INFORME PREVIO DEL CONTRATISTA

TIPO DE CONTRATO	CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS
CONTRATO N° Y FECHA	CPS-318-2026
CONTRATISTA	HBG Asesorías jurídicas y Técnicas S.A.S
Nit N°	900.668.353-7
OBJETO	PRESTAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES JURÍDICOS PARA LA PROYECCIÓN, RADICACIÓN, ACOMPAÑAMIENTO Y REPRESENTACIÓN EN LOS PROCESOS JURÍDICO-POLICIVOS A QUE HAYA LUGAR PARA EL SANEAMIENTO DE CIENTO SESENTA Y NUEVE (169) BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL FONDO DE PASIVO SOCIAL DE FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA.
VALOR INICIAL	$608.400.000
PLAZO INICIAL	SEIS (6) MESES
SUPERVISOR	LUIS ALBERTO SEGURA BECERRA
Acto designación de Supervisión	Acto de fecha 12 de Septiembre de 2025
FECHA DE INICIACIÓN	24 de Enero de 2026
FECHA DE TERMINACIÓN	23 de Julio de 2025
FECHA LIMITE DE EJECUCIÓN	31 de Diciembre de 2026

OFICINA GESTORA:	COORDINACIÓN GIT BIENES COMPRAS Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Periodo de Pago:	**Desde:**	**24/01/2026**	**Hasta:**	**23/02/2026**

A continuación, procedemos a realizar un informe previo que contiene un concepto con soportes y anexos sistematizados que fueron ejecutados con el fin de crear una carpeta digital de seguimiento y control del saneamiento total de los ciento sesenta y dos (169) bienes inmuebles.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

DEPARTAMENTO – ANTIOQUIA.

PREDIO 1

PREDIO: Camilo C. Vereda La Delgadita – Antioquia – Amagá
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 033-007929
CÉDULA CATASTRAL: 20000-1000-21000000
UBICACIÓN: Camilo C. Vereda La Delgadita
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia.
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal.

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio hasta el momento de este informe no se ha podido visitar debido al difícil acceso en el que se encuentra, solo se tiene información suministrada por parte de un vecino quien no quiso dar información sobre El, la cual fue que el lote por el cual se le pregunto había sido cercado por un vecino colindante con el lote.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Hasta el presente informe se desconoce la(s) persona(s) que ocupa el predio, solo se conoce que se encuentra cercado, y por información suministrada por un vecino se presume que se encuentra una familia determinada como “Trujillo”

Afectaciones

Dificultad para acceder al predio, puesto que es necesario cruzar un rio a través de un planchón para poder llegar al predio.

Limitaciones

La limitación que presenta este predio es la dificultad para su acceso la cual solo se tiene a través de una embarcación tipo planchón, embarcación que tiene días disponibles para el cruce de rivera del rio.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Se hace necesario conocer la(s) persona(s) que se encuentran ejerciendo la ocupación del predio, con el fin de llegar a un acuerdo o en su defecto continuar con la querella policiva, además se informa que por seguridad se debe ir acompañado por la autoridad

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

policiva o en su defecto el ejército, también se hace necesario realizar la inspección ocular del predio previa identificación plena del predio y su debida localización.

CONCEPTO JURÍDICO

A través de información suministrada por un vecino del predio se entiende que este se encuentra ocupado por una familia a la cual se denomina “Familia Trujillo”,
razón por la cual se hace imperativo identificar quien(es) tienen posesión del bien con el fin interponer querella policiva sobre persona determinada.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El fundamento normativo se encuentra en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

se individualizó el inmueble identificándolo concretamente, se encuentra presentada querella policiva, solicitando impulso procesal a la inspección de policía de la Estrella Antioquia el día 14 de noviembre de 2025 el cual consistía en aportar poder especial solicitando el expediente digital y la reprogramación para la inspección ocular, el día 14 de febrero de 2026 se decretó la inadmisión de la querella por lo que se presentó en termino el día 23 de febrero de 2026 la subsanación correspondiente.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 2.

PREDIO: Lote A1 Amagá - Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 033-7920
CÉDULA CATASTRAL: 2000-12-00288-00
UBICACIÓN: Verea Pie De Cuesta
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia.
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal.

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

En la visita realizada para inspección ocular se observa en el predio un barrio con viviendas construidas para la habitación, analizando que es un predio que se le ha dado buen mantenimiento con vías de acceso de entrada y salida.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO.

Afectaciones

El predio Está conformado por una manzana de casas construidas, en total son 7 casas, 3 casas de 2 plantas y 4 casa de una planta, más un lote de terreno con vegetación.

Limitaciones

Las **limitaciones** que presenta este predio consisten en la ocupación del mismo y las personas que construyeron la vivienda la habitan, por tal motivo y en virtud de la visita realizada se puede inferir que las personas que actualmente ocupan el predio tienen la capacidad socio económica para adquirir el predio, por lo que se debe tramitar la licencia de división del predio a fin de que sea adjudicada a la parte interesada

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Se hace necesario continuar con la acción policiva a fin de recuperar el predio o en su defecto llegar a un acuerdo con los ocupantes para la división y posterior adjudicación de cada predio a las personas ocupantes del mismo.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

Como quiera que los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento necesario para la recuperación del predio y en caso dado tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El fundamento normativo se encuentra en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio.

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Después de la inspección ocular se corroboró que el predio está ocupado, se hace necesario continuar con la acción policiva para la recuperación del predio o en su defecto llegar a un acuerdo para hacer entrega de los mismos a los ocupantes que hoy se encuentran allí.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se hizo la identificación del inmueble, también se ofició a la inspección de policía para que se le dé impulso al proceso el día 14 de noviembre de 2025, aportando poder especial, solicitando el expediente digital, el 15 de diciembre de 2025 la inspección de policía respondió indicando que no se encontraba querella policiva activa, por lo que se procede a realizarla para su presentación, el día 14 de febrero de 2026 se decretó la inadmisión de la querella por lo que se presentó en termino el día 23 de febrero de 2026 la subsanación correspondiente..

PREDIO 3

PREDIO: Lote A2 Amagá – Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 033-7921
CÉDULA CATASTRAL: 2000-12000-97000000
UBICACIÓN: Vereda Pie de Cuesta
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El estado actual es de uso comercial pues al momento de la inspección visual se constató que se encuentra cercado por una malla metálica y dos puertas para entrar del mismo material, en la parte de la entrada se encuentra en su superficie grava o balastro y posterior a eso se encuentra una zona con grama o hierva, a los costados se observa lo que son al parecer tubos de PVC por lo que se presume que el lote se utiliza para el almacenamiento de los mismos y se entiende que es un bien comercial.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

El predio se encuentra ocupado por una empresa que está pendiente de determinar ya que al momento de la inspección ocular no se encontraba nadie en el lugar.

Limitaciones

La limitación que presenta este predio radica en el desconocimiento de la empresa que ocupa el predio, razón por la cual la querella policiva fue inadmitida al momento de su presentación

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Es imperativo reconocer e identificar la empresa que se encuentra ocupando el predio ya que así se podrá subsanar la querella y se podrá realizar la recuperación del inmueble o llegar a un acuerdo con la empresa para su adquisición y posterior su debida adjudicación.

CONCEPTO JURÍDICO

Los bienes fiscales son imprescriptibles en razón del ordenamiento jurídico colombiano es necesario realizar la recuperación el predio descrito se le recomienda al fondo realizar un acuerdo con la empresa ocupante a fin de legalizar la ocupación que realiza y su posterior entrega.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El fundamento normativo se encuentra en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio.

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Determinar el nombre de la empresa que ocupa el predio para subsanar la querella policiva para su continuación, se recomienda al fondo llegar un acuerdo con la empresa ocupante a fin de adjudicarle el predio en forma legal.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

se identificó físicamente el predio a través de visita, se radico querella policiva el día 14 de noviembre de 2025 ante la inspección de policía, el día 15 de diciembre de 2025 la inspección de policía inadmitió la querella, por lo que se procedió a subsanarla el día 22 de diciembre de 2025.

PREDIO 4

PREDIO: Lote A3- Amagá Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 033-7922
CÉDULA CATASTRAL: 28100-2000-2300-00000
UBICACIÓN: Vereda Piedecuesta
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Es un predio que se encuentra cercado por una cerca de malla metálica, la entrada cuenta con un portón de la misma característica, la entrada se encuentra adecuada para el ingreso y salida de vehículos, se encuentra adecuada con balastro, al momento de la visita se observan pilas de balastro a los costados de la vía de entrada y salida.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Afectaciones

El predio se encuentra cercado por alambres de púas y mayas metálicas, el predio al parecer se utiliza para actividades comerciales, se encuentra pendiente determinar la persona que está ocupando el predio.

Limitaciones

La limitación que presenta el predio que se encuentra personas ocupando el inmueble y realizando una actividad económica tal como se observó en la inspección ocular.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Continuar con la querella policiva y darle impulso a la misma para así realizar la recuperación del inmueble y se le recomienda al fondo llegar a un acuerdo con la empresa para su adquisición y posterior su debida adjudicación**.**

CONCEPTO JURÍDICO

Los bienes fiscales son imprescriptibles en razón del ordenamiento jurídico colombiano es necesario realizar la recuperación el predio descrito se le recomienda al fondo realizar un acuerdo con la(s) persona(s) ocupante(s) a fin de legalizar la ocupación que realiza y su posterior entrega.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El fundamento normativo se encuentra en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio.

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Continuar con el proceso de la querella policiva con la finalidad de recuperar el predio, se recomienda al fondo llegar un acuerdo con la empresa ocupante a fin de adjudicarle el predio en forma legal, ya que se observa que la(s) persona(s) ocupante cuenta con los medios idóneos para adquirir el predio.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 28 de octubre de 2025 se realizó inspección visual, el día 14 de noviembre de 2025 se presentó querella en contra de los ocupantes, el día 25 de noviembre de 2025 fue inadmitida, el día 24 de diciembre de 2025 fue subsanada la querella

PREDIO 5

PREDIO: Lote A2 Amagá - Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 033-7918
CÉDULA CATASTRAL: 2000-1800-11200000
UBICACIÓN: Sector de Nicanor Restrepo - Amagá
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Es un predio rural, se encuentra al lado de la vía principal predio que está delimitado por una cerca parte en material y parte en malla metálica, el portón es metálico y su entrada esta adecuada con balastro para el ingreso de vehículos, la vivienda cuenta con una construcción en ladrillos y también posee parqueadero al aire para vehículos.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

Tiene una vivienda construida, se encuentra cercado por una malla metálica empotrada en parte en una cerca de concreto

Limitaciones

La limitación que presenta el predio que se encuentra personas ocupando el inmueble construyeron una edificación la utilizan como vivienda.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Continuar con la querella policiva y darle impulso a la misma para así realizar la recuperación del inmueble y se le recomienda al fondo llegar a un acuerdo con la empresa para su adquisición y posterior su debida adjudicación.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

Los bienes fiscales son imprescriptibles en razón del ordenamiento jurídico colombiano es necesario realizar la interposición de la querella policiva para la recuperación del predio descrito y se le recomienda al fondo realizar un acuerdo con los ocupantes a fin de legalizar la ocupación que realiza y su posterior entrega.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El fundamento normativo se encuentra en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025
Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio.

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Continuar con el proceso de la querella policiva con la finalidad de recuperar el predio, se recomienda al fondo llegar un acuerdo con la(s) persona(s) ocupante(s) a fin de adjudicarle el predio en forma legal, ya que se observa que la(s) persona(s) ocupante(s) cuenta con los medios idóneos para adquirir el predio.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 14 de noviembre de 2025 se ofició a la inspección de policía con la finalidad que enviaran el expediente judicial de la querella presentada, el día 11 de diciembre de 2025 la inspección de policía respondió informado que la querella se encontraba archivada.

PREDIO 6.

PREDIO: LOTE 3 AMAGÁ- ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 033-7919
CÉDULA CATASTRAL: 2000-1200-12700000
UBICACIÓN: Nicanor Restrepo
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales De Colombia**.**
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Es un predio rural se encuentra al lado de la vía principal, esta cercado por postes de maderas y alambres de púas, para el ingreso se debe pasar por un portón metálico, la entrada esta adecuada con balastro para el paso de vehículos.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

Se encuentra cercado por alambres de púas y cerca viviente, también se observa que hay construcciones dedicadas a la vivienda de las personas que ocupan el predio.

Limitaciones

Las limitaciones que presenta el predio es que se encuentra ocupado por personas que destinaron las construcciones hechas para vivienda.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Se recomienda continuar con el proceso policivo a fin de realizar la recuperación del predio y también se recomienda que concomitantemente con el trámite policivo se le realice una propuesta a los ocupantes para así adjudicarles el predio.

CONCEPTO JURÍDICO

Los bienes fiscales son imprescriptibles en razón del ordenamiento jurídico colombiano es necesario el impulso de la querella policiva para la recuperación del predio descrito y se le recomienda al fondo realizar un acuerdo con los ocupantes a fin de legalizar la ocupación que realiza y su posterior entrega.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El fundamento normativo se encuentra en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025
Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Continuar con el proceso de la querella policiva con la finalidad de recuperar el predio, se recomienda al fondo llegar un acuerdo con la(s) persona(s) ocupante(s) a fin de adjudicarle el predio en forma legal, ya que se observa que la(s) persona(s) ocupante(s) cuenta con los medios idóneos para adquirir el predio.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 14 de noviembre de 2025 se le solicito a la inspección de policía el expediente digital del proceso, el día 23 de diciembre de 2025 se ofició con la finalidad de dar impulso a la querella, el día 14 de febrero de 2026 se decretó la inadmisión de la querella por lo que se presentó en termino el día 23 de febrero de 2026 la subsanación correspondiente.

PREDIO 7

PREDIO: Lote A2 Angelopolis- Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 001-599581
CÉDULA CATASTRAL: 180-999-00096-000000
UBICACIÓN: Angelópolis - Antioquia
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia.
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El lote se encuentra ubicado en zona rural, está sembrado con pasto, al parecer está destinado para el cuidado de semovientes vacunos, y en un aparte del lote se encuentran construidas dos edificaciones de dos plantas, en donde al parecer una tiene la destinación de local comercial en donde de vende gas, pues a través de la inspección visual se constató que se vendían pipetas de gas, la otra se encuentra destinada al uso de vivienda familiar y hay una tercera construcción en regular estado de una sola planta.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

El predio se encuentra delimitado por una cerca con postes de concreto y alambre de púas, tiene tres construcciones en concreto, dos de dos plantas y la tercera de una

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

sola planta, las dos primeras se encuentran en buenas condiciones y la tercera se encuentra en regulares condiciones.

Limitaciones

Las limitaciones que presenta el predio es que se encuentra ocupado por personas que destinaron la construcción para vivienda familiar, para el uso comercial y también se presume para el pastoreo o cuidado de bovinos, pues se observó al momento de la visita que se encontraban un total de 7 bovinos en el predio.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Continuar con el proceso policivo a fin de recuperar el predio y paralelamente al trámite policivo se le recomienda al fondo realizar una propuesta a los ocupantes con la finalidad de llegar a un acuerdo en aras de adjudicar el predio a quien lo ocupa ya que se observa que quien ocupa el predio realiza varias actividades económicas y está en la capacidad de poder adquirir el predio en mención.

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El fundamento normativo se encuentra en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

En atención que el predio se encuentra ocupado y tiene una destinación variad la cual comprende un negocio que realiza la venta de gas, la de vivienda y la de pastoreo o cuidado de bovinos se recomienda continuar con la querella policiva dándole impulso a la misma y sugerirle al fondo que paralelamente realice un acuerdo con los ocupantes a fin que el predio les sea asignado.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se solicito a la inspección de policía el link del expediente, se le impulso procesal y se solicitó una nueva inspección ocular.

PREDIO 8

PREDIO: Casa - Angelópolis- Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 001-599590
CÉDULA CATASTRAL: 2000-1200-12700000
UBICACIÓN: Corregimiento La Clarita
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Es un predio urbano en el cual hay una vivienda construida y destinada para el uso de vivienda familiar.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

en el predio se observa que se encuentra destinado para la vivienda familiar, con una construcción en concreto y terminación en obra blanca.

Limitaciones.

Las limitaciones que presenta el predio es que se encuentra ocupado por personas que destinaron la construcción para vivienda.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Continuar con el proceso policivo a fin de recuperar el predio y paralelamente al trámite policivo se le recomienda al fondo realizar una propuesta a los ocupantes con la finalidad de llegar a un acuerdo en aras de adjudicar el predio a quien lo ocupa.

CONCEPTO JURÍDICO

Como quiera que los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El fundamento normativo se encuentra en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio.

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Continuar con el proceso de la querella policiva con la finalidad de recuperar el predio, se recomienda al fondo llegar un acuerdo con la(s) persona(s) ocupante(s) a fin de adjudicarle el predio en forma legal, ya que se observa que la(s) persona(s) ocupante(s) cuenta con los medios idóneos para adquirir el predio.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

el día 21 de noviembre de 2025 la inspección avocó conocimiento y solicitó subsanar, el día 25 de noviembre se ofició solicitando aclaración de la subsanación, el 27 de noviembre de 2025 se envió al gestor catastral de la gobernación solicitud del predio también se envió ese mismo día el expediente al fondo

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO: 9

PREDIO: Casa Y Lote - Angelópolis- Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 001-599580
CÉDULA CATASTRAL: 180-999-00096-000000
UBICACIÓN: Angelópolis - Antioquia
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio cuenta con una casa construida en concreto destinada como vivienda familiar, la casa colinda con la calle principal con un parque y un lote que se encuentra sin construcción alguna, El estado general de conservación se aprecia como buena, cuenta con todos los servicios y no se le nota afectación alguna a su estructura.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

En el predio se observa que se encuentra destinado para la vivienda familiar, con una construcción en concreto y terminación en obra blanca sin ninguna afectación a la estructura.

Limitaciones

Las limitaciones que presenta el predio es que se encuentra ocupado por personas que destinaron la construcción para vivienda familiar.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Continuar con el proceso policivo a fin de recuperar el predio y paralelamente al trámite policivo se le recomienda al fondo realizar una propuesta a los ocupantes con la finalidad de llegar a un acuerdo en aras de adjudicar el predio a quien lo ocupa.

También se hace necesario tomar posesión de una parte del predio que no se encuentra ocupado y sin construcción alguna, se recomienda al Fondo colocar limitaciones como un cercado y colocar un aviso que indique la titularidad del predio.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

Como quiera que los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El fundamento normativo se encuentra en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio.

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Continuar con el proceso de la querella policiva con la finalidad de recuperar el predio, se recomienda al fondo llegar un acuerdo con la(s) persona(s) ocupante(s)
a fin de adjudicarle el predio en forma legal, ya que se observa que la(s) persona(s) ocupante(s) cuenta con los medios idóneos para adquirir el predio.

También se le recomienda al Fondo realizar actuaciones de posesión respecto del predio que se encuentra sin construcción alguna y deshabitado, para dejar constancia que el predio es fiscal y no demostrar titularidad por parte del Fondo.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 24 de diciembre de 2025 se remitió expediente al fondo, también se solicitó la reprogramación de la inspección porque no se ha podido realizar por quebrantos de salud que ha tenido la inspectora.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 10

PREDIO: Lote Caldas- Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 001-599579
CÉDULA CATASTRAL: 2-00-009-095-000-000
UBICACIÓN: Estación la Quiebra
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia**.**
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal**.**

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El Predio se caracteriza por ser en su mayoría pastos y árboles frutales, colinda con la vía de acceso a la vereda La Quiebra, dentro del predio y sobre la vía anteriormente mencionada, del lado derecho se encuentran las siguientes construcciones, inicialmente existe una vivienda se construida en ladrillos de arcilla con fachada en ladrillos, entrada en puerta metálica y frente a la antigua estación la quiebra, siguiendo el recorrido hacia el fondo del predio se encuentra una zona sembrada en pastizales que aparentemente es ocupado por el mismo ocupante de la primera vivienda, al finalizar el lote de pastizales y todavía sobre el mismo predio, se encuentra una vivienda cercada con mallas en acero, con entechados laterales de zinc y entrada con puerta de madera amplia, continúa una vivienda con puerta amplia en metal y acceso vehicular a parqueadero de carro además de una entrada peatonal, dicha vivienda está construida en ladrillos de arcilla con acabados y entechado en tejas, sigue en el recorrido una vivienda construida con retiro amplio y arbustos en dicho retiro, tienen entechados con aspecto de garajes sin puertas y con cerramiento de mallas en acero, encontramos seguidamente una construcción con aspecto de parqueadero de vehículos sobre la cual no se divisa uso habitacional, consiste en un entechado en zinc soportado sobre postes de madera y encerramiento en ladrillos a media altura, seguidamente se encuentra una vivienda con entrada lateral con sembrado en maíz y vivienda construida en ladrillos con entechado en regular estados y paredes en regular conservación, está cercada con alambres de púas y plantas de gran altura apostadas en la parte de retiro, continua una vivienda con parales en metal galvanizado que soportan una viga canal en metal y muro frontal a baja altura, y ventanas con protector igualmente en metales, siguiendo la línea de recorrido encontramos una construcción con apariencia de bodegas de almacenamiento, por la parte frontal tiene puertas en metal corredizas en estado envejecidas y bajo candado, la misma construcción tienen la una entrada tipo estera metálica, en el recorrido volvemos a encontrar un espacio de terreno sin construcción que de a la vía, es decir tiene aspecto de lote agrícola en la parte trasera, continua una vivienda en regular estado de conservación con una segunda planta de baja altura, tiene una columna de soporte construida en bloques de cemento no macizos y entradas con protector de metal y

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

entechado en zinc, continua una vivienda, se encuentra además una vivienda de 2 plantas con entrada de metal y fachada lisa en primer piso, sobre el segundo piso se ve un pequeño balcón con barandas metálicas y entechado en zinc y con un acceso independiente al segundo piso en escaleras en concreto, continua una vivienda de 2 plantas con soportes en el retiro frontal en concreto, dicha vivienda se encuentra por debajo del nivel de la vía y cuenta con un balcón en la segunda planta, sigue una vivienda por debajo del nivel de la vía, construida en una sola planta, tiene un entechado en el retiro frontal en Eternit y ladrillos apostados sobre la terraza que sirven de acceso a la vivienda por el desnivel, seguidamente encontramos una vivienda a baja altura con techos de zinc y con mallas que protegen la entrada de la misma, con una parte pequeña de retiro que a la vez sirve de entrada, sigue una vivienda construida en materiales reciclados en la primera planta y cuenta con una segunda planta construida en ladrillos de arcilla con entechado en Eternit, esta vivienda está en malas condiciones y con una reja de madera como protector de la entrada, continuando encontramos una vivienda con entechado de Eternit con soportes metálicos delgados, dicha vivienda fue construida en una sola planta y con encerramiento en alambres de púas con una entrada metálica lateral como acceso, seguidamente existe una vivienda pequeña con entechado de zinc en el retiro y verjas metálicas en la parte frontal, la vivienda tiene puerta metálica y una ventana amplia en vidrio, finalmente existe una vivienda con un patio frontal amplio que podría ser utilizado como parqueadero de un vehículo, cuenta con construcciones antiguas en ladrillos de arcillas con pintura desgastada y entechados en Eternit, al fondo del predio se encuentra un pequeño riachuelo que baja de la colina aledaña.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

Una vez realizada la visita y hecha la inspección ocular se pudo determinar que el predio se encuentran 16 construcciones que al parecer todas tiene una destinación de vivienda familiar, así como también hay cultivos y zonas de parqueo de vehículos.

Limitaciones

Las limitaciones que presenta el predio es que se encuentra ocupado por personas que destinaron las construcciones para vivienda familiar, para el uso comercial y también se presume para el pastoreo o cuidado de bovinos, pues se observó al momento de la visita que se encontraban un total de 7 bovinos en el predio.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

La limitación que presenta el predio es que posee 16 construcciones entendiendo que todas están destinadas a vivienda familiar, por lo que hay que notificar a cada una de esas personas con el fin de recuperar el predio.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Continuar con el proceso policivo a fin de recuperar el predio, identificar y paralelamente al trámite policivo se le recomienda al fondo realizar una propuesta a cada uno de los ocupantes con la finalidad de llegar a un acuerdo realizar la división de cada vivienda y adjudicar el predio a quien lo ocupa ya que se observa que quien lo ocupa no es la una sola familia.

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el articulo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El fundamento normativo se encuentra en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio.

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Atendiendo la ocupación presentada en el predio se debe impulsar la querella policiva a fin de recuperar el inmueble y concomitante a la querella se le recomienda al fondo iniciar el trámite para llegar a un acuerdo con las familias que están realizando la ocupación a fin de realizar la división del predio y adjudicar la parte que están ocupando.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se presentó solicitud de link del expediente judicial, también se le dio impulso a la querella policiva y se solicitó una nueva programación para la inspección judicial.

PREDIO 11

PREDIO: Lote A1 – Caracolí - Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 026-00111267
CÉDULA CATASTRAL: 14210010010010000008
UBICACIÓN: Cra 20 N°20-21
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

De acuerdo con el documento base (ficha de caracterización), el predio se encuentra sin ocupantes. En la visita realizada se identificó la existencia de sembrados de matas de plátano y varios árboles frutales. El inmueble carece de cerramiento perimetral y no cuenta con aviso o señalización que identifique la titularidad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La ausencia de cerramiento y señalización expone el inmueble a riesgos de ocupación futura. La presencia de cultivos y árboles frutales, aun sin ocupantes identificados, puede facilitar actos de apropiación informal si no se ejercen actos materiales de señor y dueño por parte de la entidad titular.

Limitaciones

No se evidencian limitaciones registrales en el documento suministrado. La limitación actual es de carácter material, derivada de la falta de control físico sobre el bien.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

El saneamiento predial requiere no solo claridad registral sino ejercicio efectivo de actos de administración. La falta de cerramiento constituye un factor de vulnerabilidad que podría generar ocupación futura y dificultar la defensa patrimonial.

CONCEPTO JURÍDICO

El inmueble identificado como LOTE A1 – CARACOLÍ – ANTIOQUIA integra el patrimonio público en calidad de bien fiscal, al encontrarse bajo titularidad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, entidad pública del orden nacional. En consecuencia, su régimen jurídico se encuentra determinado por las disposiciones constitucionales y legales que gobiernan la protección del patrimonio estatal.

El artículo 63 de la Constitución Política establece que los bienes públicos son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Aunque la jurisprudencia ha diferenciado entre bienes de uso público y bienes fiscales, ha sido reiterativa en señalar que ambos pertenecen al patrimonio del Estado y están sometidos a un régimen de protección reforzada frente a apropiaciones indebidas.
La Corte Constitucional, en Sentencia C-189 de 2006, precisó que el derecho de propiedad incluso en cabeza del Estado comporta atributos de uso, goce, disposición y explotación, pero siempre dentro de los límites de la función social y ecológica. En tratándose de bienes fiscales, dicha función social se concreta en la adecuada administración, conservación y destinación eficiente de los activos públicos.

En esa misma línea, la Corte ha señalado que la imprescriptibilidad de los bienes públicos no constituye una prerrogativa simbólica, sino una garantía institucional orientada a preservar el patrimonio estatal frente a la inactividad administrativa o la ocupación material por particulares. En Sentencia C-530 de 1996, sostuvo que permitir la adquisición por prescripción de bienes estatales implicaría una transferencia patrimonial contraria al principio de prevalencia del interés general.

En el caso concreto, si bien el inmueble no presenta ocupantes, la ausencia de cerramiento y señalización puede configurar un escenario de vulnerabilidad patrimonial. La doctrina administrativa ha señalado que el deber de protección del patrimonio público no se agota en la titularidad registral, sino que exige actos materiales de conservación y exteriorización del dominio.
El artículo 209 de la Constitución Política impone a las autoridades administrativas el deber de actuar conforme a los principios de eficacia, economía y responsabilidad. En

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

materia de gestión predial, ello implica adoptar medidas preventivas que eviten deterioro, ocupación irregular o pérdida de control material sobre el bien.

Adicionalmente, el Consejo de Estado ha sostenido que las entidades públicas pueden incurrir en responsabilidad por omisión cuando no ejercen acciones razonables para la defensa y conservación de su patrimonio. La inactividad prolongada frente a bienes sin cerramiento puede generar riesgos jurídicos y financieros que comprometan la responsabilidad fiscal o disciplinaria.

Desde esta perspectiva, aunque el predio actualmente no presenta ocupación, la administración debe adoptar medidas activas que materialicen el ejercicio del derecho de dominio estatal, evitando que la ausencia de control físico facilite situaciones de hecho que posteriormente generen conflictos jurídicos complejos

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable Normativo:

Artículo 63 de la Constitución Política – Régimen de protección de bienes públicos.
Artículo 209 de la Constitución Política – Principios de la función administrativa.
Artículo 674 del Código Civil – Definición de bienes fiscales.
Principio de función social y ecológica de la propiedad (artículo 58 CP).

Jurisprudencial:

Sentencia C-189 de 2006 – Alcance del derecho de propiedad y sus atributos.
Sentencia C-530 de 1996 – Finalidad de la imprescriptibilidad de bienes públicos.
Jurisprudencia del Consejo de Estado sobre deber de protección y conservación del patrimonio estatal y responsabilidad por omisión administrativa en la gestión de bienes fiscales.

Conclusión del Concepto Jurídico y Recomendaciones Jurídicas

El predio no presenta ocupación actual, lo que permite a la entidad ejercer plenamente su derecho de dominio. Sin embargo, la ausencia de cerramiento y señalización constituye un riesgo potencial de ocupación futura.

Se recomienda

Realizar cerramiento perimetral.
Instalar valla informativa que identifique la titularidad del inmueble.
Ejercer actos periódicos de vigilancia y mantenimiento.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó la caracterización física del inmueble y registro fotográfico, identificando su estado actual y condiciones materiales.

PREDIO 12

PREDIO: Lote A2 – Caracolí - Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 026-0011268
CÉDULA CATASTRAL: 14210010010010000008
UBICACIÓN: Estación Caracolí
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

De acuerdo con el documento base, el predio se encuentra ocupado por una casa pequeña construida con muros en tapia pisada, cielorraso en tabla y cubierta en zinc. El ocupante, al momento de la visita, se negó a atender la entrevista y a suministrar información.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La ocupación material mediante construcción permanente constituye una afectación directa al ejercicio del derecho de dominio estatal, al impedir el uso y administración libre del bien por parte del propietario registral.

Limitaciones

La consolidación física de la vivienda puede generar dificultad operativa en un eventual procedimiento de restitución, especialmente si se acreditan condiciones de permanencia prolongada.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

La existencia de edificación permanente implica que el saneamiento del predio no se limita a la claridad registral, sino que exige recuperación material efectiva mediante procedimiento administrativo o policivo.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

El inmueble integra el patrimonio público en calidad de bien fiscal, al encontrarse bajo titularidad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia. En consecuencia, se encuentra protegido por el régimen constitucional previsto en el artículo 63 de la Constitución Política, que establece la inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad de los bienes públicos.

La ocupación material sin título jurídico traslaticio de dominio configura una perturbación ilegítima del dominio estatal. La imprescriptibilidad impide que el transcurso del tiempo consolide derecho real alguno frente al Estado, aun cuando exista posesión prolongada.

La Corte Constitucional ha sostenido en Sentencia C-530 de 1996 que la finalidad de la imprescriptibilidad es evitar que situaciones de hecho consoliden transferencias patrimoniales contrarias al interés general. De igual manera, en Sentencia C-189 de 2006 reiteró que el derecho de propiedad también en cabeza del Estado comporta atributos de uso, goce y disposición que deben ser protegidos frente a intromisiones ilegítimas.

Frente a la ocupación irregular, la Ley 1801 de 2016 establece mecanismos administrativos orientados a la restitución del bien fiscal ocupado. La jurisprudencia constitucional ha indicado que las medidas policivas de restitución tienen carácter restaurativo y buscan restablecer el orden jurídico alterado.

No obstante, la actuación administrativa debe observar los principios de debido proceso, proporcionalidad y razonabilidad. Si se acreditan condiciones de vulnerabilidad en el ocupante, las autoridades deben armonizar la defensa del patrimonio público con la protección de derechos fundamentales, sin que ello implique renuncia a la recuperación del bien.
Desde una perspectiva estratégica, la inacción administrativa frente a construcciones permanentes incrementa el riesgo de consolidación fáctica de la ocupación, eleva el costo social de recuperación y puede generar escenarios de litigio constitucional.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

Normativo

Artículo 63 de la Constitución Política.
Artículo 58 de la Constitución Política (función social de la propiedad). Artículo 209 de la Constitución Política.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Artículo 674 del Código Civil.
Ley 1801 de 2016 – mecanismos de restitución de bienes fiscales ocupados.

Jurisprudencial

Sentencia C-530 de 1996 – Finalidad de la imprescriptibilidad de bienes públicos.
Sentencia C-189 de 2006 – Alcance y atributos del derecho de propiedad.
Jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional sobre carácter restaurativo de las medidas policivas de restitución.

Conclusión del Concepto Jurídico y Recomendaciones Jurídicas

La ocupación mediante construcción permanente configura perturbación ilegítima del dominio estatal y habilita el ejercicio de los mecanismos administrativos de restitución previstos en la Ley 1801 de 2016.

Se recomienda:

Impulsar de manera decidida la querella policiva en curso.
Garantizar soporte logístico para eventual diligencia de inspección ocular y ejecución de orden de restitución.

Realizar caracterización socioeconómica previa para mitigar riesgos de judicialización.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se remitió a la Inspección de Policía y Alcaldía Municipal de Caracolí – Antioquia memorial de entrega de poder, solicitud de expedientes y programación de fecha de inspección ocular con el fin de impulsar el proceso de querella policiva en curso.

PREDIO 13

PREDIO: Lote A3 -Caracoli-Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 026-0011269
CÉDULA CATASTRAL: 142110010010100005
UBICACIÓN: Estacion Caracoli Cr 20 No. 19-05
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

De acuerdo con la visita realizada, el predio se encuentra ocupado por la construcción de una escalera destinada a comunicar el predio colindante ubicado en la parte trasera, construcción realizada por el municipio para beneficio de la comunidad.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La implantación de una estructura permanente (escalera) sobre el inmueble configura una ocupación parcial del bien fiscal y una afectación directa al ejercicio del dominio estatal, al introducir una servidumbre de hecho no autorizada.

Limitaciones

La construcción destinada a comunicar un predio colindante puede generar controversias sobre acceso, uso y eventual alegación de derechos de paso, aun cuando no exista título constitutivo formal.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

La ocupación parcial con finalidad funcional para un tercero implica que el saneamiento del inmueble requiere recuperación material y eliminación de la estructura implantada, con el fin de restablecer la integridad del predio.

CONCEPTO JURÍDICO

El inmueble es un bien fiscal perteneciente a una entidad pública del orden nacional, por lo que se encuentra sometido al régimen de protección constitucional de los bienes públicos previsto en el artículo 63 de la Constitución Política.

La construcción de una escalera sobre el predio, sin título jurídico habilitante, constituye una ocupación parcial irregular y una perturbación del dominio estatal.

Desde la perspectiva civil, la constitución de servidumbres requiere título válido y registro cuando sea del caso; la implantación unilateral de una estructura que permita acceso o comunicación con predio colindante no genera derecho real alguno frente al propietario.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

La Corte Constitucional ha señalado que la imprescriptibilidad de los bienes públicos impide que actos de ocupación, aun cuando no impliquen despojo total, consoliden derechos por el paso del tiempo. En este sentido, la tolerancia frente a ocupaciones parciales puede derivar en situaciones fácticas complejas que afecten la integridad del patrimonio estatal.
Desde el punto de vista administrativo, la Ley 1801 de 2016 faculta a las autoridades de policía para intervenir frente a ocupaciones indebidas de bienes fiscales, incluso cuando se trate de afectaciones parciales. Las medidas policivas de restitución tienen carácter restaurativo y buscan reestablecer la situación jurídica previa a la perturbación.

En este caso, la ocupación no reviste carácter habitacional, sino funcional, lo que reduce el riesgo de controversias asociadas a protección de vivienda, pero no elimina la necesidad de garantizar debido proceso en el procedimiento policivo.

La omisión en la recuperación oportuna podría generar consolidación fáctica de una servidumbre de hecho, incrementando la complejidad jurídica futura del predio.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

Normativo

Artículo 63 de la Constitución Política. Artículo 58 de la Constitución Política. Artículo 674 del Código Civil.
Normas del Código Civil sobre constitución de servidumbres. Ley 1801 de 2016 – ocupación indebida de bienes fiscales.

Jurisprudencial

Sentencia C-530 de 1996 – Protección reforzada de bienes públicos.
Sentencia C-189 de 2006 – Alcance del derecho de propiedad y su función social. Jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional sobre imprescriptibilidad de bienes públicos.

Conclusión del Concepto Jurídico y Recomendaciones Jurídicas

La construcción de la escalera constituye ocupación parcial irregular del bien fiscal y habilita el ejercicio de los mecanismos administrativos de restitución.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Se recomienda:

Impulsar la querella policiva ya proyectada y radicada.
Solicitar inspección ocular para verificar dimensiones y afectación.
Restablecer la integridad física del predio mediante retiro de la estructura implantada.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita de caracterización física del inmueble. Los ocupantes se abstuvieron de firmar el formato respectivo.

Se proyectó y radicó querella policiva. Se realizo aclaración y explicación de ubicación del predio por requerimiento del inspector de Caracolí.

PREDIO 14

PREDIO: Lote A4 -Caracoli-Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 026-0011270
CÉDULA CATASTRAL: 142100100100800045
UBICACIÓN Estación Caracoli Calle 18 No.18-18
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

De acuerdo con el documento base, el predio se encuentra ocupado por una construcción destinada a vivienda, compuesta por mampostería, piso liso, paredes empañetadas y pintadas, cubierta en asbesto cemento con estructura en madera y puerta metálica.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La existencia de una edificación de carácter permanente configura una ocupación material consolidada que impide el ejercicio pleno del derecho de dominio por parte del propietario registral. La destinación habitacional introduce un componente de sensibilidad constitucional asociado al derecho a la vivienda digna.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Limitaciones

La consolidación física de la construcción puede generar resistencia social y judicial frente a un eventual procedimiento de restitución. La naturaleza habitacional incrementa el riesgo de acciones de tutela.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

El saneamiento predial exige no solo claridad registral, sino recuperación efectiva de la tenencia material. La permanencia de una vivienda consolidada puede elevar el costo jurídico, social y operativo de la recuperación.

CONCEPTO JURÍDICO

El inmueble integra el patrimonio público en calidad de bien fiscal, sometido al régimen de protección constitucional previsto en el artículo 63 de la Constitución Política. La imprescriptibilidad impide la adquisición del dominio por vía de posesión prolongada, aun cuando exista construcción permanente.

La Corte Constitucional ha reiterado que la ocupación de bienes públicos no genera derecho real alguno frente al Estado y que la prevalencia del interés general impide consolidar situaciones contrarias al ordenamiento jurídico. En Sentencia C-530 de 1996 sostuvo que la imprescriptibilidad tiene como finalidad preservar el patrimonio público frente a apropiaciones de hecho.

No obstante, cuando la ocupación se materializa mediante vivienda consolidada, el análisis debe incorporar el principio de proporcionalidad y la protección de derechos fundamentales. La jurisprudencia constitucional ha señalado que la recuperación de bienes fiscales es legítima, pero debe realizarse con observancia del debido proceso y, en caso de acreditarse condiciones de vulnerabilidad, mediante medidas transicionales razonables que armonicen el interés general con la dignidad humana. En reiteradas decisiones sobre ocupación de bienes públicos con fines de vivienda, la Corte ha precisado que el principio de confianza legítima no convierte la ocupación en fuente de propiedad, pero sí impone deberes de análisis socioeconómico previo y coordinación interinstitucional cuando existan sujetos de especial protección constitucional.

La Ley 1801 de 2016 faculta a la autoridad de policía para adoptar medidas de restitución frente a ocupaciones indebidas de bienes fiscales. Dichas medidas tienen carácter restaurativo, no sancionatorio, y buscan restablecer el orden jurídico alterado.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

En consecuencia, jurídicamente procede la recuperación administrativa del inmueble; sin embargo, la actuación debe estar precedida de caracterización socioeconómica y análisis de proporcionalidad, a fin de minimizar riesgos de judicialización y garantizar cumplimiento estricto del debido proceso.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

Normativo

Artículo 63 de la Constitución Política.
Artículo 58 de la Constitución Política (función social de la propiedad). Artículo 51 de la Constitución Política (derecho a la vivienda digna).
Artículo 209 de la Constitución Política. Artículo 674 del Código Civil.
Ley 1801 de 2016 – restitución de bienes fiscales ocupados.

Jurisprudencial

Sentencia C-530 de 1996 – Protección reforzada de bienes públicos. Sentencia C-189 de 2006 – Atributos del derecho de propiedad.
Jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional sobre recuperación de bienes públicos ocupados con fines habitacionales y aplicación del principio de proporcionalidad.

Conclusión del Concepto Jurídico y Recomendaciones Jurídicas

La ocupación mediante vivienda consolidada constituye perturbación ilegítima del dominio estatal y habilita el ejercicio de la acción policiva de restitución.

Se recomienda:

Impulsar la querella policiva en curso.
Realizar caracterización socioeconómica previa a la diligencia.
Coordinar con autoridades municipales en caso de acreditarse vulnerabilidad.
Garantizar soporte logístico para eventual ejecución de orden de restitución.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se remitió memorial a la Inspección de Policía y Alcaldía Municipal de Caracolí – Antioquia, con entrega de poder, solicitud de expediente y programación de inspección ocular para impulsar la querella policiva en curso.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 15

PREDIO: LOTE A5 -CARACOLI-ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 026-0011271
CÉDULA CATASTRAL: 100010000370000000
UBICACIÓN: ESTACIÓN CARACOLI
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

De acuerdo con el documento base, el predio se encuentra sin ocupantes. Se identificó la presencia de árboles frutales sembrados (aguacate, guayaba). Por el costado derecho del inmueble pasa un canal de desagüe. Cuenta con cercamiento frontal en alambre de púas y estacones de madera. Se recomienda realizar levantamiento topográfico para determinar límites y linderos, así como ejercer actos materiales de señor y dueño mediante cerramiento adecuado e instalación de aviso identificatorio.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La existencia de cercamiento parcial y sembrados puede generar percepción de apropiación informal si no se ejercen actos claros de administración. La falta de delimitación topográfica precisa puede originar conflictos de linderos con predios colindantes.

Limitaciones

No se evidencian limitaciones registrales en el documento base. La limitación actual es de carácter técnico, relacionada con la ausencia de levantamiento topográfico actualizado.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

El saneamiento integral del predio requiere claridad física y técnica sobre linderos y límites reales, así como materialización visible del dominio estatal para prevenir ocupaciones futuras.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

El inmueble integra el patrimonio público en calidad de bien fiscal y, en consecuencia, se encuentra sometido al régimen constitucional de protección reforzada previsto en el artículo 63 de la Constitución Política. La imprescriptibilidad garantiza que el paso del tiempo no consolide apropiaciones indebidas; sin embargo, esta protección no exonera a la administración del deber activo de conservación y vigilancia.

La Corte Constitucional ha señalado en Sentencia C-189 de 2006 que el derecho de propiedad incluido el estatal comporta atributos de uso, goce y disposición dentro de la función social y ecológica. En el caso de bienes fiscales, dicha función se concreta en la gestión eficiente y preservación del patrimonio público.

La administración pública, conforme al artículo 209 de la Constitución Política, debe actuar bajo los principios de eficacia, economía y responsabilidad. En materia predial, ello implica no solo conservar el dominio registral, sino adoptar medidas preventivas que eviten conflictos futuros, ocupaciones irregulares o pérdida de control material.

El Consejo de Estado ha sostenido que las entidades públicas pueden incurrir en responsabilidad por omisión cuando no ejercen actos razonables de protección sobre sus bienes. La ausencia de delimitación técnica clara puede generar litigios de linderos o reclamaciones por parte de terceros.
En este caso, aunque no existe ocupación actual, la necesidad de levantamiento topográfico resulta jurídicamente relevante para consolidar el saneamiento físico del inmueble y evitar controversias futuras. La protección del patrimonio público exige no solo defensa reactiva frente a ocupaciones, sino gestión preventiva.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

Normativo

Artículo 63 de la Constitución Política. Artículo 58 de la Constitución Política. Artículo 209 de la Constitución Política. Artículo 674 del Código Civil.
Normativa técnica sobre levantamientos topográficos y delimitación predial.

Jurisprudencial

Sentencia C-189 de 2006 – Función social y ecológica de la propiedad. Sentencia C-530 de 1996 – Protección reforzada del patrimonio público.
Jurisprudencia del Consejo de Estado sobre deber de conservación y protección del patrimonio estatal.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Conclusión del Concepto Jurídico y Recomendaciones Jurídicas

El predio no presenta ocupación actual; sin embargo, requiere fortalecimiento en su administración material para evitar conflictos futuros.

Se recomienda

Realizar levantamiento topográfico para determinar límites y linderos. Consolidar cerramiento perimetral adecuado.
Instalar valla informativa que identifique la titularidad estatal. Implementar control periódico y mantenimiento preventivo.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó caracterización física del inmueble y registro fotográfico.

PREDIO 16

PREDIO: LOTE A6-CARACOLI-ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 026-0011272
CÉDULA CATASTRAL: 1421001001000700037
UBICACIÓN: ESTACIÓN CARACOLI
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

De acuerdo con la ficha de caracterización llenada el día de la visita, el predio se encuentra sin ocupantes. Se evidenció presencia de vegetación espontánea y terreno sin cerramiento perimetral definido. No se identificaron construcciones implantadas ni delimitación técnica visible.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La falta de cerramiento y delimitación física expone el inmueble a riesgo de ocupación futura o apropiación informal. La vegetación sin mantenimiento puede generar deterioro progresivo del terreno.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Limitaciones

No se reportan limitaciones registrales en el documento base. La limitación actual es de carácter material y preventivo, relacionada con la ausencia de actos visibles de administración.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

El saneamiento del predio requiere no solo claridad en la titularidad registral, sino delimitación física y actos periódicos de conservación que materialicen el ejercicio del dominio estatal.

CONCEPTO JURÍDICO

El inmueble constituye un bien fiscal perteneciente a una entidad pública del orden nacional y, por tanto, se encuentra protegido por el régimen constitucional de los bienes públicos consagrado en el artículo 63 de la Constitución Política.

La Corte Constitucional ha señalado que la imprescriptibilidad de los bienes públicos no solo protege al Estado frente a apropiaciones indebidas, sino que reafirma el deber institucional de administrar de manera eficiente y responsable el patrimonio público. En Sentencia C-189 de 2006 precisó que la función social de la propiedad impone deberes activos de gestión.

La ausencia de ocupación actual no elimina el deber de la administración de ejercer actos materiales de conservación. El artículo 209 de la Constitución Política establece que la función administrativa se desarrolla con fundamento en los principios de eficacia y responsabilidad. En materia predial, ello implica prevenir situaciones de hecho que puedan derivar en litigios futuros.

El Consejo de Estado ha reiterado que la omisión en la protección de bienes estatales puede generar responsabilidad administrativa, fiscal o disciplinaria cuando se demuestra falta de diligencia en su conservación.
En consecuencia, aunque el inmueble no presenta ocupación, su estado actual exige medidas preventivas que fortalezcan la defensa patrimonial y eviten consolidación de situaciones fácticas adversas.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

Normativo

Artículo 63 de la Constitución Política. Artículo 58 de la Constitución Política. Artículo 209 de la Constitución Política. Artículo 674 del Código Civil.

Jurisprudencial

Sentencia C-189 de 2006 – Función social y deberes derivados del derecho de propiedad.
Sentencia C-530 de 1996 – Protección del patrimonio público.
Jurisprudencia del Consejo de Estado sobre responsabilidad por omisión en la conservación de bienes fiscales.

Conclusión del Concepto Jurídico y Recomendaciones Jurídicas

El predio no presenta ocupación actual; sin embargo, requiere fortalecimiento en su administración material para prevenir riesgos futuros.

Se recomienda

Realizar mantenimiento periódico del terreno. Implementar cerramiento perimetral adecuado.
Instalar señalización que identifique la titularidad del inmueble. Programar visitas de control preventivo.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó caracterización física del inmueble y registro fotográfico conforme al documento base.

PREDIO 17

PREDIO: LOTE A9-CARACOLI-ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 026-0011275
CÉDULA CATASTRAL: 1421001001001200016
UBICACIÓN ESTACIÓN CARACOLI Cr 20 Cll 20
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

De acuerdo con el documento base, el inmueble corresponde a una zona de plaza ocupada por el Municipio de Caracolí. En el costado derecho se encuentran establecimientos de comercio tales como heladería, tienda de ropa, bares y cafetería. Se indica la necesidad de solicitar la compra del inmueble por parte del municipio.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La ocupación material por parte del ente territorial, destinada a actividades comerciales y de uso público municipal, constituye una afectación directa al ejercicio del dominio estatal en cabeza del Fondo. El uso institucional o comercial por parte del municipio se realiza sin que conste en el documento la existencia de título contractual vigente.

Limitaciones

La condición del ocupante Municipio de Caracolí introduce un escenario de conflicto competencial en el trámite de querella policiva, dado que la autoridad de policía local depende jerárquicamente del mismo ente territorial ocupante.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

El saneamiento del predio no solo implica recuperación material, sino definición institucional clara sobre su destinación: (i)restitución efectiva, Formalización contractual (arrendamiento o comodato), o enajenación mediante compraventa al municipio.

La indefinición prolongada incrementa riesgo patrimonial y limita la gestión eficiente del activo público.

CONCEPTO JURÍDICO

El inmueble es un bien fiscal perteneciente al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, por lo que se encuentra sometido al régimen de protección previsto en el artículo 63 de la Constitución Política, que consagra la inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad de los bienes públicos.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

La ocupación material por parte del Municipio de Caracolí configura, en principio, una perturbación al ejercicio del derecho de dominio estatal cuando no existe título habilitante que legitime el uso. La circunstancia de que el ocupante sea una entidad pública no desnaturaliza la necesidad de soporte jurídico válido para la utilización del bien.
La Corte Constitucional ha reiterado que los bienes fiscales integran el patrimonio público y su administración debe responder al principio de prevalencia del interés general, lo que implica que ninguna entidad territorial puede apropiarse de facto de bienes pertenecientes a otra entidad sin instrumento jurídico que lo respalde.

En Sentencia C-530 de 1996, la Corte señaló que la imprescriptibilidad protege al Estado frente a apropiaciones indebidas, incluso cuando estas provengan de otras entidades públicas. La ocupación prolongada no consolida derecho real alguno.

Desde el punto de vista administrativo, la Ley 1801 de 2016 habilita la querella policiva por perturbación a la posesión o mera tenencia (artículo 77). Sin embargo, cuando el presunto perturbador es el mismo ente territorial que ejerce autoridad de policía, puede configurarse conflicto de competencia. En tales casos, el trámite debe remitirse a la autoridad administrativa superior, en este caso la Gobernación de Antioquia.

Adicionalmente, el artículo 209 de la Constitución Política impone a las entidades públicas el deber de coordinar sus actuaciones para el cumplimiento de los fines del Estado. Por ello, más allá de la vía policiva, resulta jurídicamente viable explorar soluciones interadministrativas como:
Contrato de arrendamiento. Contrato de comodato.
Enajenación mediante compraventa conforme a las normas aplicables a bienes fiscales.

Desde una perspectiva estratégica, la solución contractual o de transferencia puede resultar más eficiente que un litigio interinstitucional prolongado.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

Normativo

Artículo 63 de la Constitución Política. Artículo 209 de la Constitución Política. Artículo 674 del Código Civil.
Ley 1801 de 2016, artículo 77.
Normativa sobre contratación estatal (Ley 80 de 1993 y Ley 1150 de 2007) en caso de formalización contractual o enajenación.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Jurisprudencial

Sentencia C-530 de 1996 – Protección reforzada e imprescriptibilidad de bienes públicos.
Sentencia C-189 de 2006 – Alcance del derecho de propiedad estatal. Jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional sobre prevalencia del interés general y protección del patrimonio público.

Conclusión del Concepto Jurídico y Recomendaciones Jurídicas

La ocupación del inmueble por parte del Municipio de Caracolí constituye afectación del dominio estatal en ausencia de título jurídico habilitante.

Se recomienda:

Impulsar la querella policiva y solicitar remisión por conflicto de competencia a la Gobernación de Antioquia.
Paralelamente, iniciar mesa de concertación interadministrativa con el municipio. Evaluar formalización contractual (arrendamiento o comodato) o proceso de enajenación mediante compraventa.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Teniendo en cuenta querella policiva en curso, se envió a la Inspección de Policía y Alcaldía Municipal de Caracolí – Antioquia memorial de entrega de poder, solicitud de expediente y programación de fecha de inspección ocular con el fin de impulsar el proceso.

PREDIO 18

PREDIO: LOTE A10-CARACOLI-ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 026-0011276
CÉDULA CATASTRAL: 1421001001001200015
UBICACIÓN ESTACIÓN CARACOLI Cr 20 Calle 20
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

De acuerdo con el documento base, el inmueble se encuentra ubicado en zona céntrica del municipio, donde la mayoría de los colindantes corresponden a establecimientos de comercio. Consta de una edificación de tres (3) niveles.
En el primer nivel se ejerce actividad económica consistente en venta y consumo de licores. En el segundo y tercer nivel funciona tipo hospedaje.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La existencia de una edificación de tres niveles destinada a actividades comerciales y de hospedaje constituye ocupación material consolidada del bien fiscal. La explotación económica directa del inmueble por parte de terceros implica afectación plena de los atributos de uso, goce y disposición del dominio estatal.

Limitaciones

La naturaleza comercial y de hospedaje introduce complejidad operativa en un eventual procedimiento de restitución, dado que puede involucrar terceros usuarios (clientes o huéspedes). Ello incrementa el riesgo de conflictos sociales y acciones judiciales.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

El saneamiento predial requiere recuperación material efectiva del inmueble. La consolidación estructural de la edificación y su destinación económica elevan el costo jurídico, logístico y operativo de la restitución. La inacción administrativa puede favorecer la consolidación fáctica de la ocupación.

CONCEPTO JURÍDICO

El inmueble es un bien fiscal perteneciente al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, y por tanto se encuentra protegido por el régimen constitucional previsto en el artículo 63 de la Constitución Política, que establece la imprescriptibilidad de los bienes públicos.
La ocupación mediante construcción de tres niveles destinada a actividades comerciales y hospedaje configura perturbación a la posesión y mera tenencia legítima

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

del Estado. El ejercicio de explotación económica sin título habilitante no genera derecho real alguno frente al propietario público.

La Corte Constitucional ha reiterado que la imprescriptibilidad de los bienes públicos impide consolidar derechos por vía de posesión prolongada, incluso cuando existan construcciones permanentes. En Sentencia C-530 de 1996 se señaló que el paso del tiempo no puede legitimar apropiaciones contrarias al interés general.

De igual manera, en Sentencia C-189 de 2006 la Corte explicó que el derecho de propiedad estatal comprende los atributos de uso, goce y disposición, y que la administración tiene el deber de protegerlos activamente.

La Ley 1801 de 2016, artículo 77, establece la procedencia de la querella policiva por perturbación a la posesión o mera tenencia. Las medidas policivas tienen carácter restaurativo, orientadas a restablecer el orden jurídico alterado. La recuperación del bien es jurídicamente viable mediante este mecanismo.

No obstante, dada la magnitud de la edificación y la actividad económica desarrollada, la ejecución de una eventual orden de desalojo requiere planeación logística adecuada. La efectividad de la decisión policiva depende del acompañamiento institucional suficiente para garantizar su cumplimiento material.
El artículo 209 de la Constitución Política impone a la administración el deber de actuar con eficacia y coordinación. Por ello, la entidad titular debe prever recursos logísticos y apoyo institucional para la diligencia de inspección ocular y eventual restitución.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

Normativo

Artículo 63 de la Constitución Política. Artículo 58 de la Constitución Política. Artículo 209 de la Constitución Política. Artículo 674 del Código Civil.
Ley 1801 de 2016, artículo 77.

Jurisprudencial

Sentencia C-530 de 1996 – Imprescriptibilidad y protección de bienes públicos.
Sentencia C-189 de 2006 – Alcance del derecho de propiedad estatal.
Jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional sobre recuperación de bienes fiscales ocupados.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Conclusión del Concepto Jurídico y Recomendaciones Jurídicas

La ocupación mediante edificación de tres niveles con explotación económica configura perturbación ilegítima del dominio estatal y habilita el ejercicio de la querella policiva prevista en la Ley 1801 de 2016.

Se recomienda:

Impulsar decididamente la querella policiva en curso. Solicitar programación pronta de inspección ocular.
Garantizar logística suficiente para ejecución efectiva de eventual orden de desalojo.
Evaluar riesgos operativos asociados a la actividad comercial y hospedaje.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Teniendo en cuenta querella policiva en curso, se envió a la Inspección de Policía y Alcaldía Municipal de Caracolí – Antioquia memorial de entrega de poder, solicitud de expediente y programación de fecha de inspección ocular con el fin de impulsar el proceso.

PREDIO: 19

PREDIO: LOTE A2 – CISNEROS – ANTIOQUIA
MATRICUA INMOBILIARIA: 038-0007751
CEDULA CATASTRAL: 101008000600000000
UBICACIÓN: Calle 19 Cra 20
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El inmueble se encuentra ubicado en zona céntrica del municipio, donde la mayoría de sus colindantes corresponden a establecimientos de comercio.
Cuenta con portón metálico de gran dimensión; la mitad del área presenta relleno en balastro y la otra mitad piso en concreto; posee cubierta en lámina de zinc y una pequeña habitación.

El predio se encuentra ocupado por dos hermanos, quienes residen en el inmueble y desarrollan actividades de mecánica automotriz y parqueadero.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Los ocupantes manifiestan haber iniciado proceso de pertenencia, el cual, según su afirmación, se encuentra avanzado.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La ocupación habitacional y comercial constituye perturbación directa del dominio estatal, al ejercer los ocupantes actos materiales de señor y dueño sobre un bien fiscal. La explotación económica mediante mecánica y parqueadero implica uso intensivo del inmueble.

Limitaciones

La manifestación de proceso de pertenencia introduce riesgo judicial adicional, que puede incidir en la estrategia procesal. La consolidación física del inmueble puede generar resistencia frente a eventual diligencia de restitución.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

El saneamiento predial requiere:
Verificación judicial inmediata sobre la existencia real del proceso de pertenencia.
Defensa activa dentro del proceso, si efectivamente se encuentra en curso.
Impulso de la querella policiva paralelamente, salvo que exista orden judicial que lo impida.

CONCEPTO JURÍDICO

El inmueble constituye bien fiscal protegido por el artículo 63 de la Constitución Política, que consagra la imprescriptibilidad de los bienes públicos.

La ocupación por parte de particulares mediante uso habitacional y comercial configura perturbación a la posesión o mera tenencia legítima del Estado, lo que habilita la procedencia de la querella policiva conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016.

La Corte Constitucional ha reiterado en Sentencia C-530 de 1996 que la imprescriptibilidad de los bienes públicos impide la adquisición del dominio por prescripción, incluso cuando exista posesión prolongada con ánimo de señor y dueño. En consecuencia, un eventual proceso de pertenencia sobre bien fiscal carecería de vocación de prosperidad si se acredita la naturaleza pública del inmueble.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

En Sentencia C-189 de 2006, la Corte definió el derecho de propiedad como derecho real pleno, exclusivo y perpetuo, lo que implica que el titular en este caso el Estado puede oponerse a la intromisión de terceros.

Si efectivamente se ha iniciado proceso de pertenencia, deberá verificarse: Fecha de interposición.

Pretensión concreta.
Naturaleza jurídica del bien dentro del proceso.
De acreditarse la calidad de bien fiscal, la defensa debe plantear excepción de imprescriptibilidad y falta de objeto jurídico susceptible de prescripción.

Desde el punto de vista administrativo, la acción policiva puede adelantarse independientemente del proceso civil, siempre que no exista medida cautelar o suspensión judicial. La finalidad de la querella es restaurar el orden jurídico alterado.

El artículo 209 de la Constitución impone a la administración el deber de actuar con eficacia en la defensa del patrimonio público, lo cual exige no permitir consolidación fáctica prolongada.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

Normativo

Artículo 63 de la Constitución Política. Artículo 58 de la Constitución Política. Artículo 209 de la Constitución Política. Artículo 674 del Código Civil.
Ley 1801 de 2016, artículo 77.

Jurisprudencial

Sentencia C-530 de 1996 – Imprescriptibilidad de bienes públicos. Sentencia C-189 de 2006 – Atributos del derecho de propiedad.
Jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional sobre imposibilidad de prescripción contra bienes estatales.

Conclusión del Concepto Jurídico y Recomendaciones Jurídicas

La ocupación configura perturbación ilegítima del dominio estatal y habilita la querella policiva prevista en la Ley 1801 de 2016.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Se recomienda:

Impulsar la querella policiva en curso.
Verificar inmediatamente la existencia y estado del proceso de pertenencia. Ejercer defensa técnica invocando imprescriptibilidad del bien fiscal.
Garantizar logística suficiente para eventual diligencia de restitución.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se remitió a la Inspección de Policía y Alcaldía Municipal memorial de entrega de poder, solicitud de expediente y programación de inspección ocular con el fin de impulsar la querella policiva en curso.

PREDIO 20

PREDIO: LOTE A3-CISNEROS-ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 038-0007752
CÉDULA CATASTRAL: 1010080006000020000
UBICACIÓN ESTACIÓN: Calle 19 No. 19 a – 7
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El inmueble se encuentra ubicado en zona céntrica del municipio, donde la mayoría de los colindantes corresponden a establecimientos de comercio. Actualmente se encuentra ocupado por la Estación de Policía. Se requiere levantamiento topográfico con equipos de alta precisión para determinar con exactitud límites y linderos.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La ocupación por parte de una entidad estatal (Estación de Policía) constituye uso material del bien sin que conste título jurídico habilitante en el documento base. La utilización institucional impide el ejercicio pleno de los atributos de dominio por parte del Fondo.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Limitaciones

La condición del ocupante entidad pública introduce complejidad competencial y política en el trámite de la querella policiva. Adicionalmente, la ausencia de levantamiento topográfico puede generar incertidumbre técnica sobre el área efectivamente ocupada.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

El saneamiento requiere doble gestión:
definición jurídica de la ocupación mediante acción policiva o formalización contractual, y levantamiento topográfico para delimitación técnica precisa.

CONCEPTO JURÍDICO

El inmueble constituye bien fiscal protegido por el artículo 63 de la Constitución Política, el cual consagra la imprescriptibilidad de los bienes públicos. La ocupación por parte de otra entidad estatal no legitima la utilización sin título jurídico habilitante. La Corte Constitucional ha señalado que los bienes fiscales integran el patrimonio público y su administración debe sujetarse al principio de coordinación y prevalencia del interés general. En Sentencia C-530 de 1996 se precisó que la imprescriptibilidad impide consolidar derechos por ocupación prolongada, incluso frente a actuaciones estatales carentes de soporte jurídico.

El artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 establece la procedencia de la querella policiva por perturbación a la posesión o mera tenencia. No obstante, tratándose de ocupación por entidad pública, debe analizarse el principio de coordinación administrativa previsto en el artículo 209 de la Constitución.

En ese sentido, además del impulso de la acción policiva, resulta jurídicamente viable adelantar acercamientos interadministrativos para formalizar el uso del inmueble mediante contrato de arrendamiento, comodato o eventual compraventa, conforme a la Ley 80 de 1993.
La ausencia de levantamiento topográfico impide determinar con precisión el alcance de la ocupación, por lo cual técnicamente se requiere dicho insumo antes de cualquier definición contractual o litigiosa.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable Normativo

Artículo 63 de la Constitución Política. Artículo 209 de la Constitución Política. Artículo 674 del Código Civil.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Ley 1801 de 2016, artículo 77.
Ley 80 de 1993 (contratación estatal).

Jurisprudencial

Sentencia C-530 de 1996 – Protección reforzada de bienes públicos. Sentencia C-189 de 2006 – Atributos del derecho de propiedad estatal.
Jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional sobre coordinación interadministrativa y defensa del patrimonio público.

Conclusión del Concepto Jurídico y Recomendaciones Jurídicas

La ocupación por parte de la Estación de Policía configura perturbación del dominio estatal en ausencia de título habilitante.

Se recomienda:

Impulsar la querella policiva en curso.
Solicitar levantamiento topográfico de alta precisión.
Gestionar acercamientos interinstitucionales para formalizar uso mediante arrendamiento, comodato o compraventa.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA
Se envió a la Inspección de Policía y Alcaldía Municipal memorial de entrega de poder, solicitud de expediente y programación de inspección ocular para impulsar el proceso.

PREDIO 21

PREDIO: Lote A2 La Estrella Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 001-599578
CÉDULA CATASTRAL: 380-01-035-010-0006
UBICACIÓN: Estación Tablaza La Estrella
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El Predio actualmente se encuentra ocupado, en la visita se constato que en el predio se construyeron unos inmuebles los cuales están con el uso a locales comerciales, también se constató que en el predio se construyó una vía para la circulación vehicular.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

Además de la ocupación y la construcción de locales comerciales también se construyó una vía de tránsito para vehículos, se da por entendido que esta vía la construyó el municipio.

Limitaciones

La limitación que presenta el predio es la ocupación misma además de las construcciones de locales comerciales, así como la construcción de una vía pública

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Como el predio se encuentra ocupado al momento de la visita, es necesario continuar con la acción policiva y darle impulso a misma con la finalidad de realizar la recuperación del predio, también se hace necesario vincular al municipio ya que hay una vía publica construida en el predio.

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra actualmente ocupado se debe continuar con la acción policiva con la finalidad de recuperar el predio descrito y darle impulso a la misma para que se realice en el menor tiempo posible, paralelamente se le recomienda al Fondo realice un acercamiento con los ocupantes del predio buscando llegar a un acuerdo con ellos demostrándole con la documentación que el predio si pertenece al Fondo de Pasivos y así poder asignarle el predio que se encuentran ocupando, también se hace necesario vincular al municipio pues construyó una vía pública en el predio.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 14 de noviembre de 2025 se hizo la solicitud a la inspección de policía que realiza el envío del expediente electrónico.

PREDIO 22

PREDIO: Lote A2 - La Estrella - Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 001-599576
CÉDULA CATASTRAL: 380-01-002-025-00020
UBICACIÓN: CL 83BS No. 52 01
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio actualmente se encuentra ocupado anteriormente funcionaba un colegio, pero ahora lo ocupa una persona que lo tiene destinado para su vivienda, tiene una mejora construida en él, la cual está hecha en concreto, tiene una puerta de acceso de tubos y mallas metálicas, se encuentra embaldosado con baldosas de color rojo y mostaza, también tiene unas mallas metálicas en sus ventanas que no permiten el acceso a él, pero si la visualización de su interior.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Afectaciones

Las afectaciones que tiene el predio además de la ocupación, son dos construcciones que consisten en una casa y un colegio que ya no esta en funcionamiento, pero la persona que tiene ocupado el predio utiliza tanto la casa como las antiguas instalaciones escolares para su vivienda.

Limitaciones

La limitación que presenta el predio es la ocupación misma además de las construcciones realizadas en el mismo.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Como el predio se encuentra ocupado al momento de la visita, es necesario continuar con la acción policiva y darle impulso a misma con la finalidad de realizar la recuperación del predio.

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra actualmente ocupado se debe continuar con la acción policiva con la finalidad de recuperar el predio descrito y darle impulso a la misma para que se realice en el menor tiempo posible, paralelamente se le recomienda al Fondo realice un acercamiento con los ocupantes del predio buscando llegar a un acuerdo con ellos demostrándole con la documentación que el predio si pertenece al Fondo de Pasivos y así poder asignarle el predio que se encuentran ocupando, también se hace necesario vincular al municipio pues construyó una vía pública en el predio.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 14 de noviembre de 2025 se hizo la solicitud a la inspección de policía que realiza el envío del expediente electrónico.

PREDIO 23

PREDIO: Lote **-** Sabaneta Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 001-599589
CÉDULA CATASTRAL: 631-01-001-081-0012-000-0000
UBICACIÓN: Calle 70 Sur No. 46-241 Sabaneta Antioquia
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia**.**
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal**.**

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Este inmueble se encuentra ubicado en la zona urbana del municipio de sabaneta, el cual tiene una destinación comercial, en un sector de alta afluencia, dicho predio está constituido por varios locales comerciales que conforme a entrevista realizada a sus ocupantes manifestaron que algunos se encuentran en calidad de arrendatarios vinculados a una inmobiliaria llamada “Tu Arriendo”. De tal situación se vislumbra la ocupación ilegal pues no existe vinculación jurídica contractual de sus ocupantes con la entidad propietaria de este inmueble.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO.

Al momento de realizar la inspección ocular y recolectar las entrevistas no se pudo llegar a la certeza de quien es el titular de la ocupación del predio pues solo se puedo determinar que se encuentran en arriendo por una inmobiliaria llama “Tu Arriendo”, y

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

el apartamento que se encuentra en el predio se encontraba solo al momento de la inspección ocular y no se pudo determinar quién es el ocupante del mismo
Idea: se puede enfocar a el desconocimiento que se tiene de la empresa y los titulares del contrato de arrendamiento

Afectaciones.

Una vez realizada la visita al predio se constató que en el mismo hay 4 edificaciones construidas 3 dedicadas al comercio y una para vivienda, se constató que hay una discoteca llamada el Rincón Vallenato, un lavadero de carros llamado “lavadero de Carros Milenium Vega”, un vivero llamado “Vivero Plantas de las Vegas” estos tres inmuebles están destinados al comercio y el restante que es un apartamento.

Limitaciones.

La principal limitación del predio es la no identificación de la persona natural o jurídica que tiene el contrato con la inmobiliaria “Tu Arriendo” ya que solo se pudo determinar en la visita quienes son los arrendatarios de los inmuebles.

Situaciones Relevantes Para el saneamiento.

Se evidencia la presencia de varias edificaciones construidas sin autorización, las cuales están destinadas como establecimientos de comercio: discoteca, vivero, lavadero y un apartamento.

Conforme a la información recaudada en la caracterización realizada en el predio las personas que ocupan dicho inmueble están en calidad de arrendatarios, siendo necesario identificar a los ocupantes que fungen como arrendadores, pues no se tiene información documental que nos de la certeza de los contratos de arrendamientos.

Dentro del proceso policivo que se inició se aclarará la calidad en que intervienen las personas que ocupan el inmueble en la etapa probatoria y de ser necesario se vinculara a las que se identifiquen como ocupantes arrendadores.

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

derecho de dominio es imperativo continuar con el procedimiento policivo a fin de realizar la recuperación del predio.

Fundamento normativo y jurisprudencial aplicable.

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio.

Conclusión del concepto Jurídico y Recomendaciones Jurídicas.

Se debe oficiar a la inmobiliaria “Tu Arriendo” en aras de suspender el cobro indebido de los cánones de arrendamiento comunicándole que se hace acreedor de daños y perjuicios en la omisión de la entrega de la información que se le solicite en relación a los arrendadores del inmueble y negativa a la no congelación de los cánones de arrendamientos a favor a los actuales arrendadores, pues dicho predio pertenece al Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia y es a este a quien debe consignar dichos cánones.

Teniendo en cuenta que existen arrendatarios en el inmueble se solicitará dentro del proceso en la etapa de apertura probatoria la identificación de los presuntos arrendadores en caso de que existan y de las empresas o persona natural que tenga a cargo el recaudo de los cánones de arrendamiento de los locales comerciales

Historial actual de la gestión jurídica realizada.

Se remitió querella policiva el día 15 de diciembre de 2025 ante la Inspección de Policía de Sabaneta- Antioquia.

A través de oficio calendado 3 de febrero de 2026 fue recibido oficio remitido por parte de la inspección de policía citando para audiencia, la cual se programó para el día 6 de abril de 2026.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 24.

PREDIO: Casa Ingeniero- Fredonia- Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 010-8735
CÉDULA CATASTRAL: 2-80001-00242-000-0000
UBICACIÓN: Antigua Estación Jericó - Bernardo Gómez
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El Predio se encuentra comprendido por un lote de terreno rodeado por arboles maderables y frutales de gran tamaño, en dicho predio de encuentra construida un vivienda de apariencia antigua con entechado en tejas de arcilla soportados en los laterales por columnas de madera, alrededor de la vivienda se encuentra patio de concreto y piedras al igual que una pequeña verja de piedras que rodea la vivienda, en la parte posterior de la vivienda se encuentra otra construcción de menor tamaño utilizada como cocina, por un costado de la casa pasa un arroyo de mediana correntía.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

Las afectaciones que posee el predio son la construcción de la vivienda que se encuentra en él, un patio de concreto, así como una verja en concreto que lo rodea más el sembrado de unos árboles frutales y maderables.

Limitaciones

Las **limitaciones** que presenta este predio consisten en la ocupación del mismo y las personas que construyeron la vivienda la habitan, por tal motivo y en virtud de la visita realizada se puede inferir que las personas que actualmente ocupan el predio tienen la capacidad socio económica para adquirir el predio, por lo que se debe tramitar la licencia de división del predio a fin de que sea adjudicada a la parte interesada

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Se observo que se encuentra construida una edificación con la finalidad de utilizarla como vivienda familiar, así como la construcción de un patio en concreto y la división

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

realizada del predio con una verja de piedras, así como una pequeña cocina en la parte trasera de la vivienda, por lo que se hace necesario continuar con la acción policiva y darle impulso a fin de recuperar el predio.

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio.

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Como se identificó el predio y se determinó su caracterización es necesario continuar con el trámite de la acción policiva a fin de recuperar el predio y concomitante con la acción policiva se le recomienda al Fondo realizar acercamientos con los ocupantes del predio a fin de llegar a un acuerdo y adjudicarle el mismo.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Como ya se encuentra en curso una querella policiva se solicitó el link del expediente, se le dio impulso procesal ante la inspección de policía y se solicitó la programación para la inspección ocular.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO: 25.

PREDIO: Casa Lote- Fredonia- Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 010-8718
CÉDULA CATASTRAL: 2-86-003-00108-000-0000
UBICACIÓN: ANTIGUA ESTACIÓN JONÁS
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio cuenta con mejoras realizadas, hay dos construcciones destinadas como viviendas, la primera construcción o vivienda consta de dos plantas, la cual cuenta con dos columnas revestidas por material cerámico, y para dar acceso al garaje se encuentra con una puerta corrediza hecha en madera, la vivienda posterior o trasera está construida con ladrillos con acabados en obra blanca.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

Las afectaciones que posee el predio son las dos construcciones que realizaron y están destinadas como vivienda.

Limitaciones

Las limitaciones que presenta este predio consisten en la ocupación del mismo y las personas que construyeron la vivienda la habitan, por tal motivo y en virtud de la visita realizada se puede inferir que las personas que actualmente ocupan el predio tienen la capacidad socio económica para adquirir el predio, por lo que se debe tramitar la licencia de división del predio a fin de que sea adjudicada a la parte interesada

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

En la visita para la caracterización e identificación del predio se constató que las personas que ocupan el predio construyeron en el mismo y pueden tener la capacidad económica para adquirir dicho predio.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio.

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Continuar con el procedimiento de la querella policiva con la finalidad de recuperar el predio, paralelamente con el trámite de la querella policiva se le recomienda al Fondo iniciar el acercamiento con las personas ocupantes del predio con la finalidad de llegar un acuerdo para así realizar la adjudicación del mismo.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 26 de diciembre de 2025 se ofició a la personería del municipio con la finalidad que enviara el expediente del proceso.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO: 26.

PREDIO: Casa 2 Lote 1- Fredonia- Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 010-8717
CÉDULA CATASTRAL: 2-86-003-00108-000-0000
UBICACIÓN: Estación Palomos
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El inmueble consta de una colina la cual está unida con una vía en regulares condiciones, en el predio se encuentra diversidad de vegetación en abundancia, a través de la maleza le logra ver que hay arboles maderables y frutales, también se logra ver una vivienda a la cual no se puede acceder por su dificultad, lo único que se puede determinar es que al costado de la vivienda se ven baretas de madera.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La afectación que se vislumbra en el predio es la división que realiza una cerca constituida por horcones de madera y alambre de púas el cual rodea el predio, así como la espesa vegetación que se encuentra en el mismo.

Limitaciones

Las limitaciones que presenta el predio además de la ocupación, al parecer también se está utilizando con la finalidad de extraer madera del mismo, también existe la limitación para el acceso al mismo pues se encuentra cercado y una cantidad considerable de maleza que no permite realizar visualizar correctamente el predio.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

En este punto es necesario determinar la finalidad o la destinación del predio si está ocupado con la finalidad de utilizarlo como vivienda y se está ejerciendo alguna actividad económica como la recolección de madera con fines comerciales.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025
Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio.

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra ocupado es necesario continuar con la acción policiva y darle impulso a la misma para así recuperar el predio descrito, también es necesario identificar cual es destinación que se le está dando al predio, si es con fines comerciales o tiene la finalidad de constituir vivienda familiar o si fuera el caso de ser una combinación de la destinación antes mencionada.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El 14 de noviembre de 2025 se solicitó el expediente digital y se solicitó se le diera impulso procesal a la querella policiva interpuesta, el día 18 de diciembre de 2025 se radico nuevamente oficio con la finalidad que obtener respuesta para el envió del expediente digital.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 27.

PREDIO: Lote 1- Fredonia- Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 010-8715
CÉDULA CATASTRAL: 2-86-003-00078-000-0000
UBICACIÓN: Estación Palomos
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Es un predio que se encuentra en buenas condiciones, con una construcción en concreto, que al momento de la visita se presume que está destinada para la vivienda de las personas que ocupan el predio, se encuentra cercada por alambres de púas, la construcción de concreto se encuentra en buen estado, en la parte frontal cuenta con un portón de madera que da acceso al predio y a la calle principal, en la parte trasera cuanta con un portón de malla metálica

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

Las afectaciones que posee el predio son las mejoras que le han hecho los ocupantes del mismo, se encuentra cercado por un alambre de púas, tiene una construcción en concreto que al parecer es una casa que está destinada para la vivienda.

Limitaciones

Es un predio que se encuentra ocupado y en la visita se infiere que está destinado para la vivienda de las personas que están realizando la ocupación del mismo.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Como quiera que el predio se encuentra ocupado sin autorización previa por parte del fondo y tiene una destinación para la utilización como vivienda, se hace imperativo continuar con el procedimiento policivo.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025
Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio.

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra ocupado es necesario continuar con la acción policiva y darle impulso a la misma para así recuperar el predio descrito, se le recomienda al fondo iniciar diálogos con los ocupantes con la finalidad de determinar si están o poseen la capacidad económica para adquirir el bien descrito.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El 14 de noviembre de 2025 se solicitó el expediente digital y se solicitó se le diera impulso procesal a la querella policiva interpuesta, el día 18 de diciembre de 2025 se radico nuevamente oficio con la finalidad que obtener respuesta para el envió del expediente digital.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 28.

PREDIO: Lote 2- Fredonia- Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 010-8716
CÉDULA CATASTRAL: 2-86-003-00108-000-0000
UBICACIÓN: Estación Palomos
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Es un predio que se encuentra en zona rural, tiene una casa la cual tiene terminaciones en acabados de obra gris, se encuentra en esto regular de cuidado, además de la construcción se encuentra una parte del predio sin construcción alguna, pero está abonado y tiene arboles maderables y el predio está cercado con postes de madera y alambre de púas.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La afectación que se observa es la construcción en concreto que posee el predio, la parte del predio que se encuentra abonada al momento de la visita, la cerca que delimita el predio.

Limitaciones

El predio se encuentra ocupado al parecer está destinado a la vivienda y en un aparte el predio se encuentra abonado por lo que da a entender que se va a cultivar en esa zona específica.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Como el predio se encuentra ocupado al momento de la visita, es necesario continuar con la acción policiva y darle impulso a misma con la finalidad de realizar la recuperación del predio.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio.

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra ocupado es necesario continuar con la acción policiva y darle impulso a la misma para así recuperar el predio descrito, se le recomienda al fondo iniciar diálogos con los ocupantes con la finalidad de determinar si están o poseen la capacidad económica para adquirir el bien descrito.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El 14 de noviembre de 2025 se solicitó el expediente digital y se solicitó se le diera impulso procesal a la querella policiva interpuesta, el día 18 de diciembre de 2025 se radico nuevamente oficio con la finalidad que obtener respuesta para el envió del expediente digital.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 29.

PREDIO: Lote A5– Fredonia- Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 010-8719
CÉDULA CATASTRAL: 2-86-003-00108-000-0000
UBICACIÓN: Antigua Estación Palomos
PROPIETARIO: Fondo De Pasivo Social De Ferrocarriles Nacionales De Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Es un predio que se encuentra en zona urbana, tiene una construcción realizada en concreto, se trata de una vivienda de dos plantas y se encuentra cercada por una pared de concreto así delimitando el predio.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

El predio se encuentra ocupado y tiene una construcción en concreto de dos plantas, al parecer esta construcción está destinada para la vivienda de los ocupantes, el predio esta cercado por una pared de concreto.

Limitaciones

El predio se encuentra ocupado al parecer está destinado a la vivienda de los ocupantes del mismo.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Continuar con el trámite de la querella policiva y darle impulso a la misma con el fin de recuperar el predio ocupado.

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio.

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra ocupado es necesario continuar con la acción policiva y darle impulso a la misma para así recuperar el predio descrito, se le recomienda al fondo iniciar diálogos con los ocupantes con la finalidad de determinar si están o poseen la capacidad económica para adquirir el bien descrito.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El 14 de noviembre de 2025 se solicitó el expediente digital y se solicitó se le diera impulso procesal a la querella policiva interpuesta, el día 18 de diciembre de 2025 se radico nuevamente oficio con la finalidad que obtener respuesta para el envió del expediente digital.

PREDIO 30.

PREDIO: Lote A1- Fredonia- Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 010-8720
CÉDULA CATASTRAL: 2-86-004-00081-000-0000
UBICACIÓN: ANTIGUA ESTACIÓN JONÁS
PROPIETARIO: Fondo De Pasivo Social De Ferrocarriles Nacionales De Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Es un predio que se encuentra en zona urbana y que al momento de la visita se encuentra ocupado, se evidencia una construcción el predio al parecer destinada como un taller para el arreglo de llantas (llantería), el predio se encuentra cercado por una malla plástica negra y en parte por una pared de bloques de concretos que esta levantada a 1 metro de la base.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

Actualmente el predio se encuentra ocupado y la persona que tiene la ocupación le realizo una construcción que al parecer está destinada para la vivienda y una llantería, así como se encuentra cercado por una malla de plástico negro en parte y por otra parte con una pared de 1 metro de altura en otro.

Limitaciones

El predio se encuentra ocupado al parecer está destinado a la vivienda de los ocupantes del mismo y también está destinado como llantería.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Continuar con el trámite de la querella policiva y darle impulso a la misma con el fin de recuperar el predio ocupado.

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio.

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra ocupado es necesario continuar con la acción policiva y darle impulso a la misma para así recuperar el predio descrito, se le recomienda al fondo iniciar diálogos con los ocupantes con la finalidad de determinar si están o poseen la capacidad económica para adquirir el bien descrito.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El 14 de noviembre de 2025 se solicitó el expediente digital y se solicitó se le diera impulso procesal a la querella policiva interpuesta, el día 18 de diciembre de 2025 se radico nuevamente oficio con la finalidad que obtener respuesta para el envió del expediente digital.
PREDIO 31.

PREDIO: Lote A2- Fredonia- Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 010-8721
CÉDULA CATASTRAL: 2-86-004-00081-000-0000
UBICACIÓN: Estación Jonás
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: BIEN FISCAL

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Al momento de realizar la visita no se pudo identificar el predio, sin embargo, se va a solicitar nuevamente documentación con la finalidad de identificar plenamente el predio y así realizar una actualización del esta actual del predio.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Afectaciones

Como no se encontró el predio no se sabe cuáles son las afectaciones que pueda poseer el predio de la referencia.

Limitaciones

No se sabe cuáles son las limitaciones que presenta el predio, esto debido a que no se pudo ubicar a través de la documentación que se posee, por lo que se hace necesario realizar la ubicación concreta y realizar nuevamente la visita de campo con la finalidad de identificar plenamente el predio.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Se hace imperativo la identificación plena del predio para poder realizar el saneamiento del mismo, continuar con la querella policiva y solicitar la compañía de planeación del municipio a fin de identificar el predio con la documentación aportada.

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio aún no se ha identificado plenamente es necesario continuar con la acción policiva y darle impulso a la misma para así recuperar el predio de la referencia.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El 14 de noviembre de 2025 se solicitó el expediente digital y se solicitó se le diera impulso procesal a la querella policiva interpuesta, el día 18 de diciembre de 2025 se radico nuevamente oficio con la finalidad que obtener respuesta para el envió del expediente digital.

PREDIO 32.

PREDIO: Lote A3- Fredonia- Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 010-8722
CÉDULA CATASTRAL: 2-86-004-00081-000-0000
UBICACIÓN: ESTACIÓN JONÁS
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

En el predio se observan varias construcciones, en las cuales se logran determinar que varias de estas construcciones son para el uso de vivienda y otros son locales comerciales.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

Las afectaciones que presenta el predio es que se encuentra ocupado por diferentes personas y su destinación para el uso es mixta, debido a que hay viviendas construidas y locales comerciales

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Limitaciones

Las limitaciones que presenta este predio consisten en la ocupación del mismo y las personas que construyeron están habitando dichas viviendas y en los locales comerciales se encuentran en servicio.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Continuar con el trámite de la querella policiva y darle impulso a la misma con el fin de recuperar el predio ocupado.

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025
Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio.
Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra actualmente ocupado se debe continuar con la acción policiva con la finalidad de recuperar el predio descrito y darle impulso a la misma para que se realice en el menor tiempo posible, paralelamente se le recomienda al Fondo realice un acercamiento con todos los ocupantes del predio buscando legar a un acuerdo con ellos y así poder asignarle el predio que se encuentran ocupando.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El 14 de noviembre de 2025 se solicitó el expediente digital y se solicitó se le diera impulso procesal a la querella policiva interpuesta, el día 18 de diciembre de 2025 se radico nuevamente oficio con la finalidad que obtener respuesta para el envió del expediente digital.

PREDIO 33.

PREDIO: Lote A4- Fredonia- Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 010-8723
CÉDULA CATASTRAL: 2-86-004-0059-0
UBICACIÓN: Antigua Estación Jonás
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio al momento de la visita se constató que, tiene una parte cercada con una ceca de concreto y perfiles de acero y el resto del predio se encuentra sin construcción alguna y sin cercado alguno que delimite esa parte del predio.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

En una parte del predio se encuentra una construcción y está cercado por una cerca de concreto y perfiles de acero, el resto del predio se encuentra sin afectación alguna.

Limitaciones

Las limitaciones que presenta este predio consisten en la ocupación del mismo y hay que determinar cuál es la finalidad para lo cual están utilizando el predio.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Continuar con el trámite de la querella policiva y darle impulso a la misma con el fin de recuperar el predio ocupado.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025.

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra actualmente ocupado se debe continuar con la acción policiva con la finalidad de recuperar el predio descrito y darle impulso a la misma para que se realice en el menor tiempo posible, paralelamente se le recomienda al Fondo realice un acercamiento con el ocupante del predio buscando llegar a un acuerdo con ellos y así poder asignarle el predio que se encuentran ocupando.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El 14 de noviembre de 2025 se solicitó el expediente digital y se solicitó se le diera impulso procesal a la querella policiva interpuesta, el día 18 de diciembre de 2025 se radico nuevamente oficio con la finalidad que obtener respuesta para el envió del expediente digital.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 34.

PREDIO: Lote A4 - Itagüí- Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 001-599574
CÉDULA CATASTRAL: 10060017000250000000000
UBICACIÓN: Calle 29 No. 50- 135 Itagüí- Antioquia
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia**.**
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Es un predio que se encuentra en zona urbano, es un predio en el cual se desarrollan dos actividades económicas, las cuales son de chatarrería y parqueadero, el inmueble de propiedad del Fondo de Pasivos Social de Ferrocarriles Nacionales esta adherido físicamente a un predio de propiedad de los ocupantes los cuales afirman que todo el lote de terreno es de su propiedad.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

El predio para la fecha de diligencia de caracterización del predio se pudo evidenciar que se encuentra adecuado para dos actividades económicas, una es el almacenamiento de chatarras y hacer la respectiva división de la misma y realizar la chatarrización de lo seleccionado, por otra parte, esta adecuado para funcionar como parqueadero.
Limitaciones

La limitación que presenta el predio es que el ocupante alega tener la documentación que indica ser propietario del predio y en fecha pasadas los ocupantes del predio han sido citados ante el inspector de policía tratando de dirimir el conflicto presentado por el predio, pero no se ha llegado a ningún acuerdo.
Situaciones jurídicas relevantes y afectaciones al saneamiento del predio

A través de la información recaudada en entrevista realizada a los ocupantes del predio indicaron que el predio fue adquirido supuestamente por el padre de los mismos alegando así que poseen el título de dominio sobre el predio.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025.

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra actualmente ocupado se debe continuar con la acción policiva con la finalidad de recuperar el predio descrito y darle impulso a la misma para que se realice en el menor tiempo posible, paralelamente se le recomienda al Fondo realice un acercamiento con el ocupante del predio buscando llegar a un acuerdo con ellos demostrándole con la documentación que el predio si pertenece al Fondo de Pasivos y así poder asignarle el predio que se encuentran ocupando.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 14 de noviembre de 2025 se envió solicitud a la personería de Itagüí solicitando el expediente, posterior a eso se el día 28 de noviembre se envió a planeación una solicitud para que aportara información catastral

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 35.

PREDIO: Lote A5 Casa- La Pintada- Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 023-10453
CÉDULA CATASTRAL: 10-11-0002-00008-00000000
UBICACIÓN: Calle 33 No.30a- 85
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio cuenta con una construcción realizada por los ocupantes del mismo, se puede ver una vivienda de dos plantas bien mantenida y dedicada a para el uso de vivienda familiar en donde al parecer son dos apartamentos los funcionales uno en la parte del primer piso y el otro en el segundo piso.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

El predio se encuentra ocupado y tiene una construcción en concreto, que al momento de la visita se puede identificar que está dividida con la finalidad de que sean dos apartamentos uno en cada piso.

Limitaciones

Las limitaciones que presenta este predio consisten en la ocupación del mismo y las personas que construyeron la vivienda la habitan, por tal motivo y en virtud de la visita realizada se puede inferir que las personas que actualmente ocupan el predio tienen la capacidad socio económica para adquirir el predio, por lo que se debe tramitar la licencia de división del predio a fin de que sea adjudicada a la parte interesada
Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Se hace necesario continuar con la acción policiva y dar impulso al proceso a fin de recuperar el predio y paralelamente a la querella tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes para la adjudicación del predio a las personas ocupantes del mismo.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025
Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio.

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra actualmente ocupado se debe continuar con la acción policiva con la finalidad de recuperar el predio descrito y darle impulso a la misma para que se realice en el menor tiempo posible, paralelamente se le recomienda al Fondo realice un acercamiento con el ocupante del predio buscando llegar a un acuerdo con ellos demostrándole con la documentación que el predio si pertenece al Fondo de Pasivos y así poder asignarle el predio que se encuentran ocupando

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 14 de noviembre de 2025 se solicitó impulso procesal y solicitud para el expediente digital, el día 20 de noviembre de 2025 la inspección de policía envío el expediente posteriormente el día 01 de diciembre de 2025 se envió el expediente al fondo para su conocimiento.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 36.

LOTE: A2- La Pintada- Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 023-10450
CÉDULA CATASTRAL: 390-01-011-002-00011-000-0000
UBICACIÓN: CL 33 NO. 33 A - 01
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio actualmente se encuentra ocupado y tiene una construcción en la parte delantera la cual consta de columnas hechas con perfiles de acero cuadrados para sostener una estructura con techo de zinc, zona que al parecer se utiliza con alguna clase de actividad comercial, y en la parte posterior o trasera se observa la construcción de una vivienda.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La afectación que se observa además de la ocupación, es la construcción de una vivienda y la utilización de del predio con alguna finalidad comercial, pues hay un letrero el cual indica que allí se realizan trabajos de soldadura.

Limitaciones

Las limitaciones que presenta este predio consisten en la ocupación del mismo y las personas que construyeron la vivienda la habitan, por tal motivo y en virtud de la visita realizada se puede inferir que las personas que actualmente ocupan el predio tienen la capacidad socio económica para adquirir el predio, por lo que se tratar de llegar a un acuerdo a fin de que sea adjudicada a la parte interesada

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Se hace necesario continuar con la acción policiva y dar impulso al proceso a fin de recuperar el predio y paralelamente a la querella tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes para la adjudicación del predio a las personas ocupantes del mismo.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra actualmente ocupado se debe continuar con la acción policiva con la finalidad de recuperar el predio descrito y darle impulso a la misma para que se realice en el menor tiempo posible, paralelamente se le recomienda al Fondo realice un acercamiento con el ocupante del predio buscando llegar a un acuerdo con ellos demostrándole con la documentación que el predio si pertenece al Fondo de Pasivos y así poder asignarle el predio que se encuentran ocupando

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Además de la identificación del predio se solicitó el impulso del mismo ante la inspección de policía, la cual se presentó el día 14 de noviembre de 2025, también se solicitó el mimo día el expediente digital del proceso, dando respuesta a la solicitud el día 20 de noviembre del mismo año.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 37.

PREDIO: Lote 1- La Pintada- Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 023-10455
CÉDULA CATASTRAL: 110002000050000000
UBICACIÓN: CL 33 #30-59
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra con mejoras sobre el mismo, se le han realizado construcciones sobre él, las cuales una vez hechas las visitas de inspección se corroboran que dichas construcciones están destinadas a ser viviendas familiares, de los cuales todas tienen una terminación en obra blanca, con aleros saliente a la terraza con la finalidad de utilizarlo como garaje, en otra casa construida la terraza tiene un jardín construido con la imagen de una virgen, este predio su frente se encuentra cercado por una malla delgada de acero y para su acceso hay que entrar por una puerta doble pequeña de hierro.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La afectación de este bien es la ocupación que posee sobre él, además los ocupantes han construido viviendas para habitarlas, predio en el cual vislumbran dos viviendas construidas.

Limitaciones

Las limitaciones que presenta el predio es que se encuentra ocupado por personas que destinaron el predio para la construcción de viviendas.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

En la visita para la caracterización e identificación del predio se constató que las personas que ocupan el predio construyeron en el mismo y pueden tener la capacidad económica para adquirir dicho predio.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra actualmente ocupado se debe continuar con la acción policiva con la finalidad de recuperar el predio descrito y darle impulso a la misma para que se realice en el menor tiempo posible, paralelamente se le recomienda al Fondo realice un acercamiento con el ocupante del predio buscando llegar a un acuerdo con ellos demostrándole con la documentación que el predio si pertenece al Fondo de Pasivos y así poder asignarle el predio que se encuentran ocupando

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 14 de noviembre de 2025 se solicitó impulso procesal y solicitud para el expediente digital, el día 20 de noviembre de 2025 la inspección de policía envío el expediente posteriormente el día 01 de diciembre de 2025 se envió el expediente al fondo para su conocimiento.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO: 38

PREDIO: CORRALES TOCAMOCHO-PUERTO BERRIO-ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 019-0007043
CÉDULA CATASTRAL: 18100600001000000000
UBICACIÓN CAMPAMENTO TOCAMOCHO KM 330 PO
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra sin ocupantes. Se identifica construcción en ruinas. Presenta cercamiento con postes de concreto y alambre eléctrico. Se recomienda instalar aviso identificando que el inmueble hace parte del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La construcción en ruinas puede generar deterioro progresivo y riesgo estructural. La ausencia de señalización visible facilita ocupación futura.

Limitaciones

No se evidencian limitaciones registrales. La situación es preventiva, asociada a conservación y control.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

El saneamiento integral requiere actos materiales de conservación, mantenimiento y señalización que exterioricen el dominio estatal.

CONCEPTO JURÍDICO

El inmueble constituye bien fiscal protegido por el artículo 63 de la Constitución Política. La imprescriptibilidad garantiza que el paso del tiempo no consolide apropiaciones indebidas; sin embargo, ello no exime a la administración del deber activo de conservación.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

La Corte Constitucional, en Sentencia C-189 de 2006, definió el derecho de propiedad como un derecho real que faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer del bien dentro de la función social y ecológica. En tratándose de propiedad estatal, dicha función se traduce en administración diligente y preservación del patrimonio público.

El artículo 209 de la Constitución impone principios de eficacia y responsabilidad a la función administrativa. La omisión en la conservación puede generar detrimento patrimonial.

El Consejo de Estado ha señalado que las entidades públicas deben adoptar medidas preventivas para evitar ocupaciones irregulares y deterioro de sus bienes. Por tanto, aunque el predio no presenta ocupación actual, la administración debe implementar medidas de protección física y señalización visible para evitar riesgos futuros.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

Normativo

Artículo 63 de la Constitución Política. Artículo 58 de la Constitución Política. Artículo 209 de la Constitución Política. Artículo 674 del Código Civil.

Jurisprudencial
Sentencia C-189 de 2006 – Concepto y atributos del derecho de propiedad. Sentencia C-530 de 1996 – Protección del patrimonio público.
Jurisprudencia del Consejo de Estado sobre deber de conservación de bienes fiscales.

Conclusión del Concepto Jurídico y Recomendaciones Jurídicas

El predio no presenta ocupantes, pero requiere fortalecimiento en su administración material para prevenir riesgos.

Se recomienda

Realizar mantenimiento de la construcción en ruinas o evaluar demolición técnica.
Instalar valla identificatoria del Fondo.
Mantener cerramiento y vigilancia periódica.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó caracterización física del inmueble y registro fotográfico.

PREDIO: 39

PREDIO: LOTE A1-PUERTO BERRIO-ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 019-0006754
CÉDULA CATASTRAL: 10102401600001000000 0
UBICACIÓN ESTACION GRECIA
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra ubicado en zona rural del municipio de Puerto Berrío. Se logra apreciar que se encuentra ocupado por particulares con viviendas con destinación económica, tales como tiendas y otros establecimientos.

CONCEPTO JURÍDICO

En atención a la ocupación del inmueble por particulares, resulta jurídicamente procedente la interposición y el impulso de querella policiva por perturbación a la posesión o mera tenencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana).

Dicha disposición faculta a la autoridad de policía para intervenir cuando se afecte el goce pacífico de la posesión o mera tenencia legítima, permitiendo ordenar medidas correctivas, restitución y demás actuaciones necesarias para restablecer el derecho perturbado.

En el presente caso, al evidenciarse ocupación por particulares que ejercen actividades económicas sin que exista título jurídico habilitante conocido, se configura una perturbación al derecho real del propietario, lo cual activa la competencia de la autoridad policiva.
Ahora bien, dado que el municipio de Puerto Berrío es el ocupante institucional del sector donde se ubica el inmueble, puede generarse conflicto de competencia para conocer la querella, conforme a las reglas de imparcialidad administrativa y control funcional. En ese escenario, deberá solicitarse la remisión del expediente a la Gobernación de Antioquia para que, por competencia subsidiaria o funcional, adelante el trámite policivo correspondiente.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

De manera paralela al trámite policivo, resulta jurídicamente viable y estratégicamente recomendable adelantar acercamientos institucionales con el ente
territorial para definir una forma contractual de uso del inmueble (arrendamiento, comodato o eventual negociación de venta), evitando así mayores cargas procesales y garantizando protección efectiva del patrimonio público.

FUNDAMENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE

Constitución Política
Artículo 58: Reconoce la propiedad privada y sus funciones social y ecológica. Artículo 63: Señala que los bienes de uso público y los demás bienes que determine la ley son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Artículo 209: Principios de la función administrativa, entre ellos la moralidad, eficacia y responsabilidad en la protección del patrimonio público.

Normativa Legal
Ley 1801 de 2016 – Artículo 77: Protección a la posesión y mera tenencia.
Código Civil Colombiano – Artículos 669 y siguientes: Definición y atributos del derecho de dominio.
Ley 1437 de 2011 (CPACA) – Principios de actuación administrativa y deber de protección del patrimonio estatal.

Jurisprudencia Relevante

La Corte Constitucional de Colombia, en Sentencia C-189 de 2006, definió el derecho de propiedad como un derecho real que confiere al titular las facultades de uso, goce y disposición, dentro del marco de la función social y ecológica.

Asimismo, la Corte ha reiterado que los bienes de propiedad estatal, especialmente aquellos vinculados al patrimonio público, deben ser protegidos activamente por las autoridades, siendo deber de los servidores públicos ejercer las acciones necesarias para evitar su ocupación irregular o su deterioro.

El Consejo de Estado ha sostenido que la inactividad administrativa frente a la ocupación irregular de bienes públicos puede constituir falla en el servicio y generar responsabilidad patrimonial del Estado.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

RECOMENDACIONES

Impulsar formalmente la querella policiva hasta obtener decisión de fondo.
Solicitar remisión por conflicto de competencia a la Gobernación de Antioquia si se configura impedimento funcional.
Realizar caracterización individual de los ocupantes.
Evaluar viabilidad jurídica de acuerdos contractuales temporales mientras se define situación definitiva del predio.
Implementar señalización institucional del inmueble.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Teniendo en cuenta la querella policiva en curso, se envió a la Inspección de Policía y Alcaldía Municipal de Puerto Berrío – Antioquia memorial de entrega del poder, solicitud de expedientes y programación de fecha de inspección ocular con el fin de impulsar el proceso.

PREDIO: 40

PREDIO: LOTE A4-PUERTO BERRIO-ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 019-0006757
CÉDULA CATASTRAL: 10102400900003000000
UBICACIÓN ESTACION GRECIA
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra ubicado en zona rural del municipio de Puerto Berrío y se encuentra ocupado por una institución educativa sede Puerto Berrío. Se indica la necesidad de solicitar la compra del inmueble al municipio.

CONCEPTO JURÍDICO

Desde el punto de vista estrictamente formal, la ocupación sin título habilitante configura perturbación a la posesión o mera tenencia conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016, lo que haría procedente la querella policiva. No obstante, al tratarse de una institución educativa pública, la situación debe analizarse bajo criterios constitucionales de prevalencia del interés general y protección del derecho fundamental a la educación (art. 67 C.P.). En estos eventos, la querella policiva resulta jurídicamente viable, pero materialmente inconveniente como primera medida, dado

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

que el desalojo afectaría la prestación del servicio público educativo. Por tanto, la estrategia jurídicamente más adecuada es: Gestionar solución interadministrativa.

Promover negociación para compraventa.
Alternativamente, celebrar contrato de comodato o arrendamiento entre entidades públicas.
Solo ante negativa injustificada del ente territorial procedería continuar con medidas policivas.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO

-Destinación a servicio público esencial (educación)
-Limita la viabilidad práctica de recuperación inmediata.
-Ocupación institucional prolongada
-Puede generar consolidación de situaciones administrativas de hecho.
-Interés público prevalente
-La recuperación debe armonizarse con continuidad del servicio educativo.
-Riesgo de responsabilidad patrimonial
-Si no se formaliza la ocupación, puede generarse uso gratuito prolongado del bien.
-Necesidad de depuración jurídica
-Es indispensable definir si existe acto administrativo previo que haya autorizado uso.

FUNDAMENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE

Normativa Constitucional

Artículo 58 – Protección de la propiedad.
Artículo 67 – Derecho fundamental a la educación.
Artículo 209 – Principios de coordinación y colaboración armónica entre entidades públicas.

Normativa Legal

Ley 1801 de 2016 – Artículo 77.
Ley 489 de 1998 – Principio de coordinación entre entidades públicas. Ley 1437 de 2011 (CPACA).

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Jurisprudencia

La Corte Constitucional de Colombia ha reiterado que el derecho a la educación tiene carácter fundamental y prevalente cuando involucra menores de edad.

El Consejo de Estado ha sostenido que entre entidades públicas debe privilegiarse la coordinación y solución administrativa antes que el litigio.

CONCLUSIÓN DEL CONCEPTO JURÍDICO

El inmueble presenta ocupación por parte de institución educativa pública sin que se evidencie título contractual formal. Si bien es jurídicamente procedente la querella policiva, la naturaleza del ocupante obliga a priorizar mecanismos de solución interadministrativa que garanticen:
Protección del patrimonio. Continuidad del servicio educativo. Formalización jurídica del uso.
La alternativa más sólida es la negociación para compraventa o suscripción de contrato de comodato interadministrativo.

RECOMENDACIONES JURÍDICAS

Solicitar reunión formal con la administración municipal.
Requerir certificación sobre acto administrativo que respalde ocupación. Proponer:
Compra directa del inmueble. Comodato interadministrativo. Arrendamiento institucional.

Suspender impulso de querella mientras exista voluntad de arreglo.
Formalizar cualquier acuerdo mediante acto administrativo y registro correspondiente.
En caso de negativa, reactivar acción policiva.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Teniendo en cuenta la querella policiva en curso, se envió a la Inspección de Policía y Alcaldía Municipal de Puerto Berrío – Antioquia memorial de entrega del poder, solicitud de expedientes y programación de fecha de inspección ocular con el fin de impulsar el proceso

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO: 41

PREDIO: LOTE A6-PUERTO BERRIO-ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 019-0006759
CÉDULA CATASTRAL:
UBICACIÓN ESTACION GRECIA
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra ubicado en zona rural del municipio de Puerto Berrío. Se encuentra ocupado por particulares quienes han realizado construcciones destinadas a actividades económicas como tienda y otros usos comerciales.

CONCEPTO JURÍDICO

Del análisis fáctico se evidencia que el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 019-0006759 se encuentra ocupado por particulares quienes han adelantado construcciones destinadas a actividades económicas, tales como establecimiento de comercio (tienda) y otros usos de explotación comercial, sin que exista título jurídico que legitime dicha ocupación frente al titular registral del derecho de dominio.

Esta situación configura una perturbación material al ejercicio del derecho de propiedad, entendido conforme al artículo 669 del Código Civil como el derecho real que confiere a su titular la facultad de usar, gozar y disponer de la cosa, sin más limitaciones que las establecidas por la ley.

El artículo 58 de la Constitución Política consagra la garantía constitucional del derecho de propiedad privada y establece que esta cumple una función social, pero dicha función no implica la posibilidad de ocupaciones arbitrarias o sin consentimiento del titular.

En el caso concreto, la ocupación con fines económicos reviste mayor gravedad jurídica, en la medida en que no solo se trata de una permanencia física en el inmueble, sino de una explotación lucrativa del bien, lo cual implica un aprovechamiento patrimonial sin habilitación legal ni contractual.

Desde el punto de vista procedimental, resulta plenamente procedente la acción policiva por perturbación a la posesión y mera tenencia prevista en el artículo 77 de la

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Ley 1801 de 2016, que faculta a la autoridad de policía para adoptar medidas correctivas cuando se afecte el goce pacífico de la posesión o mera tenencia legítima. La querella policiva constituye el mecanismo idóneo y expedito para la protección inmediata del derecho, sin perjuicio de las acciones judiciales ordinarias que puedan ejercerse de manera complementaria, tales como la acción reivindicatoria o los procesos de lanzamiento por ocupación de hecho.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO

La existencia de construcciones permanentes y explotación económica puede dar lugar a alegaciones futuras de posesión prolongada.

Existe riesgo de que los ocupantes intenten promover proceso de pertenencia si no se ejerce defensa oportuna del bien.

La ocupación impide el uso institucional del inmueble y afecta su saneamiento jurídico.

FUNDAMENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE

Artículo 58 Constitución Política. Artículo 77 Ley 1801 de 2016.
Código Civil (artículos 669 y siguientes).
Jurisprudencia de la Corte Constitucional de Colombia y del Consejo de Estado sobre protección del derecho de propiedad y recuperación de bienes fiscales.

CONCLUSIÓN DEL CONCEPTO JURÍDICO

Se configura perturbación a la posesión y mera tenencia, siendo procedente continuar e impulsar la querella policiva hasta obtener decisión de fondo y restitución material del inmueble.

RECOMENDACIONES JURÍDICAS

Impulsar de manera inmediata el trámite policivo. Solicitar inspección ocular. Identificar plenamente a los ocupantes. Verificar si existe proceso de pertenencia en curso. Preparar logística para eventual diligencia de desalojo.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Teniendo en cuenta querella policiva en curso, se envió a la Inspección de Policía y Alcaldía Municipal de Puerto Berrío – Antioquia memorial de entrega del poder, solicitud de expedientes y programación de fecha de inspección ocular con el fin de impulsar el proceso.

PREDIO: 42

PREDIO: LOTE A7-PUERTO BERRIO-ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 019-0006760
CÉDULA CATASTRAL:
UBICACIÓN ESTACION GRECIA
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra ubicado en zona rural del municipio de Puerto Berrío y actualmente se encuentra ocupado por particulares, quienes han realizado construcciones destinadas a actividades económicas tales como establecimiento de comercio (tienda) y otros usos similares, sin que se evidencie título habilitante que legitime la ocupación frente al titular del derecho real de dominio.

CONCEPTO JURÍDICO

En atención a la ocupación material del inmueble por terceros sin autorización, se configura una perturbación a la posesión y mera tenencia del titular legítimo del bien. En consecuencia, resulta procedente la querella policiva por perturbación a la posesión y mera tenencia conforme a lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana), norma que faculta a la autoridad de policía para adoptar medidas correctivas cuando se afecta el goce pacífico de la posesión o tenencia legítima.
La ocupación con destinación económica implica además una explotación material del inmueble sin autorización, lo cual agrava la afectación jurídica al derecho de dominio y genera riesgo de consolidación de situaciones posesorias irregulares si no se ejerce oportunamente la defensa administrativa correspondiente.
La entidad contratante deberá disponer de la logística necesaria al momento de ejecutarse la diligencia de inspección ocular y eventual orden de desalojo, con el fin de garantizar la efectividad material de la decisión policiva y evitar que la medida quede únicamente en providencia formal sin ejecución práctica.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

En atención a lo anterior, debe procederse a impulsar de manera inmediata la querella policiva por perturbación a la posesión y mera tenencia hasta obtener decisión de fondo y su correspondiente ejecución.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Ocupación material por terceros, lo cual impide el libre ejercicio del derecho de dominio.

Existencia de construcciones con destinación económica, que pueden generar alegaciones de mejoras o compensaciones al momento de la restitución.

Retraso en procesos de saneamiento predial, en tanto la ocupación impide la disponibilidad jurídica y material del inmueble para los fines institucionales previstos.

FUNDAMENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE

Artículo 58 de la Constitución Política (protección del derecho de propiedad). Artículo 669 del Código Civil (definición y alcance del derecho de dominio). Artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 (medidas correctivas por perturbación a la posesión y mera tenencia).
Normas civiles relativas a la protección posesoria y acciones reales.

CONCLUSIÓN DEL CONCEPTO JURÍDICO

El inmueble presenta una ocupación irregular por parte de terceros con destinación económica, lo que constituye una perturbación directa al derecho de posesión y dominio del titular registral. Jurídicamente procede la continuación e impulso de la querella policiva hasta lograr la restitución material del bien y restablecimiento del derecho vulnerado.

RECOMENDACIONES JURÍDICAS

Impulsar de manera inmediata el trámite de la querella policiva hasta obtener decisión ejecutoriada.
Solicitar programación prioritaria de inspección ocular.
Documentar estado actual del predio (registro fotográfico y acta técnica).

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Teniendo en cuenta que la querella policiva se encuentra en curso, se remitió a la Inspección de Policía y a la Alcaldía Municipal de Puerto Berrío Antioquia memorial de entrega de poder, solicitud de acceso al expediente y programación de fecha para inspección ocular, con el fin de impulsar el trámite y garantizar su continuidad procesal.

PREDIO 43

PREDIO: LOTE A1-PUERTO BERRIO-ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 019-0006752
CÉDULA CATASTRAL:
UBICACIÓN ESTACION MALENA
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra ubicado en zona rural del municipio de Puerto Berrio, sector Estación Malena. De acuerdo con la verificación en campo, el inmueble se encuentra ocupado por particulares, quienes han levantado dos construcciones destinadas a vivienda y desarrollan adicionalmente una actividad económica consistente en criadero porcícola.
Se evidencia, por tanto, no solo ocupación habitacional sino también explotación económica del bien, lo cual implica actos materiales propios de señor y dueño.

CONCEPTO JURÍDICO

Naturaleza de la ocupación y afectación jurídica del inmueble

De la descripción fáctica se desprende que existe una ocupación material del inmueble por parte de particulares, quienes ejercen actos de uso, goce y explotación económica sobre el predio, lo que configura una perturbación a la posesión o mera tenencia legítima del titular registral.
Conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana), procede la querella policiva cuando se afecta el goce pacífico de la posesión o mera tenencia, facultando a la autoridad de policía para ordenar la restitución inmediata del inmueble al poseedor o tenedor legítimo.

La ocupación con viviendas permanentes y actividad porcícola revela: Intención de permanencia.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Procedencia de la querella policiva
La querella policiva constituye el mecanismo idóneo y expedito para: Restablecer la posesión perturbada.
Obtener orden de desalojo.
Inspección ocular.
Identificación plena de ocupantes. Individualización de construcciones. Orden de restitución material efectiva.
Es importante precisar que el procedimiento policivo no define derechos de dominio, pero sí protege la posesión o tenencia mientras se ventilan controversias ante la jurisdicción ordinaria.

LIMITACIONES, **SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO**

La ocupación actual genera las siguientes afectaciones jurídicas:
Si los ocupantes acreditan posesión pública, pacífica e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño por el término legal, podrían intentar acción de pertenencia conforme al Código Civil.
Consolidación de mejoras
Las construcciones permanentes (viviendas) y la infraestructura del criadero porcícola pueden dar lugar a reclamaciones por mejoras necesarias o útiles en caso de restitución, lo que impacta económicamente el proceso de saneamiento.

Afectación ambiental

La actividad porcícola en zona rural puede implicar requerimientos ambientales y sanitarios. De existir infracciones, podrían generarse actuaciones administrativas paralelas.

Imposibilidad de disposición del bien

Mientras persista la ocupación, el inmueble no se encuentra materialmente saneado, lo que limita:
Su eventual enajenación.
Entrega para proyectos institucionales. Uso conforme a su destinación planificada.

Fundamento normativo y jurisprudencial aplicable

Artículo 58 de la Constitución Política (garantía de la propiedad privada). Artículos 762 y siguientes del Código Civil (posesión).

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional que ha señalado que la función de policía busca preservar el orden jurídico inmediato sin sustituir al juez natural del dominio.

Conclusión del Concepto Jurídico

El inmueble presenta una ocupación consolidada con uso habitacional y explotación económica (actividad porcícola), lo cual configura una perturbación directa a la posesión o mera tenencia legítima del titular registral.
Desde el punto de vista jurídico, resulta plenamente procedente y necesario impulsar la querella policiva por perturbación a la posesión y mera tenencia, no solo como mecanismo de restitución inmediata sino como estrategia preventiva frente a eventuales acciones de pertenencia.
La permanencia de la ocupación sin actuación institucional incrementa el riesgo de consolidación de derechos posesorios en favor de los ocupantes.

Recomendaciones Jurídicas

Impulsar con carácter prioritario la querella policiva.
Solicitar inspección ocular con registro fotográfico y levantamiento técnico de mejoras.
Identificar plenamente a los ocupantes y el tiempo de permanencia.
Evaluar paralelamente acción reivindicatoria si el proceso policivo no prospera.
Verificar situación ambiental del criadero porcícola.
De lograrse la restitución, realizar inmediatamente cerramiento físico del inmueble para evitar nueva ocupación.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Teniendo en cuenta la querella policiva en curso, se envió a la Inspección de Policía y Alcaldía Municipal de Puerto Berrío memorial de entrega de poder, solicitud de expediente y programación de fecha de inspección ocular, con el fin de impulsar el proceso y lograr decisión efectiva.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 44

PREDIO: LOTE A2-PUERTO BERRIO-ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 019-0006753
CÉDULA CATASTRAL: 20001001070000000
UBICACIÓN ESTACION MALENA
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El inmueble se encuentra ubicado en zona rural del municipio de Puerto Berrio, sector Estación Malena. De acuerdo con la verificación realizada, el predio se encuentra ocupado por particulares, quienes han construido una vivienda familiar con paredes en tabla, pisos en concreto pulido y cubierta en lámina de zinc.

La construcción, aunque de características sencillas, evidencia ocupación permanente con destinación habitacional, lo que supone un ejercicio material de posesión sobre el inmueble.

CONCEPTO JURÍDICO

Análisis de la situación fáctica y jurídica

La ocupación descrita configura actos materiales de señor y dueño, en la medida en que los ocupantes han edificado una vivienda y ejercen uso exclusivo del bien, lo cual constituye una perturbación a la posesión o mera tenencia legítima del titular registral.

De conformidad con el artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana), procede la querella policiva cuando se afecta el goce pacífico de la posesión o mera tenencia, facultando a la autoridad de policía para ordenar la restitución del inmueble.

La ocupación habitacional implica:

Permanencia física en el bien. Exclusión de terceros.

Procedencia y alcance de la querella policiva
La querella policiva constituye el mecanismo idóneo y expedito para restablecer la situación jurídica perturbada, sin perjuicio de las acciones judiciales ordinarias que correspondan.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

El trámite debe orientarse a:
Obtener inspección ocular.
Individualizar plenamente a los ocupantes. Determinar el tiempo aproximado de ocupación. Lograr orden de restitución efectiva.

Es importante advertir que la función policiva es de carácter preventivo y correctivo inmediato, pero no define derechos de dominio, los cuales son competencia de la jurisdicción civil.

LIMITACIONES, **SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO**

Riesgo de consolidación posesoria

La existencia de vivienda permanente puede ser utilizada como prueba de posesión material en un eventual proceso de pertenencia.

Posibles reclamaciones por mejoras
En caso de restitución, los ocupantes podrían alegar mejoras necesarias o útiles, lo cual generaría controversia económica adicional.
Impacto social del desalojo
Al tratarse de vivienda familiar, la ejecución del desalojo requiere coordinación institucional para evitar conflictos de orden público y eventuales acciones constitucionales (tutelas por mínimo vital o vivienda digna).

Obstáculo para el saneamiento
Mientras persista la ocupación, el inmueble no puede considerarse materialmente saneado ni disponible para proyectos institucionales o actos de disposición.

Fundamento normativo y jurisprudencial aplicable

Artículo 58 de la Constitución Política (protección a la propiedad privada). Artículos 762 y siguientes del Código Civil (definición y elementos de la posesión). Artículo 77 y concordantes de la Ley 1801 de 2016.

Jurisprudencia constitucional que ha reiterado que el proceso policivo protege la posesión de manera inmediata sin prejuzgar sobre el derecho real de dominio.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Conclusión del Concepto Jurídico

La ocupación del inmueble mediante construcción de vivienda familiar configura una perturbación directa a la posesión o mera tenencia legítima del titular registral, habilitando la interposición e impulso de la querella policiva como mecanismo principal de recuperación.

La inactividad prolongada podría favorecer la consolidación de derechos posesorios en cabeza de los ocupantes, afectando gravemente el proceso de saneamiento del bien.

Recomendaciones Jurídicas

Impulsar de manera prioritaria la querella policiva.
Solicitar inspección ocular con registro técnico y fotográfico. Identificar tiempo de ocupación y grupo familiar residente.
Coordinar apoyo institucional para la ejecución efectiva del eventual desalojo. Evaluar, en caso de oposición judicial, la procedencia de acción reivindicatoria. Implementar medidas de cerramiento y vigilancia posterior a la restitución.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Teniendo en cuenta la querella policiva en curso, se remitió a la Inspección de Policía y Alcaldía Municipal de Puerto Berrío memorial de entrega de poder, solicitud de expediente y programación de fecha de inspección ocular, con el fin de impulsar el proceso y obtener decisión de fondo.

PREDIO 45

PREDIO: LOTE A1-PUERTO BERRIO-ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 019-0006761
CÉDULA CATASTRAL: 281003000590000000
UBICACIÓN ESTACION SABALETAS
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El inmueble se encuentra ubicado en zona rural del municipio de Puerto Berrio, sector Estación Sabaletas. De acuerdo con la verificación en campo, el predio se encuentra ocupado por particulares, quienes han construido dos (2) viviendas familiares con paredes en tabla, pisos en concreto pulido y cubierta en lámina de zinc.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

La existencia de dos unidades habitacionales evidencia ocupación consolidada y posible coexistencia de dos núcleos familiares independientes, lo que incrementa el grado de complejidad jurídica y social del eventual proceso de restitución.

CONCEPTO JURÍDICO

Situación jurídica derivada de la ocupación
La ocupación del inmueble mediante construcción de dos viviendas familiares configura actos materiales inequívocos de posesión, consistentes en uso exclusivo, permanencia física y ejercicio de señorío sobre el bien. Dicha situación constituye perturbación a la posesión o mera tenencia legítima del titular registral, habilitando la intervención de la autoridad de policía conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana). La norma faculta a la autoridad policiva para adoptar medidas correctivas tendientes a restablecer el goce pacífico del inmueble, incluyendo la orden de restitución cuando se acredite afectación posesoria.

Procedencia de la querella policiva

En el caso concreto, la querella policiva por perturbación a la posesión y mera tenencia resulta el mecanismo procedente e idóneo para:

Restablecer la situación jurídica alterada. Obtener orden administrativa de desalojo.
Interrumpir la continuidad de la posesión ejercida por los ocupantes.
Inspección ocular detallada.
Individualización de cada grupo familiar ocupante. Determinación del tiempo de ocupación.
Levantamiento técnico de las mejoras existentes.
Riesgos jurídicos asociados
Multiplicidad de ocupantes
La existencia de dos viviendas implica posible pluralidad de ocupantes, lo que puede generar:
Dificultad probatoria.
Mayor resistencia al desalojo.
Eventuales acciones constitucionales individuales.
Reclamación por mejoras
En caso de restitución, podrían alegarse mejoras necesarias o útiles, generando controversia económica adicional.
Impacto social y necesidad de coordinación institucional

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Al tratarse de vivienda familiar, la ejecución de la orden de restitución requiere acompañamiento institucional para garantizar orden público y respeto por garantías mínimas.

Fundamento normativo aplicable

Artículo 58 de la Constitución Política (garantía de la propiedad privada).
Artículos 762 y siguientes del Código Civil (definición y elementos de la posesión).
Artículo 77 y concordantes de la Ley 1801 de 2016.
La actuación policiva tiene carácter preventivo y correctivo inmediato, sin definir derechos reales, los cuales son competencia de la jurisdicción ordinaria civil.

Conclusión del Concepto Jurídico

La ocupación del inmueble mediante construcción de dos viviendas familiares configura perturbación directa a la posesión o mera tenencia legítima, haciendo plenamente procedente el impulso de la querella policiva.

Recomendaciones Jurídicas

Impulsar de manera prioritaria la querella policiva en curso.
Solicitar inspección ocular con levantamiento técnico detallado de ambas viviendas.
Individualizar cada núcleo familiar ocupante.
Coordinar logística institucional para la ejecución efectiva de la orden de restitución.
Implementar medidas de cerramiento y vigilancia posterior al desalojo.
Evaluar acción reivindicatoria si el proceso policivo no logra restablecer la posesión.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Teniendo en cuenta la querella policiva en curso, se remitió a la Inspección de Policía y Alcaldía Municipal de Puerto Berrío memorial de entrega de poder, solicitud de expedientes y programación de fecha de inspección ocular, con el fin de impulsar el proceso y obtener decisión efectiva.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 46

PREDIO: LOTE A1-PUERTO BERRIO-ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 019-0006762
CÉDULA CATASTRAL: 281003000580000000
UBICACIÓN ESTACION SABALETAS
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra ubicado en zona rural del municipio de Puerto Berrío, sector Estación Sabaletas, y actualmente se encuentra ocupado por particulares quienes lo destinan a explotación agropecuaria, con siembra de árboles frutales y construcción en ladrillo a la vista, pisos en concreto y cubierta en lámina de zinc. Se evidencia ocupación consolidada con aprovechamiento productivo del suelo y realización de mejoras permanentes.

CONCEPTO JURÍDICO

La ocupación descrita configura actos materiales de posesión en los términos de los artículos 762 y siguientes del Código Civil, toda vez que los ocupantes ejercen uso, explotación económica y disposición fáctica sobre el inmueble, comportándose como titulares del mismo sin que exista título jurídico que legitime dicha ocupación. La destinación agropecuaria y la siembra de árboles frutales constituyen actos inequívocos de señorío, pues implican inversión, aprovechamiento de frutos naturales y vocación de permanencia, elementos que pueden llegar a estructurar una posesión con ánimo de señor y dueño si no se interrumpe oportunamente.
Desde la perspectiva administrativa, la situación encuadra dentro del supuesto previsto en el artículo 77 de la Ley 1801 de 2016, el cual faculta a la autoridad de policía para intervenir cuando se afecta el goce pacífico de la posesión o mera tenencia legítima. La querella policiva constituye el mecanismo idóneo e inmediato para restablecer el orden posesorio alterado.
La falta de actuación institucional podría interpretarse como tolerancia frente a la ocupación, debilitando la defensa del derecho de dominio.
En consecuencia, la ocupación actual afecta directamente el proceso de saneamiento jurídico y material del inmueble, impidiendo su libre disposición y comprometiendo la seguridad jurídica del bien.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Existencia de explotación agropecuaria continua, lo que fortalece una eventual alegación de posesión prolongada.
Siembra de árboles frutales, que pueden ser invocados como prueba de permanencia y ánimo de señor y dueño.
Construcción permanente que podría generar reclamaciones por mejoras necesarias o útiles.
Afectación del saneamiento material del predio al impedir su disponibilidad para fines institucionales.
Riesgo de judicialización posterior mediante acción de pertenencia.

FUNDAMENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE

Artículo 58 de la Constitución Política (protección del derecho de propiedad).
Artículo 77 de la Ley 1801 de 2016.
Normativa civil sobre mejoras y frutos.
La jurisprudencia constitucional ha reiterado que el proceso policivo protege la posesión de manera inmediata sin prejuzgar sobre el derecho de dominio, el cual corresponde definir a la jurisdicción ordinaria civil.

CONCLUSIÓN DEL CONCEPTO JURÍDICO

La ocupación del inmueble mediante explotación agropecuaria y mejoras permanentes configura perturbación directa a la posesión o mera tenencia legítima del titular registral, haciendo plenamente procedente la continuación e impulso de la querella policiva.

RECOMENDACIONES JURÍDICAS

Impulsar con prioridad la querella policiva hasta obtener decisión ejecutoriada. Solicitar inspección ocular con levantamiento técnico detallado de cultivos y construcciones.
Implementar medidas de cerramiento posterior a la restitución para evitar nueva ocupación.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Teniendo en cuenta la querella policiva en curso, se remitió a la Inspección de Policía y Alcaldía Municipal de Puerto Berrío – Antioquia memorial de entrega del poder,

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

solicitud de expedientes y programación de fecha de inspección ocular con el fin de impulsar el proceso.

PREDIO 47

PREDIO: LOTE -PUERTO BERRIO-ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 019-0006767
CÉDULA CATASTRAL: 10102700100001000000000
UBICACIÓN ALTO DEL ABISMO
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra ubicado en zona urbana del municipio de Puerto Berrío, sector Alto del Abismo. Corresponde a lote de terreno con construcción en mampostería y cerramiento mediante cerca en postes de concreto, lo que evidencia delimitación física del inmueble y consolidación material de la ocupación.

CONCEPTO JURÍDICO

La situación fáctica descrita permite establecer la existencia de actos materiales de ocupación sobre el inmueble, evidenciados en la construcción en mampostería y el cerramiento perimetral mediante postes de concreto, lo cual constituye una manifestación clara de control físico y exclusión de terceros.
Desde el punto de vista civil, el cerramiento del predio y la construcción permanente configuran actos propios de la posesión en los términos de los artículos 762 y siguientes del Código Civil, en tanto demuestran ejercicio de poder de hecho sobre el bien con vocación de estabilidad. El cercado perimetral reviste especial relevancia jurídica, pues es uno de los actos clásicos que la doctrina identifica como manifestación externa de señorío y apropiación.

La ocupación en zona urbana adquiere una connotación adicional, dado que la consolidación de construcciones permanentes puede generar mayor complejidad en el trámite de restitución, así como eventuales reclamaciones por mejoras necesarias o útiles.

En este contexto, la afectación al derecho de dominio del titular registral es evidente, pues se ve privado del uso, goce y disposición efectiva del bien. Tal situación activa la procedencia del mecanismo administrativo previsto en el artículo 77 de la Ley 1801 de

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

2016, que faculta a la autoridad de policía para intervenir cuando se altera el goce pacífico de la posesión o mera tenencia legítima.

Por tanto, resulta jurídicamente necesario impulsar el trámite policivo hasta obtener decisión de fondo y su ejecución material efectiva, garantizando que la restitución no se limite a una decisión formal sino que produzca la recuperación real del inmueble.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Existencia de construcción permanente en mampostería. Cerramiento perimetral que evidencia apropiación exclusiva del bien.
Posible alegación de mejoras necesarias o útiles en caso de restitución.
Riesgo de consolidación de posesión prolongada si no se actúa oportunamente.
Afectación directa al saneamiento jurídico y disponibilidad del inmueble para fines institucionales.

FUNDAMENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE

Artículo 58 de la Constitución Política (protección del derecho de propiedad}
Artículo 77 de la Ley 1801 de 2016.
Normativa civil sobre mejoras y restitución de bienes.
La jurisprudencia constitucional ha señalado que el proceso policivo tiene como finalidad la protección inmediata de la posesión, sin prejuzgar sobre el derecho real de dominio, el cual corresponde a la jurisdicción civil.

CONCLUSIÓN DEL CONCEPTO JURÍDICO

La ocupación del inmueble mediante construcción en mampostería y cerramiento perimetral configura actos materiales de posesión que afectan directamente el ejercicio del derecho de dominio del titular registral, habilitando la procedencia de la querella policiva como mecanismo inmediato de protección.
La permanencia de esta situación sin actuación efectiva incrementa el riesgo de consolidación de derechos posesorios y afecta el proceso de saneamiento jurídico del predio.

RECOMENDACIONES JURÍDICAS

Impulsar de manera prioritaria la querella policiva en curso.
Solicitar inspección ocular con registro técnico detallado de la construcción y cerramiento.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Implementar medidas de cerramiento y control institucional una vez recuperado el bien.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Teniendo en cuenta la querella policiva en curso, se remitió a la Inspección de Policía y Alcaldía Municipal de Puerto Berrío – Antioquia memorial de entrega del poder, solicitud de expedientes y programación de fecha de inspección ocular con el fin de impulsar el proceso.

PREDIO 48

PREDIO: LOTE CRISTALINAS - PUERTO BERRIO-ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 019-0006768
CÉDULA CATASTRAL:
UBICACIÓN Calle 5 y 6 con Cra 4
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra ocupado por construcciones habitacionales de diferentes ocupantes, consistentes en casas de 1 y 2 pisos con acabados en cerámica. La ocupación es múltiple y afecta la tenencia y posesión legítima del predio, configurando una perturbación a la propiedad y al goce pacífico del inmueble.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La ocupación de construcciones habitacionales no autorizadas impide el goce pacífico del inmueble y limita la facultad de la entidad contratante para ejercer control sobre su tenencia.

Limitaciones

La presencia de múltiples ocupantes puede derivar en disputas sobre uso, acceso y derechos de hecho que compliquen la recuperación del predio.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

El saneamiento requiere intervención efectiva de la autoridad de policía, inspección ocular y, si es necesario, desalojo de los ocupantes, a fin de restablecer la posesión legítima y la integridad del inmueble.

CONCEPTO JURÍDICO

El predio objeto de estudio se encuentra bajo tenencia legítima de la entidad contratante, y la ocupación actual por terceros constituye una perturbación de la posesión susceptible de intervención mediante los mecanismos de protección previstos en la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana), particularmente en su artículo 77, que establece la posibilidad de que la autoridad de policía adopte medidas correctivas frente a cualquier perturbación al goce pacífico de la posesión o mera tenencia. Desde el punto de vista civil, la ocupación de terceros carece de título habilitante, por lo que no genera derechos sobre el inmueble; cualquier construcción o modificación del predio por parte de los ocupantes es irregular y constituye una limitación directa al ejercicio de los derechos de la entidad contratante. Además, la tolerancia frente a ocupaciones prolongadas puede derivar en consolidación fáctica que complique la integridad jurídica del predio y genere controversias futuras sobre acceso, uso y eventual alegación de derechos de hecho. En materia administrativa, la Ley 1801 de 2016 faculta a la autoridad de policía para intervenir en la recuperación de inmuebles ocupados indebidamente, adoptando medidas policivas restaurativas que buscan restablecer la situación jurídica previa a la perturbación. La omisión en la actuación inmediata no solo prolonga la afectación del goce pacífico del inmueble, sino que incrementa el riesgo de consolidación de derechos irregulares de hecho. Desde la perspectiva jurisprudencial, la Corte Constitucional ha sostenido la imprescriptibilidad de los derechos de posesión legítima y la protección reforzada de los bienes públicos o de los bienes sujetos a posesión legítima, de modo que la ocupación irregular no confiere ningún derecho frente a la entidad titular y requiere la actuación del Estado para restablecer el orden jurídico. Adicionalmente, la coordinación de la entidad contratante para la logística del proceso, la inspección ocular y las acciones de recuperación material son fundamentales para que la querella policiva cumpla su objetivo de protección de la posesión, evitando que el acto quede reducido a una providencia administrativa sin ejecución práctica. En este contexto, se concluye que la ocupación actual constituye una perturbación de la tenencia y posesión legítima, susceptible de ser corregida mediante querella policiva, inspección ocular y medidas restaurativas que garanticen la recuperación efectiva del inmueble, preservando así los derechos de la entidad contratante y la integridad física y jurídica del predio.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Fundamento Normativo y Jurisprudencial Aplicable

Normativo: Artículo 77 Ley 1801 de 2016; Código Civil (principios sobre posesión y constitución de derechos reales); normas generales sobre protección de la posesión.

Jurisprudencial: Sentencia C-530 de 1996 (protección reforzada de derechos sobre inmuebles), Sentencia C-189 de 2006 (alcance del derecho de propiedad y su función social), jurisprudencia reiterada sobre imprescriptibilidad de derechos de posesión legítima.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Radicación de querella policiva ante la Inspección de Policía de Puerto Berrío. Envío de memorial de entrega de poder y solicitud de expedientes a la Inspección de Policía y Alcaldía Municipal.
Programación de inspección ocular para verificar ocupación y afectación.

PREDIO 49

PREDIO: LOTE - PUERTO BERRIO-ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 019-0006765
CÉDULA CATASTRAL: 281001000170000000
UBICACIÓN ESTACION CRISTALINAS
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal con posible afectación urbanística

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

De acuerdo con la información disponible, el predio se encuentra ocupado por construcciones de diferentes ocupantes, con múltiples mejoras, lo que configura una ocupación irregular que afecta directamente la tenencia y posesión legítima del inmueble. La ocupación actual compromete el goce pacífico del predio y limita la facultad de la entidad contratante para ejercer control sobre su propiedad.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Afectaciones

La ocupación por construcciones y mejoras no autorizadas genera perturbación a la posesión y tenencia legítima del predio, afectando el ejercicio pleno del control de la entidad contratante sobre su inmueble.

Limitaciones

La presencia de múltiples ocupantes y estructuras puede derivar en controversias sobre acceso, uso y eventual alegación de derechos de hecho, aun cuando no exista título constitutivo formal, lo que complica la recuperación del inmueble.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

La recuperación del predio requiere intervención de la autoridad de policía, incluyendo inspección ocular, coordinación logística de la entidad contratante y, de ser necesario, medidas de desalojo, con el fin de restablecer la posesión legítima y la integridad física y jurídica del inmueble.

CONCEPTO JURÍDICO

El predio es un bien fiscal sometido a tenencia legítima de la entidad contratante, y la ocupación actual por terceros constituye una perturbación de la posesión y tenencia, susceptible de corrección mediante querella policiva, conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana), que faculta a la autoridad de policía para intervenir frente a ocupaciones indebidas y garantizar el goce pacífico de la tenencia legítima.
Desde la perspectiva civil, los ocupantes carecen de título habilitante y las construcciones o mejoras realizadas no generan derecho real alguno sobre el predio. La tolerancia prolongada frente a estas ocupaciones puede derivar en consolidación de derechos de hecho, complicando la integridad jurídica del inmueble y generando conflictos sobre uso, acceso y titularidad.

Desde el punto de vista administrativo, la Ley 1801 de 2016 faculta a la autoridad de policía para ejecutar medidas policivas restaurativas, incluyendo inspección ocular y, de ser necesario, desalojo, con el fin de restablecer la situación jurídica previa a la perturbación. La coordinación logística de la entidad contratante es esencial para garantizar que las medidas sean efectivas y no se queden reducidas a un acto administrativo sin efecto práctico. La omisión o retraso en la recuperación de la posesión legítima aumenta el riesgo de consolidación de derechos irregulares de los ocupantes, lo que dificultaría la restitución futura del inmueble.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

FUNDAMENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE

Normativo: Artículo 77 de la Ley 1801 de 2016; Código Civil (principios sobre posesión y derechos reales); artículos 58 y 63 de la Constitución Política.

Jurisprudencial: Sentencia C-530 de 1996 (protección reforzada de derechos sobre bienes públicos), Sentencia C-189 de 2006 (alcance del derecho de propiedad y función social), jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional sobre protección de la posesión legítima y prevención de consolidación de derechos por tolerancia de ocupaciones.

CONCLUSIÓN DEL CONCEPTO JURÍDICO Y RECOMENDACIONES JURÍDICAS

La ocupación actual del Predio 22 constituye perturbación de la tenencia y posesión legítima, habilitando la actuación de la autoridad de policía mediante querella policiva.

Se recomienda:

Impulsar de manera inmediata la querella policiva ante la Inspección de Policía. Solicitar inspección ocular para verificar la magnitud de la ocupación y las afectaciones derivadas de las construcciones y mejoras.
Ejecutar medidas para restablecer la posesión y tenencia legítima, incluyendo desalojo si es necesario, garantizando la integridad física y jurídica del predio.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Radicación de querella policiva ante la Inspección de Policía de Puerto Berrío. Envío de memorial de entrega de poder y solicitud de expedientes a la Inspección de Policía y Alcaldía Municipal.
Programación de inspección ocular para verificar ocupación y afectaciones del inmueble.

PREDIO 50

PREDIO: LOTE A2 - PUERTO BERRIO-ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 019-0007044
CÉDULA CATASTRAL: 18100040000010000000
UBICACIÓN ESTACION TOCAMOCHO
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal con posible afectación por proyecto de infraestructura

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio presenta construcciones en proceso de demolición, y colinda con la Hacienda Guadalupe, que actualmente hace uso de los pastos para actividades económicas de ganadería. La ocupación parcial y los usos colindantes generan limitaciones al goce pacífico de la posesión legítima de la entidad contratante.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

El predio se encuentra parcialmente ocupado o afectado por construcciones en demolición y por el uso colindante de terrenos, lo que perturba la tenencia y goce pacífico de la posesión legítima de la entidad contratante.

Limitaciones

La proximidad a actividades económicas de terceros (ganadería) y las construcciones en demolición pueden generar controversias sobre el uso del predio y limitar la recuperación efectiva si no se interviene de manera oportuna.

SITUACIONES RELEVANTES PARA EL SANEAMIENTO

El saneamiento del inmueble requiere intervención de la autoridad de policía, inspección ocular y coordinación logística de la entidad contratante para garantizar que las medidas policivas sean efectivas y se restablezca la tenencia legítima del predio.

CONCEPTO JURÍDICO

El predio es un bien fiscal bajo posesión legítima de la entidad contratante, y cualquier ocupación o uso de terceros constituye una perturbación de la posesión y tenencia, susceptible de corrección mediante querella policiva, conforme al artículo
77 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana), que faculta a la autoridad de policía para intervenir frente a ocupaciones indebidas y garantizar el goce pacífico de la posesión.
Desde la perspectiva civil, los ocupantes y terceros que utilizan el terreno carecen de título habilitante, por lo que no generan derecho real sobre el predio. Las construcciones en demolición y el uso de terrenos colindantes para actividades económicas sin autorización podrían consolidar derechos de hecho si no se actúa de manera oportuna, complicando la integridad jurídica del inmueble.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Desde el punto de vista administrativo, la Ley 1801 de 2016 faculta a la autoridad de policía para ejecutar medidas policivas restaurativas, incluyendo inspección ocular y, si es necesario, desalojo de ocupantes irregulares, con el fin de restablecer la situación jurídica previa a la perturbación. La coordinación logística de la entidad contratante es esencial para que las medidas sean efectivas y no se queden reducidas a un acto administrativo sin ejecución práctica.

FUNDAMENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE

Normativo

Artículo 77 de la Ley 1801 de 2016; Código Civil (principios sobre posesión y derechos reales); artículos 58 y 63 de la Constitución Política.

Jurisprudencial

Sentencia C-530 de 1996 (protección reforzada de derechos sobre bienes públicos), Sentencia C-189 de 2006 (alcance del derecho de propiedad y función social), jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional sobre protección de la posesión legítima y prevención de consolidación de derechos por tolerancia de ocupaciones.

CONCLUSIÓN DEL CONCEPTO JURÍDICO Y RECOMENDACIONES JURÍDICAS

La ocupación parcial y los usos colindantes constituyen perturbación de la posesión y tenencia legítima del predio, habilitando la actuación de la autoridad de policía mediante querella policiva.

Se recomienda:

Impulsar la querella policiva ante la Inspección de Policía.
Solicitar inspección ocular para verificar dimensiones de ocupación, construcciones en demolición y afectaciones colindantes.
Ejecutar medidas para restablecer la posesión y tenencia legítima, garantizando la integridad física y jurídica del predio.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita de caracterización física del inmueble.
Los ocupantes se abstuvieron de firmar el formato respectivo.
Se proyectó y radicó querella policiva para impulsar la recuperación de la posesión legítima del predio.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 51

PREDIO: CAMPAMENTO - PUERTO BERRIO-ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 019-0007042
CÉDULA CATASTRAL: 18100040000010000000
UBICACIÓN ESTACION CALERA
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal con inconsistencias registrales y catastrales

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio cuenta con construcción de vivienda en mampostería, empañetada y pintada, con piso pulido y techo en lámina de zinc. La ocupación actual por terceros afecta la tenencia y posesión legítima del inmueble, limitando el ejercicio del control de la entidad contratante sobre el predio y perturbando su goce pacífico.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La ocupación con vivienda construida sin autorización constituye una perturbación de la tenencia y posesión legítima, afectando la integridad física y jurídica del predio y el ejercicio pleno de los derechos de la entidad contratante.

Limitaciones

La existencia de una vivienda habitada puede generar controversias sobre protección de ocupantes, derechos de hecho o posesión irregular, complicando la recuperación inmediata del predio si no se actúa oportunamente.

SITUACIONES RELEVANTES PARA EL SANEAMIENTO

El saneamiento del predio requiere intervención de la autoridad de policía, inspección ocular y coordinación logística de la entidad contratante para garantizar que las medidas policivas sean efectivas, restableciendo la tenencia legítima y la integridad física del inmueble.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

El Predio 24 es un bien fiscal sujeto a la tenencia legítima de la entidad contratante, y la ocupación actual por terceros constituye una perturbación de la posesión y tenencia, susceptible de corrección mediante querella policiva conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana), que faculta a la autoridad de policía para intervenir ante ocupaciones indebidas o perturbaciones al goce pacífico de la posesión.

Desde la perspectiva civil, los ocupantes carecen de título habilitante, y la construcción de la vivienda no genera derecho real sobre el predio. La tolerancia prolongada frente a ocupaciones irregulares podría derivar en consolidación de derechos de hecho, complicando la integridad jurídica del inmueble y generando conflictos sobre uso, acceso y recuperación futura del bien.

Desde el punto de vista administrativo, la Ley 1801 de 2016 faculta a la autoridad de policía para ejecutar medidas policivas restaurativas, incluyendo inspección ocular y, de ser necesario, desalojo de los ocupantes, con el fin de restablecer la situación jurídica previa a la perturbación. La coordinación logística de la entidad contratante es esencial para que estas medidas sean efectivas y no queden reducidas a un acto administrativo sin ejecución práctica. La omisión o retraso en la recuperación aumenta el riesgo de consolidación de derechos irregulares, dificultando la restitución efectiva del predio.

FUNDAMENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE

Normativo: Artículo 77 de la Ley 1801 de 2016; Código Civil (posesión y constitución de derechos reales); artículos 58 y 63 de la Constitución Política.
Jurisprudencial: Sentencia C-530 de 1996 (protección reforzada de bienes públicos), Sentencia C-189 de 2006 (alcance del derecho de propiedad y función social), jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional sobre protección de la posesión legítima y prevención de consolidación de derechos por tolerancia de ocupaciones.

CONCLUSIÓN DEL CONCEPTO JURÍDICO Y RECOMENDACIONES JURÍDICAS

La ocupación del Predio 24 constituye perturbación de la posesión y tenencia legítima, habilitando la actuación de la autoridad de policía mediante querella policiva.

Se recomienda:

Impulsar la querella policiva ante la Inspección de Policía.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Solicitar inspección ocular para verificar ocupación, dimensiones de la construcción y afectaciones al predio.
Ejecutar medidas para restablecer la posesión y tenencia legítima, incluyendo desalojo si es necesario, garantizando la integridad física y jurídica del inmueble.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se envió memorial de entrega de poder a la Inspección de Policía y Alcaldía Municipal de Puerto Berrío.
Se proyectó y radicó querella policiva.
Programación de inspección ocular para verificar ocupación y afectaciones. recuperación.

PREDIO 52

PREDIO: CAMPAMENTO CORINTO - PUERTO BERRIO-ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 019-0007023
CÉDULA CATASTRAL: 18100040000010000000
UBICACIÓN: ESTACION CORINTO
PROPIETARIO : Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal ocupado materialmente por terceros

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio corresponde a una finca de mayor extensión, en la que las antiguas construcciones se encuentran demolidas. La ocupación irregular y el uso no autorizado afectan directamente la posesión y tenencia legítima del predio por parte de la entidad contratante.
LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La ocupación irregular de la finca y el uso no autorizado del terreno constituyen perturbación de la posesión y tenencia legítima del bien fiscal, limitando la posibilidad de control efectivo por parte de la entidad contratante.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Limitaciones

La ausencia de construcciones activas facilita la recuperación física del predio, pero el uso del terreno por terceros o la posible consolidación de ocupaciones de hecho podría generar conflictos sobre tenencia y acceso si no se interviene oportunamente.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

El saneamiento del inmueble requiere intervención de la autoridad de policía, inspección ocular y coordinación logística de la entidad contratante para garantizar que las medidas policivas sean efectivas, restableciendo la posesión legítima y preservando la integridad jurídica del predio.

CONCEPTO JURÍDICO

El predio es un bien fiscal bajo tenencia legítima de la entidad contratante, y cualquier ocupación o uso de terceros constituye una perturbación de la posesión y tenencia, susceptible de corrección mediante querella policiva, conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana), que faculta a la autoridad de policía para intervenir frente a ocupaciones indebidas y garantizar el goce pacífico de la posesión.

Desde la perspectiva civil, los ocupantes carecen de título habilitante y no generan derecho real sobre el predio. La tolerancia frente a ocupaciones irregulares podría derivar en consolidación de derechos de hecho, complicando la integridad jurídica del inmueble y generando conflictos sobre uso, acceso y recuperación futura del bien.

Desde el punto de vista administrativo, la Ley 1801 de 2016 faculta a la autoridad de policía para ejecutar medidas policivas restaurativas, incluyendo inspección ocular y, de ser necesario, desalojo, con el fin de restablecer la situación jurídica previa a la perturbación. La coordinación logística de la entidad contratante es esencial para que las medidas sean efectivas y no se queden reducidas a un acto administrativo sin ejecución práctica.

Fundamento Normativo y Jurisprudencial Aplicable:

Normativo: Artículo 77 de la Ley 1801 de 2016; Código Civil (posesión y constitución de derechos reales); artículos 58 y 63 de la Constitución Política.

Jurisprudencial: Sentencia C-530 de 1996 (protección reforzada de derechos sobre bienes públicos), Sentencia C-189 de 2006 (alcance del derecho de propiedad y

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

función social), jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional sobre protección de la posesión legítima y prevención de consolidación de derechos por tolerancia de ocupaciones.

CONCLUSIÓN DEL CONCEPTO JURÍDICO Y RECOMENDACIONES JURÍDICAS

La ocupación del Predio 25 constituye perturbación de la posesión y tenencia legítima, habilitando la actuación de la autoridad de policía mediante querella policiva.

Se recomienda

Impulsar la querella policiva ante la Inspección de Policía.
Solicitar inspección ocular para verificar dimensiones del terreno y afectaciones. Ejecutar medidas para restablecer la posesión y tenencia legítima, garantizando la integridad física y jurídica del predio, incluyendo desalojo si es necesario.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita y caracterización física del inmueble.
Los ocupantes se abstuvieron de firmar el formato respectivo.
Se proyectó y radicó querella policiva ante la autoridad competente.

PREDIO 53

PREDIO: Balastera Cabaña – Puerto Berrío – Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 019-0000332
CÉDULA CATASTRAL: 2800040004500000000
UBICACIÓN: Cristalina
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra sin mejoras y sin ocupantes, correspondiendo a la antigua planta de trituración de cascajo y balastro. Se evidencia parcialmente una plancha de concreto, cubierta por maleza, lo que indica la presencia de construcciones anteriores en desuso y la falta de aprovechamiento actual del inmueble.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Afectaciones

Aunque el predio actualmente no presenta ocupación, la falta de cerramiento y vigilancia genera riesgo de ocupaciones irregulares, lo que podría derivar en detrimento del patrimonio estatal y complicaciones administrativas futuras.

Limitaciones

La ausencia de infraestructura activa facilita la recuperación y el control del predio, pero su estado de abandono parcial limita el uso productivo inmediato y requiere medidas preventivas para preservar su integridad jurídica y física.

SITUACIONES RELEVANTES PARA EL SANEAMIENTO

El saneamiento del predio requiere acciones preventivas, como el cerramiento físico, señalización de propiedad pública y posible regulación de su uso mediante contratos de arrendamiento o comodato, garantizando la conservación y evitando su deterioro o ocupación irregular.

CONCEPTO JURÍDICO

El Predio 26 es un bien fiscal sometido a la protección de la entidad contratante, en este caso el Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, por lo que su ocupación y uso indebido por terceros constituye perturbación de la posesión y detrimento del patrimonio estatal, aun cuando actualmente no existan ocupantes.

La Corte Constitucional, en Sentencia C-189 de 2006, ha establecido los atributos esenciales del derecho de propiedad, señalando que incluye el uso, goce, explotación y disposición de la cosa, siempre enmarcado en las funciones sociales y ecológicas del Estado, dentro del régimen del Estado Social de Derecho. Los bienes fiscales son imprescriptibles, y su ocupación irregular, aunque temporal,
puede generar riesgos de consolidación de derechos de hecho y perjuicio al patrimonio público.

Desde la perspectiva administrativa, es deber de los funcionarios públicos garantizar que los bienes estatales conserven sus plenos atributos de propiedad, evitando apropiaciones por terceros y preservando su integridad. Para ello, se recomienda la implementación de mecanismos preventivos, como cerramientos, señalización clara de propiedad pública y regulación de su uso mediante contratos de arrendamiento, comodato o, en su caso, disposición legal autorizada, evitando así que el predio se convierta en carga administrativa o en objeto de ocupación irregular.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

FUNDAMENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE

Normativo

Artículos 58 y 63 de la Constitución Política; Código Civil sobre derechos reales y posesión; Ley 1801 de 2016 – ocupación indebida de bienes fiscales.

Jurisprudencial

Sentencia C-189 de 2006 (derecho de propiedad y funciones sociales), Sentencia C-530 de 1996 (protección reforzada de bienes públicos), jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional sobre imprescriptibilidad de bienes fiscales.

CONCLUSIÓN DEL CONCEPTO JURÍDICO Y RECOMENDACIONES JURÍDICAS

El Predio 26, aunque actualmente no presenta ocupantes, requiere medidas preventivas para garantizar la protección de su posesión y conservación del patrimonio estatal, evitando futuras ocupaciones irregulares y deterioro.

Se recomienda:

Realizar cerramiento físico del predio.
Colocar vallas de señalización indicando que el inmueble es propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales y las sanciones por ocupación indebida.
Evaluar mecanismos de uso regulado del predio mediante contratos de arrendamiento o comodato para asegurar conservación y aprovechamiento legal.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó caracterización física del inmueble y registro fotográfico.
Se verificó que el predio se encuentra sin ocupantes ni mejoras activas.

PREDIO 54

PREDIO: LOTE Y CAMPAMENTO – SAN ROQUE - ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 026-0011287
CÉDULA CATASTRAL: 067003001006000010000000 0
UBICACIÓN Cr 11 No. 9 - 45
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal
SITUACIÓN FÁCTICA: Vivienda consolidada con ocupación permanente.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra ocupado por particulares que realizaron construcciones de viviendas familiares y mejoras sin pañetar, con placa de concreto, relleno en la parte trasera tipo gavión y escalera de cemento por la entrada de la casa del jefe. Esta ocupación afecta directamente la posesión y tenencia legítima del inmueble por parte de la entidad contratante.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La ocupación irregular y la realización de construcciones no autorizadas constituyen perturbación de la posesión y tenencia legítima, limitando el control de la entidad contratante sobre el predio y alterando la integridad física y jurídica del mismo.

Limitaciones

La presencia de viviendas y mejoras implica riesgos adicionales de controversia sobre el desalojo, protección de ocupantes y consolidación de derechos de hecho, lo que puede dificultar la recuperación del predio si no se actúa oportunamente.

SITUACIONES RELEVANTES PARA EL SANEAMIENTO:

El saneamiento del inmueble requiere intervención de la autoridad de policía, inspección ocular y coordinación logística de la entidad contratante para garantizar que las medidas policivas sean efectivas y se restablezca la posesión y tenencia legítima, evitando consolidación de derechos por tolerancia a ocupaciones irregulares.

CONCEPTO JURÍDICO

El Predio 27 constituye un bien fiscal bajo tenencia legítima de la entidad contratante, y la ocupación irregular realizada por particulares constituye una perturbación de la posesión y tenencia, susceptible de corrección mediante querella policiva conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana). Esta norma faculta a la autoridad de policía para intervenir frente a ocupaciones indebidas y garantizar el goce pacífico de la posesión legítima.

Desde la perspectiva civil, las construcciones y mejoras realizadas sin título habilitante no generan derecho real alguno sobre el inmueble. La tolerancia frente a ocupaciones

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

irregulares podría derivar en consolidación de derechos de hecho y complicar la integridad jurídica del predio, generando conflictos sobre acceso, uso y eventual desalojo.

Desde el punto de vista administrativo, la Ley 1801 de 2016 faculta a la autoridad de policía para ejecutar medidas policivas restaurativas, incluyendo inspección ocular y, si es necesario, desalojo de los ocupantes, con el fin de restablecer la situación jurídica previa a la perturbación. La coordinación logística de la entidad contratante es esencial para que estas medidas sean efectivas y no se queden reducidas a un acto administrativo sin ejecución práctica. La omisión o retraso en la recuperación del predio incrementa el riesgo de consolidación de derechos de hecho sobre las construcciones existentes.

FUNDAMENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE

Normativo

Artículo 77 de la Ley 1801 de 2016; Código Civil (posesión y constitución de derechos reales); artículos 58 y 63 de la Constitución Política.

Jurisprudencial

Sentencia C-530 de 1996 (protección reforzada de bienes públicos), Sentencia C- 189 de 2006 (alcance del derecho de propiedad y función social), jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional sobre protección de la posesión legítima y prevención de consolidación de derechos por tolerancia de ocupaciones.

CONCLUSIÓN DEL CONCEPTO JURÍDICO Y RECOMENDACIONES JURÍDICAS

La ocupación del Predio 27 constituye perturbación de la posesión y tenencia legítima, habilitando la actuación de la autoridad de policía mediante querella policiva.

Se recomienda

Impulsar la querella policiva ante la Inspección de Policía.
Solicitar inspección ocular para verificar dimensiones de ocupación y mejoras realizadas.
Ejecutar medidas para restablecer la posesión y tenencia legítima, incluyendo desalojo de ocupantes irregulares y retiro de estructuras si es necesario, garantizando la integridad física y jurídica del predio.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se envió memorial de entrega de poder a la Inspección de Policía y Alcaldía Municipal de San Roque.
Se proyectó y radicó querella policiva.
Se programó inspección ocular para verificar ocupación y afectaciones.

PREDIO 55

PREDIO: LOTE A2– SAN ROQUE - ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 026-0011787
CÉDULA CATASTRAL: 067003001006000010000000 0
UBICACIÓN Cr 11 No. 7 – 89/93/95
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra ocupado por particulares que han realizado construcciones de viviendas familiares y mejoras sin pañetar, con placa de concreto, relleno en la parte trasera tipo gavión y escalera de cemento por la entrada de la casa del jefe. Esta ocupación afecta directamente la posesión y tenencia legítima del inmueble por parte de la entidad contratante.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

Las construcciones y mejoras no autorizadas constituyen perturbación de la posesión y tenencia legítima, limitando el control de la entidad contratante sobre el predio y alterando su integridad física y jurídica.

Limitaciones

La presencia de viviendas y obras sin título habilitante implica riesgos de controversia sobre desalojo, protección de ocupantes y consolidación de derechos de hecho, lo que podría complicar la recuperación efectiva del predio si no se actúa oportunamente.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

SITUACIONES RELEVANTES PARA EL SANEAMIENTO

El saneamiento requiere intervención de la autoridad de policía, inspección ocular y coordinación logística de la entidad contratante para garantizar que las medidas policivas sean efectivas, restableciendo la posesión y tenencia legítima del predio y evitando la consolidación de derechos por tolerancia de ocupaciones irregulares.

CONCEPTO JURÍDICO

El Predio 28 es un bien fiscal bajo tenencia legítima de la entidad contratante, y la ocupación irregular realizada por terceros constituye una perturbación de la posesión y tenencia, susceptible de corrección mediante querella policiva conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana). Esta norma faculta a la autoridad de policía para intervenir frente a ocupaciones indebidas y garantizar el goce pacífico de la posesión legítima.

Desde la perspectiva civil, las construcciones y mejoras realizadas sin título habilitante no generan derecho real sobre el inmueble. La tolerancia prolongada frente a ocupaciones irregulares podría derivar en consolidación de derechos de hecho y complicar la integridad jurídica del predio, generando conflictos sobre acceso, uso y eventual desalojo.

Desde el punto de vista administrativo, la Ley 1801 de 2016 faculta a la autoridad de policía para ejecutar medidas policivas restaurativas, incluyendo inspección ocular y, de ser necesario, desalojo de los ocupantes, con el fin de restablecer la situación jurídica previa a la perturbación. La coordinación logística de la entidad contratante es esencial para que estas medidas sean efectivas y no queden reducidas a un acto administrativo sin ejecución práctica. La omisión o retraso en la recuperación del predio incrementa el riesgo de consolidación de derechos de hecho sobre las construcciones existentes.

FUNDAMENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE

Normativo: Artículo 77 de la Ley 1801 de 2016; Código Civil (posesión y constitución de derechos reales); artículos 58 y 63 de la Constitución Política.

Jurisprudencial: Sentencia C-530 de 1996 (protección reforzada de bienes públicos), Sentencia C-189 de 2006 (alcance del derecho de propiedad y función social), jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional sobre protección de la posesión legítima y prevención de consolidación de derechos por tolerancia de ocupaciones.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCLUSIÓN DEL CONCEPTO JURÍDICO Y RECOMENDACIONES JURÍDICAS

La ocupación del Predio 28 constituye perturbación de la posesión y tenencia legítima, habilitando la actuación de la autoridad de policía mediante querella policiva.

Se recomienda:
Impulsar la querella policiva ante la Inspección de Policía.
Solicitar inspección ocular para verificar dimensiones de ocupación y mejoras realizadas.
Ejecutar medidas para restablecer la posesión y tenencia legítima, incluyendo desalojo de ocupantes irregulares y retiro de estructuras si es necesario, garantizando la integridad física y jurídica del predio.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se envió memorial de entrega de poder a la Inspección de Policía y Alcaldía Municipal de San Roque.
Se proyectó y radicó querella policiva.
Se programó inspección ocular para verificar ocupación y afectaciones.

PREDIO 56

PREDIO: CAMPAMENTO – SAN ROQUE - ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 026-0011284
CÉDULA CATASTRAL: 67010040010180000050000000000
UBICACIÓN Calle 6 No.04-20 CAMPAMENTO PROVIDENCIA
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal

SITUACIÓN FÁCTICA: Uso por parte del Municipio para actividad comunitaria/institucional sin instrumento jurídico formal.

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra ocupado por particulares que realizaron construcción de vivienda con pisos, paredes y ventanas en madera antigua, pintada en verde y amarillo. La ocupación afecta directamente la posesión y tenencia legítima del inmueble por parte de la entidad contratante, alterando su integridad física y jurídica.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Afectaciones

La ocupación irregular y la construcción de la vivienda sin autorización constituyen perturbación de la posesión y tenencia legítima, limitando el control de la entidad contratante sobre el predio y generando un riesgo de consolidación de derechos de hecho.

Limitaciones

La presencia de vivienda construida por particulares genera posibles controversias sobre desalojo, protección de ocupantes y consolidación de derechos de hecho, lo que puede complicar la recuperación efectiva del predio si no se actúa oportunamente.

SITUACIONES RELEVANTES PARA EL SANEAMIENTO

El saneamiento del inmueble requiere intervención de la autoridad de policía, inspección ocular y coordinación logística de la entidad contratante para garantizar que las medidas policivas sean efectivas y restablecer la posesión y tenencia legítima del predio, evitando la consolidación de derechos por tolerancia a ocupaciones irregulares.

CONCEPTO JURÍDICO

El Predio constituye un bien fiscal bajo tenencia legítima de la entidad contratante, y la ocupación irregular realizada por particulares constituye una perturbación de la posesión y tenencia, susceptible de corrección mediante querella policiva conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana). Esta norma faculta a la autoridad de policía para intervenir frente a ocupaciones indebidas y garantizar el goce pacífico de la posesión legítima.

Desde la perspectiva civil, la vivienda construida sin título habilitante no genera derecho real sobre el inmueble. La tolerancia prolongada frente a ocupaciones irregulares podría derivar en consolidación de derechos de hecho y complicar la integridad jurídica del predio, generando conflictos sobre acceso, uso y eventual desalojo.

Desde el punto de vista administrativo, la Ley 1801 de 2016 faculta a la autoridad de policía para ejecutar medidas policivas restaurativas, incluyendo inspección ocular y, de ser necesario, desalojo de los ocupantes, con el fin de restablecer la situación jurídica previa a la perturbación. La coordinación logística de la entidad contratante es esencial para que estas medidas sean efectivas y no queden reducidas a un acto administrativo sin ejecución práctica. La omisión o retraso en la recuperación del predio

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

incrementa el riesgo de consolidación de derechos de hecho sobre la construcción existente.

FUNDAMENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE

Normativo: Artículo 77 de la Ley 1801 de 2016; Código Civil (posesión y constitución de derechos reales); artículos 58 y 63 de la Constitución Política.

Jurisprudencial: Sentencia C-530 de 1996 (protección reforzada de bienes públicos), Sentencia C-189 de 2006 (alcance del derecho de propiedad y función social), jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional sobre protección de la posesión legítima y prevención de consolidación de derechos por tolerancia de ocupaciones.

CONCLUSIÓN DEL CONCEPTO JURÍDICO Y RECOMENDACIONES JURÍDICAS

La ocupación del Predio constituye perturbación de la posesión y tenencia legítima, habilitando la actuación de la autoridad de policía mediante querella policiva.

Se recomienda

Impulsar la querella policiva ante la Inspección de Policía.
Solicitar inspección ocular para verificar dimensiones de ocupación y la construcción existente.
Ejecutar medidas para restablecer la posesión y tenencia legítima, incluyendo desalojo de ocupantes irregulares y retiro de la construcción si es necesario, garantizando la integridad física y jurídica del predio.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se envió memorial de entrega de poder a la Inspección de Policía y Alcaldía Municipal de San Roque.
Se proyectó y radicó querella policiva.
Se programó inspección ocular para verificar ocupación y afectaciones.

PREDIO 57

PREDIO: LOTE CAMPAMENTO – SAN ROQUE - ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 026-0011285
CÉDULA CATASTRAL: 20506700000260007900000O
UBICACIÓN SAN JORGE LOTE A1 VEREDA EL PIRAMO
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal

SITUACIÓN FÁCTICA: Franja ferroviaria parcialmente invadida con cerramientos y ampliaciones informales por predios colindantes.

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra ocupado por particulares y está en riesgo de inundación debido a su ubicación aledaño al río. La ocupación afecta directamente la posesión y tenencia legítima del inmueble por parte de la entidad contratante y representa un riesgo adicional por las condiciones naturales que comprometen la seguridad de las construcciones y de los ocupantes.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La ocupación irregular constituye perturbación de la posesión y tenencia legítima y aumenta la complejidad de gestión por los riesgos naturales, limitando el control de la entidad sobre el predio y afectando la integridad física y jurídica del mismo.

Limitaciones

La proximidad al río y el riesgo de inundación generan limitaciones adicionales para la recuperación del predio, ya que cualquier procedimiento de desalojo debe considerar medidas de seguridad para los ocupantes y la eventual protección de la infraestructura

SITUACIONES RELEVANTES PARA EL SANEAMIENTO

El saneamiento requiere intervención de la autoridad de policía, inspección ocular y coordinación logística con la entidad contratante, garantizando que las medidas policivas sean efectivas y que se restablezca la posesión y tenencia legítima. Además, se deben implementar acciones preventivas para evitar riesgos por inundación durante la recuperación del predio.

CONCEPTO JURÍDICO

El Predio 30 constituye un bien fiscal bajo tenencia legítima de la entidad contratante, y la ocupación irregular realizada por particulares constituye una perturbación de la posesión y tenencia, susceptible de corrección mediante querella policiva conforme al

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana). Esta norma faculta a la autoridad de policía para intervenir frente a ocupaciones indebidas y garantizar el goce pacífico de la posesión legítima.
Desde la perspectiva civil, la ocupación de particulares sin título habilitante no genera derecho real sobre el inmueble. La proximidad al río y el riesgo de inundación hacen aún más relevante la intervención pronta, ya que la tolerancia prolongada frente a ocupaciones irregulares podría derivar en consolidación de derechos de hecho y complicar la integridad jurídica y física del predio.
Desde el punto de vista administrativo, la Ley 1801 de 2016 faculta a la autoridad de policía para ejecutar medidas policivas restaurativas, incluyendo inspección ocular y, de ser necesario, desalojo de ocupantes, garantizando la seguridad de los mismos ante riesgos naturales y restableciendo la situación jurídica previa a la perturbación. La coordinación logística de la entidad contratante es esencial para que estas medidas sean efectivas y no se queden reducidas a un acto administrativo sin ejecución práctica.

Fundamento Normativo y Jurisprudencial Aplicable:

Normativo

Artículo 77 de la Ley 1801 de 2016; Código Civil (posesión y constitución de derechos reales); artículos 58 y 63 de la Constitución Política.

Jurisprudencial

Sentencia C-530 de 1996 (protección reforzada de bienes públicos), Sentencia C- 189 de 2006 (alcance del derecho de propiedad y función social), jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional sobre protección de la posesión legítima y prevención de consolidación de derechos por tolerancia de ocupaciones.

CONCLUSIÓN DEL CONCEPTO JURÍDICO Y RECOMENDACIONES JURÍDICAS

La ocupación del Predio 30 constituye perturbación de la posesión y tenencia legítima, habilitando la actuación de la autoridad de policía mediante querella policiva.

Se recomienda:

Impulsar la querella policiva ante la Inspección de Policía.
Solicitar inspección ocular para verificar dimensiones de ocupación y condiciones del predio, considerando riesgo de inundación.
Ejecutar medidas para restablecer la posesión y tenencia legítima, incluyendo desalojo de ocupantes irregulares adopción de medidas preventivas frente a riesgos naturales.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se envió memorial de entrega de poder a la Inspección de Policía y Alcaldía Municipal de Santo Domingo – Antioquia.
Se proyectó y radicó querella policiva.
Se programó inspección ocular para verificar ocupación y riesgos del predio.

PREDIO 58

PREDIO: LOTE A2 – SAN ROQUE - ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 026-0011286
CÉDULA CATASTRAL: 205067000002600080000000
UBICACIÓN SAN JORGE LOTE A2 VEREDA EL PIRAMO
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal

SITUACIÓN FÁCTICA: Ocupación mixta – vivienda precaria y uso complementario del terreno (huerta, animales menores, cerramiento informal).

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra ocupado por finca aledaña, que ha realizado cultivos de pan coger, caña, yuca y otros. La ocupación afecta directamente la posesión y tenencia legítima del inmueble por parte de la entidad contratante, limitando el control administrativo y jurídico sobre el predio y alterando su integridad física y económica.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La ocupación irregular y el uso del predio para cultivos sin autorización constituyen perturbación de la posesión y tenencia legítima, generando una afectación directa al control que la entidad contratante ejerce sobre el bien fiscal.

Limitaciones

El uso del predio para fines agrícolas por terceros puede generar controversias sobre derechos de acceso, uso y explotación, así como posibles conflictos futuros sobre desalojo, especialmente si la ocupación se prolonga y se consolida como derecho de hecho.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Situaciones Relevantes para el Saneamiento:

El saneamiento requiere intervención de la autoridad de policía, inspección ocular y coordinación logística de la entidad contratante para garantizar que las medidas policivas sean efectivas y se restablezca la posesión y tenencia legítima, evitando consolidación de derechos por tolerancia a la ocupación irregular.

CONCEPTO JURÍDICO

El Predio 31 constituye un bien fiscal bajo tenencia legítima de la entidad contratante, y la ocupación irregular realizada por la finca aledaña constituye una perturbación de la posesión y tenencia, susceptible de corrección mediante querella policiva conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana). Esta norma faculta a la autoridad de policía para intervenir frente a ocupaciones indebidas y garantizar el goce pacífico de la posesión legítima.

Desde la perspectiva civil, el uso del predio para cultivos sin título habilitante no genera derecho real sobre el inmueble. La tolerancia prolongada frente a ocupaciones irregulares podría derivar en consolidación de derechos de hecho y complicar la integridad jurídica del predio, generando conflictos sobre acceso, uso y eventual desalojo.

Desde el punto de vista administrativo, la Ley 1801 de 2016 faculta a la autoridad de policía para ejecutar medidas policivas restaurativas, incluyendo inspección ocular y, de ser necesario, desalojo de los ocupantes, con el fin de restablecer la situación jurídica previa a la perturbación. La coordinación logística de la entidad contratante es esencial para que estas medidas sean efectivas y no queden reducidas a un acto administrativo sin ejecución práctica. La omisión o retraso en la recuperación del predio incrementa el riesgo de consolidación de derechos de hecho sobre los cultivos existentes.

FUNDAMENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE

Normativo: Artículo 77 de la Ley 1801 de 2016; Código Civil (posesión y constitución de derechos reales); artículos 58 y 63 de la Constitución Política.

Jurisprudencial: Sentencia C-530 de 1996 (protección reforzada de bienes públicos), Sentencia C-189 de 2006 (alcance del derecho de propiedad y función social), jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional sobre protección de la posesión legítima y prevención de consolidación de derechos por tolerancia de ocupaciones.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCLUSIÓN DEL CONCEPTO JURÍDICO Y RECOMENDACIONES JURÍDICAS

La ocupación del Predio 31 constituye perturbación de la posesión y tenencia legítima, habilitando la actuación de la autoridad de policía mediante querella policiva.

Se recomienda:
Impulsar la querella policiva ante la Inspección de Policía.
Solicitar inspección ocular para verificar la extensión de los cultivos y afectaciones al predio.
Ejecutar medidas para restablecer la posesión y tenencia legítima, incluyendo desalojo de ocupantes irregulares y recuperación física del inmueble.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se envió memorial de entrega de poder a la Inspección de Policía y Alcaldía Municipal de San Roque.
Se proyectó y radicó querella policiva.
Se programó inspección ocular para verificar ocupación y afectaciones.

PREDIO 59

PREDIO: LOTE CAMPAMENTO – SANTO DOMINGO - ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 026-0011264
CÉDULA CATASTRAL: 18200040002600000000
UBICACIÓN ESTACION BOTERO
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal
SITUACIÓN FÁCTICA: Predio sin ocupación material visible, sin cerramiento ni delimitación física efectiva.

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra ocupado por particulares que han realizado construcciones de vivienda familiar, dentro de las cuales desarrollan actividad económica de venta de abarrotes y tienda de productos diversos. Esta ocupación afecta directamente la posesión y tenencia legítima del bien fiscal y limita la capacidad de control de la entidad contratante sobre el uso y administración del inmueble.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Afectaciones

El uso residencial y comercial del predio por terceros constituye una perturbación a la posesión y tenencia legítima, dificultando la intervención administrativa y policiva del Estado y aumentando el riesgo de consolidación de derechos de hecho sobre el inmueble.

Limitaciones

La existencia de actividad económica dentro de las construcciones implica riesgos adicionales al momento de ejecutar medidas de desalojo, ya que se deben garantizar tanto la integridad de los ocupantes como la de las estructuras y bienes comerciales que allí se encuentran.

SITUACIONES RELEVANTES PARA EL SANEAMIENTO

El saneamiento del inmueble requiere intervención policiva efectiva, inspección ocular, registro de ocupantes y coordinación logística para garantizar que se restablezca la posesión y tenencia legítima, eliminando la ocupación irregular y evitando que los ocupantes consoliden derechos por tolerancia prolongada.

CONCEPTO JURÍDICO

El Predio 34 constituye un bien fiscal de titularidad estatal, sometido a la protección prevista en los artículos 58 y 63 de la Constitución Política y la Ley 1801 de 2016. La ocupación del inmueble con fines residenciales y comerciales por terceros constituye una perturbación de la tenencia y posesión legítima, susceptible de corrección mediante querella policiva.

Desde la perspectiva civil, el uso del predio con fines comerciales y habitacionales sin título habilitante no genera derechos reales frente a la entidad propietaria. La tolerancia frente a ocupaciones prolongadas puede derivar en consolidación de derechos de hecho, generando situaciones fácticas complejas que afectan la integridad del bien fiscal.
Desde el punto de vista administrativo, la Ley 1801 de 2016 faculta a la autoridad de policía para intervenir frente a ocupaciones indebidas, incluso cuando se trate de afectaciones mixtas (residencial y comercial). Las medidas policivas tienen carácter restaurativo, buscando restablecer la situación jurídica previa a la perturbación y garantizar que la entidad contratante recupere el control total sobre el inmueble. La coordinación logística y la adecuada planificación son esenciales para que las medidas policivas sean efectivas y no se limiten a actos administrativos sin ejecución práctica.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

FUNDAMENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE

Normativo

Artículo 77 de la Ley 1801 de 2016; artículos 58 y 63 de la Constitución Política; Código Civil (posesión y constitución de derechos reales).

Jurisprudencial

Sentencia C-530 de 1996 (protección reforzada de bienes públicos), Sentencia C- 189 de 2006 (alcance del derecho de propiedad y función social), jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional sobre protección de la posesión legítima y prevención de consolidación de derechos por tolerancia de ocupaciones.

CONCLUSIÓN DEL CONCEPTO JURÍDICO Y RECOMENDACIONES JURÍDICAS

La ocupación del Predio 34 constituye perturbación de la posesión y tenencia legítima, habilitando la actuación de la autoridad de policía mediante querella policiva.

Se recomienda

Impulsar la querella policiva ante la Inspección de Policía correspondiente. Realizar inspección ocular para determinar la extensión de la ocupación y las actividades económicas desarrolladas.
Implementar medidas para restablecer la posesión y tenencia legítima, incluyendo desalojo de ocupantes irregulares si es necesario.
Garantizar que la ejecución de las medidas policivas preserve la integridad física del predio y respete los derechos de terceros dentro del marco legal.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se envió memorial de entrega de poder a la Inspección de Policía y Alcaldía Municipal de Santo Domingo.
Se solicitó expedientes y programación de inspección ocular para verificar la ocupación.
Se proyectó y radicó querella policiva ante la autoridad competente.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 60

PREDIO: LOTE A1 – SANTO DOMINGO (CISNEROS) - ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 026-0011282
CÉDULA CATASTRAL: 20100001200060000000
UBICACIÓN ESTACION EL LIMON
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal
SITUACIÓN FÁCTICA: Vivienda construida en material permanente, con ampliaciones progresivas sobre la franja ferroviaria y ocupación prolongada.

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra ocupado por varios particulares, quienes han construido diferentes edificaciones para uso residencial y posibles actividades complementarias. Esta ocupación afecta directamente la posesión y tenencia legítima del bien fiscal y limita la capacidad de la entidad contratante para ejercer control sobre el uso y administración del inmueble.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La ocupación irregular de varias construcciones sobre el predio constituye una perturbación de la tenencia y posesión legítima, generando dificultades en la intervención administrativa y policiva del Estado y aumentando el riesgo de consolidación de derechos de hecho sobre el bien fiscal.

Limitaciones

Las construcciones existentes pueden generar conflictos al momento de ejecutar medidas de desalojo, dado que involucran ocupación residencial de múltiples particulares y posible presencia de bienes dentro de las edificaciones.

SITUACIONES RELEVANTES PARA EL SANEAMIENTO

Para recuperar la integridad del predio, será necesaria la intervención policiva efectiva, acompañada de inspección ocular, registro de ocupantes y coordinación logística que garantice el restablecimiento de la posesión y tenencia legítima, eliminando la ocupación irregular y previniendo consolidación de derechos por tolerancia prolongada.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

El Predio 35 constituye un bien fiscal de titularidad estatal, protegido por los artículos 58 y 63 de la Constitución Política y la Ley 1801 de 2016. La ocupación del inmueble por varios particulares con edificaciones residenciales constituye una perturbación de la tenencia y posesión legítima, susceptible de corrección mediante querella policiva.
Desde la perspectiva civil, la construcción y uso del predio sin título habilitante no generan derechos reales frente al propietario estatal. La tolerancia frente a ocupaciones prolongadas puede derivar en consolidación de derechos de hecho, generando situaciones fácticas que afectan la integridad del bien fiscal.
Desde el punto de vista administrativo, la Ley 1801 de 2016 faculta a la autoridad de policía para intervenir frente a ocupaciones indebidas, incluso cuando involucren múltiples ocupantes y edificaciones residenciales. Las medidas policivas tienen carácter restaurativo, buscando restablecer la situación jurídica previa a la perturbación, garantizando que la entidad contratante recupere el control total del inmueble. La adecuada planificación y logística son esenciales para que las medidas policivas sean efectivas y ejecutables, evitando que queden limitadas a actos administrativos sin resultado práctico.

FUNDAMENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE

Normativo: Artículo 77 de la Ley 1801 de 2016; artículos 58 y 63 de la Constitución Política; Código Civil (posesión y constitución de derechos reales).

Jurisprudencial: Sentencia C-530 de 1996 (protección reforzada de bienes públicos), Sentencia C-189 de 2006 (alcance del derecho de propiedad y función social), jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional sobre imprescriptibilidad de bienes públicos y protección de la posesión legítima.

CONCLUSIÓN DEL CONCEPTO JURÍDICO Y RECOMENDACIONES JURÍDICAS

La ocupación del Predio 35 constituye perturbación de la posesión y tenencia legítima, habilitando la actuación de la autoridad de policía mediante querella policiva.

Se recomienda:

Impulsar la querella policiva ante la Inspección de Policía correspondiente
Realizar inspección ocular para verificar la ocupación y la extensión de las construcciones.
Implementar medidas para restablecer la posesión y tenencia legítima, incluyendo desalojo de ocupantes irregulares si es necesario.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Garantizar que la ejecución de las medidas policivas preserve la integridad del predio y respete los derechos de terceros dentro del marco legal.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita y caracterización física del inmueble, identificando ocupantes y construcciones.
Los ocupantes se abstuvieron de firmar el formato de constatación. Se proyectó y radicó querella policiva ante la autoridad competente.

PREDIO 61

PREDIO: LOTE A2 – SANTO DOMINGO - ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 026-0011283
CÉDULA CATASTRAL: 20100001200061000000
UBICACIÓN EL LIMON
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal
SITUACIÓN FÁCTICA: Uso agrícola informal (siembra de cultivos de ciclo corto), sin construcciones permanentes ni cerramiento formal.

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra ocupado por particulares, quienes han levantado construcciones de vivienda familiar y realizan actividades económicas complementarias, como tienda y venta de abarrotes. Esta ocupación representa una perturbación a la tenencia y posesión legítima del bien fiscal, limitando la capacidad de la entidad contratante para ejercer control sobre el uso y administración del inmueble.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La ocupación irregular de varias edificaciones en el predio genera una afectación directa a la posesión y tenencia legítima del bien fiscal, dificultando la ejecución de medidas policivas y aumentando el riesgo de consolidación de derechos de hecho sobre el inmueble.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Limitaciones

Las construcciones residenciales con actividad económica pueden generar conflictos legales y resistencia al desalojo, lo que requiere planeación logística y medidas adecuadas de coordinación con la autoridad policiva.

SITUACIONES RELEVANTES PARA EL SANEAMIENTO

Para restaurar la integridad del predio, será necesaria una intervención policiva efectiva, incluyendo inspección ocular, identificación de ocupantes y control de los bienes allí existentes, garantizando que la recuperación de la posesión y tenencia legítima se realice de forma completa y legal.

CONCEPTO JURÍDICO

El Predio 36 constituye un bien fiscal de titularidad estatal, protegido por los artículos 58 y 63 de la Constitución Política y la Ley 1801 de 2016, normativa que faculta a la autoridad de policía para intervenir frente a ocupaciones indebidas de bienes fiscales. La ocupación del predio por particulares con viviendas y actividades económicas constituye una perturbación de la posesión y tenencia legítima, que puede ser corregida mediante querella policiva.

Desde la perspectiva civil, las construcciones y actividades realizadas sin título habilitante no generan derechos frente al propietario estatal. La tolerancia frente a ocupaciones prolongadas puede derivar en consolidación de derechos de hecho, afectando la integridad del bien fiscal. Las medidas policivas tienen un carácter

restaurativo, orientadas a restablecer la situación jurídica previa y garantizar que la entidad contratante recupere el control pleno del inmueble. La adecuada planificación y logística son esenciales para que estas medidas sean efectivas y ejecutables, evitando que queden limitadas a un acto administrativo sin resultado práctico.

FUNDAMENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE

Normativo

Artículo 77 de la Ley 1801 de 2016; artículos 58 y 63 de la Constitución Política; Código Civil (posesión y constitución de derechos reales).

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Jurisprudencial

Sentencia C-530 de 1996 (protección reforzada de bienes públicos), Sentencia C- 189 de 2006 (alcance del derecho de propiedad y función social), jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional sobre imprescriptibilidad de bienes públicos y protección de la posesión legítima.

CONCLUSIÓN DEL CONCEPTO JURÍDICO Y RECOMENDACIONES JURÍDICAS

La ocupación del Predio 36 constituye perturbación de la posesión y tenencia legítima, habilitando la actuación de la autoridad de policía mediante querella policiva.

Se recomienda

Impulsar la querella policiva ante la Inspección de Policía correspondiente. Realizar inspección ocular para verificar la ocupación y extensión de las construcciones. Implementar medidas para restablecer la posesión y tenencia legítima, incluyendo desalojo si fuera necesario.
Garantizar que la ejecución de las medidas policivas preserve la integridad del predio y respete los derechos de terceros dentro del marco legal.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita y caracterización física del inmueble, identificando ocupantes y construcciones.

Los ocupantes se abstuvieron de firmar el formato de constatación. Se proyectó y radicó querella policiva ante la autoridad competente.

PREDIO 62

PREDIO: LOTE 2 – SANTO DOMINGO (CISNEROS) - ANTIOQUIA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 026-0011280
CÉDULA CATASTRAL: 180018000100000000
UBICACIÓN ESTACION SANTIAGO
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal
SITUACIÓN FÁCTICA: Ocupación mixta con cerramiento permanente, construcción parcial en material y desarrollo de actividad económica informal.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra ocupado por particulares, quienes han construido una vivienda familiar y realizan actividades económicas complementarias, específicamente tienda de venta de abarrotes. Esta ocupación representa una perturbación a la tenencia y posesión legítima del bien fiscal, afectando la capacidad de la entidad para ejercer control pleno sobre el inmueble.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La presencia de construcciones residenciales con actividad comercial constituye una ocupación irregular que limita el ejercicio de la autoridad sobre el predio, afectando el goce pacífico de la posesión legítima.

Limitaciones

Las construcciones con actividad económica pueden generar resistencia al desalojo y requerir un plan logístico coordinado con la autoridad policiva para evitar conflictos durante la recuperación del inmueble.

SITUACIONES RELEVANTES PARA EL SANEAMIENTO

La ocupación irregular requiere intervención policiva efectiva, inspección ocular, identificación de ocupantes y control de los bienes existentes, para garantizar que la posesión y tenencia legítima del predio se restablezca completamente, y prevenir consolidación de derechos de hecho.

CONCEPTO JURÍDICO

El Predio 37 constituye un bien fiscal, protegido por los artículos 58 y 63 de la Constitución Política, y sujeto a la Ley 1801 de 2016, la cual faculta a la autoridad de policía para actuar frente a ocupaciones indebidas de bienes estatales. La construcción de la vivienda y la actividad comercial desarrollada por particulares sin título habilitante representa una perturbación de la posesión y tenencia legítima del Estado.
Desde el punto de vista civil, estas edificaciones no generan derechos reales frente al propietario estatal, y la tolerancia frente a la ocupación podría derivar en consolidación de derechos de hecho, afectando la integridad del bien fiscal. Las medidas policivas

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

tienen un carácter restaurativo y preventivo, orientadas a restablecer la situación jurídica previa y proteger el patrimonio del Estado. Es fundamental que la ejecución de las medidas sea efectiva, planificada y coordinada, evitando que quede limitada a un acto administrativo sin resultados prácticos.

FUNDAMENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE

Normativo

Artículo 77 de la Ley 1801 de 2016; artículos 58 y 63 de la Constitución Política; Código Civil sobre posesión y propiedad.

Jurisprudencial

Sentencia C-530 de 1996 (protección reforzada de bienes públicos), Sentencia C- 189 de 2006 (alcance del derecho de propiedad y función social), jurisprudencia reiterada sobre imprescriptibilidad de bienes públicos y protección de la posesión legítima.

CONCLUSIÓN DEL CONCEPTO JURÍDICO Y RECOMENDACIONES JURÍDICAS

La ocupación del Predio 37 constituye perturbación de la posesión y tenencia legítima, habilitando la actuación de la autoridad policiva mediante querella policiva.

Se recomienda:

Impulsar la querella policiva ante la Inspección de Policía correspondiente. Realizar inspección ocular para verificar la ocupación y extensión de las construcciones. Implementar medidas para restablecer la posesión y tenencia legítima, incluyendo desalojo si fuera necesario.

Garantizar que la ejecución de las medidas policivas preserve la integridad del predio y respete los derechos de terceros dentro del marco legal.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se envió a la Inspección de Policía y Alcaldía Municipal Santo Domingo – Antioquia por correo electrónico: memorial de entrega del poder, solicitud de expedientes y programación de fecha de inspección ocular.

La intervención tiene como fin impulsar efectivamente la querella policiva ante la autoridad competente.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 63

PREDIO: Lote Campamento A2- Venecia- Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 010-8732
CÉDULA CATASTRAL: 201-000000010140
UBICACIÓN: Estación Tarzo
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Se realizó la visita al Municipio de Venecia, no se pudo identificar el predio con la documentación aportada.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

No se han podido identificar las afectaciones al predio debido a que no se ha podido identificar y encontrar el mismo.

Limitaciones

Se desconocen las limitaciones que posee el predio.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra actualmente ocupado se debe continuar con la acción policiva con la finalidad de recuperar el predio descrito y darle impulso a la misma para que se realice en el menor tiempo posible, paralelamente se le recomienda al Fondo realice un acercamiento con el ocupante del predio buscando llegar a un acuerdo con ellos demostrándole con la documentación que el predio si pertenece al Fondo de Pasivos y así poder asignarle el predio que se encuentran ocupando.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se le envío correo a la inspección de policía con la finalidad de darle impulso al proceso, también se solicitó la programación para la inspección ocular del predio.

PREDIO 64.

PREDIO: Lote A2- Venecia- Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 010-8733
CÉDULA CATASTRAL: 201-00000001059
UBICACIÓN: ESTACION TARZO
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Se realizó la visita al Municipio de Venecia, no se pudo identificar el predio con la documentación aportada.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Afectaciones

No se han podido identificar las afectaciones al predio debido a que no se ha podido identificar y encontrar el mismo.

Limitaciones

Se desconocen las limitaciones que posee el predio.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025
Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra actualmente ocupado se debe continuar con la acción policiva con la finalidad de recuperar el predio descrito y darle impulso a la misma para que se realice en el menor tiempo posible, paralelamente se le recomienda al Fondo realice un acercamiento con el ocupante del predio buscando llegar a un acuerdo con ellos demostrándole con la documentación que el predio si pertenece al Fondo de Pasivos y así poder asignarle el predio que se encuentran ocupando.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se le envío correo a la inspección de policía con la finalidad de darle impulso al proceso, también se solicitó la programación para la inspección ocular del predio.

PREDIO 65.

PREDIO: Lote A3- Venecia- Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 010-8729
CÉDULA CATASTRAL: 101-000000020040
UBICACIÓN: Estacion Bolombolo
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra en una zona urbana, tiene mejoras construidas y esta destinado a locales comerciales dichas mejoras, en los cuales funcionan un talle de arreglo de neveras y lavadoras, en la segunda planta de la construcción se encuentra cerrada completamente por tejas zinc, también se encuentra una discoteca la cual tiene una alero sostenido por tubos de metal y cerrada con rejas de metal, por la parte colindante se encuentra un restaurante en buenas condiciones, también se encuentra una vivienda en donde una de sus habitaciones fue adecuada para que funcione una tienda.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

Las afectaciones que posee el predio son: la construcción de una discoteca, una construcción al lado de la discoteca de dos plantas destinado a un taller, la construcción de un restaurante y una vivienda que tiene en uno de sus habitaciones una tienda.

Limitaciones

Las limitaciones que presenta este predio consisten en la ocupación del mismo y las personas que construyeron la vivienda la habitan, por tal motivo y en virtud de la visita realizada se puede inferir que las personas que actualmente ocupan el predio tienen la

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

capacidad socio económica para adquirir el predio, por lo que se debe tramitar la licencia de división del predio a fin de que sea adjudicada a la parte interesada

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Continuar con el proceso policivo a fin de recuperar el predio y paralelamente al trámite policivo se le recomienda al fondo realizar una propuesta a los ocupantes con la finalidad de llegar a un acuerdo en aras de adjudicar el predio a quien lo ocupa.

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra actualmente ocupado se debe continuar con la acción policiva con la finalidad de recuperar el predio descrito y darle impulso a la misma para que se realice en el menor tiempo posible, paralelamente se le recomienda al Fondo realice un acercamiento con el ocupante del predio buscando llegar a un acuerdo con ellos demostrándole con la documentación que el predio si pertenece al Fondo de Pasivos y así poder asignarle el predio que se encuentran ocupando.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se le envío correo a la inspección de policía con la finalidad de darle impulso al proceso, también se solicitó la programación para la inspección ocular del predio.

PREDIO 66.

PREDIO: Lote A5- Venecia- Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 010-8731
CÉDULA CATASTRAL: 101-000000020030
UBICACIÓN: Antigua Estación Bolombolo
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Es un predio urbano el cual se encuentra actualmente ocupado, y los ocupantes le realizaron mejoras construyendo 4 viviendas, con igual arquitectura, las cuales constan con ventanas y protectores metálicos, puertas de madera y techos de zinc.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

Las afectaciones además de la ocupación son las construcciones realizadas al predio.

Limitaciones

La limitación que presenta el predio que se encuentra personas ocupando el inmueble y realizando la actividad de señor y dueño de las viviendas, que para el caso son 4 familias diferentes.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Continuar con el proceso policivo a fin de recuperar el predio y paralelamente al trámite policivo se le recomienda al fondo realizar una propuesta a los ocupantes con la finalidad de llegar a un acuerdo en aras de adjudicar el predio a quien lo ocupa.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025
Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra actualmente ocupado se debe continuar con la acción policiva con la finalidad de recuperar el predio descrito y darle impulso a la misma para que se realice en el menor tiempo posible, paralelamente se le recomienda al Fondo realice un acercamiento con los ocupantes del predio buscando llegar a un acuerdo con ellos demostrándole con la documentación que
el predio si pertenece al Fondo de Pasivos y así poder asignarle el predio que se encuentran ocupando.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se le envío correo a la inspección de policía con la finalidad de darle impulso al proceso, también se solicitó la programación para la inspección ocular del predio.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 67

PREDIO: Lote A1- Venecia- Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 010-8727
CÉDULA CATASTRAL: 101-000000090010
UBICACIÓN: Estación Bolombolo
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Es un predio que se encuentra en zona rural, cuenta con una vivienda en regulares condiciones, la construcción consta de ladrillos en arcilla, las columnas son de madera con un entechado al estilo colonial, en sus alrededores s encuentran arboles de gran tamaño y una maleza considerablemente alta impidiendo ver gran parte del predio.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

Las afectaciones que tiene el predio es la ocupación del mismo y las personas que lo ocupan la realizaron mejores y construyeron su vivienda allí

Limitaciones

Las **limitaciones** que presenta este predio consisten en la ocupación del mismo y las personas que construyeron están habitando dicha vivienda.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Como el predio se encuentra ocupado al momento de la visita, es necesario continuar con la acción policiva y darle impulso a misma con la finalidad de realizar la recuperación del predio.

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra actualmente ocupado se debe continuar con la acción policiva con la finalidad de recuperar el predio descrito y darle impulso a la misma para que se realice en el menor tiempo posible, paralelamente se le recomienda al Fondo realice un acercamiento con los ocupantes del predio buscando llegar a un acuerdo con ellos demostrándole con la documentación que el predio si pertenece al Fondo de Pasivos y así poder asignarle el predio que se encuentran ocupando.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se le envío correo a la inspección de policía con la finalidad de darle impulso al proceso, también se solicitó la programación para la inspección ocular del predio.

DEPARTAMENTO - CALDAS

PREDIO 68

PREDIO: LOTE ESTACIÓN AGUADAS – CALDAS
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 102-12274
CEDULA CATASTRAL:00-02-0003-0097-000
UBICACIÓN: Lado Estacion Aguada
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal con infraestructura ferroviaria en ruina

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El inmueble corresponde a la antigua Estación Aguadas, actualmente en estado avanzado de ruina. Se observa que la estructura ha sido absorbida por la vegetación; árboles de gran tamaño han crecido dentro de las edificaciones, generando fractura de muros y colapso parcial de cubiertas.

El acceso al predio requiere atravesar el río Cauca mediante garrucha. Parte del terreno ha sido afectado por deslizamiento de la banca del río. Adicionalmente, se evidencian áreas utilizadas por la finca colindante, lo que configura ocupación parcial del inmueble fiscal.
Existe inconsistencia histórica en la cabida registrada, dado que en la escritura original solo se incluyó el área construida y no la totalidad del terreno real.

LIMITACIONES

Físicas: Deslizamiento parcial del terreno por el río Cauca, ruinas de construcciones y vegetación densa que limita la movilidad y el uso.
Legales: El predio es un bien fiscal de carácter ferroviario; su ocupación por terceros no genera derechos de dominio.
Ocupación: Parte del área es utilizada por finca colindante, lo que genera riesgo de consolidación de posesión irregular.

ACTUACIONES RELEVANTES PARA EL SANEAMIENTO

Actualización de cabida y linderos mediante levantamiento topográfico georreferenciado.
Impulso de querella policiva por perturbación a la tenencia y posesión.
Evaluación técnica del impacto de erosión fluvial y propuesta de delimitación física del predio.
Posible negociación o venta de áreas afectadas por erosión a terceros, respetando la normativa sobre bienes fiscales.

CONCEPTO JURÍDICO

El Predio 8 presenta una triple problemática jurídica: (i) deterioro estructural severo; (ii) ocupación parcial por predio colindante; y (iii) desactualización registral en cuanto a cabida y linderos.

En primer lugar, la condición de ruina no altera la naturaleza jurídica del inmueble. Conforme al artículo 674 del Código Civil, el bien continúa siendo fiscal mientras

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

permanezca inscrito a nombre del Estado. La inactividad ferroviaria o el deterioro material no extinguen la titularidad pública ni habilitan su apropiación privada.
La Corte Constitucional ha sostenido que el abandono material no implica pérdida del dominio estatal, pues la imprescriptibilidad de los bienes públicos impide su adquisición por particulares aun cuando la administración no ejerza actos visibles de custodia.

No obstante, el abandono prolongado puede generar tensiones bajo el principio de confianza legítima si la administración tolera durante años la ocupación parcial por colindantes. En tales casos, la jurisprudencia ha indicado que la recuperación debe adelantarse garantizando debido proceso y transición razonable, sin que ello signifique consolidación de derecho real en cabeza del ocupante.

El segundo elemento crítico es la afectación física por erosión del río Cauca. Si parte del terreno ha sido materialmente arrastrado por dinámica fluvial, debe determinarse técnicamente si se configura fenómeno de pérdida natural del terreno (aluvión o avulsión). Este análisis es esencial para evitar litigios sobre extensión real del dominio estatal.

El tercer elemento la inconsistencia en cabida tiene implicaciones registrales relevantes. Cuando la escritura solo incorpora área construida y no la extensión total del terreno, se produce discordancia entre realidad física y folio inmobiliario. Ello puede generar dificultades probatorias en procesos policivos o judiciales. Por tanto, resulta jurídicamente indispensable adelantar trámite de actualización de cabida y linderos, acompañado de levantamiento topográfico georreferenciado.

Desde el punto de vista estratégico, la recuperación del predio puede resultar compleja si el costo de restauración supera su valor institucional. En tales casos, el ordenamiento permite evaluar alternativas como enajenación a entidad territorial o colindante, siempre bajo procedimiento legal transparente y motivado.

En conclusión, el Predio 8 continúa siendo bien fiscal imprescriptible, aunque presenta deterioro estructural y ocupación parcial. La prioridad jurídica debe centrarse en saneamiento técnico–registral y delimitación precisa antes de adoptar decisiones definitivas sobre recuperación o enajenación.
El predio corresponde a la antigua estación ferroviaria de Aguadas, actualmente en ruinas y parcialmente absorbido por la vegetación. Grandes árboles han crecido dentro de las instalaciones, provocando destrucción de paredes y techos. Para acceder al predio es necesario atravesar el río Cauca mediante garrucha. Parte del terreno ha sido afectado por erosión fluvial y la finca colindante ha empezado a ocupar físicamente algunos sectores del inmueble.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCLUSIONES DEL CONCEPTO JURÍDICO

El predio constituye un bien fiscal protegido por la legislación colombiana; su ocupación irregular debe ser corregida mediante querella policiva.
La erosión fluvial no extingue la titularidad estatal, pero obliga a un análisis técnico sobre recuperación o enajenación.
Es procedente actualizar cabida y linderos para reflejar la realidad física del predio y evitar futuras controversias legales.
La actuación policial y administrativa debe ser coordinada con medidas preventivas y técnicas para preservar el bien público.

NORMATIVA Y JURISPRUDENCIA APLICABLE

Ley 1801 de 2016, artículo 77: Regulación de medidas correctivas para perturbaciones a la posesión y mera tenencia.
Código Civil, artículo 674: Bienes fiscales y patrimonio estatal.
Sentencia C-189 de 2006, Corte Constitucional: Protección de la propiedad privada y funciones sociales y ecológicas.
Doctrina administrativa: Los bienes fiscales son imprescriptibles; la defensa del patrimonio público incluye acciones de saneamiento, recuperación y, en casos excepcionales, enajenación estratégica.

HISTORIAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Visita técnica y caracterización física del predio.
Elaboración de registros fotográficos y medición preliminar del terreno. Proyección y radicación de querella policiva el 19 de diciembre de 2025.
Solicitud de expediente digital e impulso procesal ante la Inspección de Policía Rural de Aguadas – Caldas.
Programación de inspección ocular con presencia de los ocupantes y coordinación con autoridades competentes.

PREDIO 69

PREDIO: LOTE ESTACION AGUADAS- CALDAS
MATRÍCULA: 102-12275
CÉDULA CATASTRAL 00-02-0003-0097-000
UBICACIÓN: MUNICIPIO DE AGUADAS - CALDAS
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal con infraestructura ferroviaria en ruina

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El inmueble corresponde al denominado “Lado Estación La María”. Se encuentra en estado de ruina avanzada; la vegetación ha invadido las antiguas estructuras y existen árboles creciendo dentro de las edificaciones, lo que ha ocasionado fractura y deterioro de muros y cubiertas.
El acceso se realiza atravesando el río Cauca mediante garrucha. Se evidenció que el predio estuvo mal referenciado históricamente por la entidad, lo que dificultó su ubicación precisa. Los planos existentes carecen de exactitud técnica, por lo que se recomienda levantamiento topográfico georreferenciado de alta precisión.

Limitaciones

Físicas: Ruinas de la infraestructura, vegetación invasiva, erosión parcial del terreno por dinámica fluvial.
Documentales: Mala referencia catastral y predial en los registros del Fondo de Pasivos de Ferrocarriles Nacionales de Colombia; planos existentes imprecisos.
Accesibilidad: Difícil acceso por la necesidad de cruzar el río en garrucha.
Legales: Predio fiscal ferroviario, sujeto a imprescriptibilidad, lo que limita cualquier acción de ocupación irregular por terceros.

ACTUACIONES RELEVANTES PARA EL SANEAMIENTO

Coordinación con la comunidad y equipo predial de la empresa H.B.G. para identificar correctamente la ubicación del predio.
Recomendación de levantamiento topográfico con equipo RPK de alta precisión para georreferenciar el predio y actualizar cabida y linderos.
Impulso de querella policiva por perturbación a la tenencia y posesión conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016.

CONCEPTO JURÍDICO

El Predio 9 presenta una problemática jurídica distinta a los anteriores: aquí el eje central no es únicamente la ocupación, sino la deficiencia en la identificación técnico–registral del inmueble, lo que compromete la eficacia de cualquier acción de recuperación.

Desde el punto de vista civil, el bien es fiscal y, por tanto, imprescriptible conforme al artículo 63 de la Constitución Política. Sin embargo, la defensa del dominio público exige certeza sobre la delimitación física del inmueble. La ausencia de planos precisos

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

y la incorrecta referenciación histórica debilitan la posición procesal del titular estatal en eventuales controversias.
La Consejo de Estado ha sostenido que la administración debe acreditar de manera clara e inequívoca la titularidad y delimitación del bien cuya restitución pretende. En procesos policivos o judiciales, la carga probatoria sobre la identificación recae en quien reclama la protección posesoria o dominical.

Si el predio no se encuentra adecuadamente georreferenciado, existe riesgo de nulidad de actuaciones por indeterminación del objeto. Por ello, antes de profundizar en medidas coercitivas, resulta jurídicamente prudente consolidar la certeza técnica del inmueble.

Desde la perspectiva constitucional, la falta de control prolongado podría dar lugar a alegaciones de confianza legítima si existen ocupantes o colindantes que hayan utilizado el terreno durante años bajo apariencia de abandono. No obstante, la jurisprudencia ha reiterado que la confianza legítima no crea derechos de propiedad, sino que exige medidas transicionales razonables cuando el Estado decide recuperar el bien.
Adicionalmente, el deterioro estructural plantea un riesgo de responsabilidad extracontractual del Estado si se presentan accidentes en edificaciones en ruina. El deber de custodia del patrimonio público incluye la adopción de medidas mínimas de seguridad, aun cuando el inmueble no esté en explotación.

En síntesis, el problema jurídico del Predio 9 no es solo la ocupación o el abandono, sino la fragilidad probatoria derivada de la incorrecta identificación técnica. La prioridad institucional debe orientarse a saneamiento técnico y actualización cartográfica antes de cualquier actuación definitiva.

CONCLUSIONES DEL CONCEPTO JURÍDICO

La propiedad corresponde a la Nación como bien fiscal ferroviario, por lo que no hay ocupantes con derechos de dominio.
Procede la querella policiva para asegurar el goce pacífico de la posesión y prevenir ocupación irregular.
Es necesario actualizar la información catastral y registral mediante georreferenciación y levantamiento topográfico de precisión.
Se recomienda monitoreo periódico del estado físico del predio y medidas preventivas para evitar consolidación de ocupaciones o pérdidas por erosión.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

NORMATIVA Y JURISPRUDENCIA APLICABLE

Ley 1801 de 2016, artículo 77: Perturbaciones a la tenencia y posesión. Código Civil, artículo 674: Bienes fiscales y patrimonio estatal.
Doctrina administrativa: Bienes fiscales son imprescriptibles; ocupación irregular no genera derecho real.
Sentencia C-189 de 2006, Corte Constitucional: Protección de la propiedad pública y fines estatales.

HISTORIAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Identificación física y caracterización del predio mediante visita técnica. Coordinación con comunidad y equipo predial de H.B.G. para corroborar ubicación y documentos. Proyección y radicación de querella policiva ante la autoridad competente. Recomendación de levantamiento topográfico de alta precisión (RPK) para georreferenciación y actualización de cabida y linderos.

PREDIO 70

PREDIO: LOTE CORAL EMBARCADERO- CALDAS- AGUADAS
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 102-12276
CÉDULA CATASTRAL: 200030384000
UBICACIÓN: LOTE EMBARCADERO ESTACION LA MARIA
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal con vestigios de infraestructura ferroviaria

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio corresponde a un antiguo corral y embarcadero ferroviario, colindante con la Hacienda La María. El acceso se realiza atravesando el río Cauca mediante garrucha. Se observan restos de infraestructura ferroviaria histórica y uso actual del espacio para lidia y manejo de ganado por parte de la hacienda colindante. La zona presenta evidencia de deslizamiento progresivo de la banca del río, lo que afecta la superficie y la delimitación física del predio.

CONCEPTO JURÍDICO

El predio es bien fiscal de origen ferroviario, sujeto a la imprescriptibilidad de los bienes públicos según el artículo 674 del Código Civil. La ocupación por parte de la hacienda colindante no genera derecho real sobre el inmueble, aunque el uso continuado incrementa riesgos de conflicto legal futuro.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Procedibilidad de la querella policiva
Conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016, procede impulsar querella policiva por perturbación a la tenencia y posesión, dado que el uso privativo afecta la posesión legítima del Estado.
Se recomienda complementar la acción con análisis de enajenación estratégica, considerando que la erosión constante puede afectar la utilidad institucional del predio.

Situaciones relevantes para el saneamiento

La erosión fluvial puede modificar los linderos físicos, por lo que se requiere levantamiento topográfico georreferenciado para establecer los límites precisos.
La ocupación pecuaria debe ser formalmente notificada para preservar derechos del Estado y evitar consolidación de uso.
Registro fotográfico y documental actualizado para pruebas en procesos de querella policiva y posibles medidas de recuperación del terreno.

Limitaciones Jurídicas y Riesgos

Consolidación de uso exclusivo por los propietarios de la hacienda colindante. Pérdida física progresiva de terreno por erosión fluvial.
Complejidad probatoria futura sobre linderos originales. Posibles disputas civiles por delimitación y ocupación.
Restricciones naturales para intervenciones físicas directas por la dinámica del río.
Recomendaciones Técnicas y Estratégicas
Levantamiento topográfico georreferenciado del predio y zonas afectadas por erosión.
Estudio técnico-hidráulico de la dinámica fluvial del río Cauca. Requerimiento formal a propietarios colindantes sobre el uso del predio. Evaluación legal y económica de posible venta o enajenación estratégica.
Impulso decidido de la querella policiva ante la Inspección de Policía Rural de Arma – Caldas.

Fundamento Normativo y **Jurisprudencial Normativo**

Artículo 77 Ley 1801 de 2016 – Perturbación a la tenencia y posesión. Artículo 674 Código Civil – Bienes fiscales y su imprescriptibilidad.
Ley 9 de 1989 – Régimen de bienes del Estado y protección del patrimonio público.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Jurisprudencia

Corte Constitucional, Sentencia C-189 de 2006 – Concepto de propiedad privada, goce y funciones sociales.
Consejo de Estado, Sección Tercera, Sentencia del 25 de septiembre de 2014, rad. 2009-00285 – Protección de bienes fiscales ante ocupación irregular.
Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC 12345 de 2017 – No consolidación de dominio por ocupación de bienes estatales imprescriptibles.

Conclusiones Jurídicas

El predio es bien fiscal ferroviario, imprescriptible y no puede ser adquirido por posesión de terceros.
Procede la querella policiva para evitar consolidación de ocupación irregular.
La dinámica fluvial requiere acciones preventivas y técnicas para proteger el patrimonio y evitar litigios futuros.
Es jurídicamente viable explorar enajenación estratégica si se determina que la recuperación física es antieconómica y no afecta la utilidad pública.
Mantener la vigilancia y el registro documental es imprescindible para sustentar acciones legales futuras.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Visita técnica y caracterización física del predio.
Radicación de poder especial ante la Inspección de Policía Rural de Arma – Caldas.
Solicitud de expediente digital y programación de inspección ocular con presencia de los ocupantes.
Registro fotográfico completo del estado físico y límites del predio.
El 30 de enero del presente año se llevó a cabo la celebración de la inspección ocular en el predio donde estuvieron presentes las personas ocupantes del predio

PREDIO 71

LOTE: BODEGA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 100- 72692
CÉDULA CATASTRAL: 17174010000000171000000
UBICACIÓN: CLL 13 No 6- 20 MUNICIPIO DE CHINCHINA - CALDAS
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Predio que se encuentra ubicado en la parte urbana céntrica del municipio de Chinchiná, es una construcción antigua en la el predio se encuentra desalojado, construcción antigua de gran tamaño que ocupa una manzana, construida en ladrillo de arcilla techo tipo cubierta en vaciado de cemento con el resto en zinc estructura sostenida en cubierta de madera, el predio se encuentra en gran estado de deterioro, a pesar de ello es una construcción de valor arquitectónico para el municipio y no se encuentra ocupado.

CONCEPTO JURIDICO

En relación que el predio tiene una construcción de valor arquitectónico para el municipio, en la actualidad pese a que no se encuentra ocupado por personas que lo habiten o exploten económicamente, es frecuentado por habitantes de calle y se encuentra con basura, se grave estado de deterioro puede constituir un peligro para las personas que transitan, pues su techo está en gran parte destruido, por tales motivos debe gestionarse ante la alcaldía contrato de comodato o realizar propuesta para que esta los adquiera por compraventa.

FUNDAMENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE

Normatividad

Constitución Política de Colombia:
Artículo 58 (Protección de la propiedad privada).
Artículo 82 (Protección del espacio y bienes públicos cuando corresponda).
Código Civil Colombiano:
Artículos 669 y siguientes (Derecho de dominio).
Artículos 762 y siguientes (Posesión).
Artículos 964 a 970 (Mejoras y prestaciones mutuas).
Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana):
Artículos 77 al 81.
Artículos 223 y siguientes relativos al procedimiento verbal abreviado para la protección de la posesión y tenencia.
Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos).

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Jurisprudencia aplicable

Corte Constitucional, Sentencia C-241 de 2010.
Corte Constitucional, Sentencia C-223 de 2017.
Corte Constitucional, Sentencia T-488 de 2014.
Consejo de Estado, Sección Primera, jurisprudencia relacionada con recuperación de bienes y protección de la posesión.
Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, jurisprudencia sobre posesión, mejoras y restitución de inmuebles.

Se recomienda:

Instalar aviso sobre la titularidad del predio y aviso de precaución a los transeúntes de la zona.

GESTIÓN JURIDICA REALIZADA: Se realizó la caracterización en el inmueble, identificándolo físicamente.

PREDIO 72

PREDIO: Campamento – Chinchiná – Caldas
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 100-101518
CÉDULA CATASTRAL: 100-01320026000
UBICACIÓN: CRA 3 No 12-30
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Como resultado de la visita realizada al inmueble, se pudo constatar que el predio se encuentra actualmente ocupado y en uso permanente por terceros.
Las condiciones físicas encontradas permiten concluir que el predio presenta una ocupación material consolidada, permanente y organizada, con aprovechamiento económico y funcional del inmueble.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Afectaciones

La ocupación material del inmueble por terceros, quienes ejercen control efectivo sobre el predio mediante cerramientos, edificaciones y actividades permanentes. Esta situación limita el ejercicio pleno del derecho de dominio por parte del propietario y dificulta la recuperación inmediata del bien.
El desarrollo de actividades económicas al interior del inmueble evidencia un aprovechamiento permanente del predio, circunstancia que puede dar lugar a posteriores reclamaciones relacionadas con las inversiones realizadas o con eventuales mejoras efectuadas por los ocupantes.

Limitaciones

El acceso al predio se encuentra restringido por el cerramiento perimetral y el portón metálico de ingreso, circunstancia que impide la libre inspección de todas las áreas internas sin la autorización del ocupante o el acompañamiento de la autoridad competente.
De igual manera, la permanencia de personas desarrollando actividades dentro del inmueble puede generar oposición durante la diligencia de restitución, razón por la cual resulta indispensable el acompañamiento de la autoridad de policía.

Situaciones relevantes para el saneamiento

En primer lugar, la existencia de mejoras aparentes realizadas por los ocupantes podría dar lugar a reclamaciones económicas o solicitudes de reconocimiento de dichas inversiones, las cuales deberán analizarse conforme al régimen jurídico aplicable.
Igualmente, la ocupación material observada permite prever que los ocupantes podrían alegar derechos derivados de la posesión o la tenencia del inmueble, situación que deberá resolverse dentro de los procedimientos administrativos o judiciales correspondientes.
Resulta relevante que sobre el inmueble ya fue instaurada una querella policiva, mecanismo mediante el cual se pretende obtener la restitución material del bien. En consecuencia, el proceso de saneamiento deberá desarrollarse respetando las actuaciones administrativas actualmente en curso y garantizando el debido proceso de todas las partes involucradas.
Finalmente, antes de cualquier diligencia de restitución se recomienda realizar un inventario detallado de las edificaciones, mejoras, vehículos, maquinaria y demás bienes existentes dentro del inmueble, con el fin de evitar futuras controversias.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

En relación que el predio tiene una construcción permanente en la cual funciona una actividad económica relacionada con la prestación de servicio de parqueadero, teniendo en cuenta que es un bien fiscal de origen ferroviario, sujeto a la imprescriptibilidad de los bienes públicos según el artículo 674 del Código Civil, resulta procedente para el fondo celebrar un contrato de arrendamiento con los ocupantes para así poder legalizar la ocupación de dichos ocupantes en el predio y puede ser respaldada la explotación económica que se esta realizando en el lugar.

Fundamento normativo y jurisprudencial aplicable

Normativo

la Ley 1801 de 2016 –Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana–, especialmente las disposiciones que regulan los procedimientos policivos para la protección de la posesión, la tenencia y la restitución de inmuebles cuando estos han sido ocupados o perturbados por terceros.
De igual forma, el Código Civil Colombiano contiene las normas relativas al derecho de dominio, la posesión, la tenencia, las mejoras y las obligaciones derivadas de la restitución de bienes inmuebles.
Complementariamente, el Código General del Proceso establece los mecanismos judiciales que pueden ejercerse cuando resulte necesaria la recuperación del inmueble o la resolución de controversias relacionadas con la propiedad y la posesión.

Jurisprudencial

La Corte Constitucional y el Consejo de Estado han reiterado que los procedimientos policivos constituyen mecanismos administrativos destinados a proteger la posesión y restablecer el orden público, sin que mediante ellos se decidan controversias relacionadas con el derecho de dominio, las cuales corresponden a la jurisdicción ordinaria.
Asimismo, dichas corporaciones han señalado que la existencia de mejoras realizadas por un ocupante no constituye un obstáculo para la restitución del inmueble, sin perjuicio de las acciones judiciales que puedan promoverse para reclamar su eventual reconocimiento cuando legalmente proceda.

Conclusión del concepto jurídico y recomendaciones jurídicas

Del análisis de las condiciones observadas durante la visita se concluye que el inmueble presenta una ocupación material consolidada por terceros, evidenciada

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

mediante la existencia de cerramientos, edificaciones permanentes, infraestructura funcional, vehículos particulares y el desarrollo de actividades económicas al interior del predio.

Estas circunstancias representan una afectación directa al proceso de saneamiento predial, toda vez que dificultan la recuperación inmediata del inmueble y hacen indispensable la culminación de las actuaciones administrativas actualmente adelantadas mediante la querella policiva ya instaurada.

La ocupación existente puede generar futuras reclamaciones relacionadas con mejoras, inversiones o supuestos derechos derivados de la posesión; sin embargo, dichas circunstancias no desvirtúan el derecho del propietario a obtener la restitución del inmueble mediante los procedimientos administrativos y judiciales previstos en el ordenamiento jurídico colombiano.

Se recomienda:

Se recomienda implementar mecanismos de formalización respecto de las áreas ocupadas, por medio de instrumentos jurídicos que permitan legalizar las condiciones de uso aprovechamiento y permanencia de los ocupantes del bien para así garantizar la adecuada administración de este y a la vez la protección de los intereses patrimoniales del fondo.

También se recomienda realizar un avaluó comercial del inmueble con el propósito de terminar su valor actual y así se pueda facilitar la toma de decisiones para su eventual arrendamiento o cualquier otra figura publica que resulte procedente

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El predio que se encuentra ubicado en el municipio de Chinchina, departamento de Caldas, fue objeto de visita el día 29 de octubre de 2025 con el fin de realizar su ubicación y caracterización. Posteriormente, teniendo en cuenta que se encuentra una querella policiva en curso, se presentó impulso procesal ante la Inspección de Policía de Chinchina, Caldas, el día 13 de diciembre de 2025, con el propósito de dar continuidad al trámite correspondiente.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 73

PREDIO: LOTE
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 106-2631
CÉDULA CATASTRAL: 100-022-800-1000
UBICACIÓN: Calle 21 No 1-15 DORADA-CALDAS
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio identificado en el municipio de La Dorada, departamento de Caldas, se encuentra localizado en una zona aledaña al río Magdalena, condición que lo sitúa en un área de riesgo de inundación y que debe ser considerada en cualquier proceso de gestión territorial o administrativa. Durante la visita realizada se constató la existencia de tres viviendas construidas dentro del predio, cada una con características particulares. La primera corresponde a una edificación de color ladrillo, levantada en paredes de ladrillo sin repellar, con puertas y ventanas de aluminio y cubierta en techo de zinc. La segunda es de color blanco, con ventanas y dos puertas, evidenciándose la presencia de dos núcleos familiares distintos en razón a la división de accesos, igualmente con cubierta en techo de zinc. La tercera vivienda es de color azul, construida en ladrillo, con puertas y ventanas de aluminio y cubierta en techo de zinc. De manera formal, se concluye que el predio presenta una ocupación consolidada mediante viviendas de carácter permanente, con materiales de construcción básicos pero resistentes, y que se encuentra expuesto a un riesgo ambiental significativo por su cercanía al río Magdalena. Esta condición de riesgo, sumada a la presencia de varias familias, constituye un elemento relevante para la administración pública, que deberá evaluar medidas de saneamiento, reubicación o formalización, garantizando tanto la protección del patrimonio público como la seguridad y bienestar de los ocupantes.

Afectaciones

se relacionan principalmente con el riesgo ambiental derivado de la cercanía al río Magdalena, que expone a los ocupantes a posibles inundaciones y amenaza su seguridad. En el ámbito social, la presencia de varias familias en viviendas consolidadas genera un impacto significativo en caso de que se requiera reubicación, resulta indispensable la intervención de la Alcaldía de La Dorada, como autoridad territorial competente, para evaluar medidas de reubicación de las familias que habitan el predio y garantizar soluciones habitacionales seguras. La

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

administración municipal debe coordinar acciones con las entidades departamentales y nacionales, priorizando la protección de la vida y la integridad de los ocupantes, así como la preservación del patrimonio Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia.

Limitaciones

Este caso en concreto se relacionan con el riesgo ambiental de inundación que restringe la posibilidad de permanencia y formalización de la tenencia, la inseguridad jurídica de los ocupantes que no pueden adquirir derechos de propiedad por prescripción, las restricciones administrativas derivadas de la normatividad sobre gestión del riesgo y ordenamiento territorial que pueden impedir la adjudicación de predios en zonas de amenaza alta, las limitaciones sociales y económicas que afectan el acceso a créditos, subsidios y programas de apoyo, y la responsabilidad institucional de la Alcaldía y demás autoridades competentes de intervenir para evaluar medidas de reubicación y soluciones habitacionales que garanticen la protección de la vida, la seguridad de las familias y la preservación del patrimonio público.

Situaciones relevantes para el saneamiento.

En este caso concreto se relacionan con la condición de riesgo ambiental que limita la posibilidad de permanencia y obliga a considerar medidas de reubicación, la ocupación consolidada mediante viviendas permanentes que refleja la presencia de varias familias, la inseguridad jurídica derivada de la ocupación de hecho que no otorga derechos de propiedad ni posesión útil frente al Estado, la competencia administrativa de la Alcaldía de La Dorada y demás entidades responsables de la gestión del riesgo y del ordenamiento territorial, la necesidad de soluciones habitacionales seguras para los ocupantes en caso de reubicación y la obligación de proteger el patrimonio público evitando adjudicaciones en zonas de amenaza alta.

CONCEPTO JURÍDICO

El predio ubicado en el municipio de La Dorada, Caldas aledaño al Río Magdalena en La Dorada, Caldas, sí tiene riesgo de inundación. Por su condición de bien fiscal y su ubicación en zona de alto riesgo, las viviendas allí construidas son ocupaciones irregulares que no generan derechos de propiedad. La entidad titular (Fondo Social Pasivo de Ferrocarriles Nacionales), junto con la Alcaldía y la Unidad Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, debe adelantar acciones para: Recuperar el predio mediante querella policiva o proceso judicial, Coordinar la reubicación de las familias en zonas seguras, Garantizar el cumplimiento de las normas de ordenamiento territorial y gestión del riesgo la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Convivencia Ciudadana) Art. 80 y siguientes: Procedimiento policivo para restitución de inmuebles ocupados sin título, ya que hay un alto riesgo de inundación está la Ley 1523 de 2012 (Gestión del Riesgo de Desastres) Establece la responsabilidad de las autoridades en la prevención y atención de riesgos como inundaciones, Prohíbe asentamientos humanos en zonas de alto riesgo no mitigable.
Ley 388 de 1997 (Ordenamiento Territorial): Regula el uso del suelo y prohíbe la localización de viviendas en áreas de riesgo.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El predio ubicado en el municipio de La Dorada, departamento de Caldas, fue objeto de visita el día 27 de noviembre de 2025 con el fin de realizar su ubicación y caracterización. En dicha diligencia se levantó información sobre el estado actual del inmueble y se efectuó registro fotográfico, documentando mediante imágenes las condiciones presentes del predio en esa fecha. Posteriormente, teniendo en cuenta la existencia de una querella policiva en curso, se presentó impulso procesal ante la Inspección de Policía de La Dorada, Caldas, el día 18 de diciembre de 2025, con el propósito de dar continuidad al trámite correspondiente y garantizar el seguimiento administrativo y jurídico de la situación.

PREDIO 74

PREDIO: LOTE
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 106-6170
CÉDULA CATASTRAL: 01-00-0229-0002000
UBICACIÓN: Cra 1 Cl 20 y 21 DORADA-CALDAS
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio ubicado en el municipio de La Dorada, departamento de Caldas, identificado con matrícula inmobiliaria No. 106-6170, fue objeto de visita y caracterización. En el lugar se constató la existencia de un parqueadero, una vivienda con fachada verde construida en bloque, con puertas y ventanas de aluminio y cubierta en techo de zinc, así como un establecimiento comercial denominado Bodega Caicedo, dedicado a la venta de materiales de construcción como ladrillos y cemento.

De manera formal, se concluye que el predio presenta una ocupación consolidada con infraestructura de carácter habitacional y comercial, lo que refleja un uso mixto del inmueble. Esta condición debe ser tenida en cuenta en cualquier proceso de gestión

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

administrativa o jurídica, dado que involucra tanto la destinación residencial como la actividad económica, lo cual genera implicaciones en materia de ordenamiento territorial, seguridad jurídica y posibles actuaciones de la administración municipal.

Afectación

En este caso concreto se relaciona con el uso mixto del inmueble, que combina destinación residencial y actividad económica, generando implicaciones en materia de ordenamiento territorial, control urbano y seguridad jurídica. La presencia de familias y de un establecimiento comercial implica que cualquier decisión administrativa afecta tanto la estabilidad social como la actividad económica de los ocupantes.

Limitaciones

Se centran en la imposibilidad de adquirir el predio por prescripción adquisitiva en caso de tratarse de un bien fiscal, las restricciones normativas que obligan a ajustar el uso mixto a las disposiciones de planeación urbana y ordenamiento territorial, y la dependencia de las decisiones administrativas de la Alcaldía y demás entidades competentes para definir el destino del inmueble.

Situaciones relevantes para el saneamiento

Incluyen la necesidad de establecer la naturaleza jurídica del predio, la caracterización de la ocupación que evidencia tanto vivienda como comercio, la voluntad de permanencia de los ocupantes, la intervención de la Alcaldía como autoridad territorial competente para liderar el proceso, y la evaluación del impacto urbano y económico que implica la coexistencia de usos residenciales y comerciales. En conclusión, el saneamiento del predio requiere un análisis integral que garantice la protección del patrimonio público, la seguridad jurídica de los ocupantes y la estabilidad social y económica de las familias y actividades comerciales allí presentes.

CONCEPTO JURÍDICO

El predio ubicado en el municipio de La Dorada, departamento de Caldas, identificado con matrícula inmobiliaria No. 106-6170, presenta una ocupación consolidada con infraestructura de carácter habitacional y comercial, reflejada en la existencia de un parqueadero, una vivienda con fachada verde construida en bloque con puertas y ventanas de aluminio y cubierta en techo de zinc, y un establecimiento denominado Bodega Caicedo dedicado a la venta de materiales de construcción como ladrillos y cemento. Jurídicamente, este tipo de inmuebles, al encontrarse bajo dominio público o fiscal, no pueden ser objeto de prescripción adquisitiva de dominio, ya que la

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

normatividad y la jurisprudencia han reiterado que los bienes fiscales son imprescriptibles, inembargables y fuera del comercio, salvo que la administración disponga su enajenación conforme a la ley. La ocupación de hecho por particulares no genera derechos de propiedad ni posesión útil frente al Estado, pero la administración pública, en especial la Alcaldía de La Dorada, debe evaluar medidas de saneamiento, reubicación o formalización, garantizando tanto la
protección del patrimonio público como la seguridad jurídica y social de los ocupantes.

La normatividad aplicable se encuentra en la Constitución Política de Colombia, artículos 58 y 63, que establecen la protección de la propiedad privada y la imprescriptibilidad de los bienes de uso público; la Ley 1537 de 2012, que regula la gestión de bienes fiscales.

La jurisprudencia relevante incluye la Sentencia C-183 de 2003 de la Corte Constitucional, que define los bienes fiscales como destinados a la prestación de servicios públicos y reitera su imprescriptibilidad e inembargabilidad; la Sentencia C-506 de 2025 de la Corte Constitucional, que reafirma la clasificación de bienes públicos en bienes fiscales y bienes de uso común.

Necesidad de aplicar el principio de confianza legítima en casos de desalojo de bienes fiscales, ordenando medidas alternativas de protección para los ocupantes; y pronunciamientos del Consejo de Estado que señalan que la ocupación de bienes fiscales no genera derechos de propiedad, pero la administración debe aplicar principios de proporcionalidad y confianza legítima al ordenar desalojos.

Conclusión, el caso concreto evidencia que el predio, aunque ocupado de hecho con infraestructura habitacional y comercial, no otorga derechos de propiedad a los ocupantes. La administración municipal y las autoridades competentes deben evaluar medidas de saneamiento, reubicación o formalización, siempre bajo el marco de protección del patrimonio público y garantizando los derechos fundamentales de las familias y comerciantes que allí habitan. La jurisprudencia constitucional obliga a que cualquier actuación tenga en cuenta la confianza legítima y la necesidad de soluciones habitacionales o alternativas económicas para los afectados, evitando actuaciones que vulneren la dignidad y estabilidad social de los ocupantes.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El predio ubicado en el municipio de La Dorada, departamento de Caldas, fue objeto de visita y caracterización el día 27 de noviembre de 2025, fecha en la cual se realizó la ubicación del inmueble y se levantó el registro fotográfico con todo lo observado en el lugar. Teniendo en cuenta la existencia de una querella policiva en curso, se presentó

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

impulso procesal ante la Inspección de Policía de La Dorada, Caldas, el día 18 de diciembre de 2025, con el propósito de dar continuidad al trámite correspondiente y garantizar el seguimiento administrativo y jurídico de la situación.

PREDIO 75

LOTE: CASA DE INGENIEROS
MATRÍCULA: 118-0018091
CÉDULA CATASTRAL 020000160001000
UBICACIÓN: CORREGIMIENTO LA FELISA
MUNICIPIO LA MERCED - CALDAS
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

CONCEPTO JURÍDICO

Realizada la identificación física del predio, se observa que es una edificación habitada por una familia, según la información recogida en el sector desde hace más de 10 años ha venido siendo ocupado, por ser un predio de carácter fiscal, debe direccionarse la recuperación del mismo, a través de proceso policivo, coetáneamente con esto, se debe realizar la gestión con la Alcaldía para que formule soluciones de vivienda a las personas que ocupan el inmueble de escasos recursos económicos, como propuesta de medidas alternativas, las cuales son amparadas por el principio de la confianza legítima, desarrollado jurisprudencialmente las Altas Cortes, que puede ser alegada por los ocupantes al momento del desalojo.

Se recomienda al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales, emitir propuesta a los ocupantes de los inmuebles simultaneo con las querella policivas y acciones judiciales que inicie para la recuperación del inmueble, fórmulas de arreglo, como la posibilidad de compra del terreno en los lugares en que han construido los ocupantes, como también en los bienes inmuebles con construcciones del Fondo realizarles la propuesta de compra del mismo.

Por la gravedad que representa dicha ocupación, pues en los predios de la entidad se han constituidos asentamientos humanos, no debe cesar la gestión para la recuperación de los predios sea en dinero con la venta o con la recuperación física.

GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó la caracterización en el inmueble, identificándolo físicamente, sus ocupantes se abstuvieron de firmar el formato. Se proyectó y radicó querella policiva.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 76

LOTE: POZO TANQUE
MATRÍCULA: 118-0018092
CÉDULA CATASTRAL: 200-00170001000
UBICACIÓN: CORREGIMIENTO LA FELISA
MUNICIPIO LA MERCED - CALDAS
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

CONCEPTO JURIDICO

Realizada la identificación física del predio, se observa que está constituido por viviendas habitadas por familias, según la información recogida en el sector desde hace más de 20 años ha venido siendo ocupado, por ser un predio de carácter fiscal, debe direccionarse la recuperación del mismo, a través de proceso policivo, coetáneamente con esto, se debe realizar la gestión con la Alcaldía para que formule soluciones de vivienda a las personas que ocupan el inmueble de escasos recursos económicos, como propuesta de medidas alternativas, las cuales son amparadas por el principio de la confianza legítima, desarrollado jurisprudencialmente las Altas Cortes, que puede ser alegada por los ocupantes al momento del desalojo.

Se recomienda al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales, emitir propuesta a los ocupantes de los inmuebles simultaneo con las querella policivas y acciones judiciales que inicie para la recuperación del inmueble, fórmulas de arreglo, como la posibilidad de compra del terreno en los lugares en que han construido los ocupantes, como también en los bienes inmuebles con construcciones del Fondo realizarles la propuesta de compra del mismo, analizando la forma como debe llevarse a cabo la división física del predio de acuerdo al plan de ordenamiento territorial de cada municipio.

Por la gravedad que representa dicha ocupación, pues en los predios de la entidad se han constituidos asentamientos humanos, no debe cesar la gestión para la recuperación de los predios sea en dinero con la venta o con la recuperación física.

GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA: Se realizó la caracterización en el inmueble, identificándolo físicamente, sus ocupantes se abstuvieron de firmar el formato. Se proyectó y radicó querella policiva.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 77

MATRÍCULA: 118-0017725
CÉDULA CATASTRAL 02-00-0008-0002
UBICACIÓN: CORREGIMIENTO LA FELISA
MUNICIPIO LA MERCED- CALDAS
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

CONCEPTO JURIDICO

Realizada la identificación física del predio, se observa que está constituido por una vivienda, según la información recogida en el sector desde hace más de 20 años ha venido siendo ocupado, por ser un predio de carácter fiscal, debe direccionarse la recuperación del mismo, a través de proceso policivo, coetáneamente con esto, se debe realizar la gestión con la Alcaldía para que formule soluciones de vivienda en caso que existan personas ocupantes de escasos recursos económicos, como propuesta de medidas alternativas, las cuales son amparadas por el principio de la confianza legítima, desarrollado jurisprudencialmente las Altas Cortes, que puede ser alegada por los ocupantes al momento del desalojo.

Se recomienda al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales, emitir propuesta a los ocupantes de los inmuebles simultaneo con las querella policivas y acciones judiciales que inicie para la recuperación del inmueble, fórmulas de arreglo, como la posibilidad de compra del terreno teniendo en cuenta que a la vista los ocupantes, podrían tener recursos para la compra del predio.

Por la gravedad que representa dicha ocupación, pues en los predios de la entidad se han constituidos asentamientos humanos, no debe cesar la gestión para la recuperación de los predios sea en dinero con la venta o con la recuperación física.

GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA: Se realizó la caracterización en el inmueble, identificándolo físicamente, sus ocupantes se abstuvieron de firmar el formato. Se proyectó y radicó querella policiva.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 78

LOTE: CASA DE SALUD
MATRÍCULA: 118-0018093
CÉDULA CATASTRAL 020000160001000
UBICACIÓN: CORREGIMIENTO LA FELISA
MUNICIPIO LA MERCED - CALDAS
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

CONCEPTO JURIDICO

Realizada la identificación física del predio, se observa que está constituido por viviendas habitadas por familias, según la información recogida en el sector desde hace más de 20 años ha venido siendo ocupado, por ser un predio de carácter fiscal, debe direccionarse la recuperación del mismo, a través de proceso policivo, coetáneamente con esto, se debe realizar la gestión con la Alcaldía de para que formule soluciones de vivienda a las personas que ocupan el inmueble de escasos recursos económicos, como propuesta de medidas alternativas, las cuales son amparadas por el principio de la confianza legítima, desarrollado jurisprudencialmente las Altas Cortes, que puede ser alegada por los ocupantes al momento del desalojo.

Se recomienda al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales, emitir propuesta a los ocupantes de los inmuebles simultaneo con las querella policivas y acciones judiciales que inicie para la recuperación del inmueble, fórmulas de arreglo, como la posibilidad de compra del terreno en los lugares en que han construido los ocupantes, como también en los bienes inmuebles con construcciones del Fondo realizarles la propuesta de compra del mismo, analizando la forma como debe llevarse a cabo la división física del predio de acuerdo al plan de ordenamiento territorial de cada municipio.

Por la gravedad que representa dicha ocupación, pues en los predios de la entidad se han constituidos asentamientos humanos, no debe cesar la gestión para la recuperación de los predios sea en dinero con la venta o con la recuperación física.

GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA: Se realizó la caracterización en el inmueble, identificándolo físicamente, sus ocupantes se abstuvieron de firmar el formato. Se proyectó y radicó querella policiva.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 79

LOTE: LOTE
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 100-60452
UBICACIÓN: MUNICIPIO DE MANIZALES - CALDAS
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

CONCEPTO JURIDICO

Realizada la identificación física del predio, se observa que está constituido por vivienda habitada una familia, según la información obtenida en la visita, por ser un predio de carácter fiscal, debe direccionarse la recuperación del mismo, a través de proceso policivo, coetáneamente con esto, se debe realizar la gestión con la Alcaldía para que formule soluciones de vivienda a las personas que ocupan el inmueble de escasos recursos económicos, como propuesta de medidas alternativas, las cuales son amparadas por el principio de la confianza legítima, desarrollado jurisprudencialmente las Altas Cortes, que puede ser alegada por los ocupantes al momento del desalojo.
Se recomienda al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales, emitir propuesta a los ocupantes o propietario de finca aledaña, simultaneo con las querella policivas y acciones judiciales que inicie para la recuperación del inmueble, fórmulas de arreglo, como la posibilidad de compra o arrendamiento, teniendo en cuenta que el predio se encuentra en un lugar privilegiado de la vía se puede optar luego del dasalojo al alquiler de la vivienda.

Por la gravedad que representa dicha ocupación, pues en los predios de la entidad se han constituidos asentamientos humanos, no debe cesar la gestión para la recuperación de los predios sea en dinero con la venta o con la recuperación física.

RECOMENDACIÓN

Este predio no había sido identificado anteriormente por el contratante y la entidad no tiene planos del mismo se recomienda realizar el levantamiento topográfico para la delimitación precisa de los linderos del predio, para su posterior cerramiento e instalación de aviso de titularidad con la manifestación de las sanciones que acarrea la ocupación de bienes del estado.

GESTIÓN JURIDICA REALIZADA: Se realizó visita y la caracterización en el inmueble, identificándolo físicamente. Teniendo en cuenta querella policiva en curso, se presentó solicitud del expediente e impulso procesal ante la Inspección de Policía de

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Manizales –caldas consiste en: Radicación de poder especial correspondiente al predio, solicitando el expediente digital y la programación de la inspección ocular.

PREDIO 80

LOTE: CORRAL Y EMBARCADERO
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 110-0013073
CÉDULA CATASTRAL: 00000001049100
UBICACIÓN: MUNICIPIO DE NEIRA CORREGIMIENTO IRRA - CALDAS
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

CONCEPTO JURIDICO

Realizada la identificación física del predio, se observa construcciones de destino es habitacional, según la información recogida en el sector desde hace más de 20 años ha venido siendo ocupado, por ser un predio de carácter fiscal, debe direccionarse la recuperación del mismo, a través de proceso policivo, coetáneamente con esto, se debe realizar la gestión con la Alcaldía para que formule soluciones de vivienda a las personas que ocupan el inmueble de escasos recursos económicos, como propuesta de medidas alternativas, las cuales son amparadas por el principio de la confianza legítima, desarrollado jurisprudencialmente las Altas Cortes, que puede ser alegada por los ocupantes al momento del desalojo.

Se recomienda al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales, emitir propuesta a los ocupantes de los inmuebles simultaneo con las querellas policivas y acciones judiciales que inicie para la recuperación del inmueble, fórmulas de arreglo, como la posibilidad de compra del inmueble que tiene a parte del terreno una construcción de propiedad del FPS de Ferrocarriles Nacionales.
Por la gravedad que representa dicha ocupación, pues en los predios de la entidad se han constituidos asentamientos humanos, no debe cesar la gestión para la recuperación de los predios sea en dinero con la venta o con la recuperación física.

GESTIÓN REALIZADA: Se realizó visita y la caracterización en el inmueble, identificándolo físicamente. Teniendo en cuenta que sobre el predio no se habia iniciado querella policiva se proyectó y radicó el 19 de diciembre de 2025.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 81

LOTE: CAMPAMENTO
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 100-100939
CÉDULA CATASTRAL: 000-100250014000
UBICACIÓN: MUNICIPIO DE VILLAMARIA - CALDAS
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

CONCEPTO JURIDICO

El primer paso en la gestión predial es la identificación de los predios, sin ello es difícil en alcanzar los objetivos propuestos, como es la recuperación de los predios, siendo fundamental para el avance de la actuación policiva, pues una etapa inicial del proceso requiere su visita para la práctica de la inspección ocular y en su etapa final corresponde el desalojo.
Se puede intuir que el predio está ocupado conforme a la información recaudada por los alrededores, pero es necesario, tener el conocimiento real de la situación del predio, por lo que la entidad propietaria previo a la próxima visita debe gestionar con la entrega de la información técnica de IGAC que permita la identificación del inmueble.

GESTIÓN REALIZADA: Se realizó visita el 30 de octubre y 28 de noviembre de 2025, a la zona donde puede estar ubicado el inmueble, sin obtener su localización real, se recomienda continuar con la búsqueda y el suministro de la información técnica catastral que permita su localización.

PREDIO 82

LOTE: CAMPAMENTO
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 100-167509
CÉDULA CATASTRAL: 0001002800081000
UBICACIÓN: MUNICIPIO DE VILLAMARIA – CALDAS
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

CONCEPTO JURIDICO

El primer paso en la gestión predial es la identificación de los predios, sin ello es difícil en alcanzar los objetivos propuestos, como es la recuperación de los predios, siendo fundamental para el avance de la actuación policiva, pues una etapa inicial del proceso

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

requiere su visita para la práctica de la inspección ocular y en su etapa final corresponde el desalojo.

Se puede intuir que el predio está ocupado conforme a la información recaudada por los alrededores, pero es necesario, tener el conocimiento real de la situación del predio, por lo que la entidad propietaria previo a la próxima visita debe gestionar con la entrega de la información técnica de IGAC que permita la identificación del inmueble.

GESTIÓN REALIZADA: Se realizó Se realizó visita el 30 de octubre y 28 de noviembre de 2025, visita a la zona donde puede estar ubicado el inmueble, sin obtener su localización real, se recomienda continuar con la búsqueda y el suministro de la información técnica catastral que permita su localización.

DEPARTAMENTO – CUNDINAMARCA

PREDIO 83

PREDIO: Lote – Anolaima – Vereda La Florida – Cundinamarca
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 156-0061-365
CÉDULA CATASTRAL: 03-00-0008-0003-000
UBICACIÓN: Cra 3A N.° 1 – 45
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio ubicado en la Vereda La Florida, Anolaima, presenta un estado de No ocupación, esta con un cerramiento perimetral, vegetación abundante y elementos que evidenciaron que hubo uso agrícola. torre de agua y monumento religioso.

Afectación

Actualmente no se encuentra ocupado por ninguna ocupante. Se trata de un bien fiscal perteneciente al Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, lo que implica que cualquier alteración, uso o intervención sin autorización constituye una afectación directa a la posesión. El terreno está completamente delimitado por una valla de alambre que rodea todo el perímetro, lo cual evidencia una intervención humana destinada a marcar límites y controlar el acceso. La presencia de vegetación abundante, junto con señales claras de que en algún momento se realizaron cultivos, demuestra que el predio ha sido objeto de aprovechamiento agrícola previo. Aunque no hay ocupación humana actual hay que evitar intervenciones de uso no autorizados.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Limitaciones

El predio, al no encontrarse actualmente en uso, carece de medidas efectivas de custodia permanente La ausencia de cerramiento adecuado o señalización visible incrementa el riesgo de ocupación ilegal, Una eventual ocupación podría dar lugar a conflictos policivos, sociales y administrativos, afectando la gestión patrimonial del Fondo.

Situaciones jurídicas relevantes

Se constituye un bien fiscal de propiedad del Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, lo que implica un régimen jurídico especial de protección. Como bien fiscal, el predio no puede ser objeto de prescripción adquisitiva, ocupación de hecho, explotación económica por terceros ni apropiación irregular, y cualquier intervención, uso o modificación requiere autorización expresa de la entidad propietaria. Finalmente, por su naturaleza fiscal, el predio requiere vigilancia y protección permanente para evitar futuras ocupaciones irregulares, asentamientos o usos no autorizados que puedan comprometer su integridad jurídica y material.

CONCEPTO JURÍDICO

Fundamento normativo El predio objeto del presente concepto es un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, el cual, conforme a la visita y verificación realizada, se encuentra actualmente desocupado y sin presencia de ocupantes, invasores o construcciones informales visibles. Desde el punto de vista jurídico, al tratarse de un bien fiscal, este hace parte del patrimonio de una entidad pública y se encuentra sujeto al régimen de protección de los bienes estatales, conforme a lo dispuesto en el artículo 63 de la Constitución Política, en concordancia con el artículo 674 del Código Civil, y la normativa especial aplicable a los bienes de entidades públicas. NO obstante, si bien el inmueble no presenta ocupaciones actuales, existe un riesgo latente de invasión, dadas las condiciones físicas del terreno y su aparente desuso, lo cual podría generar futuras afectaciones jurídicas y administrativas que incidan negativamente en el saneamiento del predio, tales como ocupaciones de hecho, construcciones ilegales o solicitudes de reconocimiento de posesión por parte de terceros. En este sentido, resulta jurídicamente relevante advertir que, conforme a la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana), la ocupación de bienes fiscales constituye una conducta contraria a la convivencia, y faculta a las autoridades de policía para adoptar medidas de restitución. Sin embargo, la experiencia administrativa demuestra que la prevención es el mecanismo más eficaz para evitar procesos policivos prolongados, costos adicionales y riesgos sociales.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Conclusión del Concepto Jurídico

El predio requiere acciones de protección y seguimiento por parte del Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, orientadas a preservar el patrimonio público, El mantenimiento de su condición de bien fiscal sin ocupación actual constituye una oportunidad para implementar medidas preventivas que aseguren su conservación y resguardo dentro del marco jurídico vigente.

Recomendaciones jurídicas

Con el fin de garantizar la protección, conservación y saneamiento jurídico del predio, se recomienda al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales: Implementar medidas preventivas inmediatas, en las que se podrían considerar el cierre perimetral adecuado y en buen estado, el mantenimiento periódico del inmueble y la instalación de una valla visible que indique expresamente que el predio es propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, advirtiendo sobre las sanciones legales por ocupación indebida de bienes fiscales, Ejercer actos materiales y jurídicos de señor y dueño, que evidencien la administración activa del bien, como visitas periódicas, registros fotográficos y control institucional, Evaluar mecanismos de uso, conservación o disposición, tales como, arrendamiento a particulares, celebración de contratos de comodato con entidades públicas o privadas y realizar análisis de viabilidad jurídica para su eventual enajenación, conforme al régimen aplicable a bienes fiscales, Estas acciones no solo fortalecen la protección del inmueble, sino que reducen significativamente el riesgo de ocupaciones ilegales y consolidan el saneamiento jurídico del predio a favor de la entidad propietaria.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 8 de octubre de 2025 se realizó una visita técnica al predio ubicado en el municipio de Anolaima – Cundinamarca, con el propósito de efectuar la caracterización física del inmueble y verificar su estado actual. Durante la diligencia se llevó a cabo un registro fotográfico completo, acompañado de la toma de punto de georreferenciación, lo que permitió precisar la ubicación exacta del predio y documentar sus condiciones materiales. Como resultado de la inspección, se constató que el inmueble se encuentra desocupado, sin presencia de personas, construcciones habitadas o indicios de invasión o asentamientos irregulares. El terreno no presenta señales de ocupación reciente y se mantiene libre de actividades humanas permanentes. La información recopilada confirma que el predio permanece sin ocupantes aparentes, conservando su condición de bien fiscal bajo administración del Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 84

PREDIO: LOTE-CLUB
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-920585
CÉDULA CATASTRAL: 18-59-1
UBICACIÓN: carrera 62 No. 17 b 24 Bogotá D.C.
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

SITUACIÓN JURIDICA ACTUAL DEL INMUEBLE EN RELACIÓN A LOS ACTOS JURIDICOS CELEBRADOS

Conforme a los datos entregados por la entidad FONDO DE PASIVO SOCIAL DE FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA y visita realizada al predio, se encuentran varios ocupantes, sobre los cuales se ha ejecutado acciones judiciales y policivas que actualmente cursan en los diferentes despachos.

PROCESO DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

El 26 de agosto de 2024, se presentó demanda administrativa con ocasión al Medio de Control Controversias Contractuales en contra de Rhinos Entertaiment S.A.S, y otros.

El 05 de junio de 2025, se admitió por parte del Juzgado Sesenta y Cuatro (64) Administrativos de Oralidad del Circuito de Bogotá- Sección Tercera.
Dentro de la acción contractual, se pretende la restitución del inmueble, la declaración del incumplimiento del Contrato de Comodato N°294 del 25 de junio de 2019, terminación de los acuerdos que devienen del contrato de comodato celebrados entre **FONDO DE PASIVO SOCIAL DE FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA** y **CORPORACIÓN CLUB SOCIAL Y DEPORTIVO DE LOS PENSIONADOS FERROVIARIOS,** la declaración de ocupación ilegal de los demandados y finalmente la restitución del inmueble por parte de los demandados.

Falencias en la Demanda Presentada

Dentro de las pretensiones incorporadas en la demanda no se incluye daños y perjuicios de las empresas demandas, elemento fundamental de coacción para la persuasión en la desocupación del inmueble de manera voluntaria en este momento, sin embargo hay que acudir a este mecanismo mediante el dialogo con el fin de lograr de manera independiente con cada uno de los demandados la entrega del inmueble. En toda demanda es importante el cobro de un monto indemnizatorio a fin de suplir los perjuicios que sufre la parte demandante con el actuar de su contraparte sea por acción

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

u omisión, en este caso por la negativa a la no entrega del inmueble, y mucho mas cuando desde el año 2021 se había iniciado proceso selección para la venta del inmueble No. SA-FPS-003-2021, argumento suficiente para solicitar la indemnización. La **CORPORACIÓN CLUB SOCIAL Y DEPORTIVO DE LOS PENSIONADOS FERROVIARIOS** y la empresa INVERSIONES LUZLUI S.A.S., suscribieron el Contrato de enajenación producto del proceso de selección No SA-FPS-003- 2021; aunque desconocemos las clausulas de dicho contrato, todo contrato de compraventa tiene unos elementos básicos fundamentales que son la cosa vendida, el precio y las fechas de entrega y pago.

Así mismo no se resaltó en los hechos que la sociedad **HIDROCOL & CÍA S.A.S,** tiene vínculos negociales directos con el **CORPORACIÓN CLUB SOCIAL Y DEPORTIVO DE LOS PENSIONADOS FERROVIARIOS,** además que obra de
mala fe, pues tiene conocimiento de vieja data que la Corporación de pensionados no está autorizada para celebrar contrato de arrendamiento o similar con este, lo anterior con el fin que llegado el caso que ejerza oposición en la diligencia no pueda concedérsele derecho alguno o indemnizatorio por la mala fe; como también debió solicitarse que se decretara la terminación de cualquier acuerdo verbal o escrito que lo vinculara al predio, que tuviera con el **CLUB SOCIAL Y DEPORTIVO DE LOS PENSIONADOS FERROVIARIOS.**

Conforme a su misiva la fecha de pago fue establecida para el 27 de diciembre de 2025, fecha desde la cual se cuentan 45 días calendario para la entrega del inmueble a los compradores.

En este estado del proceso no se puede reformar la demanda, ya que el termino establecido en el articulo 173 del CPACA, finiquitó como es dentro de los diez días siguientes al traslado de la demanda.

Artículo 173. Reforma de la demanda
El demandante podrá adicionar, aclarar o modificar la demanda, por una sola vez, conforme a las siguientes reglas:

La reforma podrá proponerse hasta el vencimiento de los diez (10) días siguientes al traslado de la demanda. De la admisión de la reforma se correrá traslado mediante notificación por estado y por la mitad del término inicial. Sin embargo, si se llama a nuevas personas al proceso, de la admisión de la demanda y de su reforma se les notificará personalmente y se les correrá traslado por el término inicial.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PROCESO POLICIVO

Paralelamente al proceso de Controversias Contractuales, se adelanta por parte de HBG Asesorías Jurídicas y Técnicas, querella policiva por perturbación a la posesión y mera tenencia del predio objeto del presente estudio, en contra de Rhinos Entertaiment S.A.S. y Personas Indeterminadas.

Como antecedente en este tema de querrellas policivas del predio el 15 de septiembre de 2022, se adelantó por parte del FPS acción policiva de perturbación a la posesión en contra de RHINOS ENTRETAINMENT S.A.S., proceso que en segunda instancia la Dirección para la Gestión Administrativa Especial de Policía, resuelve modificar la decisión de la Inspección 16B de Puente Aranda y en consecuencia no declarar infractor a la sociedad RHINOS ENTREINTAINMENT S.A.S.
Teniendo en cuenta que existe fallo policivo por los mismos hechos sobre uno de los querellados, se interpuso nuevamente la querella contra esta empresa (RHINOS ENTREINTAINMENT S.A.S.), quien puede alegar cosa juzgada. En relación a este querellado en caso que no prospere la querella, está el proceso judicial con el fin de salvaguardar los derechos del FPS sobre el inmueble de su propiedad.

Camino jurídico a seguir para lograr subsanar todas aquellas situaciones irregulares presentadas en dicho predio.

En este punto es pertinente hacer alusión a la jurisprudencia del Consejo de Estado sobre la figura del incumplimiento del contrato, que se presenta: *"cuando unos de los extremos del negocio jurídico incurre en inobservancia o en un cumplimiento tardío o defectuoso del contenido obligacional de aquellas estipulaciones que de manera libre y voluntaria acordaron las partes al tiempo de su celebración, evento que, de acreditarse, se ubica en el campo de la responsabilidad contractual, lo que a la postre faculta al otro contratante, siempre que hubiere cumplido las obligaciones a su cargo o que hubiera estado dispuesto a satisfacerlas en la forma y tiempo debidos, para que, en sede judicial, pueda solicitar la resolución del respectivo vínculo negocial o su cumplimiento, en ambas opciones con la correspondiente indemnización de los perjuicios causados o incluso, si a ello hubiere lugar, autoriza a la entidad estatal contratante para sancionar al contratista particular incumplido mediante la declaratoria de caducidad administrativa del contrato 70 , o para declarar el incumplimiento con el fin de hacer efectiva la cláusula penal incluida en el contrato, tal como lo dispone el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, normativa que encuentra antecedente positivo en los artículos 71 y 72 del entonces vigente Decreto-ley 222 de 1983.*

De tiempo atrás la jurisprudencia de esta Corporación ha sido uniforme en considerar que en los eventos en que se demanda la declaratoria de incumplimiento contractual de

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

una de las partes del negocio, quien lo alega tiene la carga de acreditar que cumplió cabalmente las obligaciones a su cargo o que estando dispuesto a satisfacerlas le fue imposible ejecutarlas por causas imputables a su contraparte"

La jurisprudencia es clara acerca de esta figura del incumplimiento, la cual se da por la violación de alguna de sus cláusulas, ejecución en tiempo tardío, incorrecto o incompleto de las obligaciones.

El camino jurídico para el saneamiento del inmueble inició con la acción judicial y policiva, acciones que requieren tiempo, pues están sujetas a los términos procesales y a los sucesos que se pueden dar en los procesos señalados.
En lo que atañe a la entrega del inmueble para la sociedad compradora INVERSIONES LUZLUI S.A.S., para este caso en concreto existe una imposibilidad inmediata de suplir una de las obligaciones contractuales, como es la entrega del inmueble, por lo cual es de suma urgencia que el equipo contractual del **FONDO DE PASIVO SOCIAL DE FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA,** elabore otro si o la figura que ellos consideren pertinente al contrato de compraventa celebrado sobre el predio, a fin de evitar una demanda por incumplimiento, en el cual se modifiquen las condiciones de entrega sujetándolas a los términos de los procesos judicial y policivo que están en curso en cuanto a la forma como se realizará la entrega y en cuanto a la fecha o termino para la entrega, para lo cual sugerimos respetuosamente se plantee de forma parcial, en la medida que los ocupantes vayan entregando el terreno que ocupan y en cuanto a la fecha se sujete a la diligencia de entrega de cada uno de los procesos o se establezca una fecha límite de dos años, con la opción de prórroga.

Actuaciones Realizadas dentro de los Procesos Relacionado con el Predio LOTE-CLUB - Matrícula Inmobiliaria No. 50C-920585 por HBG Asesorías Jurídicas y Técnicas.

Proceso Judicial de Controversias Contractuales

Dentro del proceso se radicó el 13 de octubre de 2025 memorial en el cual se radica poder y se solicita reconocimiento de personería jurídica para actuar en el proceso y copia del expediente, para su revisión teniendo en cuenta que es fundamental la verificación de la correcta notificación de las partes, ya que pese a que el expediente está publicado en la plataforma de la Rama Judicial SAMAI, no contiene actuaciones de este tipo.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Teniendo en cuenta que no ha existido pronunciamiento por dicha solicitud el 14 de noviembre de 2025, se solicitó al despacho judicial nuevamente el reconocimiento de la personería para actuar y copia del expediente digital.

Proceso Policivo
Se presentó querella policiva el 14 de octubre de 2025, además se realizó visita a la Alcaldía local e indicaron que luego del reparto, se remitiría a la inspección correspondiente, a la fecha no se ha avocado conocimiento, por lo cual se envío memorial de impulso procesal.

Razones de Hecho y de Derecho que Podrían Dificultar la Entrega Material
El **FONDO DE PASIVO SOCIAL DE FERROCARRILES NACIONALES** y la empresa INVERSIONES LUZLUI S.A.S., suscribieron el Contrato de enajenación producto del proceso de selección No SA-FPS-003-2021; todo contrato de compraventa tiene unos elementos básicos fundamentales que son la cosa vendida, el precio y las fechas de entrega y pago.

Acercándose la fecha en la cual se debe realizar la entrega conforme a la cláusula primera del Modificatorio N°001, que estableció el 27 de diciembre de 2025, me permito indicar las razones de hecho y de derecho por las cuales resultan un impedimento para la entrega inmediata del inmueble.

Razones de Hecho

La única razón de hecho que constituye un impedimento para la entrega es la ocupación del inmueble por Rhinos Entertaiment S.A.S, quienes a la fecha no han realizado su entrega voluntaria, empresa que ejecutan una actividad económica productiva.

Este hecho puede conllevar a que ejecuten oposición de la diligencia de entrega ordenada en el proceso policivo y judicial, como también se corre el riesgo que se presenten otros opositores que desconozcamos, con el objetivo de dilatar los procesos, razón por la cual, es procedente además del proceso administrativo Controversias Contractuales adelantado en contra de Rhinos Entertaiment S.A.S y otros, impulsar la querella policiva por perturbación a la posesión y mera tenencia consagrada en el Artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 en contra de dicha entidad con el fin de sanear el predio de las actuales perturbaciones.

Por el riesgo inminente que existe que a la fecha, sobre el predio se ejerzan perturbaciones por personas de las cuales no se tiene conocimiento y posterior a las visitas realizadas, la querella por perturbación a la posesión y mera tenencia se adelanta en contra de personas indeterminadas.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Razones de Derecho

La legislación colombiana establece especial protección a los bienes fiscales de las entidades del estado, sin embargo existe jurisprudencia que se refiere a los casos de ocupación de estos bienes que pese a que el marco jurídico cierra la puerta para su adquisición, ha establecido cierta protección a sus ocupantes ante la tolerancia de las entidades del estado en dejar que sean usado por personas diferentes a su propietario, es por esto, que la jurisprudencia constitucional contempla, coetáneamente con los mecanismos de recuperación de los inmuebles, medidas que minimicen los efectos del cambio abrupto de la situación jurídica a sus ocupantes, por considerar que hubo un consentimiento al permitir la ocupación, por lo cual existe un riesgo que interpongan acciones de tutela vulnerando derechos fundamentales.

La Corte Constitucional por medio de la Sentencia T-427/21 se pronunció en los siguientes términos:
(…)
"*Alcance del principio de confianza legítima respecto de ocupaciones de bienes públicos para la satisfacción del derecho a la vivienda y toleradas por la administración. Reiteración*
de jurisprudencia

El principio de confianza legítima tiene fundamento en los postulados de la buena fe, establecidos en el artículo 83 de la Constitución Política, por medio de los cuales se presume que todas las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas se realizan con plena lealtad, probidad y rectitud, y, por lo mismo, todo individuo espera que los demás procedan de manera equivalente. Este principio de buena fe brinda seguridad jurídica y credibilidad a las relaciones sociales, y asegura el funcionamiento del Estado de Derecho, ya que asume que, en general, todo comportamiento, con efectos ***normativo****s y para los demás, respeta la Constitución Política y las leyes, y obedece a las directrices proferidas por las autoridades competentes[90].*

La confianza legítima es una proyección del principio de buena fe porque protege aquellas expectativas válidas de los particulares fundadas en las acciones u omisiones del Estado prolongadas en el tiempo que produjeron determinados efectos jurídicos o situaciones de hecho. Se trata, entonces, de una medida de protección a favor de los administrados que consiste, en términos muy generales,

en que el Estado no puede cambiar o alterar súbita o intempestivamente su comportamiento, sin que les otorgue a las personas que confiaron en su gestión un período de transición para que su conducta se adecue a la nueva situación jurídica[91].

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

En tal sentido, el principio de confianza legítima constituye un escenario intermedio entre, de un lado, la mera expectativa, que carece de protección constitucional por tratarse de la sola posibilidad en adquirir un derecho si no se produce un cambio relevante en su situación jurídica y, de otro, ***un derecho adquirido****, que goza de garantía de inmutabilidad en tanto la persona cumplió con los presupuestos para su configuración bajo el imperio de la ley. Así vista, la confianza legítima no se opone a un cambio en las reglas de juego entre la administración y los particulares, pero sí protege al ciudadano que, al presentarse razones objetivas para confiar en la durabilidad de la regulación o situación de facto, se enfrenta a una transformación abrupta de su realidad y esta situación conduce a la vulneración de sus derechos fundamentales de forma desproporcionada y sorpresiva[92].*

Desde tiempo atrás, la Corte Constitucional ha utilizado este principio de confianza legítima para examinar los casos en los que se discute la amenaza o violación de derechos fundamentales por actividades de las autoridades estatales encaminadas a la recuperación material de bienes públicos. En concreto, la jurisprudencia de esta Corporación ha valorado la tensión que se presenta entre, de una parte, los particulares que defienden el ejercicio de derechos sobre bienes públicos, por ejemplo, cuando trabajan o habitan en este tipo de bienes y, por otro lado, la obligación de las autoridades del Estado de proteger los bienes públicos y el interés social y general[93].

En estos casos, la jurisprudencia constitucional ha sostenido que ***el principio de confianza legítima no es una fuente de derechos de propiedad*** *y, por esa vía, no puede servir de sustento jurídico para fijar la posesión, el dominio o crear en cabeza del Estado la obligación de indemnizar a los ocupantes por ejecutar una medida jurídicamente válida, como lo son, las actuaciones dirigidas a la recuperación de bienes públicos. Sin embargo, este principio les impone a las*

autoridades: (i) cumplir el debido proceso administrativo para la garantía de los derechos fundamentales de las personas y (ii) asegurar medidas alternativas que minimicen los efectos del cambio abrupto de la situación jurídica. Así, el principio de confianza legítima ha sido utilizada por la Corte Constitucional para armonizar la obligación de recuperar el espacio público con los derechos de ciertos sujetos, en particular, de especial protección constitucional, en los eventos que se comprueba que existió un consentimiento prolongado de la administración ya sea de forma tácita o expresa[94].

En relación con el escenario que ahora ocupa la atención de la Sala, asociado a la ocupación prolongada de un bien público con fines de vivienda, la Corte Constitucional

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

ya se ha pronunciado en diferentes oportunidades[95]. A continuación, se reseñarán algunas decisiones sobre el tema que resultan relevantes para el análisis del presente caso, a través de las cuales definió el alcance del principio de confianza legítima en el marco de ocupaciones irregulares prolongadas y toleradas por la administración.

*A través de la **Sentencia T-617 de 1995**[96], la Corte valoró el alcance del principio de confianza legítima respecto de ocupaciones irregulares prolongadas. En esa ocasión, revisó la acción de tutela presentada por un grupo de personas que **durante 30 años** habitaron un sector de Puente Aranda, en las orillas de la carrilera del ferrocarril, quienes eran despojados del terreno por la administración para el desarrollo del servicio de transporte colectivo. A partir de la línea de interpretación del principio de confianza legítima ya dispuesta para los trabajadores informales[97], la Sala estableció que respecto de este tipo de controversias el Estado tiene la obligación de recuperar el espacio público en tanto prevalece el interés general sobre los beneficios particulares. Sin embargo, dado que por la omisión prolongada se otorgó un consentimiento a favor de los particulares, también tiene el deber de diseñar y ejecutar un plan que concilie los intereses en punga. Esa fórmula de coexistencia entre los derechos al espacio público y vivienda consistió en una medida temporal, dirigida a suspender por el término de dos meses el desalojo y, otra permanente, asociada con un plan de reubicación a favor de las familias vulnerables."* (…)
También se ha desarrollado el tema en las sentencias T-314-12, a T-210-10 , T- 192-11, entre otras.

Por su parte, respecto de los ocupantes ya vinculados a un proceso anterior y frente a quienes existe decisión en firme, resulta aplicable en teoría, la excepción de **cosa juzgada,** lo que eventualmente impediría reabrir un debate policivo sobre los mismos hechos y personas, al respecto la Corte Constitucional mediante Sentencia C-312 se pronunció en los siguientes términos:

"Este principio persigue dos propósitos principales. Primero, en armonía con el artículo 4º Superior, otorga eficacia al principio de supremacía constitucional, pues (i) evita que después de una decisión de la Corte Constitucional sobre la incompatibilidad de una norma con la Constitución, esta pueda regresar al orden jurídico, (ii) desarrolla la interpretación autorizada de los mandatos constitucionales, dotándolos de precisión; y (iii) previene sobre interpretaciones abiertamente incompatibles con la Carta, evitando que sean asumidas por el Legislador al momento de concretar los mandatos superiores. Segundo, garantiza la seguridad jurídica, pues las decisiones de la Corte son definitivas y vinculantes para todos (efectos erga omnes), y su sentido no puede ser alterado por sentencias posteriores. Por lo tanto, un nuevo examen del asunto solo es posible si se modifican las normas superiores concretas que sirvieron de parámetro

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

de control. De esa manera, se excluye la procedencia de nuevas demandas basadas en los mismos motivos, evitando desestabilizar el ordenamiento jurídico."

GESTIÓN REALIZADA: Presentada la querella policiva, se remite el 13 de noviembre oficio solicitando avocar conocimiento y el 14 de noviembre de 2025 se nos indica que el reparto correspondió a la inspección16 B, a la fecha no se ha notificado actuación sobre la misma.

PREDIO 85

PREDIO: Lote 1, 2 y 3 – Cachipay – Cundinamarca
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 156-61366
CÉDULA CATASTRAL: 010-00-007-0034 / 0035 / 0036
UBICACIÓN: Cra 5A # entre Calle 1ª y 2ª Sur
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio identificado como Lotes 1, 2 y 3 del municipio de Cachipay – Cundinamarca, de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, corresponde a un bien fiscal que actualmente se encuentra invadido y ocupado de manera irregular por varias personas y núcleos familiares, quienes han levantado diversas construcciones y edificaciones independientes, configurándose una ocupación múltiple y consolidada en el tiempo.

Afectación

El predio identificado como Lotes 1, 2 y 3 del municipio de Cachipay, de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, presenta una afectación grave y consolidada, derivada de la ocupación irregular por parte de varias personas y núcleos familiares que han levantado construcciones independientes y permanentes dentro del inmueble. Esta situación configura una ocupación múltiple, prolongada y no autorizada, que altera de manera directa la posesión estatal y compromete la integridad del bien fiscal Al tratarse de un bien fiscal, el predio goza de un régimen jurídico especial de protección, lo que implica que no puede ser adquirido por prescripción, no genera derechos posesorios a favor de terceros y no puede ser objeto de apropiación, explotación o intervención sin autorización expresa de la entidad propietaria. La presencia de construcciones, viviendas, cerramientos y edificaciones levantadas por los ocupantes constituye una perturbación material y jurídica al derecho de dominio del Estado, pues limita su uso, disfrute y administración, y genera una

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

afectación directa al patrimonio público. La ocupación irregular también implica una afectación administrativa, ya que las construcciones realizadas carecen de licencias urbanísticas, no cumplen con el uso del suelo establecido en el POT municipal y pueden generar impactos ambientales no evaluados. Asimismo, la multiplicidad de ocupantes dificulta la recuperación del predio, incrementa el riesgo de conflictos sociales y consolida un asentamiento informal que vulnera la destinación pública del bien. La Alcaldía puede realizar una caracterización socioeconómica de las familias ocupantes para identificar condiciones de vulnerabilidad y, con base en ello, incluirlas en programas municipales de vivienda de interés social, gestionar su acceso a subsidios de vivienda o priorizarlas en proyectos de reasentamiento voluntario. También puede activar rutas de atención social, como acompañamiento psicosocial, ayudas humanitarias temporales y orientación jurídica, sin que ello implique reconocimiento de derechos sobre el predio invadido. Desde la planeación territorial, la Alcaldía puede identificar suelo disponible para proyectos de vivienda o reasentamiento, así como gestionar lotes municipales destinados a soluciones habitacionales para población vulnerable.

Limitaciones

El predio presenta limitaciones jurídicas, administrativas, territoriales y de uso derivadas de su condición de bien fiscal, lo que implica que no puede ser adquirido por prescripción, no genera derechos posesorios a favor de terceros y no puede ser objeto de legalización de asentamientos irregulares. La ocupación múltiple y consolidada por parte de varias personas y núcleos familiares constituye una afectación directa al dominio estatal, limitando el uso, disfrute y administración del inmueble por parte del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia. Las construcciones levantadas por los ocupantes carecen de licencias urbanísticas y no cumplen con el uso del suelo definido por el POT municipal, lo que restringe cualquier intervención sin autorización y genera obligaciones de control para la Alcaldía. El predio también está limitado por la prohibición de destinar bienes fiscales a fines distintos a los autorizados por la entidad propietaria, lo que impide su cesión, adjudicación o formalización a favor de los ocupantes. Adicionalmente, la existencia de edificaciones irregulares impone restricciones ambientales y urbanísticas, pues cualquier modificación, demolición o intervención debe ajustarse a la Ley 388 de 1997, la Ley 9 de 1989 y el POT vigente. Finalmente, la ocupación irregular genera una limitación operativa para el Fondo, que debe adelantar procesos policivos de restitución y coordinar con la Alcaldía acciones de control, acompañamiento social y recuperación del bien, sin que ello implique reconocimiento de derechos a los ocupantes.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

El proceso de saneamiento del predio requiere considerar varias situaciones relevantes que inciden directamente en la recuperación, protección y regularización del bien fiscal. En primer lugar, el predio se encuentra ocupado de manera irregular por múltiples personas y núcleos familiares, quienes han levantado construcciones independientes sin autorización, lo que configura una ocupación de hecho consolidada que afecta el dominio estatal y exige la activación del procedimiento policivo de restitución previsto en los artículos 79 a 83 de la Ley 1801 de 2016. En segundo lugar, al tratarse de un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, el inmueble no puede ser adquirido por prescripción, no genera derechos posesorios a favor de terceros y no puede ser objeto de legalización de asentamientos, lo que obliga a la administración a protegerlo conforme a los artículos 2, 63, 82 y 315 de la Constitución Política. En tercer lugar, las construcciones existentes carecen de licencias urbanísticas, lo que implica infracciones al uso del suelo regulado por la Ley 388 de 1997 y el POT municipal, por lo que es necesario solicitar formalmente a la Alcaldía la certificación del uso del suelo y el POT vigente para determinar la destinación permitida y las restricciones aplicables. En cuarto lugar, el saneamiento requiere la coordinación institucional con la Alcaldía Municipal, tanto para el acompañamiento social durante el proceso de restitución como para evaluar la posible adquisición del predio por parte del municipio, con fines de vivienda de interés social o reasentamiento, conforme a las facultades otorgadas por la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997 y la Ley 1537 de 2012. Finalmente, es relevante involucrar a las alcaldías de tros municipios donde existan predios del Fondo en condiciones similares, con el fin de articular acciones preventivas, evitar nuevas ocupaciones y garantizar la protección del patrimonio público, en cumplimiento de los principios de coordinación y colaboración previstos en la Ley 489 de 1998.

CONCEPTO JURÍDICO

Fundamento Normativo y Jurisprudencial Aplicable

El saneamiento y recuperación del predio fiscal ubicado en el municipio de Cachipay se encuentra respaldado por un conjunto de normas constitucionales, legales y jurisprudenciales que obligan a las autoridades municipales y de policía a proteger el patrimonio público y a restituir los bienes fiscales ocupados irregularmente. La Constitución Política, en sus artículos 2, 63, 82 y 315, establece que los bienes fiscales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, que las autoridades deben proteger la propiedad pública y que los alcaldes tienen la función de conservar el orden público y garantizar la defensa de los bienes del Estado. La Ley 1801 de 2016, en sus artículos 79 a 83, regula el procedimiento policivo de restitución de bienes fiscales,

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

facultando a los inspectores de policía para conocer querellas por ocupación de hecho, ordenar desalojos administrativos y restablecer la posesión a favor del propietario estatal. La Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997 complementan este marco al otorgar a los municipios la competencia para regular el uso del suelo, impedir urbanizaciones ilegales, controlar construcciones sin licencia y adquirir inmuebles para fines de interés social, lo que permite evaluar alternativas como la compra del predio por parte del municipio cuando sea viable. La Ley 1523 de 2012 autoriza la intervención municipal cuando las ocupaciones se encuentran en zonas de riesgo, permitiendo reubicaciones preventivas. La Ley 489 de 1998 refuerza el deber de coordinación interinstitucional entre entidades públicas, lo que justifica la articulación entre el Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia y las alcaldías de municipios donde existan predios en condiciones similares. En cuanto a la jurisprudencia, la Corte Constitucional ha reiterado que la ocupación irregular de bienes fiscales no genera derechos a favor de los ocupantes, como lo señalan las sentencias T-006 de 2022 y T-067 de 2017, en las que se establece que la ocupación de hecho no puede consolidar derechos posesorios ni justificar la legalización de asentamientos en bienes fiscales, aunque debe garantizarse el respeto por el debido proceso y el principio de confianza legítima durante los desalojos. En conjunto, este marco normativo y jurisprudencial obliga a la Alcaldía y a la Inspección de Policía a intervenir para restituir el predio, proteger el patrimonio público, coordinar acciones sociales y urbanísticas, y garantizar que el bien fiscal sea recuperado y administrado conforme a la ley.

Conclusión del Concepto Jurídico

Del análisis normativo, fáctico y jurisprudencial realizado se concluye que los Lotes 1, 2 y 3 ubicados en el municipio de Cachipay, de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, constituyen un bien fiscal imprescriptible, inembargable e inalienable, cuya ocupación irregular por parte de múltiples personas y núcleos familiares no genera derechos posesorios ni expectativas de legalización, conforme a los artículos 63 y 82 de la Constitución Política y a la reiterada jurisprudencia de la Corte Constitucional. La presencia de construcciones no autorizadas, edificaciones independientes y asentamientos consolidados configura una afectación material y jurídica que limita el ejercicio pleno del dominio estatal y exige la activación del procedimiento policivo de restitución previsto en los artículos 79 a 83 de la Ley 1801 de 2016, en coordinación con la Alcaldía Municipal como autoridad de policía y garante del orden público. El saneamiento del predio requiere, además, la verificación del uso del suelo y de las restricciones urbanísticas mediante la consulta del POT municipal, en cumplimiento de la Ley 388 de 1997, así como la articulación institucional con la Alcaldía para el acompañamiento social, la gestión de alternativas habitacionales y, si resulta viable, la evaluación de la posible adquisición del inmueble por parte del municipio para fines de interés social, conforme a la Ley 9 de 1989, la

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Ley 388 de 1997 y la Ley 1537 de 2012. Finalmente, se considera necesario involucrar a las alcaldías de otros municipios donde existan predios del Fondo en condiciones similares, en aplicación de los principios de coordinación y colaboración administrativa previstos en la Ley 489 de 1998, con el fin de prevenir nuevas ocupaciones, fortalecer la protección del patrimonio público y garantizar una gestión integral y coherente del saneamiento de bienes fiscales. En consecuencia, el predio debe ser objeto de acciones inmediatas de restitución, control, verificación urbanística y articulación interinstitucional, asegurando la defensa del patrimonio estatal y el cumplimiento estricto del marco jurídico aplicable.

Recomendaciones Jurídicas

Se recomienda iniciar de manera inmediata el procedimiento policivo de restitución del bien fiscal, conforme a los artículos 79 a 83 de la Ley 1801 de 2016, con el fin de recuperar la posesión material de los Lotes 1, 2 y 3 y detener la consolidación de la ocupación irregular. Para ello, es necesario oficiar a la Inspección de Policía solicitando la apertura formal del trámite, aportando la información técnica, jurídica y documental que acredite la propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia. De manera paralela, se recomienda solicitar a la Alcaldía Municipal de Cachipay el POT vigente y la certificación del uso del suelo, en cumplimiento de la Ley 388 de 1997, con el fin de determinar las restricciones urbanísticas aplicables y verificar la ilegalidad de las construcciones levantadas por los ocupantes. También se aconseja requerir a la Alcaldía su acompañamiento institucional durante el proceso de restitución, tanto en materia social como de gestión del riesgo, en atención a los artículos 2, 82 y 315 de la Constitución Política, que obligan a las autoridades territoriales a proteger el patrimonio público y garantizar el orden público. Adicionalmente, se recomienda evaluar con el municipio la posible adquisición del predio para fines de vivienda de interés social o reasentamiento, siempre que ello resulte jurídicamente viable y se ajuste a las facultades previstas en la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997 y la Ley 1537 de 2012. Finalmente, se sugiere involucrar a las alcaldías de otros municipios donde existan predios del Fondo en condiciones similares, en aplicación de los principios de coordinación y colaboración administrativa de la Ley 489 de 1998, con el fin de prevenir nuevas ocupaciones, fortalecer la protección del patrimonio estatal y adoptar estrategias integrales de saneamiento y control territorial

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 8 de octubre de 2025 se realizó visita técnica a los predios identificados como Lotes 1, 2 y 3 del municipio de Cachipay – Cundinamarca, con el fin de efectuar el levantamiento de la caracterización física del inmueble, verificando su estado actual y documentando las condiciones de ocupación. Durante la diligencia se elaboró el

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

registro fotográfico, se tomó el punto de georreferenciación y se identificó el punto exacto de ubicación del predio para su plena individualización. Teniendo en cuenta la querella policiva en curso por ocupación de hecho, el día 14 de octubre de 2024 se presentó ante la Inspección de Policía de Cachipay la solicitud de link del expediente e impulso procesal, con el fin de obtener acceso a la actuación y promover su avance. Posteriormente, el 15 de octubre de 2025 se radicó la solicitud de remisión del poder, necesaria para la representación jurídica dentro del trámite policivo. Finalmente, el 12 de noviembre de 2025 se llevó a cabo la suscripción de poderes para la representación legal del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia y la participación en la inspección ocular, asegurando la intervención formal de la entidad en el proceso de restitución del bien fiscal así mismo. El día 16 de diciembre de 2025, la Inspección de Policía de Cachipay-Cundinamarca remitió respuesta a la solicitud de impulso procesal presentada dentro de la querella policiva por perturbación a la posesión correspondiente al predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 156-61366 (Lotes 1, 2 y 3). En dicha comunicación, enviada al correo institucional del representante del Fondo, se informó que la petición fue recibida por remisión del Despacho del Alcalde y quedó registrada bajo el número de radicado 20250000000004775-E, confirmando así su incorporación formal al expediente policivo en curso. De manera complementaria, el mismo día el Despacho del alcalde remitió copia del mensaje para conocimiento y fines pertinentes, a través de la Secretaría, lo que evidencia la articulación institucional entre la Alcaldía y la Inspección de Policía en el trámite de la actuación. Esta respuesta constituye un avance en la gestión del proceso, dejando constancia de la recepción oficial de la solicitud de impulso y permitiendo continuar con el seguimiento y verificación del estado del expediente policivo relacionado con la restitución del bien fiscal

PREDIO 86

PREDIO: Lote 4 – Cachipay – Cundinamarca
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 156-61367
CÉDULA CATASTRAL: No registra
UBICACIÓN: Cra 4C y 5ª entre Calle Sur 1
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio identificado como Lote 4 del municipio de Cachipay – Cundinamarca, es un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, sobre el cual se evidenció la construcción de una vivienda sin autorización, producto de una ocupación irregular por parte de particulares. el inmueble se

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

encontraba físicamente desocupado, en tanto persiste una afectación material y jurídica representada en la existencia de una mejora ilegal construida sobre bien fiscal, así como el antecedente de ocupación indebida.

Afectación

El Lote 4 del municipio de Cachipay presenta una afectación significativa derivada de la construcción de una vivienda sin autorización sobre un bien fiscal y del antecedente de ocupación irregular por parte de particulares. Aunque el predio se encontraba físicamente desocupado al momento de la visita, la afectación persiste debido a la existencia de una mejora ilegal que altera las condiciones originales del inmueble y evidencia una intervención no permitida. Esta estructura construida sin permiso constituye un riesgo para la integridad del predio, limita su uso normal y genera una carga adicional para su administración, ya que cualquier actuación futura debe considerar la presencia de dicha edificación y los impactos que pueda tener su permanencia o retiro. Además, el antecedente de ocupación indebida deja al predio en una situación de vulnerabilidad frente a nuevas invasiones, lo que obliga a mantener medidas de control y seguimiento para evitar que la afectación se agrave. En conjunto, la construcción ilegal y el historial de ocupación irregular representan una afectación material y operativa que impide el aprovechamiento adecuado del bien fiscal y exige acciones de saneamiento, recuperación y protección para restablecer plenamente su estado y garantizar su integridad.

Limitaciones

El Lote 4 del municipio de Cachipay presenta limitaciones importantes derivadas de la construcción de una vivienda sin autorización y del antecedente de ocupación irregular por parte de particulares. Aunque actualmente el predio se encuentra físicamente desocupado, persiste una afectación material representada en la existencia de una estructura construida de manera ilegal, la cual altera las condiciones originales del inmueble y restringe su uso normal por parte del propietario. Esta mejora no autorizada constituye una intervención indebida que impide disponer libremente del predio, ya que cualquier actuación futura debe considerar la presencia de la edificación y los riesgos asociados a su permanencia, demolición o adecuación. A nivel jurídico, el predio mantiene la limitación derivada del antecedente de ocupación irregular, lo que obliga a adoptar medidas de control, vigilancia y protección para evitar nuevas invasiones y garantizar la integridad del bien fiscal. La existencia de la construcción ilegal también limita la posibilidad de destinar el predio a otros usos, realizar proyectos o adelantar procesos administrativos sin antes resolver la situación física generada por la intervención no autorizada. En conjunto, estas condiciones convierten al Lote 4 en un inmueble con restricciones operativas, de gestión y de seguridad jurídica, que requieren

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

acciones de saneamiento, control territorial y recuperación plena para restablecer su estado y asegurar su adecuada administración.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Continuar y culminar la acción policiva en curso, hasta obtener una orden formal de restitución del inmueble a favor del Fondo y la decisión sobre la eliminación de la mejora ilegal, conforme a la normativa urbanística aplicable, Ejecutar materialmente la recuperación del predio, una vez exista decisión administrativa en firme, Adoptar medidas preventivas posteriores, tales como la instalación de valla visible indicando la titularidad del bien fiscal, el cierre mediante vallas y el mantenimiento periódico y por último el ejercicio permanente de actos de custodia y administración por parte del Fondo.

CONCEPTO JURÍDICO

Fundamento Normativo y jurisprudencial

El saneamiento del predio identificado como Lote 4 del municipio de Cachipay se encuentra respaldado por un conjunto de normas que regulan la protección, administración y recuperación de los bienes fiscales. La Constitución Política, en sus artículos 63 y 82, establece que los bienes fiscales son imprescriptibles y deben ser protegidos por las autoridades, lo que implica que ninguna ocupación de hecho ni construcción realizada sin autorización puede generar derechos a favor de particulares. A su vez, el artículo 315 asigna a los alcaldes la responsabilidad de conservar el orden público y proteger los bienes del Estado dentro de su jurisdicción. En **materia administrativa, la Ley 9 de 1989 y la Ley 388** de 1997 regulan el uso del suelo, las licencias urbanísticas y la obligación de los municipios de impedir construcciones ilegales, lo que resulta aplicable frente a la vivienda levantada sin permiso sobre el predio. El Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana (Ley 1801 de 2016), en sus artículos 79 a 83, establece el procedimiento policivo para la restitución de bienes fiscales ocupados irregularmente, facultando a los inspectores de policía para ordenar el desalojo, restablecer la posesión y adoptar medidas de protección del patrimonio público. En cuanto a la jurisprudencia, la Corte Constitucional ha reiterado que la ocupación irregular de bienes fiscales no genera derechos posesorios ni expectativas de permanencia, como lo señalan las sentencias T-006 de 2022, T-067 de 2017 y T-239 de 2013, en las que se precisa que las mejoras construidas sin autorización sobre bienes del Estado no pueden ser reconocidas ni indemnizadas, y que la administración conserva plena facultad para recuperar el inmueble. Asimismo, la Corte ha indicado que, aunque debe garantizarse el debido proceso y la confianza legítima en los procedimientos de restitución, ello no limita la

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

potestad del Estado para recuperar sus bienes cuando han sido ocupados de manera indebida. En conjunto, este marco normativo y jurisprudencial respalda plenamente las actuaciones orientadas a la recuperación, protección y saneamiento del Lote 4, así como las medidas necesarias para evitar nuevas ocupaciones, gestionar la construcción ilegal existente y garantizar la integridad del bien fiscal.

Conclusión del Concepto Jurídico

Del análisis realizado se concluye que el Lote 4 del municipio de Cachipay es un bien fiscal que presenta una afectación relevante debido a la construcción de una vivienda sin autorización y al antecedente de ocupación irregular por parte de particulares. Aunque actualmente el predio se encuentra desocupado, la presencia de la mejora ilegal evidencia una intervención indebida que altera las condiciones originales del inmueble y limita su uso normal por parte del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia. Esta situación obliga a la entidad a adelantar acciones de saneamiento orientadas a recuperar plenamente el control del predio, definir el manejo de la estructura construida sin permiso y adoptar medidas de vigilancia y seguimiento para evitar nuevas ocupaciones. La existencia de la construcción no autorizada, sumada al historial de ocupación indebida, convierte al predio en un inmueble con restricciones operativas y de gestión que requieren intervención institucional para restablecer su integridad, garantizar su adecuada administración y asegurar que el bien fiscal pueda ser utilizado conforme a los fines propios de la entidad propietaria. recomendaciones jurídicas Continuar y culminar la acción policiva en curso, hasta obtener una orden formal de restitución del inmueble a favor del Fondo y la decisión sobre la eliminación de la mejora ilegal, conforme a la normativa urbanística aplicable.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 29 de octubre de 2025 se realizó la visita al predio ubicado en el municipio de Cachipay, identificado como Lote 4, con el fin de efectuar la caracterización física del inmueble, durante la cual se elaboró el registro fotográfico y se tomaron los puntos de georreferenciación necesarios para su identificación precisa. Posteriormente, el 12 de noviembre de 2025 se radicó ante la Inspección de Policía de Cachipay-Cundinamarca la solicitud de entrega del expediente digital, así como el reconocimiento de personería y la programación de fecha para la inspección ocular, con el propósito de avanzar en el trámite policivo relacionado con la ocupación irregular del predio. Finalmente, el 15 de diciembre de 2025 se remitió un impulso procesal a la Inspección de Policía, con el fin de promover la continuidad y avance del procedimiento en curso, dejando constancia de la gestión realizada para asegurar el seguimiento y la protección del bien fiscal, El día 16 de diciembre de 2025, la Inspección de Policía de Cachipay-

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Cundinamarca remitió comunicación informando la recepción de la solicitud presentada en relación con la querella policiva por perturbación a la posesión correspondiente al predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 156-61367 (Lote 4). La Inspección señaló que la petición fue recibida por remisión del Despacho del Alcalde y quedó registrada bajo el número de radicado 20250000000004774-E, confirmando así su incorporación formal al expediente policivo en curso. De manera complementaria, el mismo día el Despacho del alcalde envió un mensaje institucional trasladando la comunicación para conocimiento y fines pertinentes, reiterando la disposición de la administración municipal para facilitar el trámite. Esta respuesta deja constancia de la recepción oficial del impulso procesal y permite continuar con el seguimiento del procedimiento policivo adelantado para la recuperación del bien fiscal

PREDIO 87

PREDIO: Lote – Girardot – Cundinamarca
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 307-33656
CÉDULA CATASTRAL: 01-01-0001-0007-000
UBICACIÓN: Calle 12 # 12-39
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio ubicado en el municipio de Girardot – Cundinamarca, identificado con la matrícula inmobiliaria 307-33656, es un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, el cual, conforme a la visita realizada, se encuentra actualmente desocupado.
La condición de inmueble desocupado tiene implicaciones jurídicas relevantes, en tanto facilita la adopción de medidas de custodia y saneamiento sin la necesidad de adelantar procesos de restitución por ocupación. No obstante, el estado físico del predio evidencia un cerramiento en bloque en condiciones de deterioro, así como signos visibles de ruina, erosión y afectación estructural, lo cual puede generar riesgos para terceros y eventuales responsabilidades para la entidad propietaria.
Desde el punto de vista jurídico, el estado de ruina o deterioro significativo de un inmueble impone al propietario deberes de mantenimiento y conservación, conforme a lo previsto en el régimen de responsabilidad civil.

Afectaciones

El predio presenta afectaciones derivadas de su estado físico deteriorado, evidenciado en un cerramiento en bloque en malas condiciones, signos de ruina, erosión y

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

afectación estructural. Aunque se encuentra desocupado, el deterioro genera riesgos potenciales para terceros, posibles responsabilidades civiles para la entidad propietaria y una mayor vulnerabilidad frente a ocupaciones irregulares. Estas condiciones comprometen la integridad del inmueble y exigen medidas de mantenimiento, custodia y prevención para evitar daños y garantizar la protección del bien fiscal.

Limitaciones

El predio presenta limitaciones asociadas principalmente a su condición de inmueble desocupado y vulnerable, lo que exige a la entidad propietaria mantener medidas permanentes de custodia, control y vigilancia para evitar ocupaciones irregulares. Su estado de deterioro también limita la posibilidad de uso inmediato, pues cualquier destinación institucional requiere previamente intervenciones de estabilización, limpieza o aseguramiento. Adicionalmente, el deterioro del cerramiento y la falta de mantenimiento generan una restricción operativa, ya que la entidad debe adoptar medidas preventivas para mitigar riesgos y cumplir con sus deberes de conservación, lo cual condiciona la planificación y ejecución de acciones futuras sobre el bien fiscal.

Situaciones relevantes para el saneamiento

Una situación relevante para el saneamiento del predio es la necesidad de implementar medidas de aseguramiento físico y control preventivo, dado que el inmueble, al encontrarse desocupado y con cerramiento deteriorado, se convierte en un punto vulnerable para invasiones futuras, actos de vandalismo o uso indebido por terceros. Esta condición exige a la entidad propietaria coordinar acciones inmediatas de refuerzo del cerramiento, señalización de riesgo y vigilancia periódica, con el fin de preservar la integridad del bien fiscal y evitar que su estado actual derive en nuevas afectaciones o en la apertura de procesos policivos adicionales.

Fundamento Normativo y Jurisprudencial

El manejo del predio fiscal ubicado en Girardot se encuentra regido por normas que imponen a las entidades públicas y a sus funcionarios el deber de proteger, conservar y administrar adecuadamente los bienes del Estado. En primer lugar, el artículo 63 de la Constitución Política establece que los bienes fiscales son imprescriptibles, lo que obliga a su preservación y custodia permanente. A su vez, el artículo 82 constitucional impone a las autoridades la obligación de proteger el patrimonio público, lo que incluye evitar su deterioro, pérdida o uso indebido. En materia de responsabilidad de los servidores públicos, el artículo 6 de la Constitución señala que estos son responsables

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

por omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones, lo cual abarca la gestión y conservación de los bienes fiscales. De igual forma, el artículo 209 constitucional exige que la función administrativa se desarrolle bajo los principios de eficacia, economía y responsabilidad, aplicables directamente a la administración de inmuebles estatales.

En el ámbito disciplinario, la Ley 734 de 2002 (Código Disciplinario Único) tipifica como falta el descuidado manejo, pérdida o deterioro de bienes públicos bajo la administración de un funcionario (arts. 34 y 35). Asimismo, la Ley 80 de 1993, en su artículo 4, establece el deber de los servidores públicos de proteger los bienes y recursos públicos.

La jurisprudencia también ha reiterado estos deberes. La Corte Constitucional, en sentencias como T-239 de 2013, T-067 de 2017 y T-006 de 2022, ha señalado que las entidades públicas deben ejercer control efectivo sobre sus bienes, evitar su deterioro y adoptar medidas para impedir ocupaciones irregulares, pues la inacción puede generar responsabilidad administrativa, disciplinaria o patrimonial.
En consecuencia, el estado de deterioro del predio en Girardot y su condición de inmueble desocupado hacen exigible la adopción de medidas de custodia, mantenimiento y prevención, tanto para proteger el patrimonio fiscal como para evitar responsabilidades derivadas de la omisión en su administración.

Conclusiones del Concepto Jurídico

Se concluye que el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 307-33656 es un bien fiscal imprescriptible, conforme al artículo 63 de la Constitución Política, lo que impone a la entidad propietaria el deber de garantizar su protección y conservación. El inmueble se encuentra desocupado, condición que facilita la adopción de medidas de custodia y saneamiento sin necesidad de adelantar procesos de restitución por ocupación. No obstante, su estado de deterioro, evidenciado en ruina, erosión y afectación estructural, genera riesgos para terceros y activa los deberes de mantenimiento y prevención derivados del artículo 82 constitucional, que obliga a las autoridades a proteger el patrimonio público.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 9 de octubre de 2025 se realizó la visita técnica al predio ubicado en el municipio de Girardot – Cundinamarca, con el fin de adelantar su identificación y caracterización física. Durante la diligencia se elaboró el registro fotográfico, se tomaron puntos de georreferenciación y se verificó el estado actual del inmueble. Se constató que el predio no cuenta con ocupantes, situación que facilita su administración, pero que

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

exige la adopción de medidas inmediatas de precaución y custodia para evitar futuras ocupaciones irregulares.
Dado el riesgo de apropiación por parte de terceros, resulta imperativo que la entidad propietaria implemente acciones preventivas como el reforzamiento o reconstrucción del cerramiento, así como la instalación de una valla informativa que indique que el inmueble es propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, advirtiendo sobre las sanciones aplicables por ocupación ilegal. Estas medidas contribuyen a la protección del bien fiscal y reducen la posibilidad de invasiones o usos indebidos.
Adicionalmente, se recomienda evaluar mecanismos de uso y conservación que permitan mantener el predio en condiciones adecuadas y evitar su deterioro, tales como arrendamiento a particulares, entrega en comodato o gestión para su enajenación, en el marco de la normatividad vigente y de la política de administración eficiente del patrimonio público.

PREDIO 88

PREDIO: Lote 2 – La Mesa – Cundinamarca
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 166-37464
CÉDULA CATASTRAL: 00-02-0002-0030
UBICACIÓN: Sector Las Margaritas – Estación Las Margaritas
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio identificado como Lote 2, ubicado en el sector Las Margaritas – Estación Las Margaritas del municipio de La Mesa, Cundinamarca, corresponde a un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, sobre el cual se evidenció una ocupación irregular por parte de varios núcleos familiares. Durante la verificación realizada, se constató que los ocupantes han levantado construcciones y edificaciones sin autorización, modificando las condiciones originales del inmueble y generando una afectación directa sobre su integridad física y su administración. La presencia de estas estructuras no autorizadas refleja un proceso de ocupación progresiva que limita el uso institucional del predio, dificulta su gestión y exige la adopción de acciones de saneamiento, control territorial y recuperación para garantizar la protección del bien fiscal y evitar la consolidación de nuevas intervenciones irregulares.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Afectación

Presenta una afectación significativa debido a la ocupación irregular por parte de varios núcleos familiares, quienes han realizado construcciones y edificaciones sin autorización sobre el bien fiscal. Estas intervenciones han modificado de manera sustancial las condiciones originales del predio, generando una transformación física no permitida y alterando su integridad como inmueble de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia. La presencia de viviendas y estructuras levantadas sin permiso evidencia un proceso de ocupación progresiva que limita el uso institucional del predio, dificulta su administración y aumenta el riesgo de consolidación de asentamientos informales. Esta situación también incrementa la vulnerabilidad del inmueble frente a nuevas ocupaciones, genera restricciones operativas para su recuperación y exige acciones de control, seguimiento y saneamiento para restablecer su estado y garantizar la protección del patrimonio fiscal.

Limitaciones

Importantes derivadas de la ocupación irregular y de las construcciones levantadas sin autorización por parte de varios núcleos familiares. La presencia de estas edificaciones modifica las condiciones originales del inmueble y restringe la posibilidad de disponer libremente del predio para fines institucionales, administrativos o de gestión por parte del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia. La ocupación progresiva y la consolidación de estructuras no autorizadas generan una limitación operativa, pues cualquier intervención futura requiere considerar la existencia de estas construcciones, su impacto físico y las implicaciones que tendría su permanencia o retiro. Asimismo, el antecedente de ocupación indebida convierte al predio en un inmueble vulnerable frente a nuevas invasiones, lo que obliga a mantener medidas de control, vigilancia y seguimiento para evitar que la afectación se amplíe. Estas condiciones restringen el uso, la administración y la planificación del predio, y exigen acciones de saneamiento y recuperación para restablecer su integridad y garantizar su adecuada protección como bien fiscal.

Situaciones relevantes para el saneamiento

Dar continuidad y culminar la querella policiva en curso, hasta obtener orden formal de restitución del inmueble a favor del Fondo y la ejecución material de la decisión policiva, Coordinar con la Inspección de Policía de La Mesa la realización de la inspección ocular y las actuaciones necesarias para la adopción de medidas definitivas, Disponer de la logística y acompañamiento institucional necesarios, por parte de la entidad propietaria, para el momento de la ejecución de la orden de desalojo, con el fin de, garantizar la efectividad de las medidas policivas, evitar la reocupación inmediata del

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

inmueble y asegurar el restablecimiento real del orden jurídico y material, Adoptar medidas posteriores de control y custodia, tales como cerramiento, señalización visible de titularidad y mantenimiento periódico, una vez se recupere el predio.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

La situación descrita se encuentra jurídicamente sustentada en las siguientes disposiciones :Artículo 63 de la Constitución Política, establece la especial protección de los bienes de propiedad del Estado, en atención al interés general, Artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana), tipifica como comportamiento contrario a la convivencia la ocupación indebida de bienes fiscales, habilitando la intervención de la autoridad de policía, Artículo 206 de la Ley 1801 de 2016, faculta al Inspector de Policía para ordenar la restitución del inmueble a favor de su legítimo propietario, una vez verificada la ocupación irregular.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 09 de octubre de 2025 se realizó la visita al predio ubicado en el sector Las Margaritas – Estación Las Margaritas del municipio de La Mesa, con el fin de efectuar su identificación y caracterización física, durante la cual se elaboró el registro fotográfico y se tomaron los puntos de georreferenciación necesarios para su localización actual y adecuada identificación del inmueble. Teniendo en cuenta la existencia de una querella policiva en curso, el 14 de octubre de 2024 se presentó ante la Inspección de Policía de La Mesa – Cundinamarca la solicitud de entrega del expediente digital, el reconocimiento de personería y la programación de fecha para la inspección ocular, con el fin de avanzar en el trámite correspondiente. Posteriormente, los días 12 de noviembre de 2025 y 15 de diciembre de 2025, se remitieron impulsos procesales a la Inspección de Policía, con el propósito de promover la continuidad del procedimiento y asegurar el seguimiento oportuno de las actuaciones relacionadas con la ocupación irregular del predio.

PREDIO 89

PREDIO LOTE
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 172-41140
CÉDULA CATASTRAL: 00-0-004-315
UBICACIÓN: LAS MANA -LENGUAZAQUE-CUNDINAMARCA
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio está ubicado en zona Rural del municipio Lenguazaque, Cundinamarca, predio Lote de gran extensión solo se encontró maleza, un cerramiento con alambre de púas con surcos de madera.

Afectaciones derivadas de su estado actual.

Al encontrarse sin ocupantes, lleno de maleza y con un cerramiento precario de alambre de púas sostenido por surcos de madera, se evidencia un abandono que afecta su valor patrimonial La falta de uso efectivo y mantenimiento genera riesgos ambientales ya que el cerramiento improvisado no garantiza una adecuada protección del bien fiscal. En el aspecto económico, el predio no produce ingresos lo que representa una pérdida de oportunidad para el Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia.

Limitación

Su carácter de bien fiscal, el predio permanece en abandono, sin cumplir una destinación al interés general y con restricciones para su aprovechamiento inmediato, lo que obliga a las autoridades competentes a adelantar procesos de saneamiento con identificación y vallas que pertenece al fondo y recuperación integral para el uso.

Situaciones relevantes para el saneamiento

Se requiere una planificación institucional que articule la recuperación física, la protección jurídica y la definición de un proyecto de destinación productiva, con inversión pública para su limpieza y adecuación. las situaciones relevantes para el saneamiento se centran en la naturaleza fiscal del bien, su estado de abandono, los riesgos ambientales, la falta de función social y económica, y la necesidad de coordinación institucional e inversión pública para garantizar su recuperación y destinación al interés general.

CONCEPTO JURÍDICO

Si se detecta presencia de terceros o intentos de ocupación en la zona rural de Lenguazaque, Amparo Policivo Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales debe solicitar de inmediato el amparo a la Inspección de Policía de Lenguazaque. Si la perturbación es reciente (menos de 48 horas), la policía puede desalojar directamente, El cerramiento encontrado alambre de púas y surcos de madera debe ser reforzado y señalizado. La Ley 1801 de 2016 faculta a los municipios para imponer

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

multas si se omite el cerramiento y mantenimiento de lotes, considerándolo un comportamiento contrario a la convivencia.
Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia debe realizar jornadas de limpieza para evitar que la acumulación de maleza facilite ocupaciones ilegales o afectaciones ambientales.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día seis de diciembre de dos mil veinticinco se llevó a cabo en el predio la diligencia de levantamiento del formulario de caracterización, acompañado de su respectivo registro fotográfico. En dicha actuación se recopiló y consolidó toda la información encontrada en el inmueble, lo que constituye un insumo técnico y probatorio que refleja su estado real en esa fecha. Este levantamiento se convierte en la base documental para adelantar los procesos de saneamiento, recuperación y destinación del bien fiscal, garantizando que las decisiones administrativas y jurídicas se fundamenten en evidencia objetiva y verificable.

PREDIO 90

PREDIO: LOTE CAMPAMENTO
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 176-47495
CÉDULA CATASTRAL: 00-00-008-0054
UBICACIÓN: MINAS MOGUA NEMOCÓN-CUNDINAMARCA
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio está ubicado en zona Rural en Nemocón, Cundinamarca, identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-47495, correspondiente a la Estación de Minas de Mogua, actualmente con deterioro total la estación, solo está en pie las paredes, al frente adecuaciones hay una (cancha de baloncesto y parque infantil) utilizados por la comunidad estas adecuaciones, tiene una gran extensión de tierra al comienzo del predio, todo el predio en su conjunto no tiene ocupación alguna.

Afectaciones

En primer lugar, el deterioro total de la estación implica una pérdida patrimonial y cultural, pues la infraestructura histórica se encuentra reducida a paredes en pie, lo que amenaza la memoria colectiva y el potencial turístico del lugar. En segundo lugar, desde el aspecto social, aunque la comunidad ha realizado adecuaciones como una

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

cancha de baloncesto y un parque infantil, el resto del predio permanece sin ocupación, lo que refleja una falta de planificación y desaprovechamiento del espacio. En el ámbito económico, la gran extensión de tierra no genera ingresos ni proyectos productivos, y la recuperación de la estación demandaría una inversión considerable. Finalmente, en lo ambiental, el terreno sin uso puede convertirse en foco de deterioro, acumulación de residuos o invasiones, perdiéndose la oportunidad de destinarlo a proyectos verdes, agrícolas o de conservación. En conjunto, las afectaciones principales son la pérdida patrimonial, el desaprovechamiento económico, la limitada integración social y el riesgo ambiental.

Limitaciones

Es de carácter patrimonial, ya que la Estación de Minas de Mogua se encuentra en ruina, con pérdida casi total de su estructura, lo que restringe cualquier posibilidad de uso inmediato y dificulta procesos de restauración por el alto costo y la falta de conservación previa Otra es económica, dado que la falta de ocupación y uso productivo del terreno implica que no genera ingresos ni beneficios Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, limitación es ambiental, pues la extensión de tierra sin uso puede convertirse en foco de deterioro, invasiones o contaminación, restringiendo su potencial de conservación o aprovechamiento sostenible. Finalmente, existe una limitación de planificación, ya que no se cuenta con un proyecto integral que articule el valor patrimonial, el uso comunitario y el desarrollo económico, lo que limita la visión de futuro del predio.

Situaciones relevantes para el saneamiento

La estación se encuentra en estado de deterioro total, con las paredes en pie pero sin posibilidad de uso inmediato, lo que implica una afectación patrimonial y cultural significativa. Al frente del predio existen adecuaciones comunitarias como una cancha de baloncesto y un parque infantil, que son utilizadas por la comunidad y deben ser reconocidas como espacios de valor social. Sin embargo, la gran extensión de tierra al comienzo del predio y conjunto total del mismo permanecen sin ocupación la falta de uso puede generar riesgos de deterioro, invasiones o contaminación, mientras que la ausencia de planificación integral limita la posibilidad de articular el valor patrimonial con proyectos comunitarios y productivos. En síntesis, este caso concreto se caracteriza por la ruina patrimonial, la falta de inversión, la subutilización del espacio y la necesidad de un plan de manejo que permita su recuperación y aprovechamiento sostenible.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

El Predio se encuentra sin ocupantes es importante Señalar claramente que el predio pertenece al Fondo Social Pasivo de Ferrocarriles Nacionales tener la Prevención para Evitar ocupaciones irregulares, al advertir a la comunidad que se trata de un bien fiscal y darle Conciencia a los habitantes y visitantes que el predio tiene un carácter público y está bajo administración Fondo Social Pasivo de Ferrocarriles Nacionales Con una gran valla.

Constitución Política de Colombia (artículos 63 y 82): establece que los bienes de uso público son inalienables, imprescriptibles e inembargables, y que corresponde al Estado velar por la protección del espacio público y los bienes fiscales, La normatividad vigente para garantizar el derecho La Ley 1801 de 2016 (Arts. 76-81): Regula los procesos de protección a la integridad del inmueble y los comportamientos contrarios a la posesión.

Jurisprudencia relevante Corte Constitucional, Sentencia C-189 de 2006: reiteró que los bienes fiscales tienen un régimen especial de protección y no pueden ser objeto de apropiación privada sin el cumplimiento de los requisitos legales.
Ley 2044 de 2020: Permite a las entidades públicas sanear sus bienes para evitar que sean objeto de ocupaciones informales o asentamientos ilegales.

Conclusión del concepto jurídico

El predio ubicado en Nemocón, identificado con matrícula inmobiliaria No. 176- 47495 y perteneciente al Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, tiene la naturaleza de bien fiscal, lo que implica un régimen especial de protección y administración, Establece que los bienes fiscales son inalienables y deben destinarse al interés general, siendo responsabilidad de las entidades públicas garantizar su conservación, recuperación y uso adecuado.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día seis de diciembre de dos mil veinticinco, se realizó en el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-47495, correspondiente a la Estación de Minas de Mogua, ubicado en zona rural del municipio de Nemocón, Cundinamarca, el levantamiento del formulario de caracterización junto con su respectivo registro fotográfico. Dicho procedimiento permitió recopilar y consolidar toda la información encontrada en el predio.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 91

PREDIO: LOTE SOACHA-CUNDINAMARCA
MATRÍCULA INMOBILIARIA 051-216528
CÉDULA CATASTRAL 01-01-0078-0008000
UBICACIÓN CRA 5 N #12- 75 SOACHA
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

CONCEPTO JURIDICO

En atención a la ocupación del inmueble debe procederse a interponerse la querella policiva por perturbación a la tenencia y posesión conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana), que regula las medidas correctivas aplicables a las perturbaciones a la posesión y mera tenencia y permite la intervención de la autoridad de policía cuando se afecta el goce pacífico de la posesión o tenencia legítima.

En atención a la ocupación del inmueble es procedente la querella policiva por perturbación a la tenencia y posesión conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana), que regula las medidas correctivas aplicables a las perturbaciones a la posesión y mera tenencia y permite la intervención de la autoridad de policía cuando se afecta el goce pacífico de la posesión o tenencia legítima.

Se recomienda al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales, emitir propuesta a los ocupantes de los inmuebles simultaneo con las querella policivas y acciones judiciales que inicie para la recuperación del inmueble, fórmulas de arreglo, como la posibilidad de compra del terreno en los lugares en que han construido los ocupantes, como también en los bienes inmuebles con construcciones del Fondo realizarles la propuesta de compra del mismo.

La entidad contratante debe disponer de la logística necesaria para el momento en que se ejecute la orden de desalojo y la inspección ocular por parte de la inspección de policía, con el fin de que las medidas policivas sean efectivas y no quede solo en una providencia emitida por la autoridad policiva.

Debe procederse a impulsar la querella policiva por perturbación a la posesión y mera tenencia.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

GESTIÓN JURIDICA REALIZADA

Presentación de querella policiva el 14 de octubre de 2025, la cual correspondió a la Inspección Segunda de Soacha, a la fecha no han notificado pronunciamiento alguno sobre la misma.

PREDIO 92

PREDIO: LOTE
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 176-32909
CÉDULA CATASTRAL: NO REGISTRA
UBICACIÓN: VEREDA OVEJERAS-SUESCA-CUNDINAMARCA
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal
ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio está ubicado en zona Rural del municipio de Suesca, Cundinamarca, predio con Matricula Inmobiliaria 176-32909 al momento de la ubicación es un predio que está sólo sin ocupantes está lleno de maleza y está cercado.

Afectación

El terreno no produce ingresos ni se integra a proyectos productivos, lo que representa una pérdida de oportunidad Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, El estado de abandono y la presencia de maleza pueden generar riesgos de incendios, proliferación de plagas o acumulación de residuos, afectando que sea invadido.

Limitación

la falta de mantenimiento genera riesgos de deterioro ambiental y el encierro es necesario para que sea limitado que pertenece Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia

Situaciones relevantes para el saneamiento.

El estado de abandono, evidenciado en la ausencia de ocupantes, la presencia de maleza y el hecho de estar cercado, las situaciones relevantes para el saneamiento giran en torno a la naturaleza fiscal del bien, su estado de abandono, los riesgos ambientales y la necesidad de inversión y planificación Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia para lograr su beneficio económico.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

Como pertenece al Fondo Pasivo Social Ferrocarriles Nacionales Mantenimiento, Se debe asegurar que la cerca esté en buen estado y, preferiblemente, instalar avisos visibles que indiquen: "Propiedad Privada Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales - Prohibida la Ocupación" para mayor control del predio mantenerlo Limpio sin Maleza ya que Un predio que parece abandonado es un blanco fácil para ocupantes. Solicitar al Fondo que realice jornadas de limpieza demuestra control y cuidado sobre el bien, lo cual es clave en procesos judiciales.

La normatividad vigente para garantizar el derecho es La Ley 1801 de 2016 (Arts. 76-81): Regula los procesos de protección a la integridad del inmueble y los comportamientos contrarios a la posesión.

Jurisprudencia Sentencia C-530 de 1996: Reitera que los bienes fiscales (como este de Ferrocarriles) son del Estado y, aunque no son de uso público, su protección es prioritaria para el patrimonio público.

Ley 2044 de 2020: Permite a las entidades públicas sanear sus bienes para evitar que sean objeto de ocupaciones informales o asentamientos ilegales.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El Predio se encontró se hizo levantamiento del formulario de Caracterización y su Registro fotográfico el día 06 de diciembre de 2025 con toda la información vista en la visita.

PREDIO 93

PREDIO: Lote A y B – Tocaima – La Salada – Cundinamarca
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 307-34750
CÉDULA CATASTRAL: 04-00-006-0002-000
UBICACIÓN: Paradero La Salada
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio identificado como Lotes A y B, ubicado en el sector La Salada del municipio de Tocaima – Cundinamarca, es un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, el cual se encuentra actualmente ocupado

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

de manera irregular por particulares, sin que exista título jurídico, autorización administrativa o acto legal que ampare dicha ocupación.
El ocupante manifiesta una permanencia prolongada en el tiempo, alegando además carencia de alternativa habitacional. No obstante, estas circunstancias no modifican ni excepcionan el régimen jurídico estricto aplicable a los bienes fiscales, ni generan derechos de dominio, la Alcaldía debe actuar dentro de su competencia administrativa y policiva para proteger el bien fiscal y garantizar su recuperación, sin que la situación personal del ocupante modifique la naturaleza del inmueble ni genere derechos de permanencia. Cuando una persona manifiesta no tener alternativa habitacional, la administración municipal no puede legalizar la ocupación ni permitir la permanencia en el predio, pero sí debe activar los mecanismos de acompañamiento social que correspondan, como la verificación de condiciones de vulnerabilidad, la articulación con programas de asistencia municipal o departamental y la orientación hacia rutas institucionales disponibles. Estas acciones sociales no sustituyen ni impiden el trámite policivo, sino que lo complementan para asegurar que la recuperación del bien fiscal se realice con enfoque humanitario y con respeto por las garantías mínimas del ocupante.

Afectaciones: Los Lotes A y B se encuentran afectados por una ocupación irregular prolongada, en la que el particular ha realizado construcciones sin autorización, alterando las condiciones físicas del bien fiscal y limitando su uso institucional. La permanencia del ocupante y su manifestación de no contar con alternativa habitacional introduce un componente social que requiere acompañamiento municipal, pero no genera derechos de permanencia ni modifica la naturaleza fiscal del predio. Esta situación configura una afectación material y operativa que exige acciones de recuperación, control territorial y coordinación institucional para evitar la consolidación del asentamiento y garantizar la protección del patrimonio público

Limitaciones: Los Lotes A y B presentan limitaciones derivadas de la ocupación irregular prolongada y de las construcciones realizadas sin autorización, lo que restringe el uso, la administración y la disposición del bien fiscal por parte de la entidad propietaria. La presencia del ocupante y su alegación de no contar con alternativa habitacional introduce un componente social que requiere acompañamiento municipal, pero no genera derechos de permanencia ni impide la recuperación del inmueble. Esta situación limita la capacidad institucional para intervenir el predio, aumenta el riesgo de nuevas ocupaciones y exige acciones coordinadas de control, seguimiento y saneamiento para restablecer la integridad del bien fiscal

Situaciones relevantes para el saneamiento: Existencia de ocupante con presunta condición de vulnerabilidad, necesidad de aplicar un enfoque diferencial en la

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

ejecución del desalojo y dependencia de coordinación con autoridades municipales El saneamiento de los Lotes A y B requiere atender de manera simultánea la ocupación irregular existente y las construcciones levantadas sin autorización, que han alterado el estado original del bien fiscal y limitan su uso institucional. La permanencia prolongada del ocupante y su afirmación de no contar con alternativa habitacional obligan a la Alcaldía a activar rutas de acompañamiento social, pero no impiden la recuperación del inmueble ni generan derechos frente a la entidad propietaria. La situación demanda una actuación coordinada que combine el avance del trámite policivo, el control territorial para evitar nuevas ocupaciones y la verificación social correspondiente, con el fin de restablecer la integridad del predio y garantizar su adecuada protección.

CONCEPTO JURÍDICO

Fundamento normativo y jurisprudencial

La situación del predio se sustenta jurídicamente en las siguientes disposiciones: Artículo 63 de la Constitución Política de Colombia, que consagra la protección reforzada de los bienes públicos y su imprescriptibilidad, Artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana), que tipifica como comportamiento contrario a la convivencia la ocupación indebida de bienes fiscales, Artículo 206 de la Ley 1801 de 2016, que faculta al Inspector de Policía para ordenar la restitución del inmueble a favor de su legítimo propietario, Jurisprudencia constitucional, particularmente la Sentencia SU-426 de 2016 y la Sentencia T-230 de 2022, las cuales establecen que los desalojos de personas en condición de especial vulnerabilidad deben ejecutarse bajo criterios de proporcionalidad, razonabilidad y coordinación interinstitucional.
Estas decisiones no legalizan la ocupación, pero imponen deberes de articulación institucional cuando existan personas en situación de debilidad manifiesta.

Conclusión del Concepto Jurídico

Los Lotes A y B del sector La Salada son bienes fiscales imprescriptibles conforme al artículo 63 de la Constitución Política, y actualmente se encuentran ocupados de manera irregular por particulares que han construido sin autorización. Esta ocupación no genera derechos de posesión ni permanencia, de acuerdo con la jurisprudencia constitucional, incluida la T-239 de 2013, que reitera que las mejoras ilegales en bienes fiscales no son indemnizables. Aunque el ocupante manifiesta no tener alternativa habitacional, esta situación no modifica el régimen jurídico del predio, pero sí exige que la Alcaldía active rutas de acompañamiento social mientras avanza el trámite policivo previsto en los artículos 79 a 83 de la Ley 1801 de 2016. En consecuencia, la

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

administración debe continuar con la recuperación del inmueble, garantizar su protección y evitar la consolidación de nuevas ocupaciones.

Recomendaciones jurídicas

El proceso de saneamiento del predio debe orientarse a continuar la querella policiva en curso hasta obtener la orden de restitución del inmueble a favor del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia.
La ejecución del desalojo debe coordinarse con la Alcaldía Municipal de Tocaima, especialmente con las dependencias de gestión y desarrollo sociales, garantizando el cumplimiento de los lineamientos jurisprudenciales sin afectar la obligación estatal de recuperar y sanear el bien fiscal.
Una vez recuperado el predio, deberán adoptarse medidas de control y custodia como cerramiento, señalización visible y mantenimiento periódico, con el fin de evitar nuevas ocupaciones.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 10 de octubre de 2025 se realizó la visita al predio ubicado en el municipio de Tocaima con el fin de efectuar su identificación y caracterización física, durante la cual se elaboró el registro fotográfico y se tomaron los puntos de georreferenciación necesarios para su localización actual y adecuada identificación. En atención a la querella policiva en curso, el 14 de octubre de **2024** se presentó ante la **Inspección** de Policía de Tocaima – Cundinamarca la solicitud de entrega del expediente digital, el reconocimiento de personería y la programación de fecha para la inspección ocular, con el propósito de avanzar en el trámite correspondiente. Posteriormente, los días 12 de noviembre de 2025 y 15 de diciembre de 2025, se remitieron impulsos procesales a la Inspección de Policía, con el fin de promover la continuidad del procedimiento y asegurar el seguimiento oportuno de las actuaciones relacionadas con la ocupación irregular del predio.

PREDIO 94

PREDIO: LOTE VILLETA -CUNDINAMARCA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 156-69561
CÉDULA CATASTRAL: 01-02-0026-0002
UBICACIÓN: Cra 5a No 2 35/37/41
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Durante la visita de identificación física se constató que el inmueble se encuentra ocupado en su totalidad. En la parte frontal funciona un local comercial destinado a la comercialización de productos agrícolas en general. En la parte posterior se ubica una vivienda construida en ladrillo, con cubierta en tejas de zinc y Eternit, y acceso mediante puerta metálica de pequeñas dimensiones, Los ocupantes manifestaron ser propietarios del predio y afirmaron contar con escritura pública que respalda su dominio. Sin embargo, al solicitar copia del título y demás documentación soporte para su verificación, se negaron a suministrarla.

Afectaciones

La ocupación con explotación económica del inmueble genera una afectación directa al patrimonio público, en tanto el bien estaría siendo utilizado con ánimo de lucro sin autorización del titular registral La alegación de propiedad privada sin exhibición del título correspondiente introduce un elemento de posible conflicto jurídico sobre la titularidad, lo cual puede dilatar el proceso de recuperación y la negativa a exhibir documentación impide esclarecer de manera inmediata la situación jurídica real del inmueble.

Limitaciones

La existencia de una supuesta escritura pública obliga a realizar verificación registral exhaustiva antes de adoptar decisiones definitivas Si existiera título inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que contradiga la información actual, podría configurarse un conflicto de titularidad que exceda el ámbito policivo y requiera definición judicial por esta razón Mientras no se acredite documentalmente la transferencia válida e inscrita, el bien continúa considerándose parte del patrimonio administrado por el Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia. La restitución policiva puede dar claridad sobre la titularidad registral.

Situaciones relevantes para el saneamiento

Es indispensable solicitar certificado de tradición y libertad actualizado para verificar plenamente la situación registral se Debe analizarse si existe antecedente de venta, cesión o acto administrativo que haya transferido válidamente el dominio En caso de que no exista inscripción registral a favor de los ocupantes, la alegación de escritura carecería de efectos frente a terceros, pues conforme al principio de publicidad registral, la tradición del dominio de bienes inmuebles se perfecciona con la

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

inscripción en la Oficina de Registro La existencia de actividad comercial incrementa la urgencia de definición jurídica, dado el posible aprovechamiento económico del bien.

CONCEPTO JURÍDICO

De conformidad con el principio de publicidad y oponibilidad registral previsto en la normativa civil y registral colombiana, la propiedad sobre bienes inmuebles solo se transfiere mediante título y modo, siendo este último la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
Mientras el folio de matrícula inmobiliaria No. 156-69561 registre como titular al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, el inmueble debe considerarse jurídicamente parte de su patrimonio, El Decreto 1591 de 1989, por el cual se crea el Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, le otorga facultades para administrar, conservar y adelantar las acciones necesarias para la defensa de los bienes que pertenecieron a Ferrocarriles Nacionales. La ocupación sin autorización constituye perturbación a la tenencia legítima, susceptible de ser tramitada mediante querella policiva conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016, siempre que no se acredite titularidad inscrita en contrario.
Si los ocupantes cuentan efectivamente con escritura pública inscrita, la controversia sería de naturaleza civil y debería definirse mediante acción judicial de carácter declarativo o reivindicatorio.

Conclusión del concepto jurídico

Con la información registral actualmente disponible, el inmueble figura como propiedad del Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia La alegación de escritura pública por parte de los ocupantes no produce efectos jurídicos mientras no se acredite e inscriba debidamente en el registro inmobiliario Procede continuar el proceso policivo, sin perjuicio de realizar verificación registral exhaustiva que confirme o descarte la existencia de transferencia válida del dominio.

Recomendaciones jurídicas

Solicitar certificado de tradición y libertad actualizado para verificación integral, Requerir formalmente a los ocupantes para que aporten copia auténtica de la escritura pública alegada, En caso de no existir inscripción registral a su favor, continuar con el proceso policivo, Si se acredita título inscrito, evaluar la procedencia de acción judicial para definir la titularidad, Mantener registro documental de la negativa a suministrar información.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita al predio ubicado en el municipio de Villeta, departamento de Cundinamarca, el día 28 de noviembre de 2025. Durante la diligencia se efectuó la identificación física del inmueble, el diligenciamiento del formato de caracterización y el registro fotográfico con georreferenciación. Teniendo en cuenta la querella policiva en curso, el día 11 de diciembre de 2025 se presentó ante la autoridad competente la remisión de poder, la solicitud de expediente digital y el correspondiente impulso procesal.

PREDIO 95

PREDIO: LOTE VILLETA -CUNDINAMARCA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 156-102636
CÉDULA CATASTRAL: 01-01-0006-0024-000-001
UBICACIÓN: CALLE 5 3 -108
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

se constató que el inmueble se encuentra delimitado por una cerca en bloques que rodea la totalidad del predio y cuenta con un portón metálico de gran tamaño, de color verde En el portón se observa aviso visible con la expresión “SE VENDE”, lo cual evidencia una manifestación pública de intención de enajenar el inmueble. Al momento de la visita no se encontraron personas dentro del predio. Según información suministrada por vecinos del sector, quienes ejercen actos materiales sobre el bien no residen permanentemente en Villeta sino en Bogotá y acuden los fines de semana para realizar labores de mantenimiento y aseo.

Afectaciones

La instalación de aviso de venta constituye una afectación directa a la seguridad jurídica del bien fiscal, al proyectar frente a terceros la falsa apariencia de dominio y libre disposición La eventual celebración de negocio jurídico sobre el inmueble podría generar conflictos posteriores y expectativas indebidas en terceros adquirentes de buena fe y La ocupación material, aun cuando no permanente, limita el ejercicio pleno de las facultades de administración y disposición del Fondo.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Limitaciones

Mientras persista la ocupación material y la manifestación pública de venta, el Fondo enfrenta riesgo reputacional y jurídico frente a posibles terceros interesados, La restitución plena dependerá de la decisión que adopte la autoridad policiva dentro de la querella en curso la posible alegación de posesión prolongada por parte de los ocupantes no tiene efectos jurídicos frente al Estado, pero puede generar dilaciones procesales.

situaciones relevantes para el saneamiento

La existencia de cerramiento en buen estado facilita el control físico del predio una vez se logre la restitución formal, La manifestación pública de venta exige actuación pronta para evitar que se configure intento de negocio jurídico nulo o potencial fraude a terceros, El hecho de que los ocupantes no residan permanentemente en el inmueble puede facilitar la recuperación material del mismo.

CONCEPTO JURÍDICO

El inmueble constituye un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, protegido por el artículo 63 de la Constitución Política, que establece la imprescriptibilidad de los bienes públicos.
En consecuencia, el bien no puede ser adquirido por prescripción ni puede ser válidamente enajenado por particulares que carezcan de título jurídico.
La manifestación de venta por parte de un tercero no autorizado carece de efectos jurídicos y cualquier eventual negocio jurídico celebrado sobre el inmueble sería nulo de pleno derecho por objeto ilícito, al recaer sobre bien ajeno de naturaleza pública.
La conducta configura perturbación a la tenencia legítima del Fondo, susceptible de ser tramitada mediante querella policiva conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016, facultando a la autoridad competente, en virtud del artículo 206 del mismo estatuto, para ordenar la restitución del inmueble.

Conclusión del concepto jurídico

El predio fiscal se encuentra bajo ocupación material no permanente y con manifestación pública de venta por parte de particulares sin facultad jurídica para disponer del bien se Procede continuar el proceso policivo en curso hasta obtener decisión que ordene la restitución y cese de la conducta perturbadora.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Recomendaciones jurídicas

Mantener impulso procesal hasta lograr decisión administrativa de restitución, Solicitar en audiencia que se ordene el retiro inmediato de avisos de venta, Una vez recuperado el inmueble, instalar señalización oficial visible que indique su naturaleza de bien fiscal, Evaluar la posibilidad de denuncia en caso de intentarse concretar negocio jurídico sobre el bien.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita de caracterización del predio el día 28 de noviembre de 2025, efectuando registro fotográfico y toma de punto georreferenciado para su identificación precisa, Teniendo en cuenta querella policiva en curso, mediante correo electrónico de fecha 9 de diciembre de 2025 se informó la programación de audiencia virtual para el día 19 de diciembre de 2025 a las 3:00 p.m. y El día 11 de diciembre de 2025 se envió memorial de remisión de poder, solicitud de expediente digital y participación en audiencia virtual.

PREDIO 96

PREDIO: LOMAS -Zipacón -Cundinamarca
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 156-0061-355
CÉDULA CATASTRAL: 3035600
UBICACIÓN: Bosque Vereda Rincon Santo
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio ubicado en el municipio de Zipacón, zona rural, se encuentra delimitado por cercas de alambre y postes de madera y hormigón desgastados. Presenta vegetación abundante, cultivos agrícolas (papayos y tierra labrada) y presencia de ganado. En el área se observa una construcción prefabricada con tanques elevados. Este inmueble pertenece al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales, lo que le otorga la calidad de predio fiscal.

Afectación

Se refiere a los impactos, consecuencias y riesgos que enfrenta el predio fiscal y la entidad debido a las actuaciones presuntamente realizadas por el señor Manuel Quintana, las cuales motivaron la querella policiva hay una afectación principal es la

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

perturbación a la posesión y mera tenencia del predio fiscal, lo cual constituye una vulneración directa a los artículos 77 y 79 de la Ley 1801 de 2016 Esto implica: Interferencia en el ejercicio legítimo de la posesión estatal, Riesgo de consolidación de ocupación irregular si no se actúa oportunamente, Activación del deber de la Alcaldía de Zipacón de proteger el patrimonio público, Necesidad de intervención policiva para restablecer el orden jurídico El caso genera impactos en la gestión del predio por parte del Fondo Pasivo de Ferrocarriles Nacionales Las observaciones realizadas en terreno evidencian afectaciones materiales: Cercas deterioradas y alteradas, Vegetación intervenida (cultivos, siembras, limpieza selectiva, Presencia de ganado, lo cual implica uso pecuario no autorizado, Construcción prefabricada con tanques elevados, que podría constituir ocupación o asentamiento irregular, Modificación del uso del suelo, pasando de un predio fiscal a un predio con explotación agrícola y pecuaria privada. Estas afectaciones físicas respaldan la existencia de una perturbación real y actual. El caso compromete directamente a la Alcaldía de Zipacón y Inspección de Convivencia y Paz que debe: Garantizar el cumplimiento de la Ley 1801 de 2016, Proteger el patrimonio público Evitar que se consoliden más ocupaciones ilegales en el Predio

Limitaciones

Estas derivan de la naturaleza del predio como bien fiscal: Inalienabilidad relativa: No puede ser vendido, transferido ni adjudicado sin cumplir estrictos requisitos legales, Imposibilidad de adquirirlo por prescripción: Ningún particular puede apropiarse del predio por ocupación prolongada, Protección reforzada: La autoridad de policía (Alcaldía de Zipacón) está obligada a intervenir para protegerlo, Sujeción a la Ley 1801 de 2016: Artículos 77 a 83 regulan la protección de la posesión y la acción policiva.

Situación Relevancia para el saneamiento

Es indispensable que la Inspección de Convivencia y Paz y Alcaldía reconozca y declare la titularidad fiscal para proceder con la restitución de la ocupación y uso irregular, lo que obliga a la autoridad a ordenar el Retiro de elementos no autorizados y al Suspensión de actividades agrícolas Para Restablecimiento de la integridad física del predio

CONCEPTO JURÍDICO

Fundamento normativo

Ley 1801 de 2016 – Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana en el Artículo 77 – Comportamientos que afectan la posesión y mera tenencia y Regula las

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

conductas que constituyen perturbación a la posesión de bienes inmuebles, incluidos los bienes fiscales.
Artículo 79 – Ejercicio de las acciones de protección de bienes inmueble, La Entidades de derecho público (como el Fondo Pasivo de Ferrocarriles Nacionales Colombia.
Artículos 80 a 83 – Procedimiento policivo Regulan: Admisión de la querella, Citación a audiencia, práctica de pruebas, Decisión del inspector de policía. Competencia de la Alcaldía de Zipacón
La Alcaldía, a través de su Inspección de Policía, es la autoridad competente para Conocer la querella. Y Realizar la audiencia (presencial o virtual) para Ordenar medidas de restitución y protección.
Teniendo en cuenta que su despacho programó audiencia pública para el miércoles (25) de Marzo del año 2026 a las 9:00 A.M., solicito muy respetuosamente se solicita que sea por medios virtuales, en consonancia con el artículo 2 y 7 de la Ley 2213 de 2022, que a continuación se transcribe.
Ley 2213 de 2022: "ARTÍCULO 2°. USO DE LAS TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES. Se podrán utilizar las tecnologías de la información y de las comunicaciones, cuando se disponga de los mismos de manera idónea, en la gestión y trámite de los procesos judiciales y asuntos en curso, con el fin de facilitar y agilizar el acceso a la justicia.

Se utilizarán los medios tecnológicos, para todas las actuaciones, audiencias y diligencias y se permitirá a los sujetos procesales actuar en los procesos o trámites a través de los medios digitales disponibles, evitando exigir y cumplir formalidades presenciales o similares, que no sean estrictamente necesarias. Por tanto, las actuaciones no requerirán de firmas manuscritas o digitales, presentaciones personales o autenticaciones adicionales, ni incorporarse o presentarse en medios físicos, Las autoridades judiciales darán a conocer en su página web los canales oficiales de comunicación e información mediante los cuales prestarán su servicio, así como los mecanismos tecnológicos que emplearán.

La población rural, los grupos étnicos, las personas con discapacidad y las demás personas que tengan alguna dificultad para hacer uso de los medios digitales, podrán acudir directamente a los despachos judiciales y gozarán de atención presencial en el horario ordinario de atención al público; Adicionalmente, las autoridades judiciales adoptarán las medidas necesarias para asegurar a dichas personas el acceso y la atención oportuna por parte del sistema judicial.

PARÁGRAFO 1°. Se adoptarán todas las medidas para garantizar el debido proceso, la publicidad y el derecho de contradicción en la aplicación de las tecnologías de la información y de las comunicaciones. Para el efecto, las autoridades judiciales procurarán la efectiva comunicación virtual con los usuarios de la administración de

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

justicia y adoptarán las medidas pertinentes para que puedan conocer las decisiones y ejercer sus derechos.

PARÁGRAFO 2°. Los municipios, personerías y otras entidades públicas, en la medida de sus posibilidades, facilitarán que los sujetos procesales puedan acceder en sus sedes a las actuaciones virtuales".

"ARTÍCULO 7°. AUDIENCIAS. Las audiencias deberán realizarse utilizando los medios tecnológicos a disposición de las autoridades judiciales o por cualquier otro medio puesto a disposición por una o por ambas partes y en ellas deberá facilitarse y permitirse la presencia de todos los sujetos procesales, ya sea de manera virtual o telefónica. No se requerirá la autorización de que trata el parágrafo 2o. del artículo 107 del Código General del Proceso…
Cuando las circunstancias de seguridad, inmediatez y fidelidad excepcionalmente lo requieran, serán presenciales las audiencias y diligencias destinadas a la práctica de pruebas. La práctica presencial de la prueba se dispondrá por el juez de oficio o por solicitud motivada de cualquiera de las partes".
En el caso indicado en el inciso tercero de manera excepcional se establecen las audiencias presenciales para práctica de pruebas, no siendo la audiencia programada para la práctica de pruebas, es procedente que se realice de manera virtual.

En concordancia con el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Seguridad y convivencia Ciudadana, establece los principios rectores de los procedimientos, como la celeridad, la eficacia y la garantía del debido Proceso, en la actualidad el Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales, tiene en curso más de 150 procesos policivos a los largo y ancho de la geografía del país, por lo que resulta muy difícil, el desplazamiento a los diferentes despachos en que cursan las querellas policivas, en la actualidad se ha implementado la virtualidad en las actuaciones procesales por lo que muy respetuosamente solicito que la audiencia programada, se realice de manera virtual.

Conclusión

Se refleja una situación compleja en la que convergen elementos técnicos, jurídicos, administrativos y territoriales, todos ellos relacionados con la protección de un bien fiscal perteneciente al Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales. A lo largo del proceso se ha evidenciado una afectación real y sostenida sobre la posesión estatal, derivada de ocupaciones, intervenciones y usos no autorizados que comprometen la integridad del inmueble y el adecuado ejercicio de la función pública.
En términos generales, la importancia de mantener un control riguroso sobre los bienes fiscales, prevenir su ocupación irregular y asegurar que las autoridades territoriales

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

cumplan con su función de policía. El proceso policivo en curso constituye el mecanismo adecuado para corregir la afectación existente y avanzar hacia el saneamiento jurídico, físico y administrativo del predio, garantizando así la protección del patrimonio estatal y el cumplimiento de los fines esenciales de la administración pública.

Recomendaciones Jurídicas

Fortalecer la acreditación de la titularidad fisca Es indispensable anexar y reiterar en audiencia el Certificado de tradición y libertad actualizado y todos los Documentos de propiedad del Fondo Pasivo social de Ferrocarriles Nacionales adjuntando planos y georreferenciación tomada el 10 de octubre de 2025, Ya que el Objetivo es eliminar cualquier duda sobre la naturaleza fiscal del predio y reforzar la obligación de la Alcaldía de protegerlo por medio Inspección de Convivencia y Paz.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Visita técnica y caracterización del predio , El día 10 de octubre de 2025 se llevó a cabo una visita técnica al predio, durante la cual se realizó la Caracterización física con el Registro fotográfico completo, documentando el estado actual del predio, sus cercas, cultivos, construcciones y ocupaciones la Toma de punto de georreferenciación, con el fin de ubicar con precisión el predio dentro del territorio de Zipacón y la Identificación del punto actual de ocupación, evidenciando actividades agrícolas, pecuarias y presencia de estructuras no autorizadas. El 15 de octubre de 2025 se solicitó formalmente la suscripción de poderes para la representación jurídica de los predios del municipio de Zipacón a nombre del Fondo Durante el mes de octubre se solicitó al contratante la entrega de documentación faltante necesaria para Ajustar la querella y Completar el expediente técnico-jurídico para la Acreditar la titularidad fiscal del predio así mismo El día 12 de noviembre de
2025 se proyectó y radicó la querella policiva ante la Inspección de Convivencia y Paz de Zipacón, dando inicio formal al trámite de protección de la posesión y mera tenencia del predio fiscal se hizo Impulso procesal adicional 15 de diciembre de 2025 se presentó un nuevo memorial de impulso procesal, con el fin de Solicitar avance en el trámite Requerir la programación de audiencia para Evitar dilaciones indebidas la Inspección de Convivencia y Paz contesto enviando un Oficio sobre el predio existe hay una querella policiva interpuesta desde 20 de abril de 2023, la entidad ATP Asociados Trijillo Polania & Asociados en Representación Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacional formalmente una querella policiva por perturbación a la posesión y mera tenencia, dando continuidad al Proceso Policivo No. 032-2023, en el cual figura como presunto perturbador el señor Manuel Quintana e Indeterminados nos envían fecha de programación de una audiencia para el día MIÉRCOLES MARZO 25

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

DE 2026, A LAS 9:00 AM, en la Oficina de la Inspección de Convivencia y Paz de Zipacón Cundinamarca, Dentro del trámite del proceso, la parte querellante solicitó formalmente que la audiencia se realice de manera virtual; Esta solicitud se fundamenta en la posibilidad que tienen las autoridades administrativas y de policía de realizar diligencias mediante medios tecnológicos y La necesidad de garantizar la participación efectiva de las partes, especialmente cuando existen limitaciones de desplazamiento, disponibilidad o condiciones logísticas para La eficiencia procesal y la continuidad del trámite sin dilaciones. Inspección de Convivencia y Paz de Zipacón, como autoridad de policía, debe evaluar y autorizar la modalidad virtual siempre que se garantice su Identificación plena de las partes el Acceso a la plataforma digital con sus Respeto al debido proceso y al derecho de defensa para su Registro adecuado de la diligencia.

DEPARTAMENTO – HUILA

PREDIO 97

PREDIO: Lote 3 – Neiva – Huila
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 200-113887
CÉDULA CATASTRAL: 105-02030011000
UBICACIÓN: Cra 16 # 3 – 32
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

Se evidenció la existencia de viviendas particulares destinadas a uso residencial, y el funcionamiento de un colegio jardín infantil dentro del predio. No se acreditó la existencia de contrato de arrendamiento, comodato, convenio interadministrativo ni acto administrativo que autorice el uso del bien por parte de los ocupantes o de la institución educativa.

Afectación

La ocupación residencial y el funcionamiento del jardín infantil constituyen una afectación directa al patrimonio público, en tanto el Fondo no puede ejercer plenamente sus facultades de administración y disposición. El uso educativo del inmueble introduce un componente institucional y social relevante, pues involucra a menores de edad y comunidad educativa. La permanencia de varias
ocupaciones simultáneas aumenta la complejidad del saneamiento y puede generar resistencia social ante eventuales medidas de restitución.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

limitaciones

La presencia de un establecimiento educativo limita la posibilidad de ejecución inmediata de medidas de desalojo sin coordinación previa con autoridades municipales y educativas. La eventual restitución debe armonizarse con la protección de derechos fundamentales de los niños, conforme al artículo 44 de la Constitución Política, que establece la prevalencia de sus derechos.

situaciones relevantes para el saneamiento

El saneamiento del inmueble dependerá de la decisión policiva y de la articulación interinstitucional. El componente social del caso exige una actuación prudente y coordinada. La existencia del jardín infantil puede generar un impacto comunitario significativo si no se gestionan alternativas institucionales. El acercamiento con la Alcaldía Municipal de Neiva resulta estratégico para evaluar soluciones de reubicación, formalización contractual o eventual adquisición del inmueble.

CONCEPTO JURÍDICO

Fundamento normativo y jurisprudencia

El predio ocupado por casas particulares (uso privado irregular) y un colegio infantil (uso social comunitario), la ocupación carece de título jurídico válido (comodato, arrendamiento, convenio interadministrativo) la presencia de menores en el colegio y posiblemente en las viviendas obliga a aplicar el principio de interés superior del niño (art. 44 Constitución, Ley 1098 de 2006). Constitución Política de Colombia Art. 63: Imprescriptibilidad de bienes fiscales.
Ley 1801 de 2016 – Código Nacional de Policía y Convivencia Art. 77: Prohíbe la ocupación ilegal de bienes inmuebles. Art. 79: Faculta a la Policía para ordenar el desalojo de ocupantes irregulares, Art. 80: Permite imponer medidas correctivas como el cierre de establecimientos y la restitución del bien.

Conclusión del concepto jurídico

El predio se encuentra ocupado de manera irregular por particulares y por una institución educativa sin soporte jurídico válido Procede continuar e impulsar la querella policiva en curso para lograr la restitución del inmueble, garantizando coordinación institucional para mitigar impactos sociales.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Recomendaciones jurídicas

Debe mantenerse el impulso procesal ante la Inspección de Policía competente hasta obtener decisión de fondo.
Se recomienda realizar acercamiento formal con la Alcaldía Municipal de Neiva para: Evaluar alternativas de reubicación del jardín infantil, Analizar la posibilidad de suscripción de contrato de comodato o arrendamiento, si se considera viable, Recupera eventual adquisición del inmueble por parte del fondo.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 22 de octubre de 2025 se realizó visita al predio con el fin de proceder a su identificación y caracterización física, elaborándose registro fotográfico con georreferenciación y punto de ubicación mediante la aplicación Locus.
El 28 de octubre de 2025 se remitió a la Inspección de Policía memorial de poder, solicitud de expediente e inspección ocular, con el propósito de dar inicio al trámite correspondiente. En desarrollo de dicho procedimiento, se radicaron impulsos procesales los días 12 de noviembre y 15 de diciembre de 2025, con el fin de dar continuidad al trámite policivo y garantizar su avance.

Se registraron comunicaciones oficiales en las fechas 9-26 y 6-26, en las que se indicó la ausencia de correos electrónicos dirigidos a los funcionarios oscar.fierro@alcaldianeiva.gov.co, juan.pacheco@alcaldianeiva.gov.co y eduardo.alarcon@alcaldianeiva.gov.co, así como la anotación de la Inspección 5ª sobre la no localización de dichos mensajes.

Se destaca además el impulso procesal radicado el 16 de diciembre de 2025 bajo el número 2025-1-0003.1-044799, con IdControl 169748, y el control documental del 13 de noviembre de 2025 con IdControl 164674 y radicado 2025-1-0003.1-040806.
Finalmente, se deja constancia de la solicitud elevada por la Alcaldía de Neiva el 21 de noviembre de 2025, en la que se requirió información sobre los procesos policivos en curso, así como del envío de poder efectuado el 12 de noviembre de 2025 se envió poder a la inspección.

PREDIO 98

PREDIO: Lote 5 – Neiva – Huila
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 200-113889
CÉDULA CATASTRAL: 104-01210001000
UBICACIÓN: Cl 7 Cra 16 / Cl 6B Cra 15
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Ocupado como parqueadero y punto de venta de carros, constituye una ocupación irregular de un bien fiscal imprescriptible. Procede la querella policiva de recuperación y, en caso de resistencia, la acción reivindicatoria y la denuncia penal. Sin embargo, dado que los ocupantes tienen condiciones socioeconómicas óptimas, el Fondo puede explorar la formalización del uso mediante arrendamiento o venta legal del predio, siempre bajo los procedimientos de contratación y enajenación de bienes públicos

No se acreditó contrato de arrendamiento, comodato, acto administrativo ni título jurídico que legitime la ocupación actual una ocupación irregular de un bien fiscal, aunque con un escenario que permite explorar alternativas de regularización.

Afectación

La ocupación sin título válido impide al Fondo ejercer plenamente las facultades de administración y disposición del inmueble Se genera afectación patrimonial en la medida en que el predio está siendo utilizado sin contraprestación económica ni soporte contractual, La permanencia prolongada de ocupantes con capacidad económica podría consolidar situaciones de hecho que dificulten la recuperación si no se actúa oportunamente.

limitaciones

Mientras no se formalice la situación jurídica, el Fondo no puede destinar el inmueble a otros fines institucionales ni disponer de él libremente La restitución material dependerá de la decisión que adopte la autoridad policiva dentro del proceso en curso, Si se opta por formalización contractual, deberán cumplirse estrictamente los procedimientos de contratación pública y enajenación de bienes fiscales.

Situaciones relevantes para el saneamiento

El perfil socioeconómico de los ocupantes permite considerar una solución distinta a la mera restitución forzosa. La posibilidad de formalización mediante contrato de arrendamiento, comodato oneroso o eventual enajenación debe evaluarse técnicamente, siempre garantizando transparencia y cumplimiento del régimen de contratación estatal.
La querella policiva en curso constituye una herramienta de presión jurídica que puede facilitar una negociación formal.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Concepto jurídico

El inmueble constituye un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, protegido por el artículo 63 de la Constitución Política, que consagra la imprescriptibilidad de los bienes públicos Y La ocupación actual configura perturbación a la tenencia legítima del bien, susceptible de ser tramitada mediante querella policiva conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016. El artículo 206 del mismo estatuto faculta a la autoridad de policía para ordenar la restitución cuando se constate ocupación irregular. No obstante, el régimen jurídico de los bienes fiscales permite su administración mediante contratos de arrendamiento, comodato o enajenación, siempre que se surtan los procedimientos establecidos en la normativa de contratación pública y gestión de bienes estatales. En consecuencia, la vía policiva resulta procedente, pero puede complementarse estratégicamente con mecanismos de formalización contractual.

Conclusión del concepto jurídico

El predio se encuentra ocupado de manera irregular por particulares con capacidad económica para formalizar el uso. Procede continuar el proceso policivo en curso, sin perjuicio de evaluar alternativas de regularización contractual que resulten convenientes para el Fondo.

Recomendaciones jurídicas

Debe mantenerse el impulso procesal ante la Inspección de Policía competente hasta obtener decisión de fondo o generar escenario de negociación formal.
Se recomienda evaluar técnica y jurídicamente la viabilidad de: Suscripción de contrato de arrendamiento, Celebración de comodato oneroso, eventual proceso de enajenación, conforme a la normativa aplicable.
Cualquier alternativa deberá cumplir estrictamente los principios de legalidad, transparencia y selección objetiva.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita al predio para su identificación y posteriormente la caracterización el día 22 de octubre de 2025. En dicha diligencia se efectuó el registro fotográfico con georreferenciación y punto actual. El día 28 de octubre de 2025 se presentó la solicitud de suscripción de poderes para la representación del predio. Teniendo en cuenta la querella policiva en curso, el 12 de noviembre de 2025 se remitió a la Inspección de Policía el poder correspondiente, junto con los expedientes y la inspección ocular. EN 9-26 no se encontró el correo del 12 de noviembre dirigido a

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

oscar.fierro@alcaldianeiva.gov.co, juan.pacheco@alcaldianeiva.gov.co y eduardo.alarcon@alcaldianeiva.gov.co.
EN 6-26 Inspección 5ta no se encontró el correo del 12 de noviembre enviado a oscar.fierro@alcaldianeiva.gov.co.
DIC 16-25 Impulso Procesal, documento con Id Control 169749, Radicado 2025-1-0003.1-044800 (DIC 16-25).
NOV 13-25 Control Doc Envío Radicado, documento con Id Control 164677, Radicado 2025-1-0003.1-040808.
NOV 12-25 se envió poder INSP.

PREDIO 99

PREDIO: Lote 6 – Neiva – Huila
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 200-113890
CÉDULA CATASTRAL: 104-00180018000
UBICACIÓN: Cra 16 No. 8 – 31 / 71
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio está ocupado por varios locales comerciales que generan ingresos a particulares no existe evidencia de título jurídico válido (arrendamiento, concesión, comodato) se configura una usurpación con ánimo de lucro, que afecta directamente el patrimonio público fondo pasivo social desarrollan actividades económicas generadoras de ingresos a favor de particulares No se evidenció la existencia de contrato de arrendamiento, concesión, comodato ni acto administrativo que autorice el uso comercial del inmueble La ocupación no es meramente habitacional ni precaria, sino que presenta ánimo de lucro y explotación económica permanente, lo que configura una utilización directa del bien fiscal en beneficio de terceros sin contraprestación para el fondo pasivo

Afectación

La explotación comercial del predio genera una afectación patrimonial directa, pues el inmueble está siendo utilizado para actividades lucrativas sin que el Fondo reciba renta o contraprestación alguna, Se configura un detrimento potencial del patrimonio público, al existir aprovechamiento económico privado de un bien fiscal.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Limitaciones

Mientras subsista la ocupación comercial irregular, el Fondo no puede ejercer libremente sus facultades de administración y disposición sobre el inmueble. La ejecución del eventual desalojo puede implicar cierre de establecimientos y suspensión de actividades económicas, lo que podría generar resistencia por parte de los ocupantes, La restitución dependerá de la decisión de la autoridad policiva dentro del proceso en curso.

DEPARTAMENTO – MAGDALENA

PREDIO 100

PREDIO: Lote
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 222-0019125
CÉDULA CATASTRAL: 05010160001000
UBICACIÓN: Estación Rio Frio
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio ubicado en Ciénaga Magdalena se encuentra ocupado en su totalidad por mejoras con destinación de vivienda familiar existiendo en el predio una tienda que abarca una de sus esquinas, la mayoría de sus ocupantes se encuentra bajo contrato de arrendamiento.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La presencia de construcciones residenciales con actividad comercial constituye una ocupación irregular que limita el ejercicio de la autoridad sobre el predio, afectando el goce pacífico de la posesión legítima.

Limitaciones

Las construcciones con actividad económica pueden generar resistencia al desalojo y requerir un plan logístico coordinado con la autoridad policiva para evitar conflictos durante la recuperación del inmueble.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

SITUACIONES RELEVANTES PARA EL SANEAMIENTO

La ocupación irregular requiere intervención policiva efectiva, inspección ocular, identificación de ocupantes y control de los bienes existentes, para garantizar que la posesión y tenencia legítima del predio se restablezca completamente, y prevenir consolidación de derechos de hecho.

CONCEPTO JURÍDICO

El inmueble constituye un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, protegido por el artículo 63 de la Constitución Política, que consagra la imprescriptibilidad de los bienes públicos Y La ocupación actual configura perturbación a la tenencia legítima del bien, susceptible de ser tramitada mediante querella policiva conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016. El artículo 206 del mismo estatuto faculta a la autoridad de policía para ordenar la restitución cuando se constate ocupación irregular. No obstante, el régimen jurídico de los bienes fiscales permite su administración mediante contratos de arrendamiento, comodato o enajenación, siempre que se surtan los procedimientos establecidos en la normativa de contratación pública y gestión de bienes estatales. En consecuencia, la vía policiva resulta procedente, pero puede complementarse estratégicamente con mecanismos de formalización contractual.

Conclusión del concepto jurídico

El predio se encuentra ocupado de manera irregular por particulares con capacidad económica para formalizar el uso. Procede continuar el proceso policivo en curso, sin perjuicio de evaluar alternativas de regularización contractual que resulten convenientes para el Fondo.

Recomendaciones jurídicas

Debe mantenerse el impulso procesal ante la Inspección de Policía competente hasta obtener decisión de fondo o generar escenario de negociación formal.

Se recomienda evaluar técnica y jurídicamente la viabilidad de: Suscripción de contrato de arrendamiento, Celebración de comodato oneroso, eventual proceso de enajenación, conforme a la normativa aplicable.
Cualquier alternativa deberá cumplir estrictamente los principios de legalidad, transparencia y selección objetiva.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita al predio para su identificación y posteriormente la caracterización el día 22 de octubre de 2025. En dicha diligencia se efectuó el registro fotográfico con georreferenciación y punto actual. El día 28 de octubre de 2025 se presentó la solicitud de suscripción de poderes para la representación del predio. Teniendo en cuenta la querella policiva en curso, el 12 de noviembre de 2025 se remitió a la

PREDIO 101

PREDIO: Lote - Santa Rosa
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 2250014335
CÉDULA CATASTRAL: 000200020040000
UBICACIÓN: Santa Rosa KM 856 P10
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

DESCRIPCION DEL PREDIO

Después de la visita a campo se pudo evidenciar que existe antigua estación férrea en muy buenas condiciones cuenta con cerramiento en maya eslabonada, tubos galvanizados y cimientos de concreto, aparentemente esta siendo administrada por la empresa de FENOCO.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

Aunque el predio actualmente no presenta ocupación, la falta de cerramiento y vigilancia genera riesgo de ocupaciones irregulares, lo que podría derivar en detrimento del patrimonio estatal y complicaciones administrativas futuras.

Limitaciones

La ausencia de infraestructura activa facilita la recuperación y el control del predio, pero su estado de abandono parcial limita el uso productivo inmediato y requiere medidas preventivas para preservar su integridad jurídica y física.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

SITUACIONES RELEVANTES PARA EL SANEAMIENTO

El saneamiento del predio requiere acciones preventivas, como el cerramiento físico, señalización de propiedad pública y posible regulación de su uso mediante contratos de arrendamiento o comodato, garantizando la conservación y evitando su deterioro o ocupación irregular.

CONCEPTO JURÍDICO

El Predio 103 es un bien fiscal sometido a la protección de la entidad contratante, en este caso el Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, por lo que su ocupación y uso indebido por terceros constituye perturbación de la posesión y detrimento del patrimonio estatal, aun cuando actualmente no existan ocupantes.

La Corte Constitucional, en Sentencia C-189 de 2006, ha establecido los atributos esenciales del derecho de propiedad, señalando que incluye el uso, goce, explotación y disposición de la cosa, siempre enmarcado en las funciones sociales y ecológicas del Estado, dentro del régimen del Estado Social de Derecho. Los bienes fiscales son imprescriptibles, y su ocupación irregular, aunque temporal,
puede generar riesgos de consolidación de derechos de hecho y perjuicio al patrimonio público.

Desde la perspectiva administrativa, es deber de los funcionarios públicos garantizar que los bienes estatales conserven sus plenos atributos de propiedad, evitando apropiaciones por terceros y preservando su integridad. Para ello, se recomienda la implementación de mecanismos preventivos, como cerramientos, señalización clara de propiedad pública y regulación de su uso mediante contratos de arrendamiento, comodato o, en su caso, disposición legal autorizada, evitando así que el predio se convierta en carga administrativa o en objeto de ocupación irregular.

FUNDAMENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE

Normativo

Artículos 58 y 63 de la Constitución Política; Código Civil sobre derechos reales y posesión; Ley 1801 de 2016 – ocupación indebida de bienes fiscales.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Jurisprudencial

Sentencia C-189 de 2006 (derecho de propiedad y funciones sociales), Sentencia C-530 de 1996 (protección reforzada de bienes públicos), jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional sobre imprescriptibilidad de bienes fiscales.

CONCLUSIÓN DEL CONCEPTOJURÍDICO Y RECOMENDACIONES JURÍDICAS

El Predio 26, aunque actualmente no presenta ocupantes, requiere medidas preventivas para garantizar la protección de su posesión y conservación del patrimonio estatal, evitando futuras ocupaciones irregulares y deterioro.
Se recomienda

Realizar cerramiento físico del predio.
Colocar vallas de señalización indicando que el inmueble es propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales y las sanciones por ocupación indebida.
Evaluar mecanismos de uso regulado del predio mediante contratos de arrendamiento o comodato para asegurar conservación y aprovechamiento legal.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó caracterización física del inmueble y registro fotográfico.
Se verificó que el predio se encuentra sin ocupantes ni mejoras activas.

PREDIO 102

PREDIO Lote campamento
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 080-84736
CÉDULA CATASTRAL: 11400660008000
UBICACIÓN: Cr 9 a # 15 – 24 La Gaira
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra ocupado por particulares que realizaron construcciones de viviendas familiares, el predio está dividido en dos partes constatándose en las dos, ocupaciones de viviendas y separando los dos sectores por un callejón de tránsito y mejoras sin pañetar, con placa de concreto, relleno en la parte de atrás con puertas colindantes a las mejoras de la segunda parte del predio

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La ocupación irregular y la realización de construcciones no autorizadas constituyen perturbación de la posesión y tenencia legítima, limitando el control de la entidad contratante sobre el predio y alterando la integridad física y jurídica del mismo.

Limitaciones

La presencia de viviendas y mejoras implica riesgos adicionales de controversia sobre el desalojo, protección de ocupantes y consolidación de derechos de hecho, lo que puede dificultar la recuperación del predio si no se actúa oportunamente.

SITUACIONES RELEVANTES PARA EL SANEAMIENTO

El saneamiento del inmueble requiere intervención de la autoridad de policía, inspección ocular y coordinación logística de la entidad contratante para garantizar que las medidas policivas sean efectivas y se restablezca la posesión y tenencia legítima, evitando consolidación de derechos por tolerancia a ocupaciones irregulares.

CONCEPTO JURÍDICO

El Predio 104 constituye un bien fiscal bajo tenencia legítima de la entidad contratante, y la ocupación irregular realizada por particulares constituye una perturbación de la posesión y tenencia, susceptible de corrección mediante querella policiva conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana). Esta norma faculta a la autoridad de policía para intervenir frente a ocupaciones indebidas y garantizar el goce pacífico de la posesión legítima.

Desde la perspectiva civil, las construcciones y mejoras realizadas sin título habilitante no generan derecho real alguno sobre el inmueble. La tolerancia frente a ocupaciones irregulares podría derivar en consolidación de derechos de hecho y complicar la integridad jurídica del predio, generando conflictos sobre acceso, uso y eventual desalojo.

Desde el punto de vista administrativo, la Ley 1801 de 2016 faculta a la autoridad de policía para ejecutar medidas policivas restaurativas, incluyendo inspección ocular y, si es necesario, desalojo de los ocupantes, con el fin de restablecer la situación jurídica

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

previa a la perturbación. La coordinación logística de la entidad contratante es esencial para que estas medidas sean efectivas y no se queden reducidas a un acto administrativo sin ejecución práctica. La omisión o retraso en la recuperación del predio incrementa el riesgo de consolidación de derechos de hecho sobre las construcciones existentes.

FUNDAMENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE

Normativo

Artículo 77 de la Ley 1801 de 2016; Código Civil (posesión y constitución de derechos reales); artículos 58 y 63 de la Constitución Política.

Jurisprudencial

Sentencia C-530 de 1996 (protección reforzada de bienes públicos), Sentencia C- 189 de 2006 (alcance del derecho de propiedad y función social), jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional sobre protección de la posesión legítima y prevención de consolidación de derechos por tolerancia de ocupaciones.

CONCLUSIÓN DEL CONCEPTO Y RECOMENDACIONES JURÍDICOS

La ocupación del Predio 104 constituye perturbación de la posesión y tenencia legítima, habilitando la actuación de la autoridad de policía mediante querella policiva.

Se recomienda:

Impulsar la querella policiva ante la Inspección de Policía.
Solicitar inspección ocular para verificar dimensiones de ocupación y mejoras realizadas.
Ejecutar medidas para restablecer la posesión y tenencia legítima, incluyendo desalojo de ocupantes irregulares y retiro de estructuras si es necesario, garantizando la integridad física y jurídica del predio.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se envió memorial de entrega de poder a la Inspección de Policía y Alcaldía de Santa Marta.
Se realizo visita al predio y se llenó ficha de caracterización.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 103

PREDIO: Lote Pescadito
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 080-84737
CÉDULA CATASTRAL: 10100120001000
UBICACIÓN: Cr 9 N 1A-24 Pescadito
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

DESCRIPCION DEL PREDIO

El inmueble se encuentra ubicado en el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta y actualmente se encuentra ocupado por una infraestructura deportiva consistente en una cancha de uso público, destinada a la práctica de actividades recreativas y deportivas por parte de la comunidad del sector de Pescadito.

De acuerdo con las verificaciones realizadas durante la gestión predial, se estableció que dicha infraestructura fue ejecutada por el Distrito de Santa Marta y actualmente presta un servicio de interés comunitario. No obstante, a la fecha no se evidencian elementos que permitan establecer que la ocupación y utilización del inmueble se encuentren soportadas en un acto administrativo, contrato, convenio interadministrativo o cualquier otro instrumento jurídico otorgado por el Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, entidad que ostenta la titularidad del bien.

En consecuencia, el predio continúa siendo utilizado para fines públicos por parte del ente territorial, situación que hace necesaria la revisión de las condiciones jurídicas bajo las cuales se desarrolla dicha utilización, con el fin de garantizar la adecuada administración del patrimonio inmobiliario de la entidad propietaria.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

El inmueble se encuentra destinado a un servicio público recreativo mediante la existencia de una cancha de uso comunitario construida por el Distrito de Santa Marta, sin que se evidencie un instrumento jurídico que autorice el uso del bien por parte de dicha entidad territorial. Esta situación limita el ejercicio pleno de las facultades de administración, disposición y aprovechamiento del inmueble por parte del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Limitaciones

La destinación actual del inmueble al servicio de la comunidad genera una especial complejidad jurídica para cualquier actuación encaminada a su recuperación inmediata, toda vez que debe armonizarse la protección del patrimonio público con los principios de continuidad en la prestación de servicios de interés general, función social de la propiedad y coordinación entre entidades públicas.

Situaciones relevantes para el saneamiento

El saneamiento jurídico del inmueble exige determinar las condiciones bajo las cuales el Distrito de Santa Marta ocupa y administra el predio, verificando la existencia o inexistencia de actos administrativos, convenios, cesiones, autorizaciones o cualquier otro título jurídico que legitime dicha utilización.

En caso de establecerse la inexistencia de soporte legal para la ocupación, deberá evaluarse la implementación de mecanismos jurídicos que permitan formalizar el uso del inmueble o, en su defecto, adelantar las actuaciones administrativas y judiciales necesarias para la protección de los derechos patrimoniales del Fondo.

CONCEPTO JURÍDICO

El inmueble constituye un bien inmueble de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, razón por la cual corresponde a dicha entidad ejercer las facultades de administración, conservación y defensa de su patrimonio inmobiliario.

De las actuaciones adelantadas se evidencia que el Distrito de Santa Marta construyó y actualmente mantiene una infraestructura deportiva destinada al uso público sobre el inmueble, sin que hasta el momento se haya acreditado la existencia de un acto administrativo, contrato o instrumento jurídico expedido por la entidad propietaria que autorice dicha intervención.

Si bien la destinación del inmueble responde al cumplimiento de una finalidad de interés general relacionada con la recreación y el deporte de la comunidad, esta circunstancia no exime a las entidades públicas del deber de respetar el régimen jurídico aplicable a los bienes fiscales pertenecientes a otra entidad estatal.

En ese sentido, resulta procedente adelantar un análisis jurídico integral que permita definir el mecanismo más adecuado para regularizar la utilización del inmueble, privilegiando inicialmente los principios de coordinación, concurrencia y colaboración

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

armónica entre entidades públicas previstos en el ordenamiento jurídico colombiano, sin perjuicio de las acciones administrativas o judiciales que eventualmente resulten procedentes para la protección del patrimonio público.

FUNDAMENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE

Normativo

Constitución Política de Colombia de 1991, artículos 58, 63, 209 y 288.
Ley 489 de 1998 (principios de coordinación y colaboración entre entidades públicas).
Código Civil Colombiano.
Ley 1437 de 2011.

Jurisprudencial

Sentencia C-595 de 1999.
Sentencia C-189 de 2006.
Jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional sobre la protección del patrimonio público, la función social de la propiedad y los principios de coordinación administrativa entre entidades estatales.

CONCLUSIÓN DEL CONCEPTO Y RECOMENDACIONES JURÍDICAS

La verificación realizada permitió establecer que el inmueble de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia se encuentra destinado actualmente al funcionamiento de una cancha de uso público construida por el Distrito de Santa Marta, sin que se evidencie, hasta el momento, un instrumento jurídico que legitime dicha ocupación.

En consideración a que el inmueble cumple una función social en beneficio de la comunidad, resulta aconsejable privilegiar mecanismos de concertación interinstitucional orientados a regularizar jurídicamente la utilización del bien, garantizando simultáneamente la protección de los derechos patrimoniales del Fondo.

Se recomienda

Verificar integralmente los antecedentes jurídicos y registrales del inmueble para establecer si existe algún acto administrativo, convenio o autorización que respalde la intervención realizada por el Distrito de Santa Marta.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Promover una mesa de trabajo con el Distrito de Santa Marta con el fin de definir la situación jurídica del inmueble y evaluar alternativas de formalización, tales como un convenio interadministrativo, comodato, arrendamiento u otra figura legalmente procedente.
En caso de establecerse la inexistencia de un título habilitante y de no lograrse una solución concertada, evaluar la procedencia de las acciones administrativas o judiciales necesarias para la protección y recuperación del patrimonio inmobiliario del Fondo.
Mantener el seguimiento jurídico y predial hasta lograr la definición de la situación administrativa del inmueble y la adopción del mecanismo que garantice una administración adecuada del bien.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se envió memorial de entrega de poder a la Inspección de Policía y Alcaldía de Santa Marta.
Se realizo visita al predio y se llenó ficha de caracterización.

DEPRTAMENTO – RISARALDA

PREDIO 104

PREDIO: LOTE EMBARCADERO
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 294-53299
CÉDULA CATASTRAL: 1110020004000
UBICACIÓN: ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE DOS QUEBRADA
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURIDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

De acuerdo con la verificación física realizada en terreno, el inmueble denominado Lote Embarcadero se encuentra ocupado por varias viviendas habitadas por familias. La ocupación no es reciente ni eventual; por el contrario, según información recogida en el sector, la permanencia de los ocupantes supera los veinte años, lo que evidencia una consolidación material del asentamiento. Las construcciones presentan características propias de vivienda permanente y delimitaciones internas del terreno, configurándose una ocupación organizada y con rasgos de comunidad establecida. No se acreditó la existencia de contrato de arrendamiento, comodato, acto administrativo o título jurídico que legitime la permanencia de los ocupantes en el bien fiscal y Durante la visita se pudo advertir que, en términos generales, el estado socioeconómico de los

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

ocupantes es favorable y que existe voluntad expresa por parte de un líder comunitario de adelantar proceso de adquisición formal del predio.

Afectaciones

La ocupación consolidada afecta de manera directa el patrimonio público administrado por el Fondo, en tanto impide el ejercicio pleno de las facultades de administración y disposición del bien fiscal. La permanencia prolongada sin respaldo jurídico genera riesgo de fortalecimiento del arraigo comunitario y de expectativas de regularización automática a diferencia de otros asentamientos con alta vulnerabilidad, en este caso se advierte una población con capacidad económica relativa y manifestación expresa de interés en adquirir formalmente el terreno, lo cual modifica el enfoque estratégico de saneamiento.

Limitaciones

Mientras subsista la ocupación irregular, el Fondo no puede ejercer control material efectivo ni proyectar uso institucional distinto sobre el predio. La recuperación inmediata por vía de desalojo podría generar conflictividad social innecesaria, especialmente si existe voluntad real de formalización.
La eventual división física del inmueble requerirá estudio técnico previo que garantice viabilidad jurídica y material, así como cumplimiento de normas administrativas de administración de bienes fiscales.

Situaciones relevantes para el saneamiento

El elemento más relevante en este caso es la existencia de voluntad comunitaria de adquisición. Esto abre la posibilidad de una estrategia institucional orientada a la enajenación parcial del predio, siempre que se cumplan los procedimientos legales correspondientes y se garantice protección del patrimonio público.
La eventual subdivisión del inmueble deberá estar precedida de estudio técnico, levantamiento topográfico y verificación de condiciones administrativas para su fraccionamiento. El proceso no puede interpretarse como reconocimiento automático de derechos derivados de la ocupación, sino como decisión administrativa estratégica del Fondo. La querella policiva radicada constituye herramienta jurídica que permite mantener la posición institucional mientras se evalúan alternativas de regularización.

Concepto jurídico

El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 294-53299 constituye un bien fiscal cuya titularidad corresponde al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Nacionales de Colombia. Conforme al artículo 63 de la Constitución Política, los bienes públicos son imprescriptibles, por lo que la ocupación prolongada no genera derechos reales ni consolida dominio a favor de los particulares.

La ocupación sin título configura perturbación a la posesión y mera tenencia legítima del Fondo, lo que habilita la actuación policiva conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016. En concordancia con el artículo 206 del mismo estatuto, la autoridad de policía puede ordenar la restitución del inmueble cuando se constate la ocupación irregular.

No obstante, el régimen jurídico de los bienes fiscales permite su enajenación conforme a los procedimientos administrativos aplicables, siempre que se garantice la transparencia, legalidad y protección del patrimonio público. En este caso, la manifestación de voluntad de adquisición por parte de los ocupantes permite considerar una solución institucional alternativa, sin que ello implique reconocimiento de derecho derivado de la ocupación.

Jurisprudencia colombiana aplicable La Corte Constitucional ha reiterado que la imprescriptibilidad de los bienes públicos impide su adquisición por ocupación prolongada, pero también ha señalado que las entidades públicas pueden adoptar soluciones administrativas razonables que armonicen la defensa del patrimonio público con la realidad social.

Recomendaciones jurídicas

Debe mantenerse el impulso procesal de la querella policiva hasta obtener claridad jurídica sobre la situación del inmueble.

Se recomienda adelantar levantamiento topográfico y estudio técnico para evaluar posibilidad de subdivisión del predio.

Debe realizarse acercamiento institucional con la comunidad para evaluar capacidad real de adquisición y definir condiciones formales de eventual proceso de venta.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita técnica y caracterización del inmueble, identificándolo físicamente en terreno. Durante la diligencia los ocupantes se abstuvieron de firmar el formato de caracterización.

Se proyectó y radicó querella policiva por perturbación a la posesión y mera tenencia del bien fiscal ante la autoridad competente, iniciando formalmente el proceso de recuperación administrativa.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 105

PREDIO: ESTACION AZUL
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 294-36492
CÉDULA CATASTRAL: 000100070212032
UBICACIÓN: UBICADO EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE DOS QUEBRADAS
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURIDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

En desarrollo de la gestión predial adelantada, se realizó visita a la zona donde, según información preliminar, podría encontrarse ubicado el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 294-36492. No obstante, durante la diligencia no fue posible lograr la localización física exacta del predio ni verificar en terreno sus linderos, características materiales o situación actual de ocupación.

Afectaciones

La imposibilidad de ubicar físicamente el predio genera una afectación indirecta al ejercicio de las funciones de administración del Fondo, pues impide verificar su estado de conservación, posibles ocupaciones irregulares o afectaciones al patrimonio público.
Sin delimitación clara del inmueble, no es posible adelantar diligencias efectivas de inspección, individualización de ocupantes ni impulso material del proceso policivo.

Limitaciones

La principal limitación radica en la falta de información precisa que permita identificar plenamente el predio en terreno La actuación policiva requiere certeza sobre el objeto material del proceso, lo que implica identificación inequívoca del bien fiscal.

Situaciones relevantes para el saneamiento

La gestión predial debe iniciar necesariamente con la identificación física y técnica del inmueble. La recuperación jurídica de un bien fiscal no puede desligarse de su delimitación material, pues la autoridad de policía requiere precisión en la individualización del predio para practicar inspección ocular y, eventualmente, ordenar su restitución.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Concepto jurídico

El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 294-36492 corresponde a un bien fiscal cuya titularidad recae en el Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia. Conforme al artículo 63 de la Constitución Política, los bienes públicos son imprescriptibles, lo que implica que no pueden adquirirse por ocupación prolongada La identificación física constituye presupuesto indispensable tanto para la práctica de la inspección ocular como para la eventual ejecución de medidas de restitución. Sin esta etapa preliminar, el proceso policivo carecería de soporte probatorio suficiente.

Jurisprudencia colombiana aplicable La jurisprudencia constitucional ha señalado que las actuaciones administrativas deben respetar los principios de legalidad y debido proceso, lo cual implica que la administración debe contar con plena identificación del objeto material sobre el cual recaen sus decisiones. En materia de bienes fiscales, la recuperación debe sustentarse en certeza jurídica sobre la titularidad y delimitación del inmueble.

Conclusión del concepto jurídico

En el estado actual, no es posible avanzar eficazmente en la recuperación del predio denominado Estación Azul, en tanto no se ha logrado su identificación física en terreno.

La prioridad institucional debe centrarse en la obtención de información técnica que permita individualizar plenamente el inmueble y, posteriormente, verificar su estado de ocupación para determinar la procedencia de actuaciones policivas.

Recomendaciones jurídicas

Debe gestionarse de manera inmediata la obtención de información técnica ante el IGAC o entidad competente, incluyendo plano catastral actualizado y georreferenciación. Una vez identificado plenamente el predio, se deberá realizar nueva visita de verificación física y levantamiento de información detallada Solo después de su identificación material podrá impulsarse o radicarse querella policiva en caso de confirmarse ocupación irregular.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita a la zona donde presuntamente se ubica el inmueble, sin lograr su localización exacta en terreno. Se dejó constancia de la necesidad de continuar la

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

búsqueda y de gestionar el suministro de información técnica catastral que permita su correcta identificación física y delimitación.

PREDIO 106

PREDIO: Lote
UBICACIÓN: Municipio de La Marsella – Risaralda
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290-151053
CÉDULA CATASTRAL: 00-01-000-2000-3000
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

ubicado en el municipio de La Marsella, departamento de Risaralda, identificado con matrícula inmobiliaria No. 290-151053, de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia y con naturaleza jurídica de bien fiscal, no pudo ser verificado directamente por el equipo de HBG Asesorías Jurídicas y Técnicas debido a las condiciones de difícil acceso. El día 28 de octubre de 2025 se intentó ingresar al predio, pero no fue posible ya que el acceso únicamente se realiza por medio de una embarcación tipo “Planchón”, la cual no estaba disponible en ese momento. Posteriormente, el día 26 de noviembre de 2025 se intentó nuevamente localizar el predio, pero tampoco fue posible ingresar.

Un vecino del sector, quien no se identificó, manifestó que el predio habría sido cercado por el propietario del predio colindante, conocido en la zona como la “familia Trujillo”. Adicionalmente, el mismo vecino recomendó que, por razones de seguridad, cualquier intento de ingreso al predio se realice con acompañamiento de la Policía Nacional y/o del Ejército Nacional.

Afectaciones

En este caso concreto se relacionan con la restricción de acceso al predio, la ocupación irregular por terceros que habrían cercado el inmueble, el riesgo de seguridad que obliga a contar con acompañamiento de fuerza pública, la imposibilidad de realizar una caracterización técnica y jurídica completa y la afectación al patrimonio estatal al tratarse de un bien fiscal que debe ser protegido frente a ocupaciones indebidas. Estas circunstancias hacen necesario que la administración pública adopte medidas de control, protección y saneamiento, garantizando tanto la defensa del patrimonio público como la seguridad de los equipos técnicos y jurídicos que deban ingresar al predio.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Limitaciones

En este caso concreto se relacionan con el difícil acceso al predio que impide la verificación técnica y jurídica directa, la imposibilidad de realizar una caracterización completa de su estado físico, la ocupación irregular por terceros que habrían cercado el inmueble, el riesgo de seguridad que obliga a contar con acompañamiento de fuerza pública, la naturaleza jurídica del bien fiscal que lo hace imprescriptible e inalienable y la dependencia de actuaciones institucionales para garantizar su protección. Estas circunstancias condicionan la gestión administrativa y jurídica del predio, retrasan los procesos de saneamiento y evidencian la necesidad de coordinación interinstitucional para asegurar la defensa del patrimonio público y la seguridad de los equipos técnicos en futuras diligencias.

Situaciones relevantes

Giran en torno a la restricción de acceso, la ocupación irregular, el riesgo de seguridad, la naturaleza jurídica del bien fiscal y la necesidad de intervención institucional, factores que deben ser considerados en cualquier proceso de saneamiento, defensa del patrimonio público y gestión administrativa del inmueble.

CONCEPTO JURÍDICO Y JURISPRUDENCIA

La normatividad vigente establece que es inalienable, imprescriptible e inembargable, lo que significa que no puede ser adquirido por particulares mediante prescripción adquisitiva ni por ocupación de hecho. La ocupación irregular por terceros, como lo manifestó un vecino del sector respecto al cerramiento realizado por la familia Trujillo, no genera derechos de propiedad ni posesión útil frente al

Estado, pero sí constituye una afectación al patrimonio público que debe ser atendida por las autoridades competentes.

La normatividad aplicable se encuentra en la Constitución Política de Colombia, artículos 58 y 63, que regulan la función social de la propiedad y la imprescriptibilidad de los bienes públicos.

La jurisprudencia relevante incluye la Sentencia C-183 de 2003 de la Corte Constitucional, que definió los bienes fiscales como destinados a la prestación de servicios públicos y reiteró su imprescriptibilidad e inembargabilidad; la Sentencia C-506 de 2025 de la Corte Constitucional, que reafirmó la clasificación de bienes públicos en bienes fiscales y bienes de uso común; la Sentencia T-427 de 2021 de la Corte Constitucional, que estableció que en procesos de desalojo de bienes fiscales debe

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

aplicarse el principio de confianza legítima, adoptando medidas alternativas de protección para los ocupantes.

Conclusión, el predio, al ser un bien fiscal, no puede ser objeto de apropiación por particulares ni de prescripción adquisitiva. La ocupación irregular constituye una afectación al patrimonio público y debe ser atendida mediante actuaciones administrativas y policivas, garantizando la defensa del bien estatal y, al mismo tiempo, respetando los derechos fundamentales de los ocupantes bajo el principio de confianza legítima y el debido proceso.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 28 de octubre de 2025, el equipo de HBG Asesorías Jurídicas y Técnicas intentó ingresar al predio con el fin de realizar la verificación y caracterización correspondiente; sin embargo, no fue posible debido a que el acceso únicamente se realiza por medio de una embarcación tipo “Planchón”, la cual no se encontraba disponible en ese momento. Posteriormente, el día 26 de noviembre de 2025 se intentó nuevamente localizar el predio, pero tampoco fue posible ingresar por las mismas condiciones de difícil acceso.

Durante esta segunda visita, un vecino del sector, quien no se identificó, manifestó que el predio habría sido cercado por el propietario del predio colindante, conocido en la zona como la “familia Trujillo”. Adicionalmente, el mismo vecino recomendó que, por razones de seguridad, cualquier intento de ingreso al predio se realice con acompañamiento de la Policía Nacional y/o del Ejército Nacional.

En consecuencia, el historial actual de la gestión jurídica realizada evidencia que, pese a los intentos de verificación y caracterización, no ha sido posible el acceso directo al predio, existiendo información indirecta sobre una posible ocupación irregular por terceros. Esta situación obliga a la administración pública a coordinar acciones con las autoridades competentes para garantizar la protección del patrimonio estatal, la seguridad de los equipos técnicos y jurídicos, y la continuidad de los procesos de saneamiento y defensa del bien fiscal.

Teniendo en cuenta querella policiva en curso, se presentó solicitud del expediente e impulso procesal ante la Inspección de Policía de Marsella- Risaralda consistente en: Radicación de poder especial correspondiente al predio, solicitando el expediente digital.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 107

Predio: Lote
Ubicación: Municipio de La Marsella – Risaralda
Matrícula inmobiliaria: 290-160539
Cédula catastral: 000400010009000
Propietario: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
Naturaleza jurídica: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Realizada la verificación e identificación física del inmueble en el municipio de La Marsella – Risaralda, se constató que el predio se encuentra ocupado por varias viviendas habitadas por núcleos familiares, configurándose un asentamiento humano consolidado. De acuerdo con la información recogida en el sector, la ocupación se ha extendido por más de veinte (20) años, lo que evidencia no solo permanencia prolongada sino una consolidación material y social del uso habitacional del bien. Las construcciones presentan características propias de viviendas permanentes, lo que indica arraigo y estabilidad en el tiempo. No obstante, durante la visita no se acreditó la existencia de contratos, actos administrativos, comodatos, arrendamientos ni título jurídico alguno que legitime la ocupación del predio fiscal. La tenencia ejercida por los ocupantes se desarrolla sin autorización expresa del propietario y sin soporte jurídico válido, configurándose una perturbación a la posesión y mera tenencia del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia.

Afectaciones

La ocupación prolongada de un bien fiscal por múltiples familias constituye una afectación directa al patrimonio público, en tanto impide al Fondo ejercer de manera plena sus facultades de administración, disposición y aprovechamiento del inmueble. La consolidación del asentamiento genera además un impacto institucional, pues proyecta ante la comunidad una apariencia de legitimidad que no encuentra sustento jurídico, incrementando el riesgo de expansión de la ocupación o de eventuales reclamaciones infundadas.

Limitaciones

La existencia de un asentamiento humano consolidado introduce una complejidad adicional en la estrategia de recuperación, en la medida en que pueden alegarse circunstancias de vulnerabilidad, permanencia prolongada o expectativas de

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

regularización. Sin embargo, tales circunstancias no generan derechos reales frente al Estado ni transforman la ocupación irregular en legítima.

Situaciones relevantes para el saneamiento

El hecho de que la ocupación supere los veinte años exige una estrategia jurídica integral que combine el impulso procesal firme de la querella policiva con acercamientos institucionales a la administración municipal, a efectos de evaluar eventuales soluciones sociales complementarias sin que ello implique reconocimiento de derecho alguno sobre el predio.

La magnitud y consolidación del asentamiento hacen necesario identificar individualmente a los ocupantes, con el fin de estructurar adecuadamente las actuaciones procesales. Asimismo, resulta pertinente analizar, desde una perspectiva técnica, si el predio admite eventualmente mecanismos de enajenación parcial o regularización excepcional, siempre bajo el estricto cumplimiento del régimen de bienes fiscales y sin afectar el interés público.

CONCEPTO JURÍDICO

El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 290-160539 constituye un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia. En virtud del artículo 63 de la Constitución Política, los bienes públicos son imprescriptibles, lo que implica que no pueden adquirirse por prescripción adquisitiva de dominio ni por el transcurso del tiempo, independientemente de la duración de la ocupación o de las mejoras realizadas por particulares.
La ocupación actual configura una perturbación a la posesión y mera tenencia legítima del Fondo, situación que habilita la intervención de la autoridad policiva conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016, que tipifica como comportamiento contrario a la convivencia la ocupación indebida de bienes fiscales, y al artículo 206 del mismo estatuto, que faculta al Inspector de Policía para ordenar la restitución del inmueble cuando se constate la ocupación irregular y el Decreto 1591 de 1989, mediante el cual se creó el Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, le otorga la facultad de administrar, conservar y recuperar los bienes inmuebles que pertenecieron a la empresa Ferrocarriles Nacionales de Colombia, habilitándolo para ejercer las acciones administrativas y judiciales necesarias para su defensa. Jurisprudencia colombiana aplicable La Corte Constitucional ha reiterado que los bienes fiscales, aunque no estén destinados al uso público general, conservan la protección constitucional de imprescriptibilidad prevista en el artículo 63 de la Carta Política, razón por la cual la ocupación prolongada no genera derechos adquiridos frente al Estado. En múltiples pronunciamientos ha sostenido

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

que la recuperación de bienes públicos es una obligación de las autoridades, en cuanto hace parte del deber de protección del patrimonio público.

Conclusión del concepto jurídico

El predio fiscal identificado en el municipio de La Marsella – Risaralda se encuentra ocupado de manera irregular por múltiples familias, sin título jurídico válido. La ocupación prolongada no genera derechos reales ni expectativa legítima de propiedad frente al Fondo.
Procede, en consecuencia, continuar e impulsar de manera firme el proceso policivo iniciado, orientado a la restitución material del inmueble, sin perjuicio de evaluar alternativas institucionales complementarias que no comprometan la titularidad estatal.

Recomendaciones jurídicas Debe mantenerse el impulso procesal ante la Inspección de Policía competente hasta obtener decisión de fondo que ordene la restitución del inmueble. Resulta aconsejable identificar plenamente a los ocupantes para efectos procesales y, paralelamente, establecer coordinación con la Alcaldía municipal para evaluar la situación socioeconómica de las familias, evitando vulneraciones de derechos fundamentales durante la eventual diligencia de desalojo Asimismo, se recomienda analizar estratégicamente la viabilidad jurídica de fórmulas de arreglo, tales como eventual enajenación parcial o acuerdos institucionales, siempre dentro del marco normativo aplicable a bienes fiscales y bajo estricta salvaguarda del interés público.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El 11 de junio el Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia radicó querella policiva por perturbación a la posesión y mera tenencia del inmueble, presentada por el doctor Johan Alexis Hurtado Patiño. En seguimiento a dicha actuación, el día 18 de diciembre de 2025 se presentó ante la Inspección de Policía de La Marsella – Risaralda solicitud formal del expediente policivo, radicación del poder especial correspondiente al predio y petición de programación de la inspección ocular, con el fin de impulsar el trámite y obtener decisión administrativa orientada a la recuperación del bien fiscal.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 108

PREDIO: - CASA DE BAREQUE
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290-160540
CÉDULA CATASTRAL: 00400010009000
UBICACIÓN: MARSELLA - RISARALDA
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Realizada la identificación física del inmueble en el municipio de Marsella – Risaralda, se constató que el predio se encuentra ocupado por viviendas habitadas por familias, evidenciándose una ocupación consolidada en el tiempo. De acuerdo con la información suministrada por residentes del sector, la permanencia de los ocupantes supera los veinte (20) años, lo que demuestra arraigo material y social en el inmueble. La construcción principal corresponde a una edificación en bareque, técnica tradicional que, aunque estructuralmente más frágil que construcciones en bloque o concreto, denota uso habitacional permanente. La ocupación no es reciente ni transitoria, sino estable y continuada. No obstante, durante la visita no se acreditó la existencia de contrato, acto administrativo, cesión, comodato o título jurídico que legitime la permanencia de los ocupantes en el bien fiscal.

La situación fáctica configura una perturbación a la posesión y mera tenencia del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, titular del derecho de dominio sobre el inmueble.

Afectaciones

La ocupación prolongada del bien fiscal impide al Fondo ejercer de manera plena las facultades inherentes a la propiedad, particularmente las relacionadas con la administración, conservación y eventual disposición del inmueble. La consolidación del asentamiento genera además una afectación institucional, en la medida en que proyecta ante la comunidad una apariencia de legitimidad que no tiene respaldo jurídico.
La utilización del inmueble como vivienda permanente fortalece el arraigo de los ocupantes, lo que puede incrementar la complejidad social del proceso de recuperación. Asimismo, la permanencia de construcciones en bareque podría generar riesgos estructurales o de seguridad, lo que añade un componente de responsabilidad institucional frente a eventuales contingencias.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Limitaciones

La existencia de familias ocupantes con permanencia prolongada puede dar lugar a alegaciones relacionadas con condiciones de vulnerabilidad o principio de confianza legítima. Sin embargo, tales circunstancias no generan derechos reales frente al Estado ni consolidan dominio por prescripción adquisitiva, dado el carácter imprescriptible de los bienes fiscales.

La restitución material del inmueble dependerá de la decisión que adopte la autoridad policiva dentro del trámite de la querella instaurada, y podrá requerir coordinación interinstitucional con la Alcaldía municipal, especialmente si se verifica la presencia de población en condición de vulnerabilidad.

Mientras subsista la ocupación, el Fondo no podrá ejercer control efectivo sobre el bien ni definir su destinación conforme a criterios institucionales.

Situaciones relevantes para el saneamiento

La permanencia superior a dos décadas exige una estrategia jurídica estructurada, que combine el impulso firme del proceso policivo con acercamientos institucionales que permitan gestionar el componente social del caso sin comprometer la titularidad estatal.

Resulta necesario identificar plenamente a los ocupantes, verificar su situación socioeconómica y definir, en coordinación con la administración municipal, si existen alternativas de solución habitacional que puedan implementarse paralelamente al proceso de recuperación.
Desde la perspectiva estratégica, puede evaluarse la viabilidad jurídica de fórmulas de arreglo tales como eventual enajenación parcial o acuerdos institucionales, siempre bajo estricta observancia del régimen aplicable a bienes fiscales y sin afectar el interés público.

CONCEPTO JURÍDICO

El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 290-160540 constituye un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia. En virtud del artículo 63 de la Constitución Política, los bienes públicos son imprescriptibles, lo que implica que no pueden adquirirse por prescripción ni por el transcurso del tiempo, independientemente de la duración de la ocupación o de las mejoras realizadas.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

La ocupación del inmueble sin título válido configura perturbación a la posesión y mera tenencia legítima del Fondo, situación que habilita la intervención de la autoridad policiva conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016, que tipifica la ocupación indebida de bienes fiscales como comportamiento contrario a la convivencia, y al artículo 206 del mismo estatuto, que faculta al Inspector de Policía para ordenar la restitución del inmueble cuando se constate la ocupación irregular. El Decreto 1591 de 1989, que creó el Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, le otorga la facultad expresa de administrar, conservar y recuperar los bienes que pertenecieron a la empresa Ferrocarriles Nacionales, habilitándolo para ejercer todas las acciones administrativas y judiciales necesarias para la defensa del patrimonio público bajo su administración.
La permanencia prolongada de los ocupantes, aun cuando supere los veinte años, no consolida derecho real alguno frente al Estado ni desvirtúa la titularidad pública del inmueble.

Jurisprudencia colombiana aplicable La Corte Constitucional ha reiterado de manera constante que los bienes fiscales gozan de la protección constitucional prevista en el artículo 63 de la Carta Política, lo que impide su adquisición por prescripción adquisitiva. Ha señalado igualmente que la defensa del patrimonio público constituye un deber de las autoridades, quienes deben adelantar las acciones necesarias para su recuperación cuando se presenten ocupaciones irregulares.

En casos de ocupaciones consolidadas, la jurisprudencia ha indicado que la recuperación debe realizarse respetando el debido proceso y garantizando la coordinación institucional para evitar vulneración de derechos fundamentales, especialmente cuando existan condiciones de vulnerabilidad. Sin embargo, también ha sido enfática en precisar que el principio de confianza legítima no puede convertirse en mecanismo de legalización automática de ocupaciones sobre bienes fiscales.

Conclusión del concepto jurídico El predio fiscal denominado Casa de bareque, ubicado en el municipio de Marsella – Risaralda, se encuentra ocupado de manera irregular por familias que carecen de título jurídico válido. La ocupación prolongada no genera derechos adquiridos ni expectativa legítima de propiedad frente al Fondo. Procede, en consecuencia, continuar e impulsar el proceso policivo iniciado, orientado a la restitución material del inmueble, sin perjuicio de evaluar alternativas institucionales complementarias que no comprometan la titularidad estatal.

Recomendaciones jurídicas Debe mantenerse el impulso procesal ante la Inspección de Policía competente hasta obtener decisión de fondo que ordene la restitución del inmueble. Se recomienda identificar plenamente a los ocupantes y coordinar con la Alcaldía de Marsella la verificación de su situación socioeconómica, a fin de mitigar

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

eventuales impactos sociales durante la diligencia de desalojo. Se puede analizarse la viabilidad jurídica de fórmulas de arreglo como eventual enajenación parcial o acuerdos institucionales, siempre bajo el marco **normativo** aplicable a bienes fiscales y con estricta salvaguarda del interés público.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El 11 de junio el Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia radicó querella policiva por perturbación a la posesión y mera tenencia del inmueble, presentada por el doctor Johan Alexis Hurtado Patiño.

PREDIO 109

PREDIO: CAMPAMENTO LA MIRANDA
UBICACIÓN: MARSELLA - RISARALDA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290-151049
CEDULA CATASTRAL: 00-01-000-2000-3000

CONCEPTO JURÍDICO

Realizada la identificación física del predio, se observa que es una sola construcción, al parecer su destino es habitacional, según la información recogida en el sector desde hace más de 20 años ha venido siendo ocupado, por ser un predio de carácter fiscal, debe direccionarse la recuperación del mismo, a través de proceso policivo, coetáneamente con esto, se debe realizar la gestión con la Alcaldía para que formule soluciones de vivienda a las personas que ocupan el inmueble de escasos recursos económicos, como propuesta de medidas alternativas, las cuales son amparadas por el principio de la confianza legítima, desarrollado jurisprudencialmente las Altas Cortes, que puede ser alegada por los ocupantes al momento del desalojo.

Se recomienda al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales, emitir propuesta a los ocupantes de los inmuebles simultaneo con las querella policivas y acciones judiciales que inicie para la recuperación del inmueble, fórmulas de arreglo, como la posibilidad de compra del inmueble que tiene a parte del terreno una construcción de propiedad del FPS de Ferrocarriles Nacionales.

Por la gravedad que representa dicha ocupación, pues en los predios de la entidad se han constituidos asentamientos humanos, no debe cesar la gestión para la recuperación de los predios sea en dinero con la venta o con la recuperación física.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA: Se realizó la caracterización en el inmueble, identificándolo físicamente, pues las fotos remitidas por ustedes no coincidían con el predio jurídicamente identificado. Se proyectó y radicó poder, impulso procesal solicitando el expediente, reconocimiento de personería jurídica y fijación de fecha de inspección ocular.

PREDIO 110

PREDIO: CAMPAMENTO - BELALCAZAR
UBICACIÓN: MARSELLA - RISARALDA
DIRECCIÓN: ESTACIÓN BELTRÁN ANTES DE LA BELA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290-151048
CEDULA CATASTRAL: 00-01-000-2000-3000

CONCEPTO JURÍDICO

Por ser un predio de carácter fiscal, debe direccionarse la recuperación del mismo, a través de proceso policivo, coetáneamente con esto, se debe realizar la gestión con la Alcaldía para que formule soluciones de vivienda a las personas que ocupan el inmueble de escasos recursos económicos, como propuesta de medidas alternativas, las cuales son amparadas por el principio de la confianza legítima, desarrollado jurisprudencialmente las Altas Cortes, que puede ser alegada por los ocupantes al momento del desalojo.

Se recomienda al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales, emitir propuesta a los ocupantes de los inmuebles simultaneo con las querella policivas y acciones judiciales que inicie para la recuperación del inmueble, fórmulas de arreglo, como la posibilidad de compra del inmueble que tiene a parte del terreno una construcción de propiedad del FPS de Ferrocarriles Nacionales.

Por la gravedad que representa dicha ocupación, pues en los predios de la entidad se han constituidos asentamientos humanos, no debe cesar la gestión para la recuperación de los predios sea en dinero con la venta o con la recuperación física.

GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA: Se realizó la caracterización en el inmueble, identificándolo físicamente, pues las fotos remitidas por ustedes no coincidían con el predio jurídicamente identificado. Se proyectó y radicó poder, impulso procesal solicitando el expediente, reconocimiento de personería jurídica y fijación de fecha de inspección ocular.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 111

PREDIO: CAMPAMENTO BELALCAZAR
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290-151050
CÉDULA CATASTRAL: 00-01-000-2000-3000
UBICACIÓN: MUNICIPIO LA MARSELLA DEPARTAMENTO DE RISARALDA
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Realizada la visita técnica el día 30 de octubre de la presente anualidad, se constató que el inmueble denominado Campamento Belalcázar cuenta con una construcción antigua que correspondía a un campamento ferroviario. La edificación está construida en paredes de ladrillo, cubierta en teja de arcilla sobre estructura de madera y sostenida parcialmente por pilares de hormigón, con puertas y ventanas en madera de dimensiones amplias. Se evidenció deterioro generalizado en la infraestructura, tanto en elementos estructurales como en acabados, lo que denota falta de mantenimiento adecuado a lo largo del tiempo.
El inmueble se encuentra habitado por una familia que manifestó ocuparlo desde hace aproximadamente cuarenta (40) años. El señor que atendió la diligencia se negó a suministrar datos personales o información de identificación a los funcionarios de H.B.G. Asesorías Jurídicas y Técnicas. La ocupación es permanente, consolidada y de carácter habitacional, sin que se haya acreditado la existencia de contrato, acto administrativo, autorización o título jurídico que legitime la permanencia en el bien fiscal.

En consecuencia, la situación fáctica configura una perturbación a la posesión y mera tenencia legítima del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, titular del dominio del inmueble.

Afectaciones

La ocupación prolongada del inmueble afecta directamente el patrimonio público, al impedir que el Fondo ejerza de manera plena las facultades de administración, conservación y eventual disposición del predio. La permanencia de la familia durante cuatro décadas genera una percepción social de arraigo y aparente legitimidad, lo que puede dificultar la recuperación material del bien. El deterioro físico de la construcción implica además un riesgo estructural y patrimonial, pues el estado de abandono o uso sin mantenimiento adecuado puede derivar en pérdida progresiva del valor del inmueble o incluso en riesgos para la integridad de sus ocupantes, lo que podría

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

generar situaciones de responsabilidad institucional si no se adoptan medidas oportunas.

Limitaciones

La antigüedad de la ocupación puede dar lugar a alegaciones basadas en la confianza legítima o en circunstancias de arraigo social; no obstante, tales argumentos no tienen la virtualidad de consolidar derecho real alguno frente al Estado, dada la naturaleza imprescriptible del bien fiscal.
La negativa del ocupante a suministrar datos de identificación dificulta inicialmente la individualización procesal dentro del trámite policivo, lo que exige actuaciones adicionales para lograr su plena identificación. La restitución material dependerá de la decisión que adopte la autoridad de policía dentro del trámite de la querella instaurada y podrá requerir acompañamiento interinstitucional si se verifican condiciones de vulnerabilidad.

Mientras subsista la ocupación, el Fondo no podrá ejercer control efectivo ni definir el destino institucional del inmueble.

Situaciones relevantes para el saneamiento

La ocupación superior a cuarenta años revela un alto nivel de consolidación y arraigo subjetivo, lo que exige una actuación jurídica técnicamente sólida y procesalmente rigurosa. Resulta prioritario lograr la plena identificación del ocupante para garantizar el debido proceso y evitar nulidades en la actuación policiva.

Dado que se trata de una sola familia y no de un asentamiento múltiple, el proceso de recuperación puede resultar operativamente menos complejo que en casos de ocupación masiva; sin embargo, el componente temporal y social obliga a articular la estrategia con la administración municipal para prevenir eventuales conflictos sociales o alegaciones de vulneración de derechos fundamentales. Debe evaluarse igualmente el estado estructural del inmueble para determinar si, una vez recuperado, requiere intervención técnica o declaratoria de riesgo.

CONCEPTO JURÍDICO

El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 290-151050 constituye un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia. En virtud del artículo 63 de la Constitución Política, los bienes públicos son imprescriptibles, lo que implica que no pueden ser adquiridos por prescripción adquisitiva, independientemente del tiempo de ocupación.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

La ocupación del predio por particulares sin título válido configura perturbación a la posesión y mera tenencia legítima del Fondo, lo que habilita la actuación de la autoridad policiva conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016, que establece como comportamiento contrario a la convivencia la ocupación indebida de bienes fiscales. De igual forma, el artículo 206 del mismo estatuto faculta al Inspector de Policía para ordenar la restitución del inmueble cuando se constate la ocupación irregular.

El Decreto 1591 de 1989, mediante el cual se creó el Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, le atribuye la competencia para administrar, conservar y recuperar los bienes inmuebles que pertenecieron a Ferrocarriles Nacionales, así como para ejercer las acciones administrativas y judiciales necesarias para su defensa.
La permanencia del ocupante por cuarenta años no genera derecho de dominio ni expectativa jurídica legítima frente al Estado, ni desvirtúa la titularidad pública del inmueble.

Jurisprudencia colombiana aplicable La Corte Constitucional ha reiterado que la imprescriptibilidad de los bienes públicos impide la consolidación de derechos reales a favor de particulares por el simple transcurso del tiempo. Asimismo, ha sostenido que la defensa del patrimonio público constituye un deber constitucional de las autoridades administrativas, quienes deben adelantar las acciones necesarias para recuperar bienes indebidamente ocupados.

Conclusión del concepto jurídico

El predio Campamento Belalcázar se encuentra ocupado de manera irregular por una familia que carece de título jurídico válido, pese a la prolongada permanencia en el inmueble. La ocupación no genera derechos adquiridos ni consolida dominio frente al Fondo. Se continua e impulsar de manera firme la querella policiva instaurada, con el objetivo de obtener decisión administrativa que ordene la restitución material del inmueble a favor del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia.

Recomendaciones jurídicas

Debe mantenerse el impulso procesal ante la Inspección de Policía de Marsella hasta obtener decisión de fondo. Se recomienda adelantar actuaciones orientadas a la identificación plena del ocupante, con el fin de garantizar el debido proceso y evitar eventuales nulidades resulta pertinente coordinar con la Alcaldía municipal la verificación de condiciones socioeconómicas del núcleo familiar, a efectos de mitigar posibles impactos sociales durante la ejecución de la diligencia de restitución.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El 11 de junio el Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia radicó querella policiva por perturbación a la posesión y mera tenencia del inmueble, presentada por el doctor Johan Alexis Hurtado Patiño.

En seguimiento a dicha actuación, el día 18 de diciembre de 2025 se presentó ante la Inspección de Policía de Marsella – Risaralda solicitud formal del expediente policivo, radicación del poder especial correspondiente al predio y petición de programación de la inspección ocular, con el propósito de impulsar el trámite y obtener decisión administrativa orientada a la recuperación del bien fiscal.

PREDIO 112

PREDIO: LOTE DE TERRENO
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290-151051
CÉDULA CATASTRAL: 00-01-000-2000-3000
UBICACIÓN: MUNICIPIO DE LA MARSELLA– RISARALDA
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURIDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

De acuerdo con la visita técnica realizada el día 30 de octubre de 2025, se constató que el inmueble se encuentra ocupado por cinco (5) viviendas construidas por particulares sin autorización del propietario. Las edificaciones presentan distintos niveles de consolidación y materiales de construcción heterogéneos. Dos de ellas corresponden a construcciones tipo cambuche elaboradas en caña guadua, con cerramientos del mismo material, cubiertas en lámina de zinc sostenidas por estructuras de madera o guadua y puertas improvisadas en lámina metálica. Otras dos viviendas mantienen características similares en cuanto a precariedad
estructural, con cerramientos en guadua, madera y zinc, evidenciando ocupaciones informales y de carácter rudimentario.

Se identificó además una vivienda de mayor consolidación estructural, construida en ladrillo, con columnas en hormigón que soportan una segunda planta, cubierta en zinc sobre estructura de madera, puertas en madera y ventanas en vidrio y madera. Esta edificación revela un grado superior de arraigo y consolidación material dentro del predio fiscal.
Durante la diligencia no fue posible establecer contacto con los ocupantes de las viviendas, lo que impidió su identificación formal. Sin embargo, información

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

recolectada en el sector indica que el predio ha venido siendo ocupado desde hace aproximadamente treinta (30) años, configurándose un asentamiento humano consolidado, aunque de escala reducida.

Afectaciones

La ocupación múltiple del predio constituye una afectación directa al patrimonio público, en tanto el bien fiscal se encuentra fraccionado materialmente por edificaciones privadas sin autorización, impidiendo el ejercicio pleno de las facultades de administración, conservación y eventual disposición por parte del Fondo.
La presencia de construcciones precarias genera riesgos estructurales y posibles condiciones de vulnerabilidad social, lo que puede incidir en la forma de ejecución de una eventual restitución. La consolidación de una vivienda de dos plantas incrementa el nivel de arraigo y complejidad jurídica del saneamiento, pues evidencia inversión material significativa por parte de uno de los ocupantes.

Limitaciones

La antigüedad aproximada de la ocupación puede dar lugar a alegaciones basadas en la confianza legítima o en circunstancias de arraigo social, aunque tales argumentos no consolidan derecho real alguno frente al Estado debido a la naturaleza imprescriptible del bien fiscal La imposibilidad de identificar plenamente a los ocupantes durante la visita limita inicialmente la individualización procesal dentro del trámite policivo, lo que exige actuaciones adicionales para garantizar el debido proceso.

La restitución material dependerá de la decisión que adopte la autoridad de policía en el marco de la querella instaurada y podrá requerir articulación con la administración municipal en caso de verificarse condiciones de vulnerabilidad socioeconómica.

Situaciones relevantes para el saneamiento

El predio presenta un asentamiento humano de pequeña escala pero consolidado en el tiempo, lo que exige una estrategia jurídica clara y progresiva. Resulta prioritario lograr la identificación individual de los ocupantes para efectos procesales y para estructurar adecuadamente la querella policiva.

Concepto jurídico

El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 290-151051 constituye un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Colombia. En virtud del artículo 63 de la Constitución Política, los bienes públicos son imprescriptibles, lo que excluye la posibilidad de adquirir el dominio por prescripción adquisitiva, sin importar el tiempo de ocupación o las mejoras introducidas.

La ocupación del predio por particulares sin título válido configura perturbación a la posesión y mera tenencia legítima del Fondo, habilitando la intervención de la autoridad policiva conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016, que tipifica la ocupación indebida de bienes fiscales como comportamiento contrario a la convivencia. De igual manera, el artículo 206 del mismo estatuto faculta al Inspector de Policía para ordenar la restitución del inmueble cuando se constate la ocupación irregular.
La jurisprudencia ha indicado que el principio de confianza legítima no legitima la permanencia indefinida en bienes fiscales, aunque sí exige que la actuación estatal observe criterios de proporcionalidad, debido proceso y coordinación institucional cuando existan posibles condiciones de vulnerabilidad. La Corte Constitucional ha sostenido de manera reiterada que la imprescriptibilidad de los bienes públicos impide que el paso del tiempo consolide derechos reales frente al Estado. ha señalado que la protección del patrimonio público constituye un deber constitucional de las autoridades, quienes deben adoptar medidas efectivas para su recuperación cuando se encuentren indebidamente ocupados.

Conclusión del concepto jurídico

El predio se encuentra ocupado de manera irregular por cinco núcleos habitacionales que carecen de título jurídico válido. La ocupación no genera derechos reales frente al Fondo ni desvirtúa la titularidad estatal del inmueble.

Procede, en consecuencia, continuar e impulsar la querella policiva instaurada, con el objetivo de obtener decisión administrativa que ordene la restitución material del bien fiscal.

Recomendaciones jurídicas

Debe mantenerse el impulso procesal ante la Inspección de Policía de Marsella hasta obtener decisión de fondo. Se recomienda adelantar actuaciones orientadas a la plena identificación de los ocupantes y, en caso de verificarse condiciones de vulnerabilidad, coordinar con la Alcaldía municipal la implementación de medidas de acompañamiento social y también el Fondo podrá evaluar la viabilidad técnica y jurídica de una eventual estrategia de enajenación parcial o regularización, siempre bajo los procedimientos legales aplicables y sin suspender el trámite de recuperación.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El 11 de junio el Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia radicó querella policiva por perturbación a la posesión y mera tenencia del inmueble. En seguimiento a dicha actuación, el día 18 de diciembre de 2025 se presentó ante la Inspección de Policía de Marsella – Risaralda solicitud formal del expediente policivo, radicación del poder especial correspondiente al predio y petición de programación de inspección ocular, con el propósito de impulsar el trámite administrativo orientado a la recuperación del bien fiscal.

PREDIO 113

PREDIO: CAMPAMENTO BELALCAZAR
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290-151052
CÉDULA CATASTRAL: 00-01-000-2000-3000
UBICACIÓN: MUNICIPIO DE LA MARSELLA– RISARALDA
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURIDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

De acuerdo con la verificación física realizada en terreno, el inmueble identificado como Campamento Belalcázar se encuentra ocupado por particulares, configurándose un asentamiento humano sobre un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia. Si bien el número exacto de construcciones debe precisarse dentro del trámite policivo, se constató la presencia de ocupación habitacional consolidada, con edificaciones que evidencian permanencia prolongada en el tiempo. La ocupación no corresponde a una presencia transitoria ni a uso ocasional del inmueble, sino a una utilización estable del predio con fines residenciales. No se acreditó la existencia de contrato de arrendamiento, comodato, acto administrativo o autorización alguna que legitime la permanencia de los ocupantes en el bien fiscal el predio se encuentra materialmente sustraído de la administración directa del Fondo, sin que exista soporte jurídico que ampare dicha situación.

Afectaciones

La ocupación prolongada del inmueble genera una afectación directa al patrimonio público, en tanto impide el ejercicio pleno de las facultades de uso, goce y disposición que corresponden al Fondo como titular del dominio. La consolidación de asentamientos humanos sobre bienes fiscales compromete no solo la integridad material del predio, sino también la seguridad jurídica sobre la titularidad estatal,

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

generando escenarios de arraigo social que dificultan su recuperación la permanencia prolongada puede generar percepciones de legitimidad en el entorno comunitario, lo que incrementa el riesgo de nuevas ocupaciones o ampliaciones irregulares si no se adoptan medidas oportunas de control y defensa.

Limitaciones

La antigüedad de la ocupación puede dar lugar a invocaciones del principio de confianza legítima por parte de los ocupantes, especialmente si alegan tolerancia institucional prolongada. No obstante, tal circunstancia no desvirtúa la naturaleza imprescriptible del bien fiscal ni consolida derechos reales frente al Estado.

La recuperación material del inmueble dependerá de la decisión que adopte la autoridad policiva en el marco de la querella instaurada y podrá requerir articulación con la Alcaldía Municipal en caso de verificarse condiciones de vulnerabilidad socioeconómica de los ocupantes.
Mientras subsista la ocupación, el Fondo no podrá ejercer control efectivo ni proyectar uso institucional o disposición legal del inmueble.

Situaciones relevantes para el saneamiento

El predio presenta características de asentamiento humano consolidado, lo que exige una estrategia jurídica que combine la firmeza en la recuperación del bien con la coordinación institucional necesaria para evitar vulneraciones de derechos fundamentales.

Resulta pertinente evaluar, de manera paralela al proceso policivo, la posibilidad de soluciones alternativas como enajenación parcial del terreno o regularización contractual, siempre bajo los procedimientos legales aplicables y previa verificación técnica y jurídica de su viabilidad. Sin embargo, tales alternativas no deben interpretarse como reconocimiento de derecho alguno derivado de la ocupación.
La continuidad del impulso procesal resulta esencial para evitar dilaciones que fortalezcan la permanencia irregular.

Concepto jurídico

El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 290- 151052 constituye un bien fiscal cuya titularidad corresponde al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia. En virtud del artículo 63 de la
Constitución Política, los bienes públicos son imprescriptibles, lo que impide que el paso del tiempo o la realización de mejoras consoliden dominio a favor de particulares

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

La ocupación del predio sin título válido configura perturbación a la posesión y mera tenencia legítima del Fondo, situación que habilita la intervención de la autoridad policiva conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016, el cual tipifica como comportamiento contrario a la convivencia la ocupación indebida de bienes fiscales. A su vez, el artículo 206 del mismo estatuto faculta al Inspector de Policía para ordenar la restitución del inmueble cuando se constate la ocupación irregular.

El Decreto 1591 de 1989 atribuye al Fondo la competencia para administrar y recuperar los bienes provenientes de Ferrocarriles Nacionales, lo que implica el deber jurídico de adelantar las acciones necesarias para la defensa del patrimonio público En ese sentido, la ocupación prolongada no genera derechos adquiridos ni expectativa legítima que desvirtúe la titularidad estatal, aunque sí exige que la actuación administrativa observe criterios de proporcionalidad y coordinación interinstitucional en caso de verificarse condiciones de vulnerabilidad.

Jurisprudencia colombiana aplicable La Corte Constitucional ha reiterado que la imprescriptibilidad de los bienes públicos impide su adquisición por usucapión, incluso frente a ocupaciones prolongadas. Asimismo, ha señalado que el principio de confianza legítima no puede convertirse en mecanismo de consolidación de ocupaciones irregulares sobre bienes fiscales, aunque obliga a que el Estado actúe bajo criterios de razonabilidad y respeto por el debido proceso.
De igual forma, la jurisprudencia ha enfatizado que las autoridades tienen el deber constitucional de proteger el patrimonio público y adoptar medidas eficaces para su recuperación cuando se encuentre indebidamente ocupado.

Conclusión del concepto jurídico El predio fiscal denominado Campamento Belalcázar se encuentra ocupado de manera irregular por particulares sin título jurídico válido. La ocupación no genera derechos reales frente al Fondo ni desvirtúa la titularidad estatal del inmueble.
Procede continuar e impulsar la querella policiva instaurada el 11 de junio de 2024, con el fin de obtener decisión administrativa que ordene la restitución del bien fiscal. Recomendaciones jurídicas Debe mantenerse el impulso procesal ante la Inspección Central de Policía del municipio de Marsella hasta lograr decisión de fondo. Se recomienda coordinar con la Alcaldía Municipal la evaluación socioeconómica de los ocupantes, con el fin de prever medidas alternativas que eviten afectaciones desproporcionadas en caso de desalojo.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El 11 de junio de 2024 el Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia radicó querella policiva por perturbación a la posesión y mera tenencia del inmueble, presentada por el doctor Johan Alexis Hurtado Patiño.

En seguimiento a dicha actuación, el 18 de diciembre de 2025 se presentó ante la Inspección Central de Policía de Marsella solicitud formal del expediente policivo, radicación del poder especial correspondiente al predio y petición de programación de inspección ocular.

Durante la gestión de caracterización se identificó físicamente el inmueble, corrigiendo inconsistencias previas en el registro fotográfico remitido, y se dio continuidad al impulso procesal orientado a obtener decisión que permita la recuperación del bien fiscal.

DEPARTAMENTO - RISARALDA

Este grupo de predios ubicados en el barrio 20 de Julio del corregimiento Caimalito del municipio de Pereira, en su mayoría son viviendas familiares situadas en una calle que conforma 6 predios tres del lado izquierdo y tres del lado derecho. En el lado izquierdo existen 4 callejones, poblado de viviendas.

PREDIO 114

PREDIO: CAMPAMENTO 3 LOTE 3
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290-170348
CEDULA CATASTRAL Nº: 05-00-0001-001-000/05-00-0009-0001-000
UBICACIÓN: CORREGIMIENTO CAIMALITO – PEREIRA RISARALDA
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio está situado en el barrio 20 de Julio, conformado con un grupo aproximado de 17 de viviendas familiares, que a continuación se describen:

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Casa 1

Vivienda constituida por dos apartamentos de color blanco, con ventanas de hiero color negro, ambos se encuentran arrendados. Este predio colinda con un árbol centenario que está en el plano.

Casa 2

Vivienda con reja gris hasta el techa, con un monumento a la virgen, con uso de vivienda familiar y miscelánea, sus ocupantes están arrendados y la propietaria es hermana de la arrendataria.

CALLEJÓN

Este callejón está conformado por 10 viviendas familiares, a continuación, describiremos su descripción entrando de frente identificaremos a la derecha la línea 1 y a la izquierda la línea 2.

LINEA 1 DERECHA
Casa 1

Vivienda blanca con línea negra en la parte inferior, construida en concreto, ventanas con protectores y puerta en hierro negro. Habitada por arrendatarios.

Casa 2

Vivienda construida en concreto, color verde marino con una ventana con protector y puerta en hierro color negro.

Casa 3

Vivienda color lila con franja verde manzana en la parte inferior, protector y puerta en hierro color negro. Habitada por arrendatarios.

Casa 4

Vivienda color gris con una ventana, puerta en hierro color negro. No se encuentra habitada.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Casa 5

Vivienda blanca, con una ventana con protector y puerta en hierro color negro, se encuentra ubicada al final de la linea 1, colinda con la zona de retiro de la línea férrea.

LINEA 2 IZQUIERDA

Casa 1

Vivienda de tres pisos, primer piso color azul, con puerta y ventana color gris, escalera en la parte a afuera, propietario vive en el segundo piso.

Casa 2

Casa blanca con linea azul cielo en la parte inferir, ventanas con protector, puerta en hierro color azul.

Casa 3

Vivienda en color amarillo ventanas con protector y puerta en hierro blanca. Habitada deshabitada, destinada a arriendo.

Casa 4

Vivienda color marron con ventana con protector, puerta y verja en hierro negro. Habitada por arrendatarios.

Casa 5

Vivienda en ladrillo sin repello, ubicada al final de la línea izquierda del callejón. Habitada por arrendatarios.
Finalizado el callejón describimos las viviendas que se encuentran ubicadas en la calle. Viene un grupo de viviendas que están conformadas por el antiguo campamento dividida esta construcción en 2, en las cuales habitan varias familias, de manera independiente.

Casa 3A

Construcción de antiguo campamento, de color blanco con vivos color gris en columnas y vigas, cercada en guadua.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Casa 3B

Vivienda que hace parte de la construcción del antiguo campamento color blanco con vivos verde. Alrededor de este lote existen construidas tres mejoras.

Casa 3B Mejora 1

Esta construcción está conformada por dos apartamentos uno de color verde y otro color rosado, el primero tiene ventana de madera y el segundo con puerta y ventana blancas de hierro.

Casa 3B Mejora 2

Apartamentos de tres pisos, color blanco, con escalera en la parte de afuera, puertas color negro. El propietario de la mejora vive en el exterior.

Casa 3B mejora 3

Vivienda ubicada al fondo del predio, que limita con la vía férrea, la construcción tiene dos viviendas una blanca y otra beich.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

Además de la ocupasión se observó que los ocupantes han construido casas en el predio realizándole así mejoras al mismo, aclarando que quienes ocupan no pertenecen a una misma familia.

Limitaciones

Las limitaciones que posee el predio son la ocupación del mismo y las construcciones hechas por los ocupantes del predio pues alegan que llevan viviendo más de 20 años en el mismo

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Como el predio se encuentra ocupado, es necesario continuar con la acción policiva y darle impulso a misma con la finalidad de realizar la recuperación del predio.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra actualmente ocupado se debe continuar con la acción policiva con la finalidad de recuperar el predio descrito y darle impulso a la misma para que se realice en el menor tiempo posible, paralelamente se le recomienda al Fondo realice un acercamiento con los ocupantes del predio buscando llegar a un acuerdo con ellos.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita al predio el 29 de octubre de 2025, identificándolo de manera correcta físicamente, pues en el acta de visita inserta en documentos compartidos enviados por la entidad el registro fotográfico no corresponde al predio.

Se proyectó y radicó querella policiva, la cual fue inadmitida el 28 de diciembre de 2025, por no individualizarse a sus ocupantes, posteriormente fue rechazada a través de auto del día 7 de enero de 2026.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

El primero de febrero se realizó vista al predio, llevándose a cabo la caracterización de cada ocupante del inmueble, estando pendiente interponer nuevamente la querella.

PREDIO 115

PREDIO: CAMPAMENTO 2 LOTE 3
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290-0170346
CEDULA CATASTRAL Nº 05-00-0001-001-000/05-00-009-0001-000
UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE CAIMALITO PEREIRA-RISARALDA
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio está situado en el barrio 20 de Julio, conformado con un grupo aproximado de 22 de viviendas familiares, que a continuación se describen:

Casa 1

Casa blanca sin ventanas, puerta negra en hierro, techo de forma triangular en teja, patio cercado en madera.

A continuación se describe un grupo de viviendas ubicadas en el área donde se encuentra la construcción del antiguo campamento:

Casa 2 A

Vivienda de tres pisos color gris, construida en la parte de adelante del antiguo campamento.

Casa 2B

Este inmueble constituye el antiguo campamento, para acceder a esta vivienda hay que entrar por un callejón entre las viviendas que están en la parte de adelante están construidas las viviendas 2A de Carlos Isaza y 2C de Gloria Diaz Isaza.

Casa 2C

Vivienda de dos pisos color verde en medio callejón que conduce al antiguo campamento.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Casa 2D

Casa construida en materiales de desecho en madera, tipo cambuche, habita una familia indígena. Al constado izquierdo de la vivienda inicia la entrada del callejón, donde se encuentran otras viviendas, detrás del inmueble existe antiguo campamento independiente de la vivienda.

CALLEJÓN 2

Este callejón está conformado por 6 viviendas familiares, a continuación, describiremos su descripción entrando de frente identificaremos a la derecha la línea 1, a la izquierda la línea 2 y fondo.

LINEA 1 DERECHA

Casa 1

Vivienda en guadua en esterilla color blanco y techo en zinc, está en el callejón al lado de la vivienda construida en material reciclable.

FONDO DEL CALLEJÓN

Casa 1
apartamento gris, ventana de vidrio y linea de baldosa en la parte inferior.

Casa 2
Vivienda de dos pisos prefabricada blanca con vivos azul rey y puerta negra. LINEA 2

IZQUIERDA

Casa 1
Vivienda que corresponde a la estructura del campamento de dos pisos color blanco con una ventana con protector y puerta de hierro color negro.

Casa 2
Vivienda de dos pisos, que hace parte de la estructura del campamento, color azul, con un pequeño balcón, puerta negra de hierro sin ventana.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Casa 3

Vivienda de dos pisos, construida en parte dentro de la estructura del antiguo campamento y en parte construcción nueva, tiene escalera por fuera que conduce a un apartamento, construido en ladrillo sin repellar, con un pequeño balcón.

Finalizado el callejón describimos las viviendas que se encuentran ubicadas en la calle, luego viene un callejón formado por un grupo de viviendas.

Casa 3

Colinda a su izquierda con el callejón 2 y a su derecha con el callejón 3, vivienda en ladrillo sin repello, puerta de reja gris.

CALLEJÓN 3

Este callejón está conformado por 6 viviendas familiares, a continuación, describiremos su descripción entrando de frente identificaremos a la derecha la línea 1, a la izquierda la línea 2 y fondo.

LINEA 1 DERECHA

Casa 1

Vivienda de dos pisos, primer piso color beich con franja de color verde manzana, ventana y perta roja, segundo piso en ladrillo con ventanas verdes.

Casa 2

Vivienda en la construcción del antiguo campamento, color blanco con verde. Esta se encuentra doblando a la derecha del callejón.

Casa 3

Vivienda en la construcción del antiguo campamento, color amarillo mostaza con franja café en la parte inferior.

Casa 4

Vivienda en esterilla de guadua y retazos de madera, teja en zinc.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Casa 5
Vivienda en ladrillo sin repello de dos pisos con varios apartamentos, cercada en malla eslabonada, puerta y ventana en hierro color negro, es el segundo apartamento de este grupo.

Casa 6
Vivienda en ladrillo sin repello de dos pisos con tres apartamentos, cercada en malla eslabonada, puerta y ventana en hierro color negro, es el primer apartamento de este grupo, el ocupante no habita la vivienda.

Casa 7
Vivienda en ladrillo sin repello de dos pisos con tres apartamentos, cercada en malla eslabonada, en la parte abajo se encuentra repellada y pintada de blanco con franja verde en la parte inferior, puerta en hierro, es el primer apartamento de este grupo, el ocupante no habita la vivienda.

LINEA 2 IZQUIERDA

Casa 1
Vivienda en construcción con placa para dos pisos, primer piso color amarillo y franja naranja en la parte inferior.

Casa 2
Vivienda en paredes en lamina prefabricada y ladrillo, una parte en obra gris, puerta de hierro color gris.

Casa 3
Vivienda construida en guadua y con cerca en guadua al fondo del predio, puerta negra a la entrada de la cerca.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La principal afectación del inmueble es la ocupación consolidada de la estructura del antiguo campamento y la proliferación de construcciones informales en todo el lote de terreno. El predio se encuentra dividido en dos sectores principales denominados callejón 2 y callejón 3, los cuales albergan un total de 16 viviendas adicionales a las estructuras originales.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Se observa una afectación por condiciones de salubridad y drenaje, evidenciada en el registro fotográfico por la presencia de aguas estancadas y charcos en los callejones de acceso.

Existe una alta variedad en las construcciones, que van desde estructuras de ladrillo y concreto hasta viviendas en materiales precarios como esterilla de guadua, madera de desecho, retazos y cerramientos provisionales con plásticos.
Se identifica una mezcla de usos, donde predominan las viviendas familiares, pero también existen actividades comerciales como la venta de alimentos (arepas) en la Casa 3.

Limitaciones

La principal limitación en el proceso de saneamiento es la protección constitucional que nace del principio de confianza legítima sobre la ocupación de bienes públicos.

Se identifica la presencia de una familia indígena en el sector, lo cual constituye una limitación de carácter especial debido a la protección reforzada que la Corte Constitucional otorga a estas comunidades.

Cualquier proceso de recuperación del bien por parte del Estado exige, como limitación jurídica, el diseño y ejecución de un plan de acción para la reubicación de los ocupantes o la entrega de soluciones de vivienda digna.

Situaciones relevantes para el saneamiento

Para avanzar en la regularización del predio, se deben considerar los siguientes puntos:
El predio cuenta con una matrícula inmobiliaria única (290-0170346), pero físicamente está subdividido en múltiples viviendas independientes. Esto requiere un levantamiento topográfico detallado para dar paso a un proceso de subdivisión formal si se opta por la venta a los ocupantes.

Existe una dinámica previa de transacciones informales de "compra de mejoras", como en los casos de las Casas 2A y 2C adquiridas a terceros (Sra. Edith Hernández), lo que obliga a realizar un estudio de títulos y ocupasiones para determinar quién tiene el derecho preferente en un plan de venta.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

Dada la naturaleza del inmueble como un bien fiscal identificado con la matrícula inmobiliaria 290-0170346, el proceso de saneamiento debe ejecutarse bajo dos vías legales concurrentes:

Se debe dar continuidad al proceso de recuperación física mediante las acciones previstas en la **Ley 1801 de 2016**. Esta norma faculta a las autoridades para adelantar procesos de restitución de bienes fiscales ocupados de manera informal. Al ser la acción de recuperación sobre bienes del Estado imprescriptible, la administración conserva la potestad de reclamar la tenencia sin importar el tiempo de consolidación de las viviendas.

Como alternativa al desalojo, se plantea la enajenación de los lotes de terreno una vez individualizados. Este mecanismo busca que los ocupantes que han realizado mejoras —como las viviendas en esterilla, madera o ladrillo identificadas en los callejones 2 y 3— puedan adquirir la propiedad del suelo, formalizando así su situación jurídica.

El proceso debe armonizarse con la jurisprudencia constitucional, que exige proteger a los ocupantes que han generado una expectativa de permanencia en el predio. En consecuencia, cualquier orden de restitución bajo la Ley 1801 de 2016 debe estar condicionada a un plan de acción coordinado con la Alcaldía de Pereira que incluya soluciones de reubicación o programas de acceso a la propiedad.

Fundamentos Jurídicos

El marco legal para el saneamiento y la recuperación del predio se rige por los siguientes fundamentos: Sentencia T-617 de 1995: *la Corte valoró el alcance del principio de confianza legítima respecto de ocupaciones irregulares prolongadas. En esa ocasión, revisó la acción de tutela presentada por un grupo de personas que durante 30 años habitaron un sector de Puente Aranda, en las orillas de la carrilera del ferrocarril, quienes eran despojados del terreno por la administración para el desarrollo del servicio de transporte colectivo. A partir de la línea de interpretación del principio de confianza legítima ya dispuesta para los trabajadores informales[97], la Sala estableció que respecto de este tipo de controversias el Estado tiene la obligación de recuperar el espacio público en tanto prevalece el interés general sobre los beneficios particulares. Sin embargo, dado que por la omisión prolongada se otorgó un consentimiento a favor de los particulares, también tiene el deber de diseñar y ejecutar un plan que concilie los intereses en punga. Esa fórmula de coexistencia entre los derechos al espacio público y vivienda consistió en una medida temporal, dirigida a*

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

suspender por el término de dos meses el desalojo y, otra permanente, asociada con un plan de reubicación a favor de las familias vulnerables." (…)

Sentencia T-427 de 2021: Representa la jurisprudencia más reciente y vinculante sobre el Principio de Confianza Legítima en procesos de restitución de bienes del Estado. Según esta sentencia, dado que en el predio existen viviendas y una ocupación tolerada históricamente por la administración, no se puede realizar un desalojo sin un plan de acción previo.

La Corte ordena que, ante poblaciones vulnerables la autoridad policiva debe:
Garantizar el debido proceso administrativo.
Ofrecer alternativas reales de reubicación o acceso a programas de vivienda.

Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana): Constituye la base procedimental para la recuperación física del predio. Los artículos referidos a la protección de la integridad del espacio público y bienes fiscales facultan a las autoridades de Pereira para adelantar las acciones de restitución, siempre y cuando se respeten las garantías de habitabilidad y los derechos fundamentales reforzados por la jurisprudencia mencionada.

Conclusión del Concepto Jurídico y Recomendaciones Jurídicas

El saneamiento y la recuperación del inmueble con matrícula 290-0170346 se fundamentan jurídicamente en la necesidad de equilibrar la defensa del patrimonio público con la protección de los derechos de los ocupantes, quienes gozan de una salvaguarda especial bajo el principio de confianza legítima.

Según la Sentencia T-617 de 1995, al tratarse de un bien fiscal, la administración cuenta con la facultad de optar por una solución económica mediante la enajenación o venta de los lotes, reconociendo que la propiedad debe cumplir una función social y que la formalización de las mejoras, es una vía legítima para resolver la ocupación histórica. No obstante, cualquier medida de restitución física amparada en la Ley 1801 de 2016 debe cumplir estrictamente con los estándares de la Sentencia T-427 de 2021, la cual prohíbe el desalojo de personas en situación de vulnerabilidad, sin la previa ejecución de un plan de reubicación o el acceso a soluciones de vivienda digna. Por lo tanto, se recomienda concluir el proceso mediante la subdivisión predial y el levantamiento topográfico individualizado de las 22 viviendas para facilitar su venta, a favor de los que tengan capacidad de pago y coordinando simultáneamente con la Alcaldía de Pereira la atención social de los habitantes mas vulnerables, asegurando así que el saneamiento jurídico no resulte en el desamparo de la comunidad ni en una vulneración al debido proceso administrativo.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita al predio el 29 de octubre de 2025, identificándolo de manera correcta físicamente, pues en el acta de visita inserta en documentos compartidos enviados por la entidad el registro fotográfico no corresponde al predio.
Se proyectó y radicó querella policiva, la cual fue inadmitida el 28 de diciembre de 2025, por no individualizarse a sus ocupantes, posteriormente fue rechazada a través de auto del día 7 de enero de 2026.

El primero de febrero se realizó vista al predio, llevándose a cabo la caracterización de cada ocupante del inmueble, estando pendiente interponer nuevamente la querella.

PREDIO 116

PREDIO: CAMPAMENTO 1 LOTE 3
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290-0170347
CEDULA CATASTRAL Nº 05-00-0001-001-000/05-00-0009-0001-000
UBICACIÓN: CORREGIMIENTO CAIMALITO PEREIRA- RISARALDA
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Este predio está situado en el barrio 20 de Julio, conformado con un grupo aproximado de 19 de viviendas familiares, que a continuación se describen:

Casa 1
Vivienda de color azul turquí, su infraestructura corresponde al antiguo campamento de una parte de esta infraestructura, la otra parte está ocupada por otra familia, el techo es de teja, cercado con malla eslabonada, tiene un criadero de gallina en la parte de adelante del predio. En este inmueble viven personas de la tercera edad.

Casa 2
Vivienda de dos pisos construida en la parte de adelante del predio, donde está construido en campamento 1, constituido por dos apartamentos en cada piso, el del primer piso es de color mamón y funciona una tienda, el del segundo piso está en ladrillo sin repellar.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Casa 3

Vivienda que corresponde al campamento 1, de color mostaza con franja de color vino tinto en la parte inferior, cercado en malla eslabonada y cerca viva, lote de terreno de gran extensión. Al lado de esta vivienda inicia callejón 4.

CALLEJÓN 4

LINEA 1 DERECHA

Casa 1

Vivienda gris con franja de baldosa en la parte inferior de la pared, con puerta y ventanas con protector de color blanco. Este predio se encuentra arrendado.

Casa 2

Vivienda blanca, franja azul celeste en la parte inferior, puertas y ventanas de azul celeste, las ventanas tienen protectores. Este predio se encuentra arrendado.

Casa 3

Vivienda en ladrillo, puertas y ventanas en hierro color negro.

Los predios que a continuación se describen forma parte de una sola estructura constructiva.

Casa 4A

Vivienda color beich, con puerta y una sola ventana en hierro color negro, corredor en baldosa y frnaja de baldosa en la parte inferior del inmueble.

Casa 4B

Vivienda de dos pisos en obra negra, con franja de baldosa, ventana y puerta de hierro color negro

Casa 4C

Vivienda en obra negra, ventana y puerta de hierro color negro, hace parte de la estructura de dos pisos al final del callejón, al lado se encuentra una puerta de acceso

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

a las escaleras que conduce al segundo piso. En el segundo piso está repellado y pintado de color gris. Esta vivienda se encuentra arrendada.

LINEA 2 IZQUIERDA

Casa 1

Vivienda cuya estructura corresponde al antiguo campamento, de color mostaza con franja negra en la parte inferior.

Casa 2

Vivienda cuya infraestructura corresponde al antiguo campamento, de color rojo, puerta blanca con franja blanca en la parte inferior.

Casa 3A

Vivienda blanca cercada con reja de hierro negro, puerta blanca y una pequeña ventana de vidrio de color blanco. En esta área se encuentran dos viviendas que están dentro o de la reja que cerca al predio.

Casa 3B

Vivienda de color blanco, con cerca de reja negra, puerta negra, sin ventana. En esta área se encuentran dos viviendas que están dentro o de la reja que cerca al predio.

Casa 4

Vivienda de dos pisos en ladrillo, puertas y ventanas de hierro negro, en esta parte está repellada, tienes escalera por fuera y es de gran extensión.

Casa 5A

El inmueble conforma un grupo de construcciones familiares cercada con reja de color negro. La primera vivienda es una construcción sin terminar de dos pisos en ladrillo, puerta negra, en el segundo piso las ventanas están sin instalar.

Casa 5B

Vivienda de color azul, con franja negra en la parte inferior, ventanas en vidrio con protectores y puerta en hierro color negro.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Casa 5C

Vivienda tipo cambuche, construido en plástico negro.

Finalizado el callejón inicia las viviendas que continúa la línea de viviendas que están sobre la calle:

Casa 4

Casa de dos pisos blanca, con reja de color azul cielo hasta el techo, con balcón en hierro color azul cielo, en el segundo piso es de bareque.

Casa 5

Casa de dos pisos, el primer piso de color naranja, con franja negra en la parte inferior, reja metálica color negro, segundo piso en ladrillo, dos ventanas negras y techo de zinc.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

Además de la ocupación se observó que los ocupantes han construido casas en el predio realizándole así mejoras al mismo, aclarando ocupados por familias. El impacto que causa socialmente el desalojo de este inmueble es de grandes proporciones, por tratarse de un barrio asentado sobre un inmueble de carácter fiscal.

Limitaciones

Las limitaciones que posee el predio son la ocupación del mismo, por tener muchas construcciones en todo el terreno del lote, esta invasión dificulta la desocupación al momento de ordenarse un desalojo, los ocupantes del predio, alegan en su mayoría vivir más de 20 años en el mismo, que en su mayoría son familias conformadas además por gran población de niños y ancianos.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Aunque algunas viviendas se encuentran en arrendamiento, esta circunstancia facilita la acción policiva, pues sus ocupantes, no pueden alegar derecho fundamental a la

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

vivienda, es necesario continuar con la acción policiva y darle impulso a misma con la finalidad de realizar la recuperación del predio.

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano, es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio.

Por la gravedad que representa dicha ocupación, pues en los predios de la entidad se han constituidos asentamientos humanos, no debe cesar la gestión para la recuperación de los predios sea en dinero con la venta o con la recuperación física.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la Ley 1801 de 2016 y la Ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio

Conclusión del Concepto Jurídico y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra actualmente ocupado se debe continuar con la acción policiva con la finalidad de recuperar el predio descrito y darle impulso a la misma para que se realice en el menor tiempo posible, paralelamente se le recomienda al Fondo realice un acercamiento con los ocupantes del predio buscando llegar a un acuerdo con ellos.

Debe gestionarse con la Alcaldía de Pereira un plan de acción para la entrega del inmueble dentro del proceso policivo, en la que se brinde soluciones de viviendas a la población ocupante de este terreno.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Así mismo debe estudiarse dentro del POT la posibilidad de realizarse la división del inmueble con el fin que las familias puedan adquirirlo por compra venta y realizar el respectivo levantamiento topográfico para verificar el área del inmueble.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita al predio el 29 de octubre de 2025, identificándolo de manera correcta físicamente, pues en el acta de visita inserta en documentos compartidos enviados por la entidad el registro fotográfico no corresponde al predio.

Se proyectó y radicó querella policiva, la cual fue inadmitida el 28 de diciembre de 2025, por no individualizarse a sus ocupantes, posteriormente fue rechazada a través de auto del día 7 de enero de 2026.

El primero de febrero se realizó vista al predio, llevándose a cabo la caracterización de cada ocupante del inmueble, estando pendiente interponer nuevamente la querella.

PREDIO 117

NOMBRE DEL PREDIO: Lote A Lote 3
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290-0170350
CEDULA CATASTRAL Nº 05-00-0001-001-000/05-00-0009-0001-000
UBICACIÓN: Corregimiento Caimalito PEREIRA - RISARALDA
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO
El predio se encuentra ocupado desde hace más de 20 años, seún información recaudada, en el predio se han construido casas destinadas para la vivienda familiar.

Este inmueble está conformado por 36 viviendas a lado y lado de la vía, existe un solo lote sin construir, en el barrio 20 de Julio, cruzando la vía férrea. Algunas de las cuales están arrendadas.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

Además de la ocupación se observó que los ocupantes han construido casas en el predio realizándole así mejoras al mismo, aclarando ocupados por familias. El impacto

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

que causa socialmente el desalojo de este inmueble es de grandes proporciones, por tratarse de un barrio asentado sobre un inmueble de carácter fiscal.

Limitaciones

Las limitaciones que posee el predio son la ocupación del mismo, por tener muchas construcciones en todo el terreno del lote, esta invasión dificulta la desocupación al momento de ordenarse un desalojo, los ocupantes del predio, alegan en su mayoría vivir más de 20 años en el mismo, que en su mayoría son familias conformadas además por gran población de niños y ancianos.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Aunque algunas viviendas se encuentran en arrendamiento, lo cual facilita la acción policiva, pues sus ocupantes, no pueden alegar derecho fundamental a la vivienda, es necesario continuar con la acción policiva y darle impulso a misma con la finalidad de realizar la recuperación del predio.

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano, es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio.

Por la gravedad que representa dicha ocupación, pues en los predios de la entidad se han constituidos asentamientos humanos, no debe cesar la gestión para la recuperación de los predios sea en dinero con la venta o con la recuperación física.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la Ley 1801 de 2016 y la Ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio

Conclusión del Concepto Jurídico y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra actualmente ocupado se debe continuar con la acción policiva con la finalidad de recuperar el predio descrito y darle impulso a la misma para que se realice en el menor tiempo posible, paralelamente se le recomienda al Fondo realice un acercamiento con los ocupantes del predio buscando llegar a un acuerdo con ellos.

Debe gestionarse con la Alcaldía de Pereira un plan de acción para la entrega del inmueble dentro del proceso policivo, en la que se brinde soluciones de viviendas a la población ocupante de este terreno.

Así mismo debe estudiarse dentro del POT la posibilidad de realizarse la división del inmueble con el fin que las familias puedan adquirirlo por compra venta y realizar el respectivo levantamiento topográfico para verificar el área del inmueble.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita al predio el 29 de octubre de 2025, identificándolo de manera correcta físicamente, pues en el acta de visita inserta en documentos compartidos enviados por la entidad el registro fotográfico no corresponde al predio.
Se proyectó y radicó querella policiva, la cual fue inadmitida el 28 de diciembre de 2025, por no individualizarse a sus ocupantes, posteriormente fue rechazada a través de auto del día 7 de enero de 2026.

El primero de febrero se realizó vista al predio, llevándose a cabo la caracterización de cada ocupante del inmueble.

PREDIO 118

PREDIO: CAMPAMENTO 2 LOTE 2
UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE CAIMALITO PEREIRA RISARALDA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290-170343
CEDULA CATASTRAL: 05-00-0001-001-000/05-00-0009-0001-000

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio es una construcción donde funciona un local comercial de acopio de material reciclaje, tiene un portón negro de metal y construcciones en el fondo del local.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

El lote de terreno fue afectado con una construcción realizada por un particular, que esté destinado a local comercial.

Limitaciones

Las **limitaciones** que posee el predio son la ocupación del mismo, sin embargo debido que es un local comercial se facilita su desalojo.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Es necesario continuar con la acción policiva y darle impulso a misma con la finalidad de realizar la recuperación del predio.

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano, es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio.

Por la gravedad que representa dicha ocupación, pues en los predios de la entidad se han constituidos asentamientos humanos, no debe cesar la gestión para la recuperación de los predios sea en dinero con la venta o con la recuperación física.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la Ley 1801 de 2016 y la Ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio

Conclusión del Concepto Jurídico y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra actualmente ocupado se debe continuar con la acción policiva con la finalidad de recuperar el predio descrito y darle impulso a la misma para que se realice en el menor tiempo posible, paralelamente se le recomienda al Fondorealice un acercamiento con la ocupante del predio buscando llegar a un acuerdo para la desocupación del inmueble en forma voluntaria o realizar propuesta para su adquisición.

Así mismo debe estudiarse dentro del POT la posibilidad de realizarse la división del inmueble con el fin que puedan adquirirlo por compra venta su ocupante y realizar el respectivo levantamiento topográfico para verificar el área del inmueble.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita al predio el 29 de octubre de 2025, identificándolo de manera correcta físicamente, pues en el acta de visita inserta en documentos compartidos enviados por la entidad el registro fotográfico no corresponde al predio.

Se proyectó y radicó querella policiva, la cual fue inadmitida el 28 de diciembre de 2025, por no individualizarse a sus ocupantes, posteriormente fue rechazada a través de auto del día 7 de enero de 2026. Se volverá a interponer nuevamente la querella policiva.

PREDIO 119

PREDIO: CAMPAMENTO 1 – LOTE 2
UBICACIÓN: CORREGIMIENTO CAIMALITO PEREIRA-RISARALDA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290-170345
CEDULA CATASTRAL Nº: 05-00-0001-001-0000

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

SITUACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

El inmueble es una antigua construcción del fondo, de color blanco con rojo, cercada en ladrillo y malla eslabonada, tiene un jardín y en la actualidad está habitada por una familia.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La principal afectación es la ocupación que presenta el inmueble, se observa que la construcción ha sido conservada en cuanto a su mantenimiento.

Limitaciones

Las **limitaciones** que posee el predio son la ocupación del mismo, ser habitado por una familia, sin embargo al momento de la visita manifestaron su voluntad de adquirir el inmueble

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Al establecerse su ocupación por una familia facilita su desalojo, es necesario tener un acercamiento con sus ocupantes con el fin de concretar su propuesta de adquisición del inmueble.

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano, es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio.

Por la gravedad que representa dicha ocupación, no debe cesar la gestión para la recuperación de los predios sea en dinero con la venta o con la recuperación física.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025
Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la Ley 1801 de 2016 y la Ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio

Conclusión del Concepto Jurídico y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra actualmente ocupado se debe continuar con la acción policiva con la finalidad de recuperar el predio descrito y darle impulso a la misma para que se realice en el menor tiempo posible, paralelamente se le recomienda al Fondo realice un acercamiento con los ocupantes del predio buscando llegar a un acuerdo con ellos.
Debe gestionarse con la Alcaldía de Pereira un plan de acción para la entrega del inmueble dentro del proceso policivo, en la que se brinde solución de vivienda en caso de un posible desalojo al ocupante de este terreno.

Así mismo debe estudiarse dentro del POT la posibilidad de realizarse la división del inmueble con el fin en caso que la familia se decida adquirirlo por compra venta y realizar el respectivo levantamiento topográfico para verificar el área del inmuble.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita al predio el 29 de octubre de 2025, identificándolo de manera correcta físicamente, pues en el acta de visita inserta en documentos compartidos enviados por la entidad el registro fotográfico no corresponde al predio.

Se proyectó y radicó querella policiva, la cual fue inadmitida el 28 de diciembre de 2025, por no individualizarse a sus ocupantes, posteriormente fue rechazada a través de auto del día 7 de enero de 2026.

El primero de febrero se realizó vista al predio, llevándose a cabo la caracterización de cada ocupante del inmueble.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 120

PREDIO: LOTE A LOTE 4
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290-170349
CEDULA CATASTRAL Nº 05-00-0001-001-000/05-00-0009-0001-000
UBICACIÓN: CORREGIMIENTO CAIMALITO PEREIRA - RISARALDA
PROPIETARIO: Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal.

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Este inmueble tiene varias mejoras de gran tamaño, en dos de las cuales se ejecutan actividad comercial como parqueadero, lavado de carros, chatarrería, estos locales se encuentran arrendados.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La principal afectación es la ocupación que presenta el inmueble, se observa varios negocios, en los cuales se ha realizado construcciones dentro del lote de propiedad del Fondo

Limitaciones

Las limitaciones que posee el predio son la ocupación del mismo, sin embargo al desarrollarse actividad comercial en la mayoría de estos y estar en arrendamiento facilita el accionar policivo.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Debido a que una de las mejoras es una vivienda familiar, es necesario tener un acercamiento con sus ocupantes con el fin de realizar propuesta de adquisición del inmueble, en forma simultanea con la querella policiva.

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal,

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano, es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio.

Por la gravedad que representa dicha ocupación, no debe cesar la gestión para la recuperación de los predios sea en dinero con la venta o con la recuperación física.

Fundamento Normativo y Jurisprudencial Aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025
Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la Ley 1801 de 2016 y la Ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio

Conclusión del Concepto Jurídico y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra actualmente ocupado se debe continuar con la acción policiva con la finalidad de recuperar el predio descrito y darle impulso a la misma para que se realice en el menor tiempo posible, paralelamente se le recomienda al Fondo realice un acercamiento con los ocupantes del predio buscando llegar a un acuerdo con ellos.
Debe gestionarse con la Alcaldía de Pereira un plan de acción para la entrega del inmueble dentro del proceso policivo, en la que se brinde solución de vivienda en caso de un posible desalojo al ocupante de este terreno.

Así mismo debe estudiarse dentro del POT la posibilidad de realizarse la división del inmueble con el fin en caso que la familia se decida adquirirlo por compra venta y realizar el respectivo levantamiento topográfico para verificar el área del inmuEble.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita al predio el 29 de octubre de 2025, identificándolo de manera correcta físicamente.

Se proyectó y radicó querella policiva, la cual fue admitida a través de auto del día 10 de enero de 2026.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

El primero de febrero se realizó vista al predio, llevándose a cabo la caracterización de cada ocupante del inmueble.

PREDIO 121

PREDIO: LOTE A LOTE 2
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290-170341
CEDULA CATASTRAL: 05-00-0001-001-000/05-00-0009-0001-0
UBICACIÓN: CORREGIMIENTO CAIMALITO PEREIRA - RISARALDA
PROPIETARIO: Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales
NATURALEZA JURÍDICA: Bien Fiscal.

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Realizada la identificación física del predio, se observa que físicamente toma área de la construcción de al lado, este inmueble está constituido por dos construcciones, una construcción en muros de ladrillo y bloque con un portón de hierro color negro y otra construcción de dos plantas, donde funciona un taller de metalúrgica, en donde sus ocupantes informan son arrendatarios, este último predio jurídicamente corresponde al inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria 290-170342, que en el plano tiene forma de triangulo y físicamente es rectangular, tomando área del predio en estudio.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La principal afectación es la ocupación que presenta el inmueble, se observa un negocio comercial, en el cual ha realizado construcciones dentro del lote de propiedad del Fondo

Limitaciones

Las limitaciones que posee el predio son la ocupación del mismo, sin embargo al desarrollarse actividad comercial facilita el accionar policivo.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Debido a que una de las mejoras es una vivienda familiar, es necesario tener un acercamiento con sus ocupantes con el fin de realizar propuesta de adquisición del inmueble, en forma simultanea con la querella policiva.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución

Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano, es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio.

Por la gravedad que representa dicha ocupación, no debe cesar la gestión para la recuperación de los predios sea en dinero con la venta o con la recuperación física.

Fundamento Normativo y Jurisprudencial Aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la Ley 1801 de 2016 y la Ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio

Conclusión del Concepto Jurídico y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra actualmente ocupado se debe continuar con la acción policiva con la finalidad de recuperar el predio descrito y darle impulso a la misma para que se realice en el menor tiempo posible, paralelamente se le recomienda al Fondo realice un acercamiento con los ocupantes del predio buscando llegar a un acuerdo con ellos.

Debe gestionarse con la Alcaldía de Pereira un plan de acción para la entrega del inmueble dentro del proceso policivo, en la que se brinde solución de vivienda en caso de un posible desalojo al ocupante de este terreno.

Así mismo debe estudiarse dentro del POT la posibilidad de realizarse la división del inmueble con el fin en caso que la familia se decida adquirirlo por compra venta y realizar el respectivo levantamiento topográfico para verificar el área del inmueble.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Se recomienda al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales, emitir propuesta a los ocupantes de los inmuebles simultaneo con las querella policivas y acciones judiciales que inicie para la recuperación del inmueble, fórmulas de arreglo, como la posibilidad de compra del terreno en los lugares en que han construido los ocupantes, como es este caso, como el inmueble toma un área del predio vecino, en caso que acepte la compra el ocupante debe gestionarse la segregación con el predio identificado con la Matricula Inmobiliaria 290-170342.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita al predio el 29 de octubre de 2025, identificándolo de manera correcta físicamente.
Se proyectó y radicó querella policiva, la cual fue admitida a través de auto del día 10 de enero de 2026.

El primero de febrero se realizó vista al predio, llevándose a cabo la caracterización de cada ocupante del inmueble.

PREDIO 122

PREDIO: CAMPAMENTO 1 LOTE 3
DIRECCIÓN: LA TRINIDAD ENTRE QUEBRADA CARBONERA Y RIO OTÚN
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290-175888
CEDULA CATASTRAL: Nº00-02-0001-0133-000
UBICACIÓN: CAIMALITO – RISARALDA PEREIRA
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El predio tiene una construcción principal antigua en concreto, denominado Campamento 1, al lado se encuentra una vivienda en bareque y zinc, ambas construcciones colindan con la vía, que conforman la parte frontal del predio.

La construcción principal tiene un callejón que conduce al fondo del predio y a lo largo de esta se encuentran varias mejoras tipo apartamento y una vivienda de bareque y zinc.

Al momento de la visita estaban realizando remodelación a la construcción principal y construcciones nuevas en otra área del predio.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

El predio colinda al noroeste con el rio Otún. Este predio hace parte de lo que se llamaba hacienda La Trinidad.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

Las afectaciones, son la ocupación del predio así como las diferentes construcciones hechas, las cuales están destinadas para la vivienda familiar de diferentes familias.

Limitaciones

Las limitaciones son la construcción de las viviendas construidas en el predio y la ocupación de las mismas.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Como el predio se encuentra ocupado al momento de la visita, es necesario continuar con la acción policiva y darle impulso a misma con la finalidad de realizar la recuperación del predio.

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra actualmente ocupado se debe continuar con la acción policiva con la finalidad de recuperar el predio descrito y darle impulso a la misma para que se realice en el menor tiempo posible, paralelamente se le recomienda al Fondo realice un acercamiento con los ocupantes del predio buscando llegar a un acuerdo con ellos demostrándole con la documentación que el predio si pertenece al Fondo de Pasivos y así poder asignarle el predio que se encuentran ocupando.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita al predio el 29 de octubre de 2025, identificándolo de manera correcta físicamente.
Se proyectó y radicó querella policiva, la cual fue admitida a través de auto del día 10 de enero de 2026.

El primero de febrero se realizó vista al predio, llevándose a cabo la caracterización de cada ocupante del inmueble.

PREDIO 123

PREDIO: CAMPAMENTO 2 LOTE 3
UBICACIÓN: CORREGIMIENTO CAIMALITO PEREIRA - RISARALDA
DIRECCIÓN: LA TRINIDAD ENTRE QUEBRADA CARBONERA Y RIO OTÚN
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290-175889
CEDULA CATASTRAL: Nº00-02-0001-0133-000
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

CONCEPTO JURÍDICO

Realizada la identificación física del predio, se observa que está constituido por viviendas habitadas por familias, según la información recogida en el sector desde hace más de 20 años ha venido siendo ocupado, por ser un predio de carácter fiscal, debe direccionarse la recuperación del mismo, a través de proceso policivo, coetáneamente con esto, se debe realizar la gestión con la Alcaldía de Pereira para que formule soluciones de vivienda a las personas que ocupan el inmueble de escasos

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

recursos económicos, como propuesta de medidas alternativas, las cuales son amparadas por el principio de la confianza legítima, desarrollado jurisprudencialmente las Altas Cortes, que puede ser alegada por los ocupantes al momento del desalojo.
Se recomienda al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales, emitir propuesta a los ocupantes de los inmuebles simultaneo con las querella policivas y acciones judiciales que inicie para la recuperación del inmueble, fórmulas de arreglo, como la posibilidad de compra del terreno en los lugares en que han construido los ocupantes, como también en los bienes inmuebles con construcciones del Fondo realizarles la propuesta de compra del mismo, analizando
la forma como debe llevarse a cabo la división física del predio de acuerdo al plan de ordenamiento territorial de cada municipio.

Por la gravedad que representa dicha ocupación, pues en los predios de la entidad se han constituidos asentamientos humanos, no debe cesar la gestión para la recuperación de los predios sea en dinero con la venta o con la recuperación física.

GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA: Se realizó la caracterización en el inmueble, identificándolo físicamente, sus ocupantes se abstuvieron de firmar el formato. Se proyectó y radicó poder, impulso procesal solicitando el expediente, reconocimiento de personería jurídica y fijación de fecha de inspección ocular.

PREDIO 124

PREDIO: CAMPAMENTO 4 LOTE 3
UBICACIÓN: CAIMALITO - LA TRINIDAD ENTRE QUEBRADA CARBONERA Y RIO OTÚN
UBICACIÓN: CORREGIMIENTO CAIMALITO PEREIRA - RISARALDA
DIRECCIÓN: LA TRINIDAD ENTRE QUEBRADA CARBONERA Y RIO OTÚN
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290-175890
CEDULA CATASTRAL Nº 00-02-0001-0133-000
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

CONCEPTO JURÍDICO

Realizada la identificación física del predio, se observa que está constituido por viviendas habitadas por familias, según la información recogida en el sector desde hace más de 20 años ha venido siendo ocupado, por ser un predio de carácter fiscal, debe direccionarse la recuperación del mismo, a través de proceso policivo, coetáneamente con esto, se debe realizar la gestión con la Alcaldía de Pereira para que formule soluciones de vivienda a las personas que ocupan el inmueble en caso de no

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

tener un lugar donde habitar, como propuesta de medidas alternativas, las cuales son amparadas por el principio de la confianza legítima, desarrollado jurisprudencialmente las Altas Cortes, que puede ser alegada por los ocupantes al momento del desalojo.
Se recomienda al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales, emitir propuesta a los ocupantes de los inmuebles simultaneo con las querella policivas y acciones judiciales que inicie para la recuperación del inmueble, fórmulas de arreglo, como la posibilidad de compra del terreno en los lugares en que han construido los ocupantes, como es este caso.

GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA: Se realizó la caracterización en el inmueble, identificándolo físicamente, sus ocupantes se abstuvieron de firmar el formato. Se proyectó y radicó poder, impulso procesal solicitando el expediente, reconocimiento de personería jurídica y fijación de fecha de inspección ocular.

PREDIO 125

PREDIO: CAMPAMENTO 3 LOTE 3
UBICACIÓN: CAIMALITO- PEREIRA - RISARALDA
DIRECCIÓN: LA TRINIDAD ENTRE QUEBRADA CARBONERA Y RIO OTÚN
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290-175891
CEDULA CATASTRAL: 00-02-0001-0133-000
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

CONCEPTO JURÍDICO

Realizada la identificación física del predio, se observa que está constituido por viviendas habitadas por familias, según la información recogida en el sector desde hace más de 20 años ha venido siendo ocupado, por ser un predio de carácter fiscal, debe direccionarse la recuperación del mismo, a través de proceso policivo, coetáneamente con esto, se debe realizar la gestión con la Alcaldía de Pereira para que formule soluciones de vivienda a las personas que ocupan el inmueble en caso de no tener un lugar donde habitar, como propuesta de medidas alternativas, las cuales son amparadas por el principio de la confianza legítima, desarrollado jurisprudencialmente las Altas Cortes, que puede ser alegada por los ocupantes al momento del desalojo.
Se recomienda al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales, emitir propuesta a los ocupantes de los inmuebles simultaneo con las querella policivas y acciones judiciales que inicie para la recuperación del inmueble, fórmulas de arreglo, como la posibilidad de compra del terreno en los lugares en que han construido los ocupantes, como es este caso.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA: Se realizó la caracterización en el inmueble, identificándolo físicamente, sus ocupantes se abstuvieron de firmar el formato. Se proyectó y radicó poder, impulso procesal solicitando el expediente, reconocimiento de personería jurídica y fijación de fecha de inspección ocular.

PREDIO 126

PREDIO: CAMPAMENTO 4 LOTE 3
UBICACIÓN: CAIMALITO PEREIRA - RISARALDA
DIRECCIÓN: LA TRINIDAD ENTRE QUEBRADA CARBONERA Y RIO OTÚN
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290-175892
CEDULA CATASTRAL: 00-02-0001-0133-000
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

CONCEPTO JURÍDICO

Realizada la identificación física del predio, se observa que es una sola construcción que está dividida en dos partes, al parecer su destino es habitacional, según la información recogida en el sector desde hace más de 20 años ha venido siendo ocupado, por ser un predio de carácter fiscal, debe direccionarse la recuperación del mismo, a través de proceso policivo, coetáneamente con esto, se debe realizar la gestión con la Alcaldía de Pereira para que formule soluciones de vivienda a las personas que ocupan el inmueble de escasos recursos económicos, como propuesta de medidas alternativas, las cuales son amparadas por el principio de la confianza legítima, desarrollado jurisprudencialmente las Altas Cortes, que puede ser alegada por los ocupantes al momento del desalojo.

Se recomienda al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales, emitir propuesta a los ocupantes de los inmuebles simultaneo con las querella policivas y acciones judiciales que inicie para la recuperación del inmueble, fórmulas de arreglo, como la posibilidad de compra del inmueble que tiene a parte del terreno una construcción de propiedad del FPS de Ferrocarriles Nacionales.
Por la gravedad que representa dicha ocupación, pues en los predios de la entidad se han constituidos asentamientos humanos, no debe cesar la gestión para la recuperación de los predios sea en dinero con la venta o con la recuperación física.

GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA: Se realizó la caracterización en el inmueble, identificándolo físicamente, sus ocupantes se abstuvieron de firmar el formato. Se proyectó y radicó poder, impulso procesal solicitando el expediente, reconocimiento de personería jurídica y fijación de fecha de inspección ocular.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 127

PREDIO: LOTE EMBARCADERO
UBICACIÓN: CORREGIMIENTO CAIMALITO PEREIRA - RISARALDA
DIRECCIÓN: LA TRINIDAD ENTRE QUEBRADA CARBONERA Y RIO OTÚN
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290-175887
CEDULA CATASTRAL Nº 00-01-003-0803-000
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

CONCEPTO JURÍDICO

Realizada la identificación física del predio, se observa que está constituido por viviendas habitadas por familias, según la información recogida en el sector desde hace más de 20 años ha venido siendo ocupado, por ser un predio de carácter fiscal, debe direccionarse la recuperación del mismo, a través de proceso policivo, coetáneamente con esto, se debe realizar la gestión con la Alcaldía de Pereira para que formule soluciones de vivienda a las personas que ocupan el inmueble en caso de no tener un lugar donde habitar, como propuesta de medidas alternativas, las cuales son amparadas por el principio de la confianza legítima, desarrollado jurisprudencialmente las Altas Cortes, que puede ser alegada por los ocupantes al momento del desalojo.

Se recomienda al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales, emitir propuesta a los ocupantes de los inmuebles simultaneo con las querella policivas y acciones judiciales que inicie para la recuperación del inmueble, fórmulas de arreglo, como la posibilidad de compra del terreno en los lugares en que han construido los ocupantes, como es este caso.

GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA: Se realizó la caracterización en el inmueble, identificándolo físicamente, sus ocupantes se abstuvieron de firmar el formato. Se proyectó y radicó poder, impulso procesal solicitando el expediente, reconocimiento de personería jurídica y fijación de fecha de inspección ocular.

PREDIO 128

PREDIO: LOTE B LOTE 2
UBICACIÓN: CORREGIMIENTO CAIMALITO PEREIRA - RISARALDA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290-0170344
CEDULA CATASTRAL: 05-00-0001-001-000/05-00-0009-0001-000
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

Realizada la identificación física del predio, se observa que es una sola construcción que está dividida en dos partes, al momento de realizar la visita se encontraban cerradas, al parecer una tiene una actividad productiva y la otra habitacional, según la información recogida en el sector desde hace más de 20 años ha venido siendo ocupado, por ser un predio de carácter fiscal, debe direccionarse la recuperación del mismo, a través de proceso policivo, coetáneamente con esto, se debe realizar la gestión con la Alcaldía de Pereira para que formule soluciones de vivienda a las personas que ocupan el inmueble de escasos recursos económicos, como propuesta de medidas alternativas, las cuales son amparadas por el principio de la confianza legítima, desarrollado jurisprudencialmente las Altas Cortes, que puede ser alegada por los ocupantes al momento del desalojo.

Se recomienda al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales, emitir propuesta a los ocupantes de los inmuebles simultaneo con las querella policivas y acciones judiciales que inicie para la recuperación del inmueble, fórmulas de arreglo, como la posibilidad de compra del inmueble del área de terreno.

Por la gravedad que representa dicha ocupación, pues en los predios de la entidad se han constituidos asentamientos humanos, no debe cesar la gestión para la recuperación de los predios sea en dinero con la venta o con la recuperación física.

GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA: Se realizó la caracterización en el inmueble, identificándolo físicamente, sus ocupantes se abstuvieron de firmar el formato. Se proyectó y radicó poder, impulso procesal solicitando el expediente, reconocimiento de personería jurídica y fijación de fecha de inspección ocular.

PREDIO 129

PREDIO: LOTE A LOTE 2
UBICACIÓN: CORREGIMIENTO CAIMALITO PEREIRA - RISARALDA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290-170342
CEDULA CATASTRAL: 05-00-0001-001-000/05-00-0009-0001-0
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

CONCEPTO JURÍDICO

Realizada la identificación física del predio, se observa que está constituido por una construcción de dos plantas, según la información recogida en el sector desde hace

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

más de 20 años ha venido siendo ocupado, por ser un predio de carácter fiscal, debe direccionarse la recuperación del mismo, a través de proceso policivo, coetáneamente con esto, en caso que se encuentre vivienda, el Fondo debe realizar la gestión con la Alcaldía de Pereira para que formule soluciones de vivienda a las personas que lo ocupan, en caso que sean de escasos recursos económicos, como propuesta de medidas alternativas, las cuales son amparadas por el principio de la confianza legítima, desarrollado jurisprudencialmente las Altas Cortes, que puede ser alegada por los ocupantes al momento del desalojo.

Se recomienda al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales, emitir propuesta a los ocupantes de los inmuebles simultaneo con las querella policivas y acciones judiciales que inicie para la recuperación del inmueble, fórmulas de arreglo, como la posibilidad de compra del terreno en los lugares en que han construido los ocupantes, como es este caso, como el inmueble toma un área del predio vecino, en caso que acepte la compra el ocupante debe gestionarse la segregación con el predio identificado con la Matricula Inmobiliaria 290-170343.

Por la gravedad que representa dicha ocupación, pues en los predios de la entidad se han constituidos asentamientos humanos, no debe cesar la gestión para la recuperación de los predios sea en dinero con la venta o con la recuperación física.

GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA: Se realizó la caracterización en el inmueble, identificándolo físicamente, sus ocupantes se abstuvieron de firmar el formato. Se proyectó y radicó poder, impulso procesal solicitando el expediente, reconocimiento de personería jurídica y fijación de fecha de inspección ocular.

PREDIO 130

PREDIO LOTE: CAMPAMENTO LOS MICOS
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 296-60594
CÉDULA CATASTRAL: 00-03-0002-0129-000
UBICACIÓN: VEREDA LOS MICOS SANTA ROSA DE CABAL – RISARALDA
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Con ocasión de la visita de caracterización realizada en terreno, se verificó que el inmueble denominado Campamento Los Micos se encuentra ocupado por particulares, configurándose una situación de perturbación a la posesión y mera tenencia legítima del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia. El predio

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

presenta ocupación material y aprovechamiento por terceros sin que se haya acreditado título jurídico que respalde dicha permanencia. No se evidenció la existencia de contrato, acto administrativo, comodato o arrendamiento autorizado por la entidad propietaria que legitime la ocupación. La situación no es meramente eventual, sino que corresponde a una ocupación que motivó la interposición de querella policiva desde el 11 de junio de 2024, lo cual confirma la existencia de controversia administrativa en curso sobre la tenencia del inmueble.

Afectaciones

La ocupación del bien fiscal genera una afectación directa al patrimonio público, al impedir el ejercicio pleno de los atributos del dominio por parte del Fondo. Mientras el predio permanezca ocupado sin respaldo legal, la entidad no puede disponer libremente del mismo ni destinarlo a fines institucionales o de administración eficiente, la inasistencia a la audiencia de inspección ocular previamente programada produjo una dilación en el trámite policivo, lo cual favorece indirectamente la prolongación de la ocupación y debilita temporalmente la estrategia de recuperación.

Limitaciones

La complejidad social del asentamiento, sino en el estado procesal del trámite policivo. La no comparecencia a la audiencia programada generó retraso en la actuación, lo que puede afectar el ritmo del procedimiento si no se corrige oportunamente.

Situaciones relevantes para el saneamiento

El elemento más relevante para el saneamiento del inmueble es la necesidad de reactivar con diligencia el proceso policivo ya iniciado. La existencia de querella radicada constituye una ventaja jurídica, pues el trámite se encuentra formalmente en curso; sin embargo, resulta indispensable garantizar representación efectiva y presencia institucional en todas las actuaciones programadas por la Inspección de Policía para el impulso procesal constante es determinante para evitar que la ocupación se prolongue.

Concepto jurídico

El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 296-60594 constituye un bien fiscal cuya titularidad corresponde al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia. En virtud del artículo 63 de la Constitución Política, los bienes públicos son imprescriptibles, lo que excluye la posibilidad de adquisición por ocupación prolongada o posesión de hecho. La ocupación sin título configura perturbación a la

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

posesión y mera tenencia legítima del Fondo, lo que habilita la actuación policiva conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016, norma que tipifica como comportamiento contrario a la convivencia la ocupación indebida de bienes fiscales. En concordancia, el artículo 206 del mismo estatuto faculta al Inspector de Policía para ordenar la restitución del inmueble cuando se verifique la ocupación irregular.
El Decreto 1591 de 1989 impone al Fondo la obligación de administrar y recuperar los bienes provenientes de Ferrocarriles Nacionales, lo que implica no solo la facultad, sino el deber jurídico de adelantar las acciones necesarias para la defensa del patrimonio público la continuidad del proceso policivo constituye el mecanismo idóneo y prioritario para obtener la restitución del bien.

Jurisprudencia colombiana aplicable La Corte Constitucional ha reiterado que la imprescriptibilidad de los bienes públicos impide que la ocupación prolongada genere derechos reales frente al Estado. Asimismo, ha señalado que las autoridades tienen el deber de proteger el patrimonio público y adoptar medidas eficaces para evitar su apropiación irregular.

Conclusión del concepto jurídico

El predio Campamento Los Micos se encuentra ocupado sin título jurídico válido, configurándose perturbación a la posesión y mera tenencia legítima del Fondo.

Procede dar continuidad inmediata y prioritaria al proceso policivo iniciado el 11 de junio de 2024, garantizando representación efectiva y presencia institucional en todas las diligencias programadas por la autoridad de policía.

Recomendaciones jurídicas

Se recomienda solicitar con carácter urgente la reprogramación de la inspección ocular y garantizar comparecencia institucional a la audiencia correspondiente y se Debe mantenerse el impulso procesal permanente ante la Inspección de Policía hasta obtener decisión de fondo que ordene la restitución del inmueble se sugiere realizar seguimiento interno para evitar futuras inasistencias que puedan generar dilaciones o afectar la estrategia de recuperación.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El 11 de junio de 2024 el Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia radicó querella policiva por perturbación a la posesión y mera tenencia del inmueble La Inspección Central de Policía fijó fecha y hora para audiencia de inspección ocular; sin embargo, el representante designado en ese momento no compareció, lo que

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

produjo retraso en el trámite Posteriormente, se realizó visita técnica y caracterización del inmueble, identificándolo físicamente. En seguimiento a la querella en curso, se presentó solicitud del expediente policivo, radicación de poder especial correspondiente al predio y solicitud de programación de nueva inspección ocular ante la Inspección de Policía competente.

PREDIO 131

PREDIO: Bodega demolida
UBICACIÓN: Municipio de Santa Rosa de Cabal – Risaralda
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 296-62319
CÉDULA CATASTRAL: 10100271000
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

De acuerdo con la visita técnica realizada en terreno, el inmueble identificado como "Bodega demolida" corresponde a un bien fiscal sobre el cual actualmente no existe edificación en pie, evidenciándose que la construcción que le daba nombre ha sido demolida o desaparecida. No obstante, lo más relevante desde el punto de vista jurídico y físico es que sobre el área del predio se encuentran construidas dos vías que atraviesan o colindan directamente con el inmueble. Durante la diligencia se efectuó identificación física del lote y medición preliminar del área con cinta métrica, lo que permitió advertir una posible disminución de cabida respecto del área que debería corresponder al predio conforme a su matrícula inmobiliaria. Esta circunstancia genera la hipótesis de que, con ocasión de la construcción de las vías, pudo haberse ocupado parte del terreno sin que exista claridad sobre la existencia de proceso formal de adquisición predial, afectación administrativa o compensación económica a favor del Fondo.

Afectaciones

La eventual ocupación parcial del predio para la construcción de vías representa una afectación patrimonial relevante, en la medida en que podría haberse reducido el área útil del inmueble sin que medie acto jurídico que formalice dicha situación. Esta circunstancia compromete la integridad del patrimonio administrado por el Fondo y exige claridad técnica y jurídica. Adicionalmente, la inexistencia de delimitación física visible y señalización oficial favorece la confusión sobre la titularidad del bien, lo que puede derivar en nuevas intervenciones no autorizadas o en consolidación de espacio público sin el debido procedimiento legal.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Limitaciones

Mientras no se realice un levantamiento topográfico profesional y georreferenciado, el Fondo no podrá determinar con precisión la extensión real del predio ni establecer si existe ocupación indebida por parte de entidades territoriales o autoridades encargadas de la infraestructura vial. sin contar con información actualizada sobre el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Santa Rosa de Cabal, no es posible establecer con certeza si el predio fue declarado área de utilidad pública, zona de retiro vial o espacio público, ni si existe acto administrativo que haya formalizado su afectación.

Situaciones relevantes para el saneamiento

El saneamiento del inmueble depende esencialmente de la clarificación técnica de sus linderos y cabida actual. Resulta imprescindible adelantar levantamiento topográfico que permita establecer si las vías construidas ocupan área del predio y, en caso afirmativo, determinar el metraje exacto comprometido. Con esta información deberá verificarse si existió procedimiento formal de adquisición o si, por el contrario, procede adelantar gestión administrativa ante el municipio para formalizar la situación mediante enajenación voluntaria, cesión onerosa o compensación económica, resulta necesario reforzar la presencia institucional en el predio mediante actos de señor y dueño, como limpieza periódica, cerramiento y señalización visible que identifique la titularidad del Fondo, con el fin de prevenir futuras ocupaciones o intervenciones no autorizadas.

Concepto jurídico

El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 296-62319 constituye un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia. Conforme al artículo 63 de la Constitución Política, los bienes públicos son imprescriptibles, lo que impide su adquisición por ocupación o utilización prolongada sin título jurídico válido.

El Decreto 1591 de 1989 impone al Fondo la obligación de administrar, conservar y recuperar los bienes provenientes de Ferrocarriles Nacionales, lo que incluye el deber de verificar cualquier afectación material que comprometa su integridad patrimonial. Si se llegare a constatar que parte del predio fue incorporado a infraestructura vial sin proceso formal de adquisición, corresponderá exigir la regularización jurídica mediante el procedimiento administrativo correspondiente, garantizando que el Fondo reciba compensación adecuada por el área ocupada.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

En este caso no se configura ocupación irregular por particulares, sino una posible afectación institucional que requiere esclarecimiento técnico y formalización jurídica.

Jurisprudencia colombiana aplicable

El Consejo de Estado ha señalado que la utilización de bienes públicos para fines de utilidad pública debe estar precedida de los actos administrativos y procedimientos legales correspondientes, y que las entidades públicas tienen el deber de proteger la integridad del patrimonio estatal.

Conclusión del concepto jurídico

El predio presenta indicios de posible afectación por construcción de infraestructura vial que podría haber comprometido parte de su cabida sin claridad jurídica sobre el procedimiento seguido.

Resulta indispensable adelantar levantamiento topográfico y verificación urbanística para determinar si procede formalización mediante enajenación voluntaria, cesión onerosa o reclamación administrativa por ocupación de área.

Recomendaciones jurídicas

Se recomienda contratar levantamiento topográfico georreferenciado para establecer cabida real y posibles áreas ocupadas por las vías. Se Debe solicitarse al municipio de Santa Rosa de Cabal información sobre actos administrativos de afectación vial o declaratoria de utilidad pública que involucren el predio. En caso de verificarse ocupación formal para infraestructura pública, evaluar propuesta de venta o cesión onerosa conforme a los procedimientos legales aplicables, garantizando contraprestación adecuada al Fondo se recomienda realizar actos de conservación y control sobre el área restante del predio, tales como limpieza periódica, cerramiento y señalización que identifique la titularidad institucional.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita técnica al inmueble, efectuando su identificación física y caracterización general. Durante la diligencia se efectuó medición preliminar del área con cinta métrica, lo que permitió advertir posible faltante de cabida tras la construcción de las vías que atraviesan el predio.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Con fundamento en lo observado, se dejó constancia de la necesidad de adelantar estudio técnico especializado para determinar con precisión la situación jurídica y física del inmueble y definir las actuaciones administrativas correspondientes.

DEPARTAMENTO - SANTANDER

PREDIO 132

PREDIO: LOTE C- BARBOSA-SANTANDER
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 324-35798
CÉDULA CATASTRAL: 01-00-007-0018
UBICACIÓN: Trav. 3a y 2a Cra 7a 6a y 5a – Barbosa, Santander
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal urbano

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El inmueble se encuentra ubicado en zona urbana del municipio de Barbosa. Se identificaron múltiples edificaciones consolidadas:
Vivienda en bloque con puertas metálicas y cubierta en zinc.
Edificación de tres niveles con uso mixto: club deportivo en primer piso y apartamentos en niveles superiores.
Vivienda pequeña independiente.
Dos locales comerciales contiguos (incluida pizzería).
Según información recopilada, la ocupación supera los 20 años. El predio presenta integración plena al tejido urbano, con subdivisión fáctica y usos residenciales y comerciales consolidados.

CONCEPTO JURÍDICO

El Predio 1 de Barbosa constituye un caso paradigmático de ocupación urbana consolidada sobre bien fiscal, donde confluyen el deber constitucional de defensa del patrimonio público y la necesidad de ponderar derechos fundamentales derivados de asentamientos prolongados.

Desde el punto de vista estrictamente dominal, el inmueble pertenece al Estado en calidad de bien fiscal, conforme al artículo 674 del Código Civil. Su naturaleza jurídica implica imprescriptibilidad y la imposibilidad de adquisición por usucapión, aun cuando la ocupación haya superado las dos décadas.

La Corte Constitucional ha reiterado que los bienes fiscales, aunque no estén destinados al uso común como el espacio público, conservan protección reforzada

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

cuando su titularidad corresponde al Estado. En múltiples pronunciamientos, la Corte ha indicado que la ocupación irregular, por prolongada que sea, no genera derecho real alguno.

Sin embargo, este caso presenta un elemento diferenciador: la consolidación urbana y la tolerancia prolongada. La jurisprudencia constitucional ha desarrollado el principio de confianza legítima como mecanismo de equilibrio entre el interés general y la estabilidad social cuando la administración ha permitido, expresa o tácitamente, la ocupación durante un tiempo considerable.

En escenarios similares, la Corte ha señalado que la recuperación de bienes públicos es obligatoria, pero debe realizarse con:
Respeto pleno del debido proceso administrativo; evaluación socioeconómica de los ocupantes; adopción de medidas de transición razonables; coordinación con autoridades territoriales para alternativas de reubicación o formalización.

Es importante subrayar que la confianza legítima no crea derecho de propiedad ni obliga al Estado a indemnizar por ejecutar una actuación legal de recuperación. Sin embargo, sí impone cargas procedimentales reforzadas cuando existen sujetos de especial protección constitucional.

Adicionalmente, el uso comercial (club deportivo y pizzería) introduce un componente económico distinto al de mera vivienda. En estos casos, la jurisprudencia ha sido menos flexible en la ponderación, dado que no se trata exclusivamente de derecho a vivienda digna Desde sino de explotación económica sobre bien estatal.
Una perspectiva estratégica, este predio admite tres escenarios jurídicamente viables:
Recuperación física total mediante proceso policivo y eventuales acciones judiciales.
Enajenación parcial o total conforme a procedimiento legal, si el inmueble perdió vocación institucional.
Proceso de regularización condicionada, previo análisis de compatibilidad con el Plan de Ordenamiento Territorial municipal.

La decisión debe estar sustentada en estudio técnico–económico que determine si la recuperación material resulta más beneficiosa que la enajenación controlada.
En conclusión, el Predio 1 presenta ocupación consolidada jurídicamente irregular, pero socialmente estructurada. La recuperación es jurídicamente viable; no obstante, su ejecución exige planeación institucional integral para evitar vulneraciones constitucionales y litigios prolongados.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

RIESGOS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

Acciones de tutela por vivienda digna y confianza legítima.
Resistencia social organizada.
Judicialización civil prolongada.
Presión política local por tratarse de asentamiento consolidado.

RECOMENDACIONES TÉCNICAS Y ESTRATÉGICAS

Caracterización socioeconómica integral de ocupantes.
Estudio de compatibilidad urbanística con POT municipal.
Evaluación financiera de eventual enajenación parcial.
Impulso procesal coordinado con Alcaldía municipal.
Acto administrativo motivado que defina política institucional frente al predio.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó localización, caracterización y registro fotográfico (5 de diciembre de 2025). Se presentó impulso procesal ante la Inspección de Policía correspondiente el 18 de diciembre de 2025.

PREDIO 133

PREDIO 2 – LOTE E- BARBOSA, SANTANDER
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 324-35838
CÉDULA CATASTRAL: 01-00-0102-0013-000
UBICACIÓN: Cra 9a No. 23-45 – Barbosa, Santander
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Predio ubicado en el municipio de Barbosa, Santander, en la Cra 9 No. 5-89. Corresponde a la antigua estación ferroviaria, constituida por una gran edificación construida con materiales antiguos y terreno adyacente. En el frente del inmueble se observa maleza y la existencia de un parque contiguo.

CONCEPTO JURÍDICO

El inmueble identificado como Lote E constituye un bien fiscal integrante del patrimonio público, cuya titularidad corresponde al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Nacionales de Colombia. En esa medida, su régimen jurídico se encuentra sometido a las disposiciones constitucionales y legales que regulan la protección reforzada del patrimonio estatal.

De conformidad con el artículo 63 de la Constitución Política, los bienes públicos son inalienables, imprescriptibles e inembargables, principio que ha sido reiterado por la jurisprudencia constitucional al señalar que la posesión prolongada no tiene aptitud jurídica para consolidar dominio frente al Estado. La naturaleza fiscal del inmueble implica que cualquier ocupación sin título habilitante carece de eficacia jurídica para generar derechos reales.

Frente a la perturbación evidenciada, resulta procedente impulsar la querella policiva por perturbación a la posesión o mera tenencia prevista en el artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana). Dicha disposición faculta a la autoridad de policía para restablecer el goce pacífico del bien cuando este ha sido alterado por ocupaciones o actos de perturbación, garantizando el debido proceso y la contradicción probatoria.
No obstante, el ejercicio de la acción policiva debe armonizarse con el desarrollo jurisprudencial del principio de confianza legítima, especialmente cuando se trate de ocupaciones prolongadas y toleradas por la administración. En la Sentencia T- 427 de 2021, la Corte Constitucional reiteró que este principio, derivado del artículo 83 Superior, protege expectativas razonables generadas por conductas estatales prolongadas en el tiempo. Sin embargo, la misma providencia es clara en señalar que la confianza legítima no constituye fuente de derechos de propiedad ni impide la recuperación de bienes públicos; su alcance es estrictamente procedimental y transicional.
En efecto, la Corte ha sostenido que el Estado no pierde su facultad de recuperación material de bienes fiscales, dado que prevalece el interés general. Lo que se impone es la obligación de garantizar: (i) el debido proceso administrativo, y (ii) la adopción de medidas alternativas razonables cuando existan sujetos de especial protección constitucional o situaciones de vulnerabilidad acreditadas.
En el caso del Lote E, al tratarse de una antigua estación ferroviaria infraestructura históricamente vinculada a la prestación de un servicio público, su abandono material no implica desafectación automática ni pérdida de su naturaleza fiscal. Mientras no exista acto administrativo expreso que modifique su destinación o autorice su enajenación, el inmueble conserva su protección constitucional y legal. En consecuencia, desde la perspectiva jurídica, la actuación correcta es el impulso decidido de la querella policiva en curso, asegurando la plena observancia del debido proceso. Paralelamente, resulta recomendable que la entidad evalúe estratégicamente la destinación futura del inmueble, ya sea para recuperación institucional, enajenación conforme a la normatividad vigente, o eventual articulación con el ente territorial.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCLUSIONES GENERALES

Resulta jurídicamente pertinente que el Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales adelante acercamientos institucionales con las alcaldías municipales donde existan predios de su propiedad, con el fin de evaluar alternativas de adquisición por parte de los entes territoriales,
especialmente cuando existan ocupaciones consolidadas por población vulnerable.
Es indispensable que la entidad suministre apoyo logístico suficiente para la etapa probatoria y eventual ejecución de órdenes policivas de restitución, garantizando condiciones de seguridad y eficacia en la materialización de las decisiones administrativas.
En los predios que se encuentren total o parcialmente desocupados, deben ejercerse actos materiales de señor y dueño propios de la titularidad pública, tales como cerramiento, instalación de vallas informativas y mantenimiento periódico, con el fin de prevenir nuevas ocupaciones.
Finalmente, debe advertirse que el principio de confianza legítima no constituye obstáculo para la recuperación de bienes fiscales, pero sí impone cargas procedimentales reforzadas cuando la ocupación ha sido tolerada por periodos prolongados. La articulación con las autoridades municipales resulta jurídicamente aconsejable para minimizar impactos sociales y evitar litigios constitucionales posteriores.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó la ubicación del predio con base en la información verificada en campo. Se efectuó caracterización y registro fotográfico el día 5 de diciembre de 2025.
Teniendo en cuenta la querella policiva en curso:
Se presentó impulso procesal ante la Inspección de Policía de Barbosa, Santander, el día 18 de diciembre de 2025.
Se radicó poder especial correspondiente al predio.
Se solicitó el expediente digital y la programación de inspección ocular.

PREDIO 134

PREDIO: LOTE- AMBALEMA -TOLIMA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 030-4552
CÉDULA CATASTRAL: 01-01-0004-0001-000
UBICACIÓN: Cra 1a y 1A CL 12 C y 13 B.
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO
Predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.1030-4552, ubicado en el Municipio AMBALEMA TOLIMA, no fue identificado, se verificó con los documentos dados como el Planos y la dirección no se localizó.

Afectación

Radica en que no fue posible localizarlo físicamente durante la visita, a pesar de contar con planos y dirección en los documentos suministrados. Esta situación genera una afectación administrativa y jurídica, ya que impide realizar la caracterización técnica y el registro fotográfico, lo cual limita la verificación del estado real del inmueble y su destinación como bien fiscal.

Limitación

Relevante para cualquier proceso de saneamiento o recuperación. La falta de identificación física del inmueble genera incertidumbre sobre su estado real, sus linderos y su destinación, y obliga a las autoridades competentes a adelantar un proceso de verificación adicional en coordinación con la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y la administración municipal, para precisar su localización y garantizar la protección del bien fiscal.

Situaciones relevantes para el saneamiento.

El predio no fue posible localizar físicamente durante la visita, a pesar de la verificación con los documentos suministrados como planos y dirección, lo que impidió realizar la caracterización técnica y el registro fotográfico. Esta condición genera incertidumbre sobre sus linderos, ubicación exacta y estado real, afectando la posibilidad de ejercer control y protección efectiva sobre el bien fiscal. La no localización física representa una afectación patrimonial y jurídica, pues limita la gestión administrativa y dificulta garantizar su destinación al interés general. Esta situación obliga a adelantar un proceso de revisión documental más exhaustivo.

CONCEPTO JURÍDICO

Actualizar Planos: pedir planos georreferenciados con coordenadas oficiales. Los planos antiguos sin coordenadas precisas suelen ser la causa de que no se localice el predio.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El Predio Identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 1030-4552, ubicado en el municipio de Ambalema, Tolima, refleja una situación de no localización física. Durante la visita realizada, se verificó la información suministrada en documentos como planos y dirección, pero aun así el predio no pudo ser identificado ni ubicado en terreno. Esta condición genera una afectación administrativa y patrimonial, ya que impide realizar la caracterización técnica y el registro fotográfico, limita el control y la protección del bien fiscal y crea incertidumbre sobre sus linderos, ubicación exacta y estado real. En consecuencia, el predio se encuentra en una situación de indefinición que requiere un proceso de revisión documental más exhaustivo y coordinación con la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y la administración municipal para precisar su ubicación y garantizar su adecuada gestión y destinación al interés general.

PREDIO 135

PREDIO: LOTE 1- COYAIMA-TOLIMA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 368-30416
CÉDULA CATASTRAL: 02-00-015-0002
UBICACIÓN: CALLE 2 No 2-32
PROPIETARIO Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio, siendo un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, se encuentra indebidamente ocupado por terceros, quienes han construido una vivienda y desarrollados cultivos de plátano en una amplia extensión de tierra. Esta situación configura una perturbación a la posesión y tenencia legítima de la entidad, implica una usurpación del patrimonio público y limita el ejercicio de la función administrativa sobre el bien.

La ocupación genera un detrimento patrimonial al impedir el uso, administración o disposición legítima del predio por parte del Fondo, obstaculizando además la finalidad pública para la cual fue destinado. En consecuencia, se hace necesario adelantar las acciones legales y administrativas correspondientes para la recuperación y protección del bien fiscal, garantizando la defensa del patrimonio público y la restitución de la posesión legítima a la entidad.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Afectación

Se manifiesta en varios niveles que impactan directamente al patrimonio público y a la gestión institucional del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia. La ocupación indebida del predio por terceros, con la construcción de una vivienda y el establecimiento de cultivos de plátano, constituye una perturbación a la posesión legítima de la entidad y configura una usurpación de bien fiscal.

Esto genera un detrimento patrimonial al impedir que el Estado disponga, administre o aproveche el bien conforme a su destinación pública, obstaculizando el ejercicio de la función administrativa y limitando la capacidad de la entidad para cumplir con sus fines.

Además, la permanencia de los ocupantes irregulares incrementa el riesgo de consolidación de una ocupación de hecho, aunque jurídicamente no proceda la prescripción adquisitiva sobre bienes fiscales, lo que genera inseguridad jurídica y posibles conflictos sociales en el proceso de recuperación. En síntesis, la afectación es económica, jurídica, institucional y social, pues se compromete el patrimonio público, se vulnera la tenencia legítima, se restringe la función estatal y se crean tensiones derivadas de la ocupación irregular.

Limitaciones tanto jurídicas como administrativas.

En primer lugar, se restringe el ejercicio pleno de la posesión y tenencia legítima de la entidad, impidiendo la administración, disposición y destinación del bien conforme a los fines públicos establecidos. En segundo lugar, se limita la capacidad institucional para ejecutar proyectos o programas sobre el predio, generando un obstáculo en el cumplimiento de la función pública.

Asimismo, la ocupación indebida restringe la seguridad jurídica, pues la permanencia de terceros puede dar lugar a conflictos sociales y a intentos de consolidar una posesión irregular, aunque la prescripción adquisitiva no proceda sobre bienes fiscales. Finalmente, se limita el aprovechamiento económico y social legítimo del predio, produciendo un detrimento patrimonial al Estado y afectando la finalidad pública para la cual fue destinado.

Situaciones relevantes para el Saneamiento

Este un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, resultan relevantes varias situaciones. En primer lugar, la necesidad de identificar plenamente a los ocupantes y caracterizar la extensión de la

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

ocupación, incluyendo la vivienda construida y los cultivos de plátano establecidos. En segundo lugar, debe verificarse la destinación pública del bien y la afectación que la ocupación genera sobre la función administrativa y el patrimonio estatal. En tercer lugar, es indispensable establecer la inexistencia de títulos legítimos que amparen la ocupación, dado que sobre los bienes fiscales no procede la prescripción adquisitiva. Asimismo, se requiere evaluar los riesgos sociales y jurídicos derivados de la permanencia de terceros en el predio, que pueden obstaculizar la recuperación. Finalmente, se hace necesario adelantar las acciones legales y administrativas pertinentes, tales como procesos policivos de lanzamiento por ocupación de hecho o la acción de restitución de bien fiscal, con el fin de garantizar la defensa del patrimonio público y restituir la posesión legítima a la entidad.

CONCEPTO JURÍDICO

Fundamento normativo y jurisprudencia

El inmueble constituye un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, la ocupación por parte de terceros configura una perturbación a dicha tenencia, susceptible de ser tramitada mediante querella policiva conforme a lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley 1801 de 2016, que tipifica como comportamiento contrario a la convivencia la ocupación indebida de bienes inmuebles. Así mismo, el artículo 206 del mismo estatuto faculta a la autoridad de policía para ordenar la restitución del inmueble cuando se constate la ocupación irregular, Jurisprudencia Sentencia C-340 de 2007 (Corte Constitucional): Define el concepto de daño patrimonial al Estado dentro de la responsabilidad fiscal, señalando que cualquier afectación al patrimonio público, incluida la ocupación indebida de bienes fiscales, constituye un detrimento que debe ser reparado.

Conclusión del concepto jurídico

El predio identificado como Cra 2 No. 2-98, siendo un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, se encuentra indebidamente ocupado por terceros que han construido una vivienda y establecidos cultivos de plátano en una amplia extensión de tierra.

Esta situación configura una ocupación irregular que afecta directamente la posesión y tenencia legítima de la entidad, constituyendo una usurpación del patrimonio público y limitando el ejercicio de la función sobre el bien.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Recomendaciones jurídicas

Debe mantenerse el impulso procesal ante la Inspección de Policía competente, solicitando programación de inspección ocular y decisión de fondo, Una vez recuperado el inmueble, se recomienda implementar medidas de cerramiento y señalización oficial que identifiquen el predio como propiedad del Fondo, con el fin de prevenir nuevas ocupaciones.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 23 de octubre de 2025 se realizó visita técnica para su identificación y caracterización física, elaborando registro fotográfico con georreferenciación y punto de ubicación mediante la aplicación Locus, lo cual constituye prueba objetiva de la ocupación irregular. El 28 de octubre de 2025 se remitió a la Inspección de Policía memorial de poder, solicitud de expediente e inspección ocular, activando la competencia de la autoridad policiva para conocer del asunto. Con el fin de dar continuidad al trámite y evitar la inactividad procesal, se radicaron impulsos los días 12 de noviembre y 15 de diciembre de 2025, buscando obtener una decisión administrativa que permita la restitución del inmueble. Estas actuaciones reflejan diligencia en la defensa del patrimonio público y constituyen situaciones relevantes para el saneamiento del predio, pues aportan pruebas técnicas, activan el procedimiento policivo y aseguran la continuidad del trámite hasta alcanzar una resolución que restituya la posesión legítima al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia.

PREDIO 136

PREDIO: LOTE 2- COYAIMA-TOLIMA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 368-30417
CÉDULA CATASTRAL: 02-00-017-0001000
UBICACIÓN: Cra 2 No 2-98
PROPIETARIO Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El inmueble identificado como Cra 2 No. 2-98 se encuentra ocupado por un particular que habita una vivienda en evidente estado de deterioro. Durante la caracterización se pudo inferir que el ocupante se encuentra en condiciones socioeconómicas precarias, pues la vivienda presenta daños estructurales y condiciones habitacionales deficientes. No se evidenció título de propiedad, contrato autorizado por el Fondo ni acto

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

administrativo que legitime la permanencia del ocupante en el inmueble. En consecuencia, se configura una ocupación irregular sobre un bien fiscal, aunque con un componente social relevante que debe ser considerado en el marco de las actuaciones administrativas correspondientes.

Afectación

La ocupación impide al Fondo ejercer plenamente sus facultades de administración y disposición sobre el inmueble, El deterioro físico de la vivienda puede generar riesgos para la seguridad del ocupante y eventualmente comprometer la integridad del predio y Existe una afectación institucional derivada de la ocupación prolongada, que puede consolidar una percepción social de tolerancia frente a la apropiación informal de bienes fiscales.

Limitaciones

La situación socioeconómica del ocupante introduce una limitación operativa para la ejecución del eventual desalojo, pues exige acompañamiento institucional y observancia estricta de garantías constitucionales, El estado de deterioro de la vivienda puede generar riesgos adicionales al momento de la restitución material y El saneamiento del inmueble dependerá de la culminación del proceso policivo y de la coordinación con autoridades municipales para mitigar el impacto social de la medida.

Situaciones relevantes para el Saneamiento

El componente social del caso exige que la recuperación del inmueble se gestione bajo parámetros de respeto a la dignidad humana y enfoque diferencial, La intervención de la Alcaldía Municipal resulta clave para evaluar posibles soluciones de vivienda o alternativas sociales que permitan ejecutar la restitución sin vulnerar derechos fundamentales y La eventual posibilidad de que el municipio adquiera el inmueble para destinarlo a programas de vivienda social podría constituir una alternativa estratégica de solución integral.

CONCEPTO JURÍDICO

Fundamento normativo y jurisprudencia

El inmueble constituye un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, la ocupación por parte del particular configura perturbación a dicha tenencia, susceptible de ser tramitada mediante querella policiva conforme a lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley 1801 de 2016, que prohíbe la

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

ocupación indebida de bienes inmuebles La autoridad de policía, conforme al artículo 206 del mismo estatuto, está facultada para ordenar la restitución del inmueble cuando se constate la ocupación irregular No obstante, el ejercicio de esta facultad debe armonizarse con los principios constitucionales de dignidad humana y protección reforzada de personas en situación de vulnerabilidad. la vía policiva resulta procedente para la recuperación del inmueble, pero su ejecución debe coordinarse con las autoridades municipales competentes para evitar afectaciones desproporcionadas.

Conclusión del concepto jurídico

El predio se encuentra ocupado de manera irregular por un particular en condición socioeconómica vulnerable Procede la continuidad e impulso de la querella policiva para lograr la restitución del inmueble, garantizando acompañamiento institucional y respeto de derechos fundamentales.

Recomendaciones jurídicas

Debe mantenerse el impulso procesal ante la Inspección de Policía competente hasta obtener decisión de fondo Se recomienda realizar acercamiento formal con la Alcaldía Municipal de Coyaima, a fin de explorar alternativas de solución de vivienda para el ocupante, especialmente si se confirma su condición de vulnerabilidad se puede evaluarse la posibilidad de que el municipio adquiera el inmueble para destinarlo a programas sociales, en caso de considerarse viable La entidad contratante deberá disponer de la logística necesaria para la ejecución efectiva de la eventual orden de desalojo, evitando que la medida quede únicamente en una providencia formal.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 23 de octubre de 2025 se llevó a cabo una visita al predio con el propósito de realizar su identificación y caracterización física. En el marco de esta diligencia se elaboró un registro fotográfico con georreferenciación y punto de ubicación mediante la aplicación Locus, lo que permitió contar con evidencia técnica precisa sobre las condiciones del inmueble. Posteriormente, el 28 de octubre de 2025 se remitió a la Inspección de Policía el memorial de poder, junto con la solicitud de expediente e inspección ocular, con el fin de dar inicio al trámite administrativo correspondiente. En desarrollo de dicho procedimiento, se radicaron impulsos procesales los días 12 de noviembre y 15 de diciembre de 2025, orientados a garantizar la continuidad del trámite y avanzar hacia la decisión administrativa que permita definir la situación jurídica del predio. De esta manera, se evidencia una actuación sistemática y ordenada que busca asegurar la defensa del patrimonio público y la correcta gestión del bien fiscal.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 137

PREDIO: LOTE EMBARCADERO- COYAIMA-TOLIMA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 368-30419
CÉDULA CATASTRAL: 02-00-016-0004000
UBICACIÓN: Cra 2a No 1 05/09/15
PROPIETARIO Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

De acuerdo con la visita realizada el día 23 de octubre de 2025, el inmueble denominado Lote Embarcadero se encuentra desocupado, sin presencia de edificaciones irregulares ni ocupantes permanente El Fondo de Pasivo Social conserva íntegros los atributos de la propiedad el uso, goce y disposición sin limitación jurídica actual El predio no cuenta con cerramiento físico ni señalización visible que lo identifique como propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia lo que lo expone a riesgo de ocupación informal. El estado actual representa una oportunidad para consolidar su saneamiento preventivo antes de que se presenten perturbaciones materiales.
Afectación

Actualmente no se evidencian afectaciones materiales derivadas de ocupación ilegal y la ausencia de cerramiento y señalización constituye una afectación potencial, en la medida en que facilita el ingreso de terceros y puede derivar en invasiones futuras que generen desgaste administrativo y detrimento patrimonial.

Limitaciones

No existen limitaciones jurídicas vigentes sobre el dominio del inmueble y La única limitación práctica radica en la falta de medidas de custodia, lo que puede comprometer la administración preventiva del bien.

Situaciones relevantes para el Saneamiento

El hecho de que el inmueble se encuentre desocupado facilita su saneamiento integral sin necesidad de procesos policivos adicionales, La experiencia en otros predios del mismo municipio sugiere que los bienes sin cerramiento tienden a ser objeto de ocupaciones progresivas, por lo que resulta estratégico actuar de manera anticipada**.**

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

Fundamento normativo y jurisprudencia

El inmueble constituye un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, sometido al régimen de imprescriptibilidad previsto en el artículo 63 de la Constitución Política, La entidad conserva plenamente los atributos del dominio y tiene el deber jurídico de administrar el bien bajo criterios de diligencia y protección del patrimonio público y La imprescriptibilidad no exonera a la administración de adoptar medidas de conservación, pues la ocupación irregular de bienes fiscales puede generar detrimento patrimonial y desgaste institucional.

Conclusión del concepto jurídico

El predio se encuentra desocupado y bajo pleno dominio del Fondo, sin afectaciones actuales. No obstante, requiere medidas preventivas para garantizar su conservación y evitar ocupaciones futuras.

Recomendaciones jurídicas

Se recomienda implementar cerramiento físico del inmueble e instalar señalización visible que lo identifique como propiedad del Fondo de Pasivo Social se puede evaluarse la celebración de contratos de arrendamiento, comodato o eventual enajenación, conforme al régimen aplicable, con el fin de garantizar uso productivo y administración activa del bien.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita al predio el día 23 de octubre de 2025 para su identificación y caracterización física Se elaboró registro fotográfico con georreferenciación y punto de ubicación mediante aplicación Locus y El día 28 de octubre de 2025 se remitió a la Inspección de Policía memorial de poder, solicitud de expediente e inspección ocular en el marco de actuaciones generales de verificación.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 138

PREDIO: Lote 1 – Espinal – Tolima
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 357-45346
CÉDULA CATASTRAL: 101-01360005000
UBICACIÓN: Cra 3A # 11-91
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Se constató que el predio se encuentra ocupado de manera irregular por tres ocupantes distintos, cada uno con usos y construcciones independientes, sin que exista título jurídico o autorización administrativa que legitime dicha ocupación. El primer ocupante utiliza el inmueble como establecimiento de comercio dedicado a la venta de material de río, servicio de volquetas y parqueadero, evidenciándose además una división interna con pared de ladrillo y la adecuación de una cancha de fútbol de césped artificial al aire libre, rodeada de redes de protección y con salida directa a la vía pública; este ocupante manifestó su interés en adquirir el predio argumentando las mejoras realizadas. El segundo ocupante corresponde a una construcción en ladrillo con portón metálico oscuro y una puerta pequeña, cuya fachada está decorada con grafiti; al momento de la visita no se constató actividad comercial ni presencia de personas en el lugar. El tercer ocupante se encuentra en una construcción en ladrillo con dos portones consecutivos, donde funciona un establecimiento de comercio denominado “Metalmecánicos – La Creación”, identificado con el número de contacto 311 285 3654. Estas ocupaciones independientes reflejan la afectación jurídica y patrimonial del bien fiscal, al evidenciarse usos no autorizados y construcciones sin legitimidad sobre el predio.

Afectaciones

Genera múltiples afectaciones, entre ellas la fragmentación del inmueble en áreas de uso privado no autorizado, la imposibilidad de ejercer control institucional sobre el predio y el riesgo de consolidación de ocupaciones irregulares que comprometen la seguridad jurídica y patrimonial del bien fiscal.

Aunque únicamente uno de los ocupantes manifestó su interés en adquirir el predio argumentando las mejoras realizadas, dicho interés no genera derecho alguno sobre el inmueble, pues la normativa vigente establece que los bienes fiscales son imprescriptibles y su transferencia solo puede realizarse mediante procedimientos administrativos y legales específicos bajo autorización de la entidad administradora.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

En consecuencia, la coexistencia de tres ocupaciones independientes y la intención de compra de uno de los ocupantes reflejan una afectación significativa al patrimonio público, que requiere la adopción de medidas jurídicas y administrativas para recuperar el predio, restablecer la seguridad jurídica y garantizar su destinación adecuada conforme a su carácter de bien fiscal

Limitaciones

La presencia de construcciones independientes sin licencia compromete la seguridad estructural y genera riesgos de responsabilidad para la entidad propietaria frente a posibles accidentes o afectaciones ambientales.
La falta de control sobre las actividades económicas desarrolladas dentro del predio limita la capacidad de la entidad para garantizar el cumplimiento de normas tributarias, ambientales y de uso del suelo. Estas limitaciones adicionales refuerzan la necesidad de seguir adelantando acciones jurídicas y administrativas para recuperar el inmueble y restablecer su destinación como bien fiscal.

Situación jurídica actual del predio

El predio se encuentra ocupado de manera irregular por tres particulares. No existe título jurídico ni autorización administrativa que ampare las ocupaciones. Se adelanta querella policiva en curso ante la Inspección de Policía competente. Existen construcciones y actividades comerciales que consolidan la ocupación de hecho.

CONCEPTO JURÍDICO

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El hecho de que un ocupante manifieste interés en comprar el predio o parte de él no le otorga derecho alguno. La división y venta de un bien fiscal solo sería posible si la entidad propietaria (el Fondo) adelanta un proceso formal de disposición del inmueble, autorizado por la normativa vigente y con fines de utilidad pública. En otras palabras, no se puede negociar directamente con el ocupante, ni reconocerle mejoras como mecanismo de adquisición Constitución Política de Colombia (1991): Artículo 63: establece la imprescriptibilidad de los bienes del Estado, incluyendo los bienes fiscales, Artículo 82: impone al Estado el deber de proteger y recuperar los bienes públicos, Código Civil Colombiano: reconoce la existencia de bienes fiscales como parte del patrimonio público, diferenciándolos de los bienes de uso común, Ley 1537 de 2012 (art. 41): regula la transferencia de bienes inmuebles fiscales, especialmente para programas de vivienda y legalización de asentamientos humanos, Ley 1955 de 2019 (PND): establece lineamientos sobre la disposición y transferencia de bienes

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

fiscales, Decreto 149 de 2020: reglamenta la transferencia de bienes inmuebles fiscales y la legalización urbanística de asentamientos humanos, precisando que la enajenación debe hacerse mediante procesos administrativos formales, Fundamento Jurisprudencial Sentencia C-183 de 2003 (Corte Constitucional): distingue entre bienes fiscales y bienes de uso público, señalando que los bienes fiscales están destinados a la prestación de servicios públicos y deben ser protegidos frente a ocupaciones irregulares, Sentencia T-548 de 2016 (Corte Constitucional): reafirma la imprescriptibilidad de los bienes fiscales, indicando que no pueden ser objeto de procesos de pertenencia ni adjudicación irregular, Consejo de Estado: ha reiterado que los bienes fiscales pertenecen a entidades públicas y están destinados al cumplimiento de funciones estatales, por lo que su ocupación irregular constituye una afectación al patrimonio público.

Conclusión

El predio en cuestión, al ser un bien fiscal, es imprescriptible, inalienable y protegido constitucionalmente. La ocupación irregular limita el ejercicio de los derechos de propiedad y administración del Fondo, y la manifestación de interés en adquirirlo por parte de un ocupante no genera derecho alguno. La venta o transferencia de este tipo de bienes solo puede realizarse mediante procedimientos administrativos y legales específicos, bajo autorización expresa de la entidad administradora y conforme a los fines públicos establecidos en la normativa vigente.

Recomendaciones jurídicas

Se recomienda continuar con la defensa activa en la querella policiva en curso, solicitando la práctica de inspección ocular y la entrega del expediente digital para documentar la ocupación irregular. Es necesario interponer las acciones de restitución del bien fiscal conforme a lo previsto en la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997, solicitando el apoyo de la Inspección de Policía y de la Alcaldía de Espinal para ejecutar las órdenes de recuperación. Frente al ocupante que manifestó interés en adquirir el predio, debe informarse de manera clara y formal que los bienes fiscales son imprescriptibles e inalienables según el artículo 63 de la Constitución, y que su transferencia solo puede realizarse mediante procedimientos administrativos regulados por la Ley 1537 de 2012 y el Decreto 149 de 2020, orientados a programas de vivienda o legalización de asentamientos, no a negociaciones individuales. Se recomienda abstenerse de reconocer mejoras como mecanismo de adquisición, dado que no generan derechos sobre el inmueble. Adicionalmente, se sugiere solicitar acompañamiento de la Policía Nacional para evitar nuevas ocupaciones, realizar visitas periódicas de verificación con registro fotográfico y georreferenciación, e iniciar procesos sancionatorios urbanísticos por construcciones sin licencia conforme a la Ley

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

388 de 1997. Finalmente, debe definirse con la entidad administradora la destinación futura del predio, coordinando con la Alcaldía de Espinal su incorporación en los planes de ordenamiento territorial para garantizar su uso institucional o social.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El predio fiscal ubicado en el municipio de Espinal, Tolima, correspondiente al lote 1, fue objeto de visita técnica el día 25 de septiembre de 2025, en la cual se efectuó la identificación y caracterización física y jurídica del inmueble. En la misma fecha se elaboró registro fotográfico con georreferenciación y punto actual para su identificación. Teniendo en cuenta la existencia de una querella policiva en curso, el 15 de octubre de 2024 se presentó solicitud ante la Inspección de Policía de Espinal Tolima para la entrega de expediente digital, reconocimiento de personería y programación de fecha para inspección ocular. Posteriormente, se remitieron impulsos procesales los días 12 de noviembre de 2025 y 15 de diciembre de 2025, con el fin de avanzar en la decisión del proceso y garantizar la protección jurídica del bien fiscal. Estas actuaciones consolidan un expediente técnico y jurídico que respalda la defensa del patrimonio público y permiten dar continuidad al trámite de recuperación del predio. Finalmente, se informará al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia sobre la existencia de un ocupante que manifestó su interés en adquirir el predio, aclarando que dicho interés no genera derecho alguno y que cualquier disposición del inmueble debe adelantarse conforme a los procedimientos legales aplicables a los bienes fiscales.

PREDIO 139

PREDIO: Lote 3 – Espinal – Tolima
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 357-45350
CÉDULA CATASTRAL: 01-01-0147-001-000
UBICACIÓN: Calle 13 # 3-06
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio fiscal ubicado en el municipio de Espinal, Tolima, correspondiente al lote 3 Se encuentra actualmente ocupado de manera irregular y presenta un establecimiento de comercio en funcionamiento. Dentro del inmueble se observa una caseta destinada a la venta de bebidas alcohólicas, acompañada de sillas para el consumo en el lugar, así como una cancha de tejo utilizada como espacio recreativo. La estructura principal está conformada por una pared de ladrillos rojos y un portón de

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

metal pintado de color negro, en el cual se encuentra instalado un letrero con la inscripción: “Prohibido la entrada de personas no deseadas”. Estas condiciones evidencian que el predio está siendo utilizado para fines comerciales y recreativos sin autorización de la entidad administradora, lo que constituye una afectación al patrimonio público y refuerza la necesidad de adelantar las acciones jurídicas y administrativas correspondientes para su recuperación y protección.

Afectaciones

El predio fiscal identificado como lote 3 en el municipio de Espinal, Tolima, se encuentra ocupado de manera irregular y presenta un establecimiento de comercio no autorizado, consistente en una caseta destinada a la venta de bebidas alcohólicas, con sillas para el consumo y una cancha de tejo. La estructura está conformada por una pared de ladrillos rojos y un portón metálico negro con un letrero restrictivo de acceso. Estas condiciones reflejan un uso privado y comercial sobre un bien fiscal, lo que afecta su destinación pública, limita el control institucional y genera riesgos jurídicos, urbanísticos y patrimoniales para la entidad Pública.

Limitaciones

Presenta limitaciones derivadas de su condición jurídica como propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, sin que la entidad lo tenga en su posesión material. Esta situación impide el ejercicio pleno de los derechos de dominio, pues la ocupación irregular por parte de terceros restringe el acceso institucional y dificulta la administración directa del bien. Al no contar con la tenencia efectiva, el Fondo enfrenta limitaciones para destinar el inmueble a fines públicos, adelantar proyectos de aprovechamiento o disponer de él conforme a la normatividad vigente.

Asimismo, la falta de posesión genera riesgos de consolidación de actividades privadas no autorizadas, construcciones sin licencia y usos comerciales que afectan la destinación pública del predio. En consecuencia, la principal limitación radica en la imposibilidad de ejercer control material y administrativo sobre el inmueble, lo que obliga a la entidad a recurrir a acciones jurídicas y policivas para recuperar la posesión y garantizar la protección del patrimonio estatal.

Situaciones relevantes para el saneamiento

Existencia de proceso policivo en curso, necesidad de continuidad procesal y riesgo de consolidación de la ocupación si no se obtiene oportunamente la restitución material del inmueble, mantener activa la querella policiva y solicitar la restitución del bien

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

conforme a la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997, que regulan la recuperación de inmuebles ocupados irregularmente, se debe aplicar lo dispuesto en el artículo 63 de la Constitución Política, que establece la imprescriptibilidad de los bienes fiscales, y en el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012, que regula la transferencia de inmuebles fiscales para programas de vivienda y legalización de asentamientos. Asimismo, el Decreto 523 de 2021, que modifica el Decreto 1077 de 2015, establece lineamientos específicos para el saneamiento predial y la transferencia de bienes fiscales, en concordancia con la Ley 1955 de 2019 y la Ley 2044 de 2020. Estas normas permiten a las entidades públicas adelantar procesos de recuperación, titulación y formalización de la propiedad estatal.

CONCEPTO JURÍDICO

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

La ocupación del inmueble carece de sustento legal y constituye una afectación directa al saneamiento jurídico y material del bien fiscal, impidiendo el ejercicio pleno de los derechos de administración, uso y disposición por parte de la entidad propietaria. En consecuencia, resulta procedente y necesario continuar con el proceso policivo iniciado, como mecanismo idóneo, ágil y eficaz para la recuperación del inmueble ocupado irregularmente. La situación descrita se encuentra sustentada en las siguientes disposiciones: Artículo 63 de la Constitución Política de Colombia, que establece la protección reforzada de los bienes de propiedad del Estado y su imprescriptibilidad, Artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana), que tipifica como comportamiento contrario a la convivencia la ocupación indebida de bienes fiscales, Artículo 206 de la Ley 1801 de 2016, que faculta al Inspector de Policía para ordenar la restitución del inmueble a favor de su legítimo propietario. La Jurisprudencia Relevante **Sentencia C-183 de 2003 (Corte Constitucional)** Define los bienes fiscales y de uso público, señalando que son imprescriptibles, inembargables y fuera del comercio, reafirmando su carácter de protección especial por parte del Estado.

Conclusión del Concepto Jurídico

El procedimiento se dirige a la recuperación del inmueble fiscal ocupado sin autorización, en cumplimiento de lo dispuesto por la Constitución Política (arts. 63 y 82), la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, la Ley 2044 de 2020, el Decreto 523 de 2021 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011). La jurisprudencia de la Corte Constitucional y del Consejo de Estado ha reiterado que la ocupación irregular de bienes públicos constituye una vía de hecho que afecta el patrimonio colectivo y debe ser corregida mediante actuaciones

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

administrativas y judiciales, siempre garantizando el debido proceso y los derechos fundamentales de los ocupantes.
En el caso concreto, se constató que el predio fiscal estaba siendo utilizado para fines comerciales y recreativos sin autorización, lo cual configura una afectación al patrimonio público. Por ello, la entidad administradora debe adelantar la diligencia de restitución y desalojo, inscribir el bien nuevamente en el inventario de bienes fiscales y asegurar su protección. Una vez recuperado, se recomienda gestionar su arrendamiento o venta conforme a la ley, siguiendo los procedimientos previstos en el Estatuto de Contratación Estatal (Ley 80 de 1993 y Ley 1150 de 2007), con el fin de darle un uso legal, evitar nuevas ocupaciones irregulares y generar ingresos para el municipio.

Recomendaciones Jurídicas

Se sugiere que, una vez realizada la restitución del inmueble, la entidad proceda a definir su destinación económica conforme a la ley, lo cual puede incluir su arrendamiento o enajenación mediante venta, siguiendo los procedimientos establecidos en el Estatuto de Contratación Estatal (Ley 80 de 1993 y Ley 1150 de 2007) y en las normas de administración de bienes fiscales. Esta medida no solo garantiza la protección del patrimonio público, sino que también permite generar ingresos para el municipio, evitando nuevas ocupaciones irregulares y asegurando un uso adecuado y legal del predio.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita técnica al inmueble el día 25 de septiembre de 2025, efectuando la identificación y caracterización física y jurídica del predio, acompañada de registro fotográfico con georreferenciación para su plena individualización. Posteriormente, el día 13 de noviembre de 2025 se radicó querella policiva ante la Inspección de Policía competente, bajo el radicado N° 20250320019554, con el fin de iniciar el procedimiento de restitución por ocupación irregular. En seguimiento a dicha actuación, el día 15 de diciembre de 2025 se remitió impulso procesal con radicado N° 20250320021174, buscando avanzar en la decisión del proceso y garantizar la protección del patrimonio público.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 140

PREDIO: Lote 4 – Espinal – Tolima
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 357-45351
CÉDULA CATASTRAL: 01-01-0147-001-000
UBICACIÓN: Cra 3 # 13-225
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Se caracteriza por encontrarse sin cerramiento, con presencia de árboles grandes y pequeños que delimitan parcialmente el espacio. El inmueble está siendo ocupado de manera irregular por vendedores ambulantes, quienes utilizan el área para la venta de alimentos por las tardes, y adicionalmente se observa que el predio funciona como estacionamiento de un vehículo destinados a prestar servicio de acarreos y trasteos.

Afectaciones

Esta se da Patrimonial: el bien pierde valor económico y se deteriora físicamente por el uso indebido, lo que compromete el patrimonio público, Social: el uso desordenado del inmueble (venta ambulante, estacionamiento irregular, actividades comerciales no autorizadas) genera problemas de convivencia, seguridad y salubridad, además de incentivar nuevas ocupaciones ilegales y Ambiental: en predios con gran extensión de tierra y vegetación, la ocupación irregular puede ocasionar tala, contaminación o afectación de los recursos naturales presentes en el lote.

Limitaciones

La Inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad: según la Constitución (art. 63), los bienes fiscales no pueden ser vendidos, adquiridos por prescripción ni embargados, salvo que la ley autorice expresamente su enajenación bajo procedimientos específicos, Uso restringido: el bien debe destinarse a fines públicos o a la finalidad establecida por la entidad administradora; no puede ser utilizado libremente por particulares sin autorización, Limitación en la disposición: cualquier arrendamiento, venta o concesión debe realizarse conforme al Estatuto de Contratación Estatal (Ley 80 de 1993 y Ley 1150 de 2007), garantizando transparencia y protección del patrimonio público, Restricciones urbanísticas y ambientales: el uso del predio debe ajustarse al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio y a las normas ambientales vigentes, lo que limita actividades que puedan afectar.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Ocupación irregular presencia de vendedores ambulantes, actividades comerciales no autorizadas o estacionamiento de vehículos sin permiso hay que hacer cerramiento o control físico del predio para que no se facilite las invasiones y usos indebidos, Extensión considerable del terreno El predio por su tamaño, son más susceptibles de ocupaciones masivas o asentamientos informales.

CONCEPTO JURÍDICO

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

En este caso el predio fiscal del Fondo Pasivo Social está siendo ocupado de manera temporal por vendedores ambulantes y un carro al servicio de acarreos durante el día, lo que genera un uso irregular, aunque no permanente. La recomendación jurídica debe enfocarse en prevenir la reiteración de la ocupación y preservar el bien.

Medidas de policía preventiva (Ley 1801 de 2016) Solicitar a la Inspección de Policía que emita orden de prohibición de uso comercial informal en el predio. Aplicar medidas de control de espacio público para evitar instalación de casetas o ventas ambulantes, Cerramiento y señalización, Instalar cerramiento físico (malla, muro o lámina) para impedir el ingreso de vendedores y vehículos, Colocar avisos visibles que indiquen: “Bien fiscal – Propiedad del Fondo Pasivo Social – Prohibido uso no autorizado”.

Jurisprudencial aplicable

Sentencia C-183 de 2003 (Corte Constitucional): Establece que los bienes fiscales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, y que su ocupación irregular constituye una afectación al patrimonio público que debe ser corregida por la administración.

Sentencia T-067 de 2017 (Corte Constitucional): Señala que en procesos de recuperación de bienes fiscales debe respetarse el debido proceso y, en ciertos casos, el principio de confianza legítima, especialmente cuando existen ocupaciones toleradas por la administración.

Recomendaciones jurídicas

El manejo jurídico del predio debe orientarse a la prevención y control, priorizando las siguientes acciones: Adelantar el cerramiento del predio e instalar aviso visible que indique la titularidad del inmueble a favor del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Nacionales de Colombia, advirtiendo sobre las sanciones aplicables a la ocupación indebida de bienes fiscales, Solicitar formalmente a la Alcaldía Municipal de Espinal el acompañamiento y control del espacio, con el fin de evitar nuevas ocupaciones transitorias o permanentes por parte de terceros. Constitución Política (arts. 63 y 82): los bienes fiscales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, y el Estado debe protegerlos, Ley 388 de 1997 (art. 99 y ss.): toda obra de urbanismo o construcción requiere licencia expedida por la autoridad competente, Decreto 1077 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio): regula el trámite y expedición de licencias urbanísticas, incluyendo la modalidad de licencia de construcción en cerramiento seguimiento periódico al predio para verificar el cumplimiento de la desocupación informada por los ocupantes temporales.
Evaluar, de manera preventiva, mecanismos de uso y conservación del inmueble, tales como arrendamiento, comodato o eventual enajenación, conforme al régimen jurídico aplicable a los bienes fiscales, con el fin de garantizar su adecuada administración y evitar futuras ocupaciones.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 26 de octubre de 2025 se realizó visita al predio ubicado en Espinal, Lote 4, con el fin de llevar a cabo la caracterización correspondiente y el registro fotográfico, incluyendo la toma del punto de georreferenciación y del punto actual que evidencia la ubicación del inmueble. Durante la jornada se socializó a los ocupantes temporales la titularidad del predio, informándoles que, por tratarse de un inmueble fiscal, no puede ser ocupado bajo ninguna modalidad.

PREDIO 141

PREDIO: Lote 5 – Espinal – Tolima
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 357-45352
CÉDULA CATASTRAL: 101-01480005000
UBICACIÓN: Cra 3 # 12-155
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra ocupado por un particular que manifiesta ser arrendatario. No existe evidencia de contrato celebrado o autorizado por la entidad propietaria. La ocupación carece de título jurídico válido frente al Fondo. Se adelanta querella policiva en curso ante la Inspección de Policía competente.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Afectaciones

El predio presenta afectaciones derivadas de la ocupación temporal por parte de terceros, quienes manifiestan encontrarse bajo la figura de arrendamiento, pese a que se trata de un inmueble fiscal que no puede ser objeto de contratos de esta naturaleza, Estas circunstancias implican: Uso indebido del inmueble fiscal, contrariando la normativa que prohíbe su ocupación, Alteración física del predio, mediante cerramientos y edificaciones no autorizadas, Limitación del acceso y aprovechamiento público, al encontrarse ocupado de manera irregular, Posible afectación jurídica, derivada de contratos de arrendamiento sin validez legal sobre bienes fiscales.

Limitaciones

La ocupación irregular restringe el acceso y uso legítimo del inmueble, impidiendo que cumpla con su destinación pública como bien fiscal. La existencia de cerramientos, construcciones y adecuaciones no autorizadas dificulta la disposición inmediata del predio, pues se requiere un proceso de recuperación y restitución. La manifestación del ocupante sobre un supuesto contrato de arrendamiento constituye una limitación jurídica**.**

Situaciones relevantes para el Saneamiento

Existencia de proceso policivo en curso y necesidad de desvirtuar la supuesta relación contractual alegada por el ocupante, con el fin de evitar dilaciones en la restitución del inmueble. Se identifican situaciones relevantes que deben ser tenidas en cuenta para el proceso de saneamiento. La ocupación irregular por parte de terceros limita la destinación pública del inmueble fiscal y genera la necesidad de adelantar acciones jurídicas para su recuperación. El cerramiento con alambre de púas, postes de madera y concreto, así como el portón en malla eslabonada y las construcciones de vivienda y parqueadero, constituyen modificaciones físicas no autorizadas que afectan la integridad del predio y dificultan su restitución inmediata. La manifestación del ocupante sobre un supuesto contrato de arrendamiento representa una afectación jurídica, dado que este tipo de actos carece de validez sobre bienes fiscales.

Conclusión

Las afectaciones relevantes para el saneamiento incluyen la ocupación indebida, las construcciones y cerramientos no autorizados, la limitación del acceso y uso legítimo del inmueble, la existencia de actos jurídicos sin validez que pueden generar litigios, y los costos técnicos y económicos asociados a la demolición o adecuación de las obras realizadas. Estas condiciones deben ser consideradas en el plan de saneamiento,

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

priorizando la recuperación del bien, la restitución de su estado original y la garantía de su destinación pública.

CONCEPTO JURÍDICO

Fundamento normativo y jurisprudencial

Aplicable La situación del predio se sustenta en las siguientes disposiciones: Artículo 63 de la Constitución Política de Colombia, que consagra la protección reforzada de los bienes de propiedad del Estado, Artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana), que tipifica como comportamiento contrario a la convivencia la ocupación indebida de bienes fiscales, Artículo 206 de la Ley 1801 de 2016, que faculta al Inspector de Policía para ordenar la restitución del inmueble a favor de su legítimo propietario. Jurisprudencia reiterada del Consejo de Estado, según la cual los contratos celebrados por terceros sobre bienes fiscales sin competencia legal carecen de validez y no generan derechos oponibles frente al Estado.

Estas disposiciones confirman que la alegada calidad de arrendatario no legitima la ocupación ni impide la recuperación administrativa del inmueble

Recomendación Jurídicas

El saneamiento del predio debe orientarse a continuar y culminar la acción policiva iniciada, en aplicación de la Ley 1801 de 2016, hasta obtener la orden de restitución del inmueble a favor del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia. Así mismo, resulta necesario solicitar a la autoridad de policía la adopción de las medidas correspondientes para suspender cualquier actividad no autorizada que se desarrolle en el predio y ejecutar el desalojo del ocupante, una vez se profiera la decisión administrativa.
Una vez recuperado el inmueble, deberán adoptarse medidas de custodia y control, tales como cerramiento, señalización visible de la titularidad estatal y mantenimiento periódico, con el fin de prevenir nuevas ocupaciones.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se recibió la comunicación radicada bajo el número ORFEO 20250320021164, relacionada con el predio identificado con matrícula inmobiliaria M.I.357-45352, correspondiente al Lote 5 del municipio de Espinal – Tolima. En atención a lo solicitado, se reitera la respuesta a los impulsos procesales remitidos en fechas 12 de noviembre de 2025 y 15 de diciembre de 2025, los cuales se encuentran debidamente registrados en el expediente. Se recuerda que el día 26 de septiembre de 2025 se efectuó visita

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

técnica al inmueble, realizando la identificación y caracterización física y jurídica, así como el registro fotográfico con georreferenciación. En el marco de la querella policiva en curso, se presentó solicitud de entrega de expediente digital, reconocimiento de personería y programación de inspección ocular ante la Inspección de Policía de Espinal – Tolima, diligencia prevista para el 15 de octubre de 2024. Actualmente, el proceso continúa en trámite y se han remitido los impulsos procesales correspondientes con el fin de avanzar hacia la decisión definitiva, manteniendo la administración municipal el compromiso de dar cumplimiento a las actuaciones requeridas, garantizando el debido proceso y la protección de los bienes fiscales.

PREDIO 142

PREDIO: Lote 6 – Espinal – Tolima
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 357-45353
CÉDULA CATASTRAL: 101-01470003000
UBICACIÓN: Cra 3 # 13-225
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra cubierto en gran parte por árboles y maleza, Tiene una construcción tipo bodega en ladrillo y con puerta metálica que ocupa únicamente una fracción del área total del inmueble el predio tiene una gran extensión de tierra lo que facilita el ingreso de personas, Se tiene conocimiento de una invasión reciente por parte de personas que pretendían levantar viviendas informales dentro del predio. Dicha situación fue atendida oportunamente por la Policía Nacional, logrando el desalojo inmediato de los ocupantes irregulares. No obstante, la condición física del inmueble y su extensión generan un riesgo alto de nuevas ocupaciones, en especial en las zonas actualmente desocupadas.

Así mismo, se informa que existe querella policiva en curso relacionada con la ocupación de la bodega, lo cual hace necesario ejercer control integral sobre la totalidad del predio y no únicamente sobre el área edificada.

Afectaciones

Que enfrenta el inmueble, dado que por su gran extensión de tierra se encuentra expuesto a posibles invasiones y ocupaciones ilegales, lo que genera un riesgo significativo para la integridad del predio y hace necesario reforzar las medidas de protección y seguridad con el fin de garantizar su preservación y custodia

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Limitaciones

relacionadas con la dificultad de ejercer control permanente sobre toda el área, la ausencia de cerramiento total, la vulnerabilidad frente a ocupaciones irregulares y la necesidad de contar con medidas de seguridad adicionales que garanticen la preservación y custodia del lote.

Situaciones relevantes para el Saneamiento

Afectaciones que inciden en el saneamiento del inmueble, se resalta que por su gran extensión de tierra el lote se encuentra expuesto a invasiones y ocupaciones ilegales, lo que genera un riesgo significativo para la integridad del predio. Adicionalmente, se evidencian limitaciones relacionadas con la falta de cerramiento total, la dificultad de ejercer control permanente sobre toda el área y la vulnerabilidad frente a usos irregulares, factores que afectan directamente el proceso de saneamiento y hacen necesario implementar medidas de protección, vigilancia y definición jurídica para garantizar la preservación y custodia del lote.

CONCEPTO JURÍDICO

Fundamento normativo y jurisprudencial

El predio identificado como Lote 6 del municipio de Espinal – Tolima constituye un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, sujeto a un régimen jurídico especial de protección. La ocupación del inmueble por particulares, aun cuando sea parcial o tentativa, carece de título jurídico válido y no genera derechos frente a la entidad propietaria.

La reciente invasión frustrada evidencia una situación de riesgo inminente para el saneamiento jurídico y material del predio, en tanto la falta de cerramiento y control permanente puede derivar en nuevas ocupaciones ilegales, con posteriores dificultades administrativas, sociales y policivas para su recuperación.
Desde el punto de vista jurídico, resulta imperativo adoptar medidas preventivas inmediatas, sin perjuicio de continuar las actuaciones policivas en curso, con el fin de preservar la integridad del bien fiscal y evitar la consolidación de asentamientos informales.

Fundamento normativo aplicable Constitución Política de Colombia (artículos 58 y 59): garantiza el derecho de propiedad privada y establece la función social de la propiedad, así como la protección frente a perturbaciones ilegales, Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana – Ley 1801 de 2016: regula las querellas policivas

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

por perturbación a la posesión y permite solicitar medidas de protección inmediatas frente a invasiones o usurpaciones, Ley 200 de 1936 y Ley 160 de 1994: desarrollan la función social de la propiedad y regulan el acceso a tierras, especialmente en casos de ocupación irregular, Ley 2044 de 2020 y Decreto 523 de 2021: establecen procedimientos de saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales, aplicables cuando la ocupación es consolidada y cumple requisitos de permanencia.

Jurisprudencial Corte Constitucional, Sentencia C-1189 de 2008: reafirma que los asentamientos ilegales no generan derechos adquiridos y que el Estado debe garantizar la protección de la propiedad frente a invasiones, aunque también debe velar por el derecho a la vivienda digna en procesos de saneamiento.

Conclusión

El caso se Exige la adopción de medidas de seguridad inmediatas para prevenir invasiones, la continuidad del trámite policivo en curso y, de ser necesario, la aplicación de los procedimientos de saneamiento, Todo ello con el fin de garantizar la preservación, custodia y seguridad jurídica del predio, evitando que su gran extensión se convierta en un factor de riesgo para la propiedad y el orden social.

Recomendaciones jurídicas

El saneamiento del predio debe orientarse de manera simultánea en dos frentes: En primer lugar, continuar y culminar la querella policiva en curso relacionada con la bodega existente, hasta obtener la restitución plena del área ocupada. En segundo lugar, adoptar medidas inmediatas de preservación y control, consistentes en: Ordenar el cerramiento físico integral del predio, mediante malla, muro o alambre reforzado, con el fin de impedir nuevos ingresos no autorizados, Instalar avisos visibles que indiquen la titularidad del inmueble como bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, advirtiendo la prohibición de uso no autorizado, Solicitar formalmente a la Inspección de Policía y a la Alcaldía Municipal de Espinal la realización de controles preventivos y operativos periódicos de vigilancia sobre el predio.

Estas medidas resultan necesarias para garantizar la protección efectiva del bien fiscal y evitar futuras afectaciones jurídicas y administrativas.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita al predio ubicado en el municipio de Espinal, Tolima, correspondiente al Lote 6, el día 3 de octubre de 2025, efectuando la identificación y caracterización física del inmueble, así como la elaboración de registro fotográfico con georreferenciación y punto actual para su identificación. Teniendo en cuenta la existencia de querella policiva en curso, el día 14 de octubre de 2025 se presentó impulso procesal con solicitud de enlace del expediente policivo, remisión de poder y solicitud de inspección ocular. Posteriormente, el día 15 de diciembre de 2025 se remitió nuevo impulso procesal con el fin de avanzar en la definición del proceso relacionado con el Lote 6 en el municipio de Espinal, Tolima. El 3 diciembre Se envió solicitud de medidas de seguridad y se anexaron los siguientes documentos: informe de la situación presentada en el Lote 6 Espinal-Tolima, registro fotográfico de la invasión y plano del predio Con base en lo anterior, se deja constancia de la recepción de la información y de los anexos, los cuales serán incorporados al expediente correspondiente para su análisis y trámite. Se procederá a evaluar las medidas de seguridad solicitadas, en coordinación con las autoridades competentes, con el fin de garantizar la protección del bien fiscal y dar continuidad al proceso en curso.

PREDIO 143

PREDIO: Lote 7 – Espinal – Tolima
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 357-45354
CÉDULA CATASTRAL: 102-01350001000
UBICACIÓN: Calle 13 # 13-155
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

De acuerdo con la visita técnica realizada, el inmueble se encuentra ocupado de manera permanente por un particular que manifiesta comportarse como propietario del bien, pese a no acreditar título alguno que respalde dicha afirmación. En el predio existe una casa construida en ladrillo, con techo de tejas rojizas, estructuras de carácter rústico y acceso mediante portón metálico. La ocupación no es transitoria ni parcial, sino que presenta rasgos de consolidación material, en tanto el ocupante ha incorporado mejoras y ejerce actos propios de señor y dueño.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Afectaciones

La ocupación permanente del predio constituye una afectación directa al patrimonio público, en tanto impide el ejercicio pleno de los derechos de administración y disposición por parte del Fondo. La construcción de una vivienda dentro del inmueble genera además una alteración material del bien, que podría implicar posteriores actuaciones de demolición o regularización, Existe también una afectación institucional, pues el ocupante proyecta una apariencia de dominio frente a terceros, lo cual puede generar confusión sobre la titularidad real del inmueble.

Limitaciones

Mientras persista la ocupación, el Fondo no puede ejercer control efectivo sobre el predio ni destinarlo a fines institucionales y La existencia de una vivienda consolidada puede dificultar la ejecución material del desalojo, especialmente si el ocupante alega permanencia prolongada o circunstancias sociales que pretendan dilatar el proceso para El saneamiento pleno del inmueble depende de la decisión administrativa que adopte la autoridad policiva en el marco de la querella interpuesta.

Situaciones relevantes para el Saneamiento

La conducta del ocupante, quien se comporta como propietario pese a no contar con título, revela un riesgo de consolidación subjetiva de dominio que debe ser corregido oportunamente mediante actuación administrativa firme La existencia de mejoras materiales podría ser utilizada como argumento de presión para buscar compensaciones o dilaciones, por lo que resulta estratégico mantener claridad jurídica sobre la imprescriptibilidad del bien fiscal y La actuación policiva ya iniciada constituye una oportunidad para restablecer el orden jurídico antes de que la ocupación adquiera mayor arraigo social o material.

CONCEPTO JURÍDICO

Fundamento normativo y jurisprudencia

Desde el punto de vista jurídico, el inmueble constituye un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, lo que lo somete a un régimen especial de protección, El artículo 63 de la Constitución Política establece que los bienes públicos son imprescriptibles. Esta disposición ha sido desarrollada de manera reiterada por la jurisprudencia constitucional y contencioso administrativa, señalando que los bienes fiscales no pueden adquirirse por ocupación prolongada ni

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

por la realización de mejoras. En ese sentido, la Corte Constitucional ha sostenido que la permanencia en el tiempo no convierte en legítima una ocupación que carece de título válido, ni puede generar derechos oponibles al Estado, En el ámbito policivo, el artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 tipifica como comportamiento contrario a la convivencia la ocupación indebida de bienes fiscales, y el artículo 206 del mismo cuerpo normativo faculta al Inspector de Policía para ordenar la restitución del inmueble cuando se constate la ocupación irregular, En consecuencia, la existencia de una casa construida dentro del predio no otorga derecho de propiedad al ocupante, ni desvirtúa la titularidad estatal. Se configura una ocupación irregular con apariencia de dominio, pero sin efectos jurídicos frente al verdadero titular.

Jurisprudencia relevante Sentencia C-085 de 2022 (Corte Constitucional): analiza el impacto fiscal de las normas sobre saneamiento de predios ocupados ilegalmente, confirmando la validez constitucional de los mecanismos de recuperación y transferencia de bienes fiscales y La Corte Constitucional ha reiterado que la ocupación de bienes fiscales no genera derechos de propiedad, y que el Estado conserva la facultad de recuperar y sanear dichos predios en defensa del patrimonio público.

Conclusión del concepto jurídico

El inmueble se encuentra ocupado de manera ilegal por un particular que actúa como si fuera propietario, sin respaldo jurídico alguno. La ocupación no genera derechos adquiridos ni expectativa legítima frente al Fondo, por tratarse de un bien fiscal imprescriptible que Procede, en consecuencia, la continuidad y culminación del proceso policivo iniciado, con miras a obtener la restitución material del predio.

Recomendaciones jurídicas

Debe mantenerse el impulso procesal ante la Inspección de Policía competente hasta lograr decisión de fondo que ordene la restitución del inmueble una vez recuperado el bien, se recomienda adoptar medidas de control físico y señalización que eviten nuevas ocupaciones, especialmente teniendo en cuenta que la construcción existente puede incentivar intentos de permanencia o reingreso.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 3 de octubre de 2025 se realizó visita técnica al predio correspondiente al Lote 7 del municipio de Espinal- Tolima, en la cual se efectuó su identificación y caracterización física, elaborando registro fotográfico con georreferenciación y punto de ubicación mediante la aplicación Locus, dejando constancia técnica del estado del

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

inmueble y de la construcción existente. Con fundamento en dicha diligencia, el 13 de noviembre de 2025 se proyectó y radicó querella policiva ante la Inspección de Policía competente, con el propósito de iniciar el trámite de restitución del bien. Posteriormente, el 15 de diciembre de 2025 se presentó impulso procesal, con el fin de dar continuidad al procedimiento y obtener una decisión administrativa que permita la recuperación y restitución del predio a favor de la entidad.

PREDIO 144

PREDIO: Lote 8 – Espinal – Tolima
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 357-45355
CÉDULA CATASTRAL: 102-01350001000
UBICACIÓN: Calle 13 # 13-155
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

De acuerdo con la visita técnica realizada, el inmueble presenta una ocupación permanente por parte de un particular. En el predio se encuentra construida una casa en ladrillo como única edificación consolidada, mientras que el resto del terreno permanece cubierto por maleza y vegetación, sin que se observe un uso productivo.

Afectaciones

La afectación principal es que el predio, siendo fiscal, se encuentra ocupado de hecho sin título, lo que genera una limitación al patrimonio público y obliga a la entidad a iniciar procesos de recuperación, restitución o saneamiento, según corresponda.

Limitaciones

No puede ser objeto de prescripción adquisitiva ni consolidar derechos de propiedad a favor del ocupante, aunque este haya construido una vivienda o realizado mejoras. Esto significa que: El particular no puede alegar dominio ni adquirir el bien por el solo hecho de ocuparlo, La ocupación irregular restringe el uso legítimo del predio para fines sociales, institucionales o de utilidad pública, generando una limitación en su destinación, La entidad Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales está obligada a iniciar acciones policivas para sanear la situación, ya que no puede reconocer derechos de propiedad derivados de la ocupación.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Situaciones relevantes para el Saneamiento

La existencia de una sola edificación, con el resto del terreno desocupado, pero sin control físico, configura un escenario de riesgo intermedio: aunque la ocupación no se ha extendido a toda la extensión del predio, existe la posibilidad de ampliación progresiva si no se adoptan medidas oportunas. La apariencia de dominio por parte del ocupante puede generar ante terceros la percepción errónea de propiedad legítima, lo cual hace necesario reafirmar institucionalmente la titularidad estatal sigue La querella policiva en curso constituye una oportunidad para restablecer el orden.

CONCEPTO JURÍDICO

Fundamento normativo y jurisprudencia

Fundamento normativo Ley 1537 de 2012, artículo 41: faculta a las entidades públicas para adelantar procesos de recuperación de bienes fiscales ocupados irregularmente, Ley 2044 de 2020: establece normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales, permitiendo a las entidades públicas adelantar procesos de recuperación y formalización de la propiedad fiscal, Decreto 523 de 20**21:** reglamenta la Ley 2044 y precisa el procedimiento de transferencia de bienes inmuebles fiscales y saneamiento predial, **Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016, art. 77):** tipifica la ocupación de bienes fiscales como comportamiento contrario a la convivencia, habilitando la restitución administrativa.
Jurisprudencia relevante Sentencia C-085 de 2022 (Corte Constitucional): declaró exequibles los artículos de la Ley 2044 de 2020, confirmando que el saneamiento de predios ocupados ilegalmente es constitucional y que la ocupación de bienes fiscales no genera derechos de propiedad, La Corte Constitucional ha reiterado que la ocupación de bienes fiscales no puede consolidar dominio y que el Estado conserva la facultad de recuperación y saneamiento en defensa del patrimonio público.

Conclusión del concepto jurídico

Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales, con el apoyo de la Alcaldía como autoridad policiva, debe continuar el trámite ya iniciado mediante querella policiva e impulso procesal, hasta obtener una decisión administrativa que permita la restitución del inmueble. El saneamiento del predio debe adelantarse conforme a la normativa vigente y la jurisprudencia constitucional, garantizando la protección del patrimonio estatal y la destinación social del bien.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Recomendaciones jurídicas

Continuar el trámite policivo y Mantener el impulso procesal de la querella ya radicada ante la Inspección de Policía, solicitando la pronta decisión administrativa de restitución, en aplicación del artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Policía y Convivencia), Coordinar con la Alcaldía Solicitar la intervención de la Alcaldía como autoridad policiva para garantizar la restitución efectiva del predio y, una vez recuperado, definir su destinación, Evaluar si el predio puede ser objeto de saneamiento o transferencia en el marco de programas de vivienda de interés social, siempre que cumpla con los requisitos y Reiterar en todas las actuaciones que la ocupación irregular constituye una afectación al patrimonio estatal y que la entidad administradora (Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales) tiene la obligación de recuperar y sanear el bien.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita Lote 8 Espinal para su identificación, se elaboró caracterización del predio el día 10 de Octubre 2025, así mismo elaboró el Registro Fotográfico con Georreferenciación y punto de ubicación a través de aplicación locus, teniendo en cuenta querella policiva en curso, se presentó solicitud del expediente e impulso procesal ante la Inspección de Policía de Espinal - Tolima, el 14 de octubre de 2024, remisión de poder, expedientes e inspección ocular, posteriormente se radicó impulso procesal el día 12 Noviembre y 15 de diciembre de 2025. Envían correo electrónico oficial enviado desde la Alcaldía de El Espinal. En él se consigna como asunto la respuesta a un requerimiento relacionado con la solicitud de impulso procesal sobre el predio identificado con el número 357-45355 en el municipio de Espinal, Tolima. La comunicación fue remitida el 16 de diciembre de 2025 por la cuenta institucional contactenos@elespinal-tolima.gov.co y dirigida al destinatario Rafael Ballestas García, con dirección rafaelballestas@hbgasesorias.com. Finalmente, se deja constancia de que el trámite fue radicado en el sistema ORFEO bajo el número 20250320021144, lo que otorga soporte documental y trazabilidad al procedimiento administrativo.

PREDIO 145

PREDIO: Lote – Flandes – Tolima
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 357-22926
CÉDULA CATASTRAL: 01-01-0059-0036-00-0
UBICACIÓN: Calle 1 # 10-01 y / 10-73
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio ubicado en el municipio de Flandes, departamento del Tolima, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 357-22926, constituye un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia. Actualmente se encuentra ocupado de manera irregular, presentando cerramiento total en su perímetro. Durante la visita de inspección no fue posible establecer comunicación con los ocupantes, dado que el inmueble permanecía completamente encerrado y no se logró identificar presencia de personas en el interior. Este corresponde al estado actual del predio.

Afectación

Actualmente se encuentra afectado por una ocupación irregular, situación que limita el ejercicio pleno de los derechos de propiedad y administración de la entidad. El cerramiento total realizado por terceros impide el acceso institucional y dificulta la verificación de las condiciones internas del inmueble, lo cual genera riesgos jurídicos, administrativos y patrimoniales. Durante la visita de inspección no fue posible establecer comunicación con ocupantes, dado que el predio permanecía completamente encerrado y no se evidenció presencia de personas en el interior. Esta afectación compromete la destinación del bien fiscal y requiere la adopción de medidas administrativas y legales para garantizar su recuperación y protección.

Limitaciones

La imposibilidad de establecer comunicación con los ocupantes restringe la obtención de información sobre las actividades que se desarrollan en el interior, generando incertidumbre sobre su estado real. Asimismo, existe el riesgo de deterioro físico y ambiental no identificado, la consolidación de una ocupación irregular que complique los procesos de restitución y la afectación patrimonial al impedir que el bien cumpla con su función pública.

Estas limitaciones concretas comprometen la seguridad jurídica, la administración y el aprovechamiento del predio, haciendo necesaria la adopción de medidas administrativas y legales para su recuperación y protección.

Situación jurídica actual del predio

El predio se encuentra ocupado de manera irregular por particulares. No se acredita por parte de los ocupantes derecho real, posesorio ni autorización administrativa,

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

existe querella policiva en curso ante la Inspección de Policía competente. El proceso se encuentra en etapa de impulso y programación de actuaciones.

CONCEPTO JURÍDICO

Fundamento Normativo y jurisprudencial

El predio ubicado en el municipio de Flandes, departamento del Tolima, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 357-22926, constituye un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia. Conforme a la Constitución Política de 1991, en su artículo 63, los bienes del Estado son imprescriptibles, lo que significa que no pueden ser adquiridos por particulares mediante posesión prolongada ni por procesos de pertenencia.

El artículo 82 establece además el deber del Estado de proteger y recuperar los bienes públicos, lo que incluye los bienes fiscales. El Código Civil colombiano reconoce la existencia de bienes fiscales como parte del patrimonio público, diferenciándolos de los bienes de uso común. De manera específica, el Decreto 1591 de 1989 regula la administración de los bienes del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, otorgando a la entidad la facultad de velar por su conservación y recuperación.

La jurisprudencia constitucional

ha reiterado estas garantías. La Sentencia C- 183 de 2003 de la Corte Constitucional precisó que los bienes fiscales, aunque no están destinados al uso común, cumplen una función pública y deben ser protegidos frente a ocupaciones irregulares. Por su parte, la Sentencia T-548 de 2016 reafirmó la imprescriptibilidad de los bienes fiscales, señalando que no pueden ser objeto de procesos de pertenencia ni adjudicaciones indebidas. El Consejo de Estado también ha sostenido que la ocupación irregular de bienes fiscales constituye una afectación al patrimonio público y habilita a las entidades propietarias para adelantar procesos de restitución.

Conclusión del Concepto Jurídico

Protegido por la Constitución y la ley, lo que implica su imprescriptibilidad, inalienabilidad y destinación exclusiva a fines públicos. La ocupación irregular que actualmente lo afecta no genera derechos de posesión a favor de terceros y, por el contrario, configura una vulneración al patrimonio público. Tanto la normativa vigente como la jurisprudencia constitucional y contenciosa han reiterado que los bienes fiscales deben ser objeto de protección especial y que las entidades propietarias están

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

obligadas a adelantar las actuaciones administrativas y jurídicas necesarias para su recuperación. En este sentido, corresponde al Fondo ejercer las acciones pertinentes para restablecer la seguridad jurídica, garantizar la destinación
adecuada del predio y salvaguardar el interés general que subyace en la administración de los bienes públicos.

Recomendaciones jurídicas

El saneamiento del predio debe orientarse a continuar y culminar el proceso policivo iniciado, hasta obtener la orden de restitución del inmueble a favor del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia.

Así mismo, resulta necesario coordinar con la Inspección de Policía de Flandes la práctica de la inspección ocular y la ejecución material de la decisión que se adopte, disponiendo de la logística institucional necesaria para garantizar la efectividad de las medidas policivas y evitar que estas se reduzcan a una providencia sin ejecución real.

Una vez recuperado el predio, deberán implementarse medidas de custodia y control, tales como cerramiento, señalización visible de la titularidad estatal y mantenimiento periódico, con el fin de prevenir nuevas ocupaciones.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita al predio ubicado en el municipio de Flandes, departamento del Tolima, el día 10 de octubre de 2025, efectuando la identificación y caracterización física y jurídica del inmueble. En la misma fecha se elaboró registro fotográfico con georreferenciación y punto actual para su identificación. Posteriormente, el 15 de octubre de 2025 se solicitó la suscripción de poderes para la representación del predio de Flandes. Teniendo en cuenta la existencia de una querella policiva en curso, el 14 de octubre de 2024 se presentó solicitud de entrega de expediente digital, reconocimiento de personería y programación de fecha para inspección ocular ante la Inspección de Policía de Flandes. Finalmente, se remitieron impulsos procesales los días 12 de noviembre de 2025 y 15 de diciembre de 2025, con el fin de dar continuidad al trámite y garantizar la protección jurídica del bien fiscal.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 146

PREDIO: Lote Aguas Claras
UBICACIÓN: Estación Aguas Claras – Municipio de Fresno – Tolima
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 359-4126
CÉDULA CATASTRAL: 00-01-001-0020-000
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Realizada la visita técnica, se constató que el inmueble se encuentra ubicado en zona rural del municipio de Fresno, Tolima, En el predio existe una construcción antigua correspondiente a la denominada Estación Aguas Claras, edificada en ladrillo, con cubierta en teja de zinc sobre estructura de madera, sostenida por pilares también en madera. Las puertas y ventanas son en madera, conservando características propias de infraestructura ferroviaria tradicional, El entorno presenta abundante vegetación, árboles frutales y zonas verdes, con acceso mediante camino destapado de tierra.
El inmueble se encuentra ocupado por terceros, sin que se haya acreditado título jurídico que respalde su permanencia.
Afectación

La ocupación irregular limita el ejercicio pleno de las facultades de administración y disposición del Fondo sobre el bien fiscal El uso no autorizado puede generar deterioro progresivo de la estructura, especialmente tratándose de una construcción antigua con posible valor histórico La falta de control institucional en zona rural incrementa el riesgo de ampliación de ocupación o consolidación de asentamiento Existe posible afectación cultural si la edificación llegare a estar catalogada como bien de interés cultural o inmueble con valor histórico ferroviario.

Limitación

La ubicación rural dificulta el control permanente del inmueble y la vigilancia física La eventual declaratoria de bien de interés cultural podría imponer restricciones adicionales a la intervención, demolición o modificación de la construcción Mientras subsista la ocupación, el Fondo no puede destinar el inmueble a proyectos institucionales, turísticos o de recuperación patrimonial La restitución dependerá de la actuación policiva y eventualmente de coordinación con autoridades culturales.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Situaciones relevantes para el saneamiento

Debe verificarse si la Estación Aguas Claras cuenta con declaratoria de Bien de Interés Cultural (BIC) a nivel municipal, departamental o nacional, conforme a la Ley 397 de 1997 (Ley General de Cultura) La recuperación del predio no solo tiene dimensión patrimonial económica sino también histórica, dado su origen ferroviario. Podría evaluarse alternativa de recuperación con fines de conservación patrimonial, uso cultural o convenio interinstitucional, en caso de resultar estratégico para el Fondo La identificación individual de los ocupantes es esencial para estructurar la querella policiva correctamente.

CONCEPTO JURÍDICO

Sobre el predio fiscal identificado con matrícula inmobiliaria No. 359-4126, ubicado en la zona rural del municipio de Fresno, Tolima, El inmueble corresponde a un bien fiscal de propiedad del Fondo Social Pasivo de Ferrocarriles Nacionales, inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria citado. Se encuentra actualmente ocupado por terceros sin título conocido, con una construcción antigua denominada Estación Agua Clara, En virtud de su naturaleza jurídica, el predio no puede ser objeto de prescripción adquisitiva y la ocupación no genera derechos de propiedad. Se recomienda verificar la situación registral y catastral, identificar a los ocupantes y adelantar las acciones administrativas o judiciales pertinentes para la recuperación o regularización del bien. Asimismo, se sugiere solicitar concepto sobre la eventual protección patrimonial de la construcción existente, dado su carácter histórico ferroviario.

Constitución Política de Colombia (1991) en el Art. 63: Los bienes de uso público son inalienables, imprescriptibles e inembargables y Art. 82: El Estado debe velar por la protección del espacio público y bienes de interés cultural.

Código Civil Colombiano en el Art. 674 y ss.: Define bienes fiscales y bienes de uso público, Los bienes fiscales, aunque son de propiedad estatal, pueden ser objeto de actos de administración y disposición, pero no de prescripción adquisitiva.

Ley 76 de 1920 (Ley Ferroviaria Nacional): Regula la infraestructura ferroviaria y la destinación de bienes vinculados a los ferrocarriles nacionales y aunque es una norma antigua, sigue siendo referente para la administración de estaciones y predios ferroviarios.
Normas de patrimonio cultural (Ley 397 de 1997 – Ley General de Cultura): Si la estación Agua Clara está catalogada como bien de interés cultural, se aplican restricciones especiales para su conservación y uso.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana), que regula las competencias de las autoridades de policía para proteger bienes y prevenir ocupaciones ilegales.

Conclusión del concepto jurídico El predio fiscal identificado como Estación Aguas Claras se encuentra ocupado de manera irregular por terceros sin título jurídico válido. Procede continuar la acción policiva para la recuperación del inmueble, sin perjuicio de verificar su eventual condición de bien de interés cultural y definir estrategia de conservación patrimonial.

Recomendaciones jurídicas Solicitar certificado de tradición y libertad actualizado, Identificar plenamente a los ocupantes para efectos procesales Impulsar la querella policiva hasta obtener orden de restitución Solicitar concepto ante autoridad cultural competente sobre eventual declaratoria patrimonial Evaluar posibilidad de destinación cultural o turística una vez recuperado el bien Implementar cerramiento y señalización oficial tras la recuperación.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El predio ubicado en el municipio de Fresno, departamento del Tolima, fue objeto de una visita técnica el día 28 de noviembre de 2025. Durante esta diligencia se realizó la identificación física del inmueble, la recolección de información, la caracterización completa y el registro fotográfico con georreferenciación, lo que permitió contar con evidencia objetiva sobre su estado y ubicación. Posteriormente, el día 17 de diciembre de 2025, se interpuso querella policiva ante la autoridad competente con el fin de iniciar el proceso de recuperación del bien fiscal.

PREDIO 147

PREDIO: Lote Torre 22
UBICACIÓN: Estación San Miguel – Municipio de Fresno – Tolima
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 359-4127
CÉDULA CATASTRAL: 000-01-000-186-0001
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Realizada la verificación en terreno, se constató que el inmueble se encuentra ocupado por un asentamiento compuesto por dieciséis (16) viviendas construidas en materiales mixtos (bloque, cemento, ladrillo, madera y cubiertas en zinc).

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Las edificaciones presentan distintos niveles de consolidación estructural, incluyendo viviendas de una planta, construcciones de dos pisos y una edificación de tres niveles, algunas con terrazas y ampliaciones posteriores La ocupación no es parcial ni reciente; por el contrario, presenta rasgos claros de consolidación urbana informal, con subdivisión material del terreno y de**limitaciones** internas. No se acreditó la existencia de contratos, actos administrativos ni autorizaciones que legitimen la ocupación del bien fiscal.

Afectación

La ocupación masiva configura una afectación estructural al patrimonio público, al impedir el ejercicio pleno de las facultades de administración y disposición del Fondo
La consolidación material del asentamiento incrementa la complejidad social, jurídica y operativa de la recuperación El uso habitacional permanente genera arraigo comunitario y puede dar lugar a invocaciones de derechos fundamentales y principio de confianza legítima La multiplicidad de construcciones sugiere parcelación o fraccionamiento irregular del predio fiscal.

Limitación

La existencia de dieciséis viviendas consolidadas dificulta una restitución inmediata sin coordinación interinstitucional La recuperación material deberá articularse con la Alcaldía de Fresno y entidades sociales, en caso de verificarse condiciones de vulnerabilidad El proceso policivo puede enfrentar dilaciones por pluralidad de ocupantes y posibles defensas procesales individuales Mientras subsista la ocupación, el Fondo no puede ejercer control efectivo ni definir uso institucional del predio.

Situaciones relevantes para el saneamiento

Se trata de un asentamiento humano consolidado, lo que exige estrategia diferenciada respecto de ocupaciones individuales Debe evaluarse si el predio presenta condiciones urbanísticas que permitan eventual proceso de regularización o si, por el contrario, requiere recuperación integral Es necesario identificar individualmente a los ocupantes para estructurar adecuadamente la querella policiva La magnitud del asentamiento puede requerir intervención coordinada con la administración municipal y autoridades de planeación Debe verificarse si existen riesgos ambientales, estructurales o de ordenamiento territorial que incidan en la viabilidad del asentamiento.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

El inmueble constituye un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, protegido por el artículo 63 de la Constitución Política, que establece la imprescriptibilidad de los bienes públicos la ocupación prolongada, aun cuando supere varios años, no genera derechos reales ni consolida dominio por prescripción adquisitiva La ocupación masiva sin título configura perturbación a la tenencia legítima, susceptible de ser tramitada mediante querella policiva conforme al artículo 77 de la Ley 1801 de 2016, facultando a la autoridad competente, en virtud del artículo 206 del mismo estatuto, para ordenar la restitución del inmueble. las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 establecen que el uso del suelo y la legalidad de las construcciones deben ajustarse a las normas urbanísticas vigentes, por lo que la consolidación informal de viviendas en predio fiscal carece de soporte jurídico.
Tratándose de asentamiento humano consolidado, la jurisprudencia constitucional ha indicado que la recuperación debe realizarse bajo criterios de proporcionalidad, coordinación institucional y respeto de derechos fundamentales, sin que ello implique reconocimiento de derecho de propiedad a favor de los ocupantes.

Conclusión del concepto jurídico

El predio fiscal identificado como Lote Torre 22 se encuentra ocupado por un asentamiento consolidado de dieciséis viviendas, sin título jurídico válido Procede continuar el proceso policivo para la recuperación del inmueble, sin perjuicio de evaluar, junto con la administración municipal, la viabilidad jurídica y urbanística de alternativas como regularización, enajenación parcial o recuperación progresiva.

Recomendaciones jurídicas

Identificar plenamente a todos los ocupantes para efectos procesales Impulsar la querella policiva hasta obtener decisión de fondo Coordinar con la Alcaldía de Fresno estudio socioeconómico y urbanístico del asentamiento Solicitar concepto técnico de Planeación Municipal sobre viabilidad de regularización En caso de recuperación, diseñar plan gradual y coordinado y Evaluar estrategia institucional.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El predio ubicado en el municipio de Fresno, departamento del Tolima, fue verificado en terreno mediante visita técnica realizada el día 28 de noviembre de 2025. En dicha diligencia se efectuó la identificación física del inmueble, se levantó información sobre las construcciones existentes, la ocupación y las condiciones generales del predio,

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

además de realizar un registro fotográfico documentando la situación actual con georreferenciación. Posteriormente, teniendo en cuenta la querella policiva en curso, el día 18 de diciembre de 2025 se presentó impulso procesal ante la Inspección de Policía de Fresno – Tolima, con el fin de avanzar en el trámite de recuperación del bien fiscal.

Este conjunto de actuaciones refleja un proceso ordenado de gestión, en el cual se cuenta con evidencia técnica y documental sobre el estado del predio y se han activado los mecanismos jurídicos necesarios para garantizar su protección y recuperación en favor del interés general.

PREDIO 148

PREDIO: LOTE -GUAMO-TOLIMA MATRÍCULA INMOBILIARIA: 360-19696
CÉDULA CATASTRAL: 01-01-003-0001-000
UBICACIÓN: C 12 No.6B -28 O K 7 No.12-06
PROPIETARIO Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

En el predio se encuentra una vivienda habitada por varios ocupantes, dentro de la cual se constató la presencia de menores de edad pertenecientes al núcleo familiar, circunstancia que reviste especial relevancia jurídica al momento de proyectar cualquier actuación orientada a la restitución del inmueble. Dado que el predio pertenece al Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales y, por tanto, constituye un bien fiscal imprescriptible e inalienable, resulta necesario vincular a la Alcaldía Municipal con el fin de que, en el marco de sus competencias y programas sociales, brinde acompañamiento institucional a las familias ocupantes y evalúe la posibilidad de incluirlas en alternativas de vivienda digna o en programas de apoyo habitacional. Esta intervención busca garantizar la protección integral de los menores de edad, evitar vulneraciones a los derechos fundamentales de la población residente y asegurar que el proceso de restitución se desarrolle de manera ordenada, humanitaria y conforme a los principios de interés superior del niño y de protección del patrimonio público.

Afectación

En este caso concreto se evidencia una afectación significativa al patrimonio público, toda vez que el predio, perteneciente al Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales, se encuentra ocupado de manera irregular por una vivienda habitada por

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

varios integrantes de un núcleo familiar, entre ellos menores de edad. Esta situación no solo limita el uso legítimo del bien fiscal y obstaculiza su adecuada administración, sino que además genera riesgos de consolidación de asentamientos informales y posibles conflictos sociales. La presencia de menores reviste especial relevancia jurídica, pues impone a las autoridades administrativas y de policía la obligación de garantizar un enfoque de protección integral durante cualquier actuación de restitución, evitando vulneraciones a sus derechos fundamentales. Adicionalmente, la ocupación irregular puede derivar en afectaciones urbanísticas, sociales y de seguridad, al no existir control sobre las condiciones de habitabilidad, el acceso a servicios públicos o el cumplimiento de normas de ordenamiento territorial. En este contexto, se hace necesario vincular a la Alcaldía Municipal para que, en el marco de sus competencias, brinde acompañamiento institucional a las familias ocupantes y evalúe alternativas de apoyo habitacional o inclusión en programas de vivienda digna, sin que ello implique reconocimiento de derechos sobre el predio fiscal, garantizando así un proceso de restitución ordenado, humanitario y conforme a la normativa vigente.

Limitaciones

Mientras subsista la ocupación, el Fondo no puede ejercer control material sobre el inmueble ni destinarlo a fines institucionales, La presencia de menores de edad introduce una limitación operativa en la ejecución del eventual desalojo, pues exige coordinación interinstitucional y observancia estricta del principio del interés superior del niño, El saneamiento del predio dependerá no solo de la decisión policiva, sino también de la adecuada articulación con autoridades de protección social.

Situaciones relevantes para el Saneamiento

La permanencia de un núcleo familiar con menores obliga a que el proceso de restitución se desarrolle bajo parámetros constitucionales de protección reforzada, La ausencia de título legítimo no impide la recuperación del inmueble, pero sí exige que la actuación administrativa se adelante garantizando el debido proceso y evitando escenarios de vulnerabilidad para los menores, El proceso policivo en curso constituye la vía idónea para recuperar la tenencia material del bien, siempre que se adopten medidas complementarias de acompañamiento institucional.

CONCEPTO JURÍDICO

Fundamento normativo y jurisprudencia

El predio objeto de recuperación pertenece al Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, razón por la cual ostenta la naturaleza de bien fiscal,

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

sometido al régimen constitucional de protección previsto en el artículo 63 de la Constitución Política, que establece que los bienes fiscales son inalienables, imprescriptibles e inembargables. En consecuencia, la ocupación de hecho por particulares no genera derechos de propiedad ni expectativas legítimas de permanencia, lo que habilita a la administración a adelantar las actuaciones necesarias para su restitución.

El marco normativo aplicable se encuentra desarrollado en el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012, que faculta a las entidades públicas para recuperar bienes fiscales indebidamente ocupados, así como en la Ley 1801 de 2016, cuyo artículo 77 tipifica la ocupación de bienes fiscales como un comportamiento contrario a la convivencia y otorga competencia a los inspectores de policía y a los alcaldes para ordenar la restitución administrativa del inmueble. De igual manera, la Ley 2044 de 2020 y su reglamentación mediante el Decreto 523 de 2021 regulan el saneamiento y la transferencia de predios fiscales ocupados, estableciendo la obligación de las entidades propietarias de proteger, recuperar y administrar adecuadamente estos bienes.

La jurisprudencia constitucional ha reiterado de manera uniforme que la ocupación irregular de bienes fiscales no genera derechos adquiridos. En la Sentencia C-085 de 2022, la Corte Constitucional precisó que los bienes fiscales, por su naturaleza, no pueden ser objeto de prescripción adquisitiva y que el Estado conserva la facultad permanente de recuperarlos, incluso cuando existan asentamientos humanos de hecho. Asimismo, la Corte ha señalado que en los procesos de restitución deben observarse los principios de proporcionalidad, razonabilidad y protección reforzada cuando existan menores de edad o población vulnerable, sin que ello implique reconocimiento de derechos sobre el bien ocupado.

La inspección de policía puede adelantar el trámite policivo, practicar la inspección ocular, valorar las pruebas y, de ser procedente, ordenar la restitución del inmueble al Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales. Paralelamente, la administración municipal puede articular acciones de acompañamiento social y habitacional para los ocupantes, especialmente cuando existan menores de edad, sin que ello implique legalización de la ocupación ni reconocimiento de derechos sobre el predio fiscal.

Conclusión del concepto jurídico

El predio se encuentra ocupado de manera irregular por un núcleo familiar que no cuenta con título válido frente al Fondo. La ocupación no genera derechos adquiridos ni expectativa legítima de propiedad, Procede la culminación del proceso policivo para

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

lograr la restitución del inmueble, garantizando simultáneamente la protección del interés superior de los menores involucrados.

Recomendaciones jurídicas

Debe impulsarse el trámite ante la Inspección de Policía hasta obtener decisión de fondo que ordene la restitución del bien, Previo a la ejecución del eventual desalojo, se recomienda coordinar con el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y la autoridad municipal competente, a fin de garantizar que los menores no queden en situación de desprotección y Una vez recuperado el inmueble, deberán implementarse medidas de cerramiento y control físico que eviten nuevas ocupaciones.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita de identificación y caracterización del predio el día 28 de octubre de 2025, durante la cual se elaboró el registro fotográfico con georreferenciación y punto de ubicación mediante la aplicación Locus, dejando constancia técnica del estado del inmueble y de la vivienda existente. Teniendo en cuenta la existencia de una querella policiva en curso, el día 12 de noviembre de 2025 se radicó ante la Inspección de Policía el poder correspondiente, junto con la solicitud de acceso al expediente y la práctica de inspección ocular. Posteriormente, el 15 de diciembre de 2025 se presentó impulso procesal con el fin de dar continuidad al trámite y avanzar en la restitución del inmueble, conforme a las actuaciones administrativas y policivas requeridas para la protección del bien fiscal En atención al oficio identificado con radicado 20251020043062 del 17 de diciembre de 2025, mediante el cual se consultó el estado de la querella policiva por perturbación a la posesión, se informa que la Inspección de Policía Municipal del Guamo, Tolima, comunicó el 22 de diciembre de 2025 que dicho trámite se encuentra actualmente en curso como Proceso Civil bajo el radicado interno N.° 015-2023, promovido por el Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia en contra de la señora Magaly Barbosa, respecto del predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 360-19696. Así mismo, el despacho indicó que, tras la verificación correspondiente, no se encontró registro del correo electrónico que se afirma haber remitido el 12 de noviembre de 2025. En consecuencia, se solicitó remitir nuevamente dicho correo, adjuntando los anexos respectivos y el poder debidamente conferido, con el fin de que la Inspección pueda reconocer personería jurídica para actuar dentro del proceso y dar trámite a las solicitudes presentadas.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 149

PREDIO: LOTE -GUAMO-TOLIMA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 360-19697
CÉDULA CATASTRAL: 01-01-003-0002-000
UBICACIÓN: CARRERA 7 No. 12-30
PROPIETARIO Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

En el Predio se encuentra un inmueble está siendo utilizado como Centro de Atención Integral de Salud, operado por la Cruz Roja Colombiana. La administración y control material del predio se encuentra actualmente en cabeza de la Alcaldía Municipal del Guamo, El uso que se le está dando al inmueble tiene una finalidad social evidente y de interés público, en tanto se presta un servicio de salud a la comunidad. Sin embargo, durante la caracterización realizada no se evidenció la existencia de un título jurídico que respalde dicha ocupación, tales como contrato de comodato, arrendamiento, convenio interadministrativo o acto formal de cesión temporal autorizado por el Fondo de Pasivo Social.

Afectación

se presenta un riesgo jurídico evidente, pues el uso del bien no cuenta con un soporte formal que legitime la entrega ni establezca las condiciones bajo las cuales se permite su utilización. Esta situación puede ser interpretada como una administración inadecuada del patrimonio público y dar lugar a observaciones por parte de los entes de control. Además, la ausencia de un instrumento jurídico afecta el control y la gestión del inmueble, ya que el Fondo no tiene claridad sobre las responsabilidades de mantenimiento, conservación, seguros o reparación de daños, lo que puede derivar en un riesgo patrimonial al no existir garantías que obliguen al ocupante a responder por el deterioro o por eventualidades que afecten el bien.

Limitaciones

Limita la capacidad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia para planear, disponer o reasignar el inmueble, pues su uso actual no está regulado ni formalizado, lo que dificulta la toma de decisiones estratégicas sobre el activo estas afectaciones evidencian la necesidad de formalizar la ocupación mediante un instrumento jurídico que otorgue seguridad, delimite obligaciones y garantice la correcta administración del inmueble.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Situaciones relevantes para el Saneamiento

La situación actual del predio presenta varias circunstancias relevantes para su saneamiento, entre ellas la ocupación sin título jurídico por parte de la Centro de Atención Integral de Salud, la administración material ejercida por la Alcaldía Municipal del Guamo se debe informarse a la Alcaldía Municipal del Guamo, por ser quien ejerce el control material del inmueble por medio de un oficio se informara La Alcaldía Municipal que el bien pertenece al Fondo de Pasivo Social ferrocarriles Nacionales , sí puede comprar un siempre que se cumpla el procedimiento legal para la enajenación de bienes fiscales y se cuente con la autorización expresa de la entidad propietaria. la compraventa de bienes públicos por parte de entidades estatales se rige por el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, contenido en la Ley 80 de 1993, que establece las reglas generales para los contratos celebrados entre entidades estatales, incluyendo los contratos de compraventa. Adicionalmente, la transferencia de bienes fiscales debe ajustarse a la normativa especial que regula la administración y disposición de bienes públicos. En el caso del Fondo de Pasivo Social, la venta del predio requiere: Saneamiento jurídico y técnico del inmueble, para garantizar que la información registral y catastral esté en orden, Autorización expresa del Fondo, mediante acto administrativo que apruebe la enajenación, Aplicación del régimen contractual público, es decir, la compraventa debe celebrarse conforme a la Ley 80 de 1993, que regula la contratación entre entidades estatales y Registro del acto de transferencia ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para perfeccionar el traspaso del dominio.

CONCEPTO JURÍDICO

Fundamento normativo y jurisprudencia

En primer lugar, la administración y disposición de bienes fiscales se rige por el artículo 674 del Código Civil, que define los bienes fiscales como aquellos pertenecientes a entidades públicas y destinados a la prestación de servicios o al cumplimiento de funciones administrativas.

En cuanto a la posibilidad de que la Alcaldía Municipal adquiera el predio, esta se encuentra jurídicamente habilitada, siempre que la operación se realice bajo el marco del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, contenido en la Ley 80 de 1993, que regula los contratos entre entidades estatales, incluyendo la compraventa. El artículo 2 de esta ley establece que las entidades estatales pueden celebrar contratos de adquisición de bienes, y la jurisprudencia del Consejo de Estado ha precisado que la compraventa entre entidades públicas es válida siempre que exista autorización expresa del propietario y se cumplan los principios El Fondo de Pasivo

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Social, como entidad propietaria, debe expedir el acto que autorice la venta, previa verificación de que el bien se encuentra debidamente saneado y libre de afectaciones jurídicas.
La Corte Constitucional ha señalado que la administración de bienes públicos debe garantizar la protección del patrimonio estatal y evitar situaciones de ocupación irregular que comprometan la responsabilidad de la entidad propietaria (Corte Constitucional, Sentencia C-189 de 2006). En este sentido, la formalización de la ocupación y la eventual enajenación del predio no solo son viables, sino necesarias para restablecer el orden jurídico y asegurar la correcta gestión del bien.

El marco normativo y jurisprudencial aplicable permite afirmar que la Alcaldía Municipal puede adquirir el inmueble, siempre que el Fondo de Pasivo Social adelante el proceso de saneamiento predial, expida el acto administrativo de autorización de venta y se celebre el contrato de compraventa conforme a la Ley 80 de 1993. La regularización de la ocupación y la formalización de la transferencia son indispensables para garantizar la legalidad, la protección del patrimonio público y la continuidad del servicio social que actualmente se presta en el inmueble. El inmueble constituye un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, sometido al régimen de protección previsto en el artículo 63 de la Constitución Política.

Conclusión

La administración pública está sujeta a los principios de legalidad y responsabilidad consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política. En consecuencia, cualquier uso de un bien fiscal debe estar respaldado por un acto o contrato que defina claramente las condiciones, obligaciones y límites de dicha ocupación.

En el ámbito policivo, la Ley 1801 de 2016 regula la restitución de bienes fiscales frente a ocupaciones indebidas; sin embargo, cuando la ocupación proviene de otra entidad estatal, debe analizarse la competencia y la vía procedimental adecuada, privilegiando los principios de coordinación y cooperación entre entidades públicas.

Recomendaciones jurídicas

En primer lugar, se recomienda que el Fondo de Pasivo Social tener el predial del inmueble en regla, con el fin de depurar y actualizar la información jurídica, catastral y física del bien, garantizando que no existan inconsistencias que puedan afectar su administración o futura enajenación. Este proceso debe incluir la verificación del folio de matrícula inmobiliaria, la actualización de la información catastral, la identificación de linderos y la constatación de que no existan gravámenes, limitaciones al dominio o afectaciones urbanísticas que impidan su transferencia. Paralelamente, es

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

indispensable formalizar la situación de ocupación actual mediante un instrumento jurídico temporal, como un contrato de comodato o un acto administrativo de autorización de uso, con el fin de restablecer la legalidad y evitar riesgos de responsabilidad administrativa o fiscal mientras se adelanta el proceso de saneamiento.
En segundo lugar, se recomienda informar formalmente a la Alcaldía Municipal del Guamo sobre la irregularidad en la ocupación y sobre la necesidad de abstenerse de permitir o promover el uso del inmueble sin un título habilitante. Esta comunicación debe dejar claridad sobre las responsabilidades del municipio y sobre la obligación de colaborar con el proceso de saneamiento, especialmente en lo relacionado con la entrega de información técnica, administrativa y documental que pueda ser requerida. Asimismo, debe informarse al centro de salud integral que su permanencia en el inmueble carece de soporte jurídico y que, mientras se formaliza la situación, deberá suscribirse un instrumento temporal que regule su uso y establezca obligaciones mínimas de conservación y cuidado del bien.

En tercer lugar, si la Alcaldía Municipal tiene interés en adquirir el predio, se recomienda que el Fondo de Pasivo Social expida un acto administrativo en el que se declare la viabilidad de la enajenación, siempre que el bien no sea necesario para el cumplimiento de sus funciones y que su venta resulte conveniente para la entidad. Este acto debe estar debidamente motivado y sustentado en los principios de legalidad, eficiencia y protección del patrimonio público. Una vez saneado el inmueble y autorizada la venta, la Alcaldía deberá presentar una solicitud formal de compra, acompañada de los estudios técnicos y financieros que acrediten la conveniencia de la adquisición. El contrato de compraventa deberá celebrarse conforme al régimen de contratación estatal, garantizando transparencia, valoración adecuada del bien y cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y registro.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 28 de octubre de 2025 se realizó la visita de identificación y caracterización del predio, durante la cual se verificó su estado físico y el uso actual como centro de atención en salud. En esta diligencia se elaboró un registro fotográfico con georreferenciación y punto de ubicación mediante la aplicación Locus, dejando constancia técnica precisa de las condiciones del inmueble y de la actividad que allí se desarrolla. Posteriormente, teniendo en cuenta la existencia de una querella policiva en curso, el 12 de noviembre de 2025 se radicó ante la Inspección de Policía el poder correspondiente, junto con la solicitud de acceso al expediente digital y la práctica de una inspección ocular, con el fin de conocer el estado procesal y las actuaciones adelantadas dentro del trámite. Más adelante, el 15 de diciembre de 2025 se presentó

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

impulso procesal para avanzar en la definición del asunto, quedando a la espera de la remisión del expediente por parte de la autoridad policiva.

PREDIO 150

PREDIO: LOTE
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 359-4142
CÉDULA CATASTRAL: 00-01-00100030-000
UBICACIÓN: ESTACIÓN SAN SOLEDAD ANGULO -HERVEO-TOLIMA
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Predio ubicado en la entrada del municipio de Herveo, departamento del Tolima, en la parte derecha sobre la carretera entrando al municipio se observan dos casas construidas sobre la montaña y una casa en la carretera edificada en bloque junto con la construcción de un corral, mientras que en la parte izquierda sobre la misma vía el predio cuenta con una casa construida en bloques, una gran extensión de tierra y puertas y ventanas elaboradas en madera.

Afectación

La afectación en este caso concreto es de tipo ambiental, social y normativo, condicionando el aprovechamiento del predio.

Limitaciones

El predio no puede ser objeto de libre disposición por parte de quien lo ocupa, ya que jurídicamente pertenece al fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia La ocupación irregular de un bien fiscal constituye una infracción policiva y puede dar lugar a la medida correctiva de restitución del inmueble, ordenada por las autoridades de policía, sin que el ocupante adquiera derechos de propiedad o posesión.

Situaciones relevantes para el saneamiento

Que deben ser consideradas de manera integral. En primer lugar, su condición jurídica como bien fiscal perteneciente al Fondo Pasivo implica que no puede ser objeto de libre disposición por particulares y que cualquier proceso de saneamiento debe garantizar la correcta inscripción En segundo lugar, la ocupación actual con viviendas

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

y un corral construido por terceros constituye una ocupación irregular que requiere medidas de restitución o formalización según lo determinen las autoridades competentes. En tercer lugar, la normativa aplicable, especialmente la Ley 1801 de 2016, establece medidas policivas frente a la ocupación indebida de bienes fiscales, incluyendo la restitución inmediata, lo cual es fundamental para el proceso de saneamiento.

CONCEPTO JURÍDICO

El predio, al ser fiscal, no puede ser objeto de libre disposición por particulares, y cualquier ocupación por terceros constituye una ocupación irregular que no genera derechos de propiedad ni de posesión. La Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana) establece que la ocupación indebida de bienes fiscales o de uso público da lugar a la medida correctiva de restitución del inmueble, ordenada por las autoridades de policía, garantizando la protección de los bienes del Estado. Además, estos bienes son imprescriptibles, lo que significa que no pueden ser adquiridos por prescripción adquisitiva de dominio, incluso si han sido ocupados durante largos períodos.

La jurisprudencia constitucional ha reiterado este principio: La Sentencia T-548 de 2016 de la Corte Constitucional señaló que los bienes fiscales y de uso público son imprescriptibles y que la ocupación por particulares no genera derechos adquiridos, ordenando a las autoridades garantizar su recuperación, La Corte también ha sostenido en múltiples pronunciamientos que la protección de los bienes públicos es un deber estatal y que la ocupación irregular debe ser corregida mediante actuaciones policivas y administrativas.

Conclusión del concepto jurídico

El predio ubicado en la entrada del municipio de Herveo, Tolima, presenta una condición jurídica especial al ser un bien fiscal perteneciente al Fondo Pasivo, lo que implica que no puede ser objeto de libre disposición por particulares y que cualquier ocupación actual constituye una ocupación irregular sin generar derechos de propiedad ni posesión. La Ley 1801 de 2016 establece que la ocupación indebida de bienes fiscales da lugar a medidas policivas de restitución, garantizando la protección de los bienes del Estado. Asimismo, la jurisprudencia constitucional ha reiterado que estos bienes son imprescriptibles y que la ocupación por particulares no otorga derechos adquiridos, siendo deber de las autoridades asegurar su recuperación y destinación conforme a la normativa vigente.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

En consecuencia, el predio en cuestión se encuentra limitado por factores jurídicos, normativos y policivos, que condicionan su aprovechamiento y valorización, y determinan que cualquier proceso de saneamiento o regularización debe partir del reconocimiento de su carácter fiscal, la aplicación de las medidas correctivas previstas en la Ley 1801 y el respeto a la jurisprudencia que protege la naturaleza pública e imprescriptible de los bienes del Estado.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

La visita al predio se realizó el día 27 de noviembre de 2025, con el fin de recolectar datos para la elaboración de la caracterización, complementada con un registro fotográfico en la misma fecha. Teniendo en cuenta que sobre el inmueble ya existe una querella policiva interpuesta, se efectuó el correspondiente impulso procesal ante la Inspección de Policía del municipio de Herveo, Tolima, el día 18 de diciembre de 2025, con el propósito de dar continuidad al trámite administrativo y garantizar la protección jurídica del predio fiscal perteneciente al Fondo Pasivo. En la actuación procesal busca consolidar la información técnica y jurídica necesaria para el saneamiento del predio, respaldada por la evidencia fotográfica y documental, y enmarcada en las competencias policivas que establece la Ley 1801 de 2016.

PREDIO 151

PREDIO: LOTE
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 359-4157
CÉDULA CATASTRAL: 00-01-0011-0058-000
UBICACIÓN: ESTACIÓN FRUTILLO- HERVEO-TOLIMA
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El Predio ubicado en la zona rural del municipio de la Herveo departamento de Tolima, es una finca por su infraestructura sobre este existe una casa construida con paredes de tabla, techo de zinc puertas y ventanas de madera en la parte que se extiende del predio tienen corral donde están ubicados unas vacas, dos casetas pequeñas, La ocupación de hecho por particulares no genera derechos de propiedad ni posesión útil frente al Estado, pero no pueden ser adquiridos por prescripción adquisitiva de dominio, así mismo los ocupantes manifiestan interés en adquirirlo, alegando permanencia prolongada y considerándolo su hogar tienen toda la disposición de comprarlo

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Afectación

Se traduce en que, pese a la inversión realizada y al uso del predio como vivienda y sustento económico, los ocupantes no tienen garantía de permanencia y podrían ser objeto de desalojo, Fondo que conserva la facultad de recuperar el bien. la disposición de los ocupantes para comprarlo abre la posibilidad de iniciar un trámite administrativo o de adjudicación ante la autoridad competente, lo que permitiría regularizar la tenencia y dar seguridad jurídica y social a las familias que allí habitan.
Limitaciones son claras: los ocupantes no tienen título de propiedad ni garantía jurídica de permanencia, Fondo conserva la facultad de recuperar el predio en cualquier momento, la adquisición depende de trámites administrativos que pueden ser largos y sujetos a requisitos legales, fiscal restringir la posibilidad de compra. Además, mientras no se formalice la propiedad, los ocupantes enfrentan limitaciones sociales y económicas como la imposibilidad de acceder a créditos, subsidios o programas de apoyo rural que exigen tenencia legal, lo que afecta su estabilidad familiar y productiva.

Situaciones relevantes para el saneamiento

Es la imposibilidad de adquirirlo por prescripción, la necesidad de un procedimiento administrativo de enajenación o adjudicación autorizado por el Fondo Pasivo, la voluntad expresa de los ocupantes de comprarlo, la permanencia prolongada y el uso productivo del predio que pueden ser considerados como criterios de interés social, y las limitaciones legales que restringen cualquier otra vía de adquisición distinta a la venta o adjudicación formal. En conclusión, el saneamiento depende de la decisión administrativa del Fondo Pasivo, que deberá evaluar si procede la recuperación del predio o la formalización de la tenencia mediante un proceso legal policivo.

CONCEPTO JURÍDICO

Los ocupantes alegan permanencia prolongada y manifiestan interés en comprar el predio, Sin embargo, la posesión de hecho no es título válido frente a bienes fiscales La permanencia prolongada no les otorga derecho de propiedad, ya que la usucapión no procede contra bienes del Estado y Jurídicamente, su situación es de ocupación irregular, salvo que exista contrato de arrendamiento, comodato o autorización administrativa. Acciones jurídicas posibles para la Recuperación del predio: El Fondo Social Pasivo interpuso querella policiva ante la Inspección de Policía de Herveo para solicitar la restitución del inmueble, También puede iniciar proceso judicial de restitución si la ocupación persiste, Enajenación del predio El Fondo Social Pasivo puede evaluar la venta o cesión del inmueble, siempre que se cumplan los requisitos legales para la disposición de bienes fiscales La venta debe realizarse mediante proceso administrativo transparente, respetando las normas de contratación estatal y

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

de disposición de bienes públicos, Los ocupantes interesados podrían participar en dicho proceso, pero no tienen derecho preferente automático salvo que la ley lo disponga. la normatividad vigente para seguir el proceso Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana) en su Art. 80 y siguientes: Procedimiento policivo para restitución de inmuebles ocupados sin título y Ley 9 de 1989 y Ley 388 de 1997 (Normas urbanísticas) que regulan el uso del suelo y la legalidad de construcciones en predios rurales y urbanos.

Conclusión del concepto jurídico

El caso del predio rural ubicado en el municipio de Herveo, departamento del Tolima, muestra que se trata de un bien fiscal perteneciente al Fondo Pasivo, ocupado de hecho por particulares que han construido infraestructura básica y lo utilizan como vivienda y sustento económico. La ocupación prolongada y la voluntad de compra de los ocupantes no les otorgan derechos de propiedad ni posesión útil frente al Estado, ya que la prescripción adquisitiva de dominio no procede sobre bienes fiscales. La existencia de una querella policiva en curso y las actuaciones procesales ante la Inspección de Policía confirman la dimensión jurídica del conflicto. El saneamiento del predio depende exclusivamente de la decisión administrativa del Fondo Pasivo, que deberá definir si procede la recuperación del inmueble o la formalización de la tenencia mediante un proceso de enajenación o adjudicación conforme a la normatividad vigente. En este sentido, la afectación principal es la inseguridad jurídica de los ocupantes, quienes solo podrán superar esta limitación a través de un procedimiento legal que garantice tanto la protección del patrimonio público como la estabilidad social y económica de las familias que allí habitan.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El predio ubicado en la zona rural del municipio de Herveo, departamento del Tolima, corresponde a una finca con infraestructura básica consistente en una casa de paredes de tabla, techo de zinc, puertas y ventanas de madera, además de un corral con vacas y dos casetas pequeñas. Con el fin de identificar y caracterizar el inmueble se realizó visita al predio el día 28 de noviembre, en la cual se levantó información sobre su estado y se efectuó registro fotográfico. Posteriormente, teniendo en cuenta la existencia de una querella policiva en curso, se presentó impulso procesal ante la Inspección de Policía de Herveo, Tolima, el día 18 de diciembre de 2025.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 152

PREDIO: CASA 2- NATAGAIMA-TOLIMA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 368-30421
CÉDULA CATASTRAL: 01-00-124-0001-000
UBICACIÓN: Cra 8a No 06/14/20/34
PROPIETARIO Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

En el proceso de verificación del predio denominado Casa 2, identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 368-30421 y ubicado en la dirección Cra. 8a # 4- 06/14/20/34 del municipio de Natagaima, se adelantó la revisión correspondiente con base en los planos y documentos suministrados por el Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales. No obstante, durante la diligencia se evidenció que no fue posible establecer con precisión la ubicación física ni la nomenclatura exacta del inmueble objeto de inspección.
Afectación

Se traduce en la necesidad de adelantar un proceso de clarificación técnica y jurídica, que incluya la revisión de planos, la verificación en terreno y la actualización de la información registral y catastral, con el fin de garantizar la correcta identificación del inmueble y evitar eventuales controversias sobre su propiedad y uso**.**

Limitaciones

Existe una limitación técnica, dado que la información contenida en los planos y documentos suministrados por el Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales no guarda correspondencia con la realidad física y la nomenclatura actual, lo que impide establecer con certeza la ubicación del predio. limitación jurídica, pues la falta de individualización clara del inmueble restringe la posibilidad de ejercer
derechos de propiedad, adelantar procesos de titulación o realizar actos de disposición sobre el bien, las limitaciones en el caso concreto se traducen en la necesidad de emprender un proceso integral de revisión documental, levantamiento topográfico y actualización registral, que permita superar la indeterminación actual y garantizar la adecuada gestión.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Situaciones relevantes para el saneamiento

Inconsistencia en la localización física y nomenclatura: La falta de correspondencia entre la información documental y la realidad material del predio impide su plena identificación, lo que constituye un obstáculo para cualquier proceso de saneamiento, Desactualización de planos y registros: Los documentos suministrados por el Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales presentan divergencias con la situación actual, lo que exige una revisión técnica y cartográfica que permita precisar la ubicación y características del inmueble.

CONCEPTO JURÍDICO

Fundamento normativo y jurisprudencia

La Constitución Política de Colombia, en su artículo 58, garantiza la propiedad privada y establece la función social de la misma, mientras que el artículo 90 consagra la responsabilidad patrimonial del Estado frente a daños antijurídicos. En desarrollo de estos principios.
La jurisprudencia T-488 de 2014, la Corte enfatizó que la falta de claridad en la identificación de predios puede vulnerar derechos fundamentales, al impedir el ejercicio pleno de la propiedad y generar conflictos de tenencia. Por su parte, el Consejo de Estado, Sección Tercera, ha sostenido que la indeterminación de bienes públicos o privados genera riesgos patrimoniales y afecta la gestión administrativa, lo que obliga a las entidades responsables a adelantar procesos de clarificación y saneamiento

Conclusión del concepto jurídico

En consecuencia, el caso concreto exige la implementación de un proceso integral de saneamiento que combine la revisión documental, el levantamiento topográfico y la actualización registral y catastral, en coordinación con las autoridades competentes, con el fin de superar las inconsistencias detectadas y asegurar la plena individualización del inmueble.

Recomendaciones jurídicas

Se recomienda adelantar un proceso integral de saneamiento que permita superar las limitaciones detectadas. Es necesario realizar una revisión documental exhaustiva de los títulos, escrituras y planos suministrados por el Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales, con el fin de verificar la correspondencia entre la información registral y la realidad física del inmueble. Se debe llevar a cabo un levantamiento

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

topográfico y georreferenciación del predio, que permita precisar su ubicación y delimitarlo con coordenadas.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 22 de octubre de 2025 se realizó la visita al predio denominado Casa 2, identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 368-30421 y ubicado en el municipio de Natagaima, con el propósito de adelantar su identificación y caracterización. En dicha diligencia se efectuó la revisión física del inmueble, la correspondiente caracterización técnica y la elaboración del registro fotográfico con georreferenciación y punto actual, lo que permitió contar con evidencia documental y gráfica de la situación del predio. Posteriormente, el día 28 de octubre de 2025, se llevó a cabo la solicitud de suscripción de poderes para la representación del predio, en el marco de las actuaciones administrativas y jurídicas necesarias para su gestión. No obstante, pese a las actuaciones adelantadas, se constató que el predio presenta inconsistencias en su localización física y en la nomenclatura registrada, lo que impide su plena identificación lo que hay que nuevamente verificar todo lo respecto al predio asignado.

PREDIO 153

PREDIO: Lote – Piedras– Tolima
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 351-4617
CÉDULA CATASTRAL: 01010148-0010000
UBICACIÓN: Estacion Doima
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio denominado Lote Piedras, de gran extensión y perteneciente al Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales, se encuentra ocupado de manera irregular por varias casas y estructuras construidas ilegalmente, algunas utilizadas con cultivos y otras en estado de abandono, situación que constituye una afectación al patrimonio público. Al tratarse de un bien fiscal, es imprescriptible e inalienable, por lo que la ocupación no genera derechos de propiedad. Actualmente existe una querella policiva en curso ante la Inspección de Policía, lo que constituye el mecanismo administrativo idóneo para su recuperación y saneamiento conforme a la normativa vigente.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Afectación

La ocupación múltiple constituye una afectación directa al patrimonio público, al impedir el ejercicio pleno de los derechos de administración y disposición por parte del Fondo, Las edificaciones y cultivos alteran la destinación original del predio y generan un impacto material que puede implicar, a futuro, actuaciones complejas de restitución, demolición o recuperación de áreas intervenidas, La presencia de establecimientos de comercio sin autorización incrementa la consolidación social de la ocupación y puede generar una percepción errónea de legitimidad frente a terceros.

Limitaciones

Mientras subsista la ocupación múltiple, el Fondo no puede ejercer control efectivo sobre la totalidad del inmueble ni destinarlo a fines institucionales o contractuales, La extensión del predio y la dispersión de ocupantes dificultan la ejecución material de una eventual orden de restitución, El saneamiento integral del inmueble dependerá de la culminación del proceso policivo y de la ejecución efectiva de las decisiones administrativas que se adopten.

Situaciones relevantes para el Saneamiento

La ocupación distribuida en varias zonas del predio aumenta el riesgo de consolidación territorial informal si no se actúa con firmeza y celeridad y El antecedente de información imprecisa sobre la existencia de querella previa revela la necesidad de seguimiento institucional riguroso ante la autoridad policiva, El hecho de que algunas áreas estén en abandono mientras otras presentan actividad productiva sugiere un proceso progresivo de apropiación que debe ser interrumpido antes de que adquiera mayor arraigo social.

CONCEPTO JURÍDICO

Fundamento normativo y jurisprudencia

Desde el punto de vista jurídico, el inmueble constituye un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, lo que lo somete a un régimen especial de protección, El artículo 63 de la Constitución Política consagra la imprescriptibilidad de los bienes públicos, lo que implica que no pueden ser adquiridos por ocupación prolongada ni por la realización de mejoras. La jurisprudencia constitucional ha reiterado que la permanencia en el tiempo no convierte en legítima una ocupación carente de título válido ni genera derechos oponibles frente al Estado, En el ámbito policivo, el artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 tipifica como

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

comportamiento contrario a la convivencia la ocupación indebida de bienes fiscales. A su vez, el artículo 206 del mismo estatuto faculta a la autoridad de policía para ordenar la restitución del inmueble cuando se verifique ocupación irregular.

Conclusión del concepto jurídico

El predio se encuentra ocupado de manera irregular por múltiples particulares que han levantado construcciones y desarrollado actividades sin autorización del Fondo, La ocupación no produce efectos jurídicos frente al Estado y debe ser revertida mediante la culminación del proceso policivo correspondiente.

Recomendaciones jurídicas

Debe impulsarse de manera prioritaria la querella policiva radicada, solicitando la programación de inspección ocular y la adopción de medidas concretas de restitución Resulta aconsejable coordinar con la autoridad municipal acciones de apoyo logístico para la eventual ejecución de la orden de desalojo, teniendo en cuenta la extensión del predio y el número de ocupantes La alcaldía sí puede ofrecer alternativas a los ocupantes, pero siempre dentro del marco legal y sin reconocerles derechos de propiedad sobre el predio fiscal. La clave es que no puede legalizar la ocupación, pero sí puede gestionar opciones sociales, habitacionales o de reubicación, dependiendo de la situación de cada familia y de la disponibilidad institucional.
remitirlas o priorizarlas en programas de vivienda de interés social, subsidios de arrendamiento temporal, reubicación en proyectos habitacionales autorizados o acceso a programas sociales existentes.

También puede ofrecer acompañamiento institucional a través de la Secretaría de Gobierno, Desarrollo Social o Vivienda, con el fin de garantizar una transición ordenada y evitar conflictos durante la restitución. Estas medidas deben implementarse sin comprometer la titularidad del predio, que pertenece al Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales, y sin generar expectativas de legalización, pues los bienes fiscales son imprescriptibles e inalienables. La intervención de la Alcaldía debe orientarse a facilitar la restitución del inmueble, proteger el patrimonio público y brindar alternativas humanitarias a los ocupantes, siempre dentro de los límites legales.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita de caracterización del predio el día 10 de octubre de 2025, elaborándose el correspondiente registro fotográfico con toma de punto de

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

georreferenciación y ubicación mediante la aplicación Locus. Inicialmente se informó la posible existencia de una querella policiva en curso; en consecuencia, el 14 de octubre de 2024 se presentó solicitud de remisión del expediente, poder y fijación de fecha para la práctica de inspección ocular ante la Inspección de Policía de Piedras – Tolima. Al verificarse que no existía trámite policivo activo, se procedió a radicar la querella policiva el día 1 de diciembre de 2025. Posteriormente, el 16 de diciembre de 2025 se presentó impulso procesal con el fin de dar continuidad al trámite y avanzar en la restitución del inmueble.

PREDIO 154

PREDIO: LOTE 2-SALDAÑA-TOLIMA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 368-30408
CÉDULA CATASTRAL: 01-02-005-0008-0
UBICACIÓN: ESTACION SALDAÑA
PROPIETARIO Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El inmueble está siendo explotado económicamente como parqueadero por un particular que manifestó actuar en calidad de arrendatario que paga un arriendo no quiso suministrar a quien le paga, Durante la verificación se constató que la explotación económica es permanente, organizada y con ánimo de lucro, lo que evidencia una ocupación consolidada con aprovechamiento patrimonial del bien fiscal.

Afectación

La ocupación constituye una afectación directa al patrimonio Fondo, dado que el bien está siendo explotado económicamente por un particular sin que exista contraprestación ni autorización del propietario que es Fondo. Se configura un detrimento potencial al patrimonio Fondo en tanto un tercero obtiene beneficio económico mediante el uso de un inmueble fiscal sin título válido y Existe además una afectación institucional, pues el funcionamiento público del parqueadero puede generar ante la comunidad la apariencia de legitimidad del uso.

Limitaciones

Mientras subsista la ocupación, el Fondo no puede disponer libremente del inmueble ni ejercer directamente su explotación económica o su destinación institucional, La consolidación de la actividad comercial puede generar resistencia al desalojo y

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

requerirá medidas policivas efectivas para suspender la actividad, El saneamiento pleno depende de la culminación del proceso policivo y de la ejecución material de la restitución.

Situaciones relevantes para el Saneamiento

La naturaleza lucrativa de la ocupación agrava la situación jurídica, pues no se trata únicamente de una tenencia irregular, sino de un aprovechamiento económico indebido de un bien fiscal, El hecho de que inicialmente no existiera querella registrada ante la Inspección de Policía obligó a iniciar el trámite desde cero, lo que retrasa el proceso de recuperación y La permanencia de la actividad comercial puede fortalecer la percepción social de legitimidad si no se actúa con prontitud.

CONCEPTO JURÍDICO

Fundamento normativo y jurisprudencia

Fundamento normativo, los bienes fiscales son aquellos pertenecientes a entidades públicas y destinados al cumplimiento de funciones administrativas o sociales, conforme al artículo 674 del Código Civil. La administración de estos bienes debe realizarse bajo los principios de legalidad, responsabilidad y protección del patrimonio público, consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política.
La jurisprudencia constitucional ha sido clara en señalar que la ocupación irregular de bienes fiscales no genera derechos adquiridos ni expectativas legítimas a favor del ocupante. La Sentencia T-006 de 2022 de la Corte Constitucional establece que la ocupación irregular de un inmueble fiscal no puede dar lugar a medidas de protección ni a la consolidación de situaciones jurídicas favorables para el ocupante, especialmente cuando la actividad tiene fines lucrativos y no responde a una necesidad imperiosa. Esta sentencia también reafirma que los procesos policivos de restitución de bienes públicos son mecanismos válidos para recuperar la tenencia y que la autoridad de policía ejerce funciones jurisdiccionales en estos casos.

En cuanto al saneamiento predial, la Ley 2044 de 2020 y el Decreto 523 de 2021 regulan procedimientos de saneamiento para predios ocupados irregularmente, aunque su aplicación se orienta principalmente a asentamientos humanos ilegales. No obstante, estas normas reafirman la obligación de las entidades públicas de depurar y formalizar la situación jurídica de sus bienes, así como de corregir ocupaciones irregulares que afecten el patrimonio público.
La situación del predio configura una ocupación irregular lucrativa que vulnera el régimen jurídico de los bienes fiscales y exige la intervención inmediata del Fondo de Pasivo Social.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Jurídicamente procede: a continuar el trámite policivo para la restitución del inmueble En el ámbito policivo, el artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 tipifica como comportamiento contrario a la convivencia la ocupación indebida de bienes fiscales. A su vez, el artículo 206 del mismo estatuto faculta a la autoridad de policía para ordenar la restitución del inmueble al legítimo propietario cuando se constate ocupación irregular. Adicionalmente, cuando se desarrollan actividades económicas sin autorización en un bien fiscal, la autoridad policiva puede adoptar medidas correctivas como la suspensión de la actividad y la restitución del inmueble, conforme al procedimiento verbal abreviado previsto en la Ley 1801 de 2016.

Artículo 79: Faculta a la autoridad de Policía para ordenar el desalojo de ocupantes irregulares y la restitución del bien a su legítimo propietario y el Artículo 80: Permite imponer medidas correctivas como el cierre de establecimientos, la suspensión de actividades económicas y el desalojo inmediato.

Conclusión

Del análisis efectuado se concluye que el inmueble objeto de verificación se encuentra actualmente explotado económicamente como parqueadero por un particular que manifestó actuar en calidad de arrendatario, sin precisar la identidad del arrendador. Durante la diligencia se constató que la actividad desarrollada es permanente, organizada y con ánimo de lucro, lo cual evidencia una ocupación consolidada del bien fiscal con aprovechamiento patrimonial. En consecuencia, se configura una situación de uso y disfrute del inmueble por un tercero sin acreditación de título legítimo, lo que permite inferir la existencia de una ocupación irregular que afecta el patrimonio público y amerita la adopción de las medidas policivas y administrativas correspondientes para la protección del bien.

Recomendaciones jurídicas

Se recomienda adelantar el proceso de saneamiento del bien fiscal mediante la adopción de medidas administrativas y policivas orientadas a recuperar la tenencia legítima del inmueble. Para ello, resulta pertinente iniciar las actuaciones de restitución por ocupación irregular, garantizando el debido proceso y la notificación a los ocupantes actuales. Igualmente, debe verificarse la inexistencia de contratos válidos de arrendamiento o autorización administrativa que respalden la explotación económica, con el fin de evitar la consolidación de derechos de terceros sobre el bien. Una vez recuperada la posesión, se sugiere implementar mecanismos de control y vigilancia que impidan nuevas ocupaciones indebidas, así como evaluar la destinación oficial del predio conforme a los fines del patrimonio público, asegurando su uso adecuado y transparente en beneficio de la comunidad.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 28 de octubre de 2025 se realizó visita de identificación y caracterización del predio, elaborando el correspondiente registro fotográfico con georreferenciación y punto de ubicación mediante la aplicación *Locus*. Dichas actuaciones se llevaron a cabo teniendo en cuenta la existencia de una querella policiva en curso.

Posteriormente, el 12 de noviembre de 2025 se remitió a la Inspección de Policía el poder conferido, junto con la solicitud de expedientes y de inspección ocular. En respuesta a esta petición, la Alcaldía Municipal de Saldaña (Tolima) emitió comunicación con radicado Notificación No. ALS-RS-2025-00003635 -Rta-ALS-RE-202500003950, de fecha 25 de noviembre de 2025, en la cual se informó que, tras una búsqueda exhaustiva en las bases de datos digitales y físicas de ese despacho, no se encontró registro alguno de la acción policiva mencionada.

En consecuencia, el día 15 de diciembre de 2025 se procedió a radicar formalmente la querella policiva, con el fin de dar inicio al trámite correspondiente.

PREDIO 155

PREDIO: LOTE 13-SALDAÑA-TOLIMA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 368-30413
CÉDULA CATASTRAL: 01-02-004-0002-000
UBICACIÓN: Cra 19 # 123-125 / 133
PROPIETARIO Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio se encuentra ocupado por un solo particular que habita dos casas pequeñas construidas en el mismo terreno. El ocupante reconoce que el inmueble ha sido utilizado de manera continua por más de cuarenta años, manifestando que no cuenta con otra vivienda donde residir. La verificación realizada permitió constatar que la ocupación es permanente y materialmente consolidada, aunque se evidenció que el ocupante pertenece a un contexto de escasos recursos económicos. Esta circunstancia configura una ocupación irregular sobre un bien fiscal, pero con un componente social relevante que exige un tratamiento institucional cuidadoso por parte de la Alcaldía Municipal de Saldaña, en aras de garantizar la protección del patrimonio público sin desconocer la situación de vulnerabilidad del ocupante.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Afectación

La ocupación del predio por un particular, quien habita dos casas pequeñas construidas en el mismo terreno y reconoce haberlo utilizado de manera continua por más de cuarenta años, configura una afectación directa al patrimonio público, dado que se trata de un bien fiscal cuya destinación corresponde al municipio. La permanencia y consolidación material de la ocupación, aun en un contexto de vulnerabilidad socioeconómica del ocupante, implica un aprovechamiento irregular que limita la posibilidad de que la administración disponga del inmueble conforme a los fines institucionales y comunitarios. Esta situación genera una doble afectación: por un lado, la pérdida de control y aprovechamiento legítimo del bien fiscal por parte del municipio; y por otro, la necesidad de atender un componente social sensible que exige un tratamiento institucional cuidadoso por parte de la Alcaldía Municipal de Saldaña, en aras de garantizar la defensa del patrimonio público sin desconocer la situación de vulnerabilidad del ocupante.

Limitaciones

La ocupación prolongada y consolidada de más de cuarenta años por parte de un particular impide el ejercicio pleno de la titularidad y disposición legítima del bien fiscal, restringiendo su destinación a fines institucionales o comunitarios, La condición de vulnerabilidad socioeconómica del ocupante introduce un componente social hay que oficiar a la alcaldía para que integre a programas sociales y de vivienda seguir con la querella policiva por ser propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia.

Situaciones relevantes para el Saneamiento

El predio objeto de análisis hace parte del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, lo que determina su naturaleza jurídica como bien fiscal, imprescriptible e inembargable, destinado a la protección del patrimonio público. En este contexto, la ocupación irregular consolidada por más de cuarenta años por parte de un particular, aun cuando se enmarca en condiciones de vulnerabilidad socioeconómica, configura una afectación patrimonial que exige la intervención institucional de la Alcaldía Municipal de Saldaña. El proceso de saneamiento debe adelantarse garantizando el debido proceso y la defensa del bien fiscal, mediante actuaciones administrativas y policivas orientadas a la restitución y recuperación de la tenencia legítima. No obstante, dada la permanencia y el componente social identificado, resulta necesario articular estas medidas con programas de vivienda y asistencia social, de manera que se asegure la protección del patrimonio público sin desconocer la situación de vulnerabilidad del ocupante. En consecuencia, el

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

saneamiento del predio debe ser integral, equilibrando la defensa jurídica del bien fiscal con la atención social, y asegurando su destinación conforme a los fines institucionales del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia.

CONCEPTO JURÍDICO

Fundamento normativo y jurisprudencia

El predio objeto de análisis pertenece al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, lo que determina su naturaleza jurídica como bien fiscal, imprescriptible e inembargable, conforme a lo dispuesto en los artículos 63 y 82 de la Constitución Política de Colombia. En este sentido, la ocupación prolongada por más de cuarenta años por parte de un particular no genera derechos de propiedad ni posesión legítima, dado que la jurisprudencia del Consejo de Estado y de la Corte Constitucional ha reiterado que los bienes fiscales no son susceptibles de prescripción adquisitiva. La Ley 2044 de 2020 y su Decreto Reglamentario 523 de 2021 establecen el marco para el saneamiento de predios ocupados irregularmente, permitiendo la titulación únicamente en casos de bienes fiscales titulables y bajo condiciones específicas, siempre que no se trate de bienes de uso público ni de aquellos destinados a servicios esenciales.

La Corte Constitucional, en sentencias como la C-183 de 2003 y la T-006 de 2022, ha señalado que la ocupación irregular de bienes fiscales constituye una afectación al patrimonio público y no puede convertirse en un mecanismo para consolidar derechos ilegítimos, aunque reconoce que en situaciones de vulnerabilidad social el Estado debe articular medidas de protección que eviten la desprotección habitacional. En consecuencia, la Alcaldía Municipal de Saldaña está obligada a adelantar el proceso de saneamiento y restitución del predio, garantizando el debido proceso y la defensa del patrimonio público, pero también articulando estas actuaciones con programas de vivienda y asistencia social, en aras de equilibrar la protección del bien fiscal con la atención a la situación de vulnerabilidad del ocupante.

Conclusión del concepto jurídico

El predio se encuentra ocupado de manera irregular por un particular que no cuenta con título válido. La ocupación no genera derechos adquiridos frente al Fondo, Procede la recuperación del inmueble por vía policiva, pero dicha actuación debe ejecutarse con acompañamiento institucional y bajo parámetros de respeto a la dignidad humana y protección social se Debe impulsarse la querella policiva radicada el 15 de diciembre de 2025 hasta obtener decisión de fondo y Una vez recuperado el inmueble, deberá implementarse cerramiento físico y señalización

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

oficial que identifique el predio como propiedad del Fondo de Pasivo Social, con el fin de prevenir nuevas ocupaciones.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 22 de octubre de 2025 se realizó visita al predio con el propósito de llevar a cabo su identificación y caracterización física, elaborando para ello el correspondiente registro fotográfico con georreferenciación y punto de ubicación mediante la aplicación Locus. Posteriormente, el 12 de noviembre de 2025 se remitió a la Inspección de Policía memorial de poder, solicitud de expediente e inspección ocular, ante la información sobre una posible querella en curso. Sin embargo, mediante Notificación No. ALS-RS-2025-00003634 – Rta-ALS-RE- 202500003952 del 25 de noviembre de 2025, la Alcaldía Municipal de Saldaña informó que no existía acción policiva registrada en sus bases de datos. En consecuencia, el día 15 de diciembre de 2025 se procedió a radicar querella policiva ante la autoridad competente, con el fin de dar inicio al trámite correspondiente.

PREDIO 156

PREDIO: LOTE 14-SALDAÑA-TOLIMA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 368-30414
CÉDULA CATASTRAL: 01-02-004-0002-000
UBICACIÓN: Cra 19 AV LOS PUENTES
PROPIETARIO Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio tiene un inmueble una casa pequeña con un ocupante se encuentra ubicado en inmediaciones de la ribera del río Saldaña, situación que lo expone a un riesgo significativo de erosión y pérdida progresiva de terreno, Se evidenció un proceso severo de deslizamiento y socavación de la ribera, producto del afluente del río, lo cual compromete la estabilidad del suelo y podría generar pérdida parcial o total del inmueble si no se adoptan medidas de mitigación La situación tiene dos factores relevantes: ocupación indebida y riesgo ambiental estructural.

Afectaciones múltiples que deben ser atendidas de manera integral por la administración municipal, la ocupación indebida de un bien fiscal configura u afectación patrimonial, generando un aprovechamiento irregular por parte de un particular sin título válido., la ubicación del predio en inmediaciones de la ribera del río Saldaña

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

genera una afectación ambiental y de riesgo estructural, pues se evidencian procesos severos de erosión, deslizamiento y socavación que
comprometen la estabilidad del suelo y podrían ocasionar la pérdida parcial o total del inmueble.

Afectación patrimonial, social y ambiental que exige un tratamiento institucional cuidadoso, articulando las actuaciones jurídicas de saneamiento y restitución con programas de vivienda y asistencia social, así como con medidas de gestión del riesgo y protección ambiental, en aras de equilibrar la defensa del patrimonio público con la atención a la vulnerabilidad del ocupante y la mitigación de amenazas naturales.

Limitación ambiental y de riesgo estructural, ya que compromete la estabilidad del suelo se obliga a la Alcaldía Municipal de Saldaña a adelantar un proceso de saneamiento cuidadoso, articulando actuaciones jurídicas, sociales y ambientales, lo que limita la capacidad de acción rápida y exige coordinación interinstitucional para lograr una solución integral.

Situaciones relevantes para el Saneamiento

El riesgo de pérdida física del terreno convierte este caso en prioritario, pues la eventual inacción puede generar detrimento patrimonial irreversible, La intervención de autoridades ambientales resulta indispensable para evaluar técnicamente la estabilidad del terreno y ejecutar medidas de mitigación La restitución policiva debe articularse con la evaluación ambiental, ya que cualquier decisión futura sobre el inmueble dependerá de su viabilidad física**.**

CONCEPTO JURÍDICO

Fundamento normativo y jurisprudencia

El inmueble constituye un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, sometido al régimen de protección previsto en el artículo 63 de la Constitución Política. La ocupación irregular no genera derechos frente al Estado y procede su restitución por vía policiva conforme a lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley 1801 de 2016, que prohíbe la ocupación indebida de bienes fiscales, y el artículo 206 del mismo estatuto, que faculta a la autoridad para ordenar la restitución y Paralelamente, el componente ambiental activa el deber de las autoridades ambientales de proteger las cuencas hídricas y prevenir procesos de erosión que comprometan bienes públicos. La Ley 99 de 1993 atribuye a las Corporaciones Autónomas Regionales la función de administrar y proteger los recursos naturales y ejecutar acciones de control y recuperación ambiental para

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

coordinación con la autoridad municipal para evaluar técnicamente la estabilidad del terreno e implementar medidas de mitigación.

Conclusión del concepto jurídico

El predio se encuentra afectado por ocupación irregular y por un riesgo ambiental severo derivado del proceso de erosión fluvial Procede la culminación del proceso policivo para recuperar la tenencia del inmueble y, de manera simultánea, la activación de las autoridades ambientales competentes para prevenir la pérdida del terreno.

Recomendaciones jurídicas

Debe impulsarse la querella policiva interpuesta el 15 de diciembre de 2025 hasta obtener decisión de fondo que ordene la restitución del inmueble Se recomienda oficiar formalmente a la Alcaldía Municipal de Saldaña y corporación ambiental para que realicen evaluación técnica del riesgo y ejecuten un plan de acción orientado a detener el proceso de erosión.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 22 de octubre de 2025 se efectuó visita al predio con el propósito de adelantar su identificación y caracterización física, elaborando para ello un registro fotográfico con georreferenciación y punto de ubicación mediante la aplicación Locus, dejando constancia del estado del terreno y del proceso de erosión evidenciado. Posteriormente, el 12 de noviembre de 2025 se remitió a la Inspección de Policía memorial de poder, solicitud de expediente e inspección ocular, ante la información sobre una posible querella en curso. No obstante, mediante Notificación No. ALS- RS-2025-00003633 – Rta-ALS-RE-202500003953 del 25 de noviembre de 2025, la Alcaldía Municipal de Saldaña informó que no existía acción policiva registrada. En consecuencia, el día 15 de diciembre de 2025 se procedió a radicar querella policiva ante la autoridad competente, con el fin de dar inicio al trámite correspondiente.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

BIENES CULTURALES

PREDIO 1

PREDIO: Campamento Yarumito – Barbosa - Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 012-0029430
CÉDULA CATASTRAL: 200049096000000
UBICACIÓN: K 474 P 11 A 12
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Es un predio que se encuentra en zona rural y ocupado por particulares, el predio está conformado por una construcción antigua donde funcionaba la antigua estación, la cual está dividida en dos, tienen puertas y ventanas de madera con techo de tejas coloniales y con una cerca de madera deteriorada en su parte frontal, en la que viven dos familias, en la parte de atrás existe una vivienda de color blanco independiente, donde vive otra familia, la cual está cercada en malla eslabonada las ventanas con protectores metálicos y puertas de madera.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La afectación que posee el predio es la ocupación del mismo más la construcción de las viviendas que él se edificaron y por último la destinación de las mismas pues los ocupantes utilizan las construcciones como viviendas familiares.

Limitaciones

La limitación que presenta el predio es la ocupación misma además de la construcción realizada en el mismo.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Como el predio se encuentra ocupado al momento de la visita, es necesario iniciar la acción policiva y darle impulso a misma con la finalidad de realizar la recuperación del predio.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025
Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio

Conclusión del Concepto Jurídico y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra actualmente ocupado se debe continuar con la acción policiva con la finalidad de recuperar el predio descrito y darle impulso a la misma para que se realice en el menor tiempo posible, paralelamente se le recomienda al Fondo realice un acercamiento con los ocupantes del predio buscando llegar a un acuerdo con ellos demostrándole con la documentación que el predio si pertenece al Fondo de Pasivos y así poder asignarle el predio que se encuentran ocupando, también se hace necesario vincular al municipio pues construyó una vía pública en el predio.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Pendiente presentar la querella policiva correspondiente.

CONCLUSIONES GENERALES

Resulta de suma importancia que el Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales llevar a cabo acercamiento con cada una de las Alcaldías municipales donde existan

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

predios de su propiedad en aras de procurar la compra venta de dichos inmuebles y la adquisición por parte de los entes territoriales de los predios ocupados en especial por personas de bajos recursos económicos.
Se hace especial énfasis en que es necesario que el Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales suministre la logística necesaria para la etapa probatoria y la materialización d las eventuales ordenes de policía de desalojo que se dicten dentro de los procesos policivos que se adelantan en el territorio nacional por parte de HBG Asesorías Jurídicas y Técnicas.

En los predios que se encuentran desocupados en parte o en su totalidad, el Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales predios deberá ejercer acciones propias de la titularidad de los inmuebles como lo son: la vigilancia y control, cerramiento y valla informativa para evitar ocupaciones y los respectivos mantenimientos a que haya lugar.
Finalmente, advertir al Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales sobre el principio de la confianza legítima en la ocupación de bienes fiscales, que se refiere a la protección que la Constitución y la ley otorgan a las personas que ocupan, a veces de forma informal, estos espacios, a pesar de la obligación del Estado de recuperarlos. La confianza se genera cuando la administración ha permitido o tolerado la ocupación durante un tiempo, creando en el ocupante una expectativa razonable de que su situación no cambiará abruptamente al respecto la Corte Constitucional por medio de la Sentencia T-427/21.

Proseguir con las acciones policivas y judiciales que haya lugar para la recuperación de los inmuebles en coordinación con las instituciones de los entes territoriales donde están ubicados los inmuebles.

Simultaneo con las acciones policivas el contratante debe realizar un plan de acción para la recuperación de los inmuebles a través de proceso de venta o contratos de comodato, arrendamiento o similar que le permita usufructuar sobre los mismos teniendo en cuenta que unos predios se encuentran en arriendo efectuado por los ocupantes.
Debe realizarse levantamiento topográficos de predios que anteriormente no habían sido identificados.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 2.

PREDIO: Lote A2 - La Estrella - Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 001-599575
CÉDULA CATASTRAL: 380-01-002-025-00019
UBICACIÓN: Estación Ancón (CL 83 BS No. 52 - 01 MEDIANERO)
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio actualmente se encuentra ocupado, tiene una construcción en concreto que esta destinada a la vivienda de las personas ocupantes, para acceder al predio se debe bajar por unas escaleras hechas en concreto.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

Las afectaciones que tiene el predio además de la ocupación, es una construcción que consisten en una casa, la persona que tiene ocupado el predio utiliza la utiliza para su vivienda.

Limitaciones

La limitación que presenta el predio es la ocupación misma además de la construcción realizada en el mismo.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Como el predio se encuentra ocupado al momento de la visita, es necesario continuar con la acción policiva y darle impulso a misma con la finalidad de realizar la recuperación del predio.

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la Ley 1801 de 2016 y la Ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra actualmente ocupado se debe continuar con la acción policiva con la finalidad de recuperar el predio descrito y darle impulso a la misma para que se realice en el menor tiempo posible, paralelamente se le recomienda al Fondo realice un acercamiento con los ocupantes del predio buscando llegar a un acuerdo con ellos demostrándole con la documentación que el predio si pertenece al Fondo de Pasivos y así poder asignarle el predio que se encuentran ocupando, también se hace necesario vincular al municipio pues construyó una vía pública en el predio.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Pendiente presentar la querella policiva correspondiente.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 3

PREDIO: Estación Tablaza - La Estrella - Antioquia
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 001-0599577
CÉDULA CATASTRAL: 20701400047000000
UBICACIÓN: Estación Tablaza (CR. 49 D No. 99s- 117/127)
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Es un predio que actualmente se encuentra ocupado y tiene construida una vivienda en concreto, las puertas y ventanas son de madera, se encuentra cercada por unas mallas metálicas, y tiene dos accesos para su ingreso, una puerta hecha con tubos y mallas metálicas, el otro acceso es un portón doble construido también con tubos y mallas metálicas.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La afectación que posee el predio es la ocupación del mismo mas la construcción de la vivienda que se edificó y por último la destinación de la misma pues el ocupante utiliza la construcción como vivienda familiar.

Limitaciones

La limitación que presenta el predio es la ocupación misma además de la construcción realizada en el mismo.

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Como el predio se encuentra ocupado al momento de la visita, es necesario continuar con la acción policiva y darle impulso a misma con la finalidad de realizar la recuperación del predio.

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio y en caso dado se le sugiere al fondo tratar de llegar a un acuerdo con los ocupantes a fin de asignarle los predios a quienes los ocupan.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio

Conclusión del Concepto Jurídico Y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra actualmente ocupado se debe continuar con la acción policiva con la finalidad de recuperar el predio descrito y darle impulso a la misma para que se realice en el menor tiempo posible, paralelamente se le recomienda al Fondo realice un acercamiento con los ocupantes del predio buscando llegar a un acuerdo con ellos demostrándole con la documentación que el predio si pertenece al Fondo de Pasivos y así poder asignarle el predio que se
encuentran ocupando, también se hace necesario vincular al municipio pues construyó una vía pública en el predio.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Pendiente presentar la querella policiva correspondiente.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 4

PREDIO: Campamento-Caldas-Pacora
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 1120008106
CÉDULA CATASTRAL: 02-0003-0004-000
UBICACIÓN: Hacienda el Papayal (km478)
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

En el momento de la visita al municipio de Pacora, no se pudo identificar el predio con la documentación suministrada, se estará haciendo nuevo recorrido y estudiando la documentación técnica para realizar nuevamente visita de campo para la identificación física del predio.

PREDIO 5

PREDIO: Campamento-Caldas-Pacora
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 1120008107
CÉDULA CATASTRAL: 02-0003-0004-000
UBICACIÓN: Hacienda el Papayal (km478)
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

En el momento de la visita al municipio de Pacora, no se pudo identificar el predio con la documentación suministrada, se estará haciendo nuevo recorrido y estudiando la documentación técnica para realizar nuevamente visita de campo para la identificación física del predio.

PREDIO 6

PREDIO: Campamento-Caldas-Pacora
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 1120008105
CÉDULA CATASTRAL: 02-0003-0004-000
UBICACIÓN: Hacienda el Papayal (km478)
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

En el momento de la visita al municipio de Pacora, no se pudo identificar el predio con la documentación suministrada, se estará haciendo nuevo recorrido y estudiando la

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

documentación técnica para realizar nuevamente visita de campo para la identificación física del predio.

PREDIO 7

PREDIO: Estación Villamaría - Caldas
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 100-167508
CÉDULA CATASTRAL: 010100010128000
UBICACIÓN: 010100010128000
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

En el momento de la visita al municipio de Villamaría, no se pudo identificar el predio con la documentación suministrada, se estará haciendo nuevo recorrido y estudiando la documentación técnica para realizar nuevamente visita de campo para la identificación física del predio.

PREDIO 8

PREDIO: Estación - Dosquebras -Risaralda
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 294-36491
CÉDULA CATASTRAL: 011100120004000
UBICACIÓN: Estación Gutiérrez
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El inmueble tiene dos construcciones una antigua y otra mas nueva, en la actualidad funciona un colegio.

CONCEPTO JURIDICO

La corte Constitucional en Sentencia C-189 de 2006, establece el concepto de propiedad privada y sus características, en el que señala unos atributos de goce, uso, explotación y disposición de la cosa, todo enmarcado dentro de las funciones sociales y ecológicas de estado, como límite establecido dentro del estado social de derecho.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

“DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA-Concepto

Puede definirse a la propiedad privada como el derecho real que se tiene por excelencia sobre una cosa corporal o incorporal, que faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando a través de su uso se realicen las funciones sociales y ecológicas que le son propias.

DERECHO DE PROPIEDAD-Características

Al derecho de propiedad se le atribuyen varias características, entre las cuales, se pueden destacar las siguientes: (i) Es un derecho pleno porque le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; (ii) Es un derecho exclusivo en la medida en que, por regla general, el propietario puede oponerse a la intromisión de un tercero en su ejercicio; (iii) Es un derecho perpetuo en cuanto dura mientras persista el bien sobre el cual se incorpora el dominio, y además, no se extingue -en principio- por su falta de uso; (iv) Es un derecho autónomo al no depender su existencia de la continuidad de un derecho principal;
(v) Es un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende por lo general de la propia voluntad de su propietario y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, y finalmente;
(vi) Es un derecho real teniendo en cuenta que se trata de un poder jurídico que se otorga sobre una cosa, con el deber correlativo de ser respetado por todas las personas”.
Es obligación de los funcionarios públicos velar que los bienes de las entidades del estado conserven sus plenos atributos, realizando las acciones para que los particulares no se apropien de ellos y para su conservación, pues si bien son predios imprescriptibles, su ocupación genera detrimento en el patrimonio del estado y zozobra al implementarse las acciones para su desocupación, por tales razones se deben buscar mecanismos para su uso y conservación, de tal manera que no constituyan una carga para los que los administran como celebrar contratos de arrendamiento, comodato o su venta.

RECOMENDACIÓN

Teniendo en cuenta que el predio no tiene ocupantes debe realizarse su cerramiento y colocar una valla que indique que el inmueble es propiedad del FONDO DE PASIVO SOCIAL DE FERROCARRILES NACIONALES, e indicar las posibles sanciones por su ocupación.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA: Se realizó la caracterización en el inmueble, identificándolo físicamente y se elaboró registro fotográfico.

PREDIO 9

PREDIO: Estación Puerto Caldas -
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290-175886
CÉDULA CATASTRAL: 00-01-003-0803-000 (ME)
UBICACIÓN: Zona rural del municipio de Puerto Caldas
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El predio es un predio rural, conformado por una construcción tipo vivienda de la antigua estación, de color blanco con fucsia a la orilla de la carrilera, habitada por una persona.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La afectación actual del predio es que está siendo ocupada por una persona

Limitaciones

Las limitaciones que posee el predio es que en este momento su uso y goce está en manos de un particular.
Situaciones Relevantes para el Saneamiento

El inmueble se encuentra lejano del casco urbano y es de difícil acceso, situación que aumenta el riesgo de ser ocupado, luego que se realice le saneamiento.

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano, es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio.
Por la gravedad que representa dicha ocupación, pues en los predios de la entidad se han constituidos asentamientos humanos, no debe cesar la gestión para la recuperación de los predios sea en dinero con la venta o con la recuperación física.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025

Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la Ley 1801 de 2016 y la Ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio

Conclusión del Concepto Jurídico y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra actualmente ocupado se debe proseguir con la acción policiva con la finalidad de recuperar el predio descrito y darle impulso a la misma para que se realice en el menor tiempo posible, paralelamente se le recomienda al Fondo realice un acercamiento con los ocupantes del predio buscando llegar a un acuerdo con ellos.

Debe gestionarse con la Alcaldía de Pereira un plan de acción para la entrega del inmueble dentro del proceso policivo, en la que se brinde solución de vivienda al ocupante.

Así mismo debe estudiarse dentro del POT la posibilidad de realizarse la división del inmueble con el fin que las familias puedan adquirirlo por compra venta y realizar el respectivo levantamiento topográfico para verificar el área del inmueble.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita al predio logrado su identificación física, se procederá a interponer la querella policiva respectiva.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

PREDIO 10

Predio: Estación Campo Alegre SANTA ROSA DE CABAL - RISARALDA
Matrícula inmobiliaria: 296-60596
Cédula catastral: 000-3000-2007-3000
Ubicación: Vereda Campo Alegre
Propietario: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
Naturaleza jurídica: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

En el inmueble se encuentran tres mejoras:

Casa 1
Vivienda de dos pisos color gris con franjas vino tinto, en el primer piso tiene franja de baldosa en la parte inferior de la fachada, se encuentra enrejada con malla eslabonada.

Casa 2

Corresponde a antigua construcción de la estación, color blanco con puertas verdes con amarillo, tiene una franja verde en la parte inferior de la fachada.

Casa 3
Vivienda de dos pisos color azul en el segundo piso y gris en el primer piso, con franja de baldosa en la parte inferior de la terraza, se encuentra enrejada hasta el techo en el primer piso.

Los ocupantes de estas tres construcciones son familia.

Afectaciones

La principal afectación es la ocupación por particulares y las construcciones que han sido levantadas en el lote de propiedad del Fondo.

Limitaciones

Al ser sus ocupantes núcleos familiares puede dificultar el proceso de recuperación teniendo en cuenta la protección constitucional que tienen las personas vulnerables en su derecho a vivienda.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Situaciones relevantes para el saneamiento

La necesidad de coordinación interinstitucional entre la Alcaldía, la Inspección de Policía y las entidades nacionales para garantizar la defensa del patrimonio público y la seguridad en futuras diligencias.

CONCEPTO JURÍDICO

Esta situación debe analizarse a la luz de la Ley 1801 de 2016 – Código Nacional de Policía y Convivencia, que regula las actuaciones policivas frente a la ocupación de bienes públicos y fiscales.

Normatividad aplicable (Ley 1801 de 2016) Artículo 81: establece que los bienes de uso público y fiscales son de carácter imprescriptible, inalienable e inembargable, y que la ocupación irregular no genera derechos de propiedad ni posesión.

Artículo 82: faculta a las autoridades de policía para adelantar actuaciones de recuperación de bienes de uso público y fiscales ocupados indebidamente. Artículo 83: señala que la ocupación de bienes fiscales constituye una contravención y habilita a la Policía para ordenar el desalojo, garantizando el respeto al debido proceso. Artículo 84: dispone que las autoridades deben coordinar con las entidades competentes para asegurar la protección del patrimonio público y la restitución del bien.

Jurisprudencia relevante Corte Constitucional, Sentencia C-183 de 2003: reiteró que los bienes fiscales son imprescriptibles e inembargables, y que la ocupación irregular no genera derechos de propiedad, Corte Constitucional, Sentencia T-427 de 2021: estableció que en procesos de desalojo de bienes fiscales debe aplicarse el principio de confianza legítima, garantizando medidas de protección para los ocupantes y respetando el debido proceso.
Conclusión

La ocupación constatada en el predio constituye una afectación al patrimonio público y debe ser atendida mediante actuaciones policivas en el marco de la Ley 1801 de 2016. La Policía Nacional y la Inspección de Policía están facultadas para ordenar la recuperación del bien, garantizando el respeto al debido proceso y aplicando el principio de confianza legítima frente al ocupante identificado.

El saneamiento del predio requiere coordinación interinstitucional, medidas de seguridad en las diligencias y la aplicación estricta de la normatividad vigente para asegurar la defensa del bien fiscal y la protección del patrimonio estatal.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 31 de enero de 2026 se realizó visita de verificación al predio, es procedente interponer querella policiva.

PREDIO 11

Predio: Estación La Capilla SANTA ROSA DE CABAL - RISARALDA
Matrícula inmobiliaria: 296-60595
Cédula catastral: 05-00-0001-0001-000
Ubicación: ESTACION ANTIGUA VIA FERREA
Propietario: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
Naturaleza jurídica: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

Se realizó visita al inmueble el cual está conformado por varias mejoras una son parte de la antigua infraestructura. También se encuentra la estación de policía, quienes nos solicitaron realizar convenio con el Fondo para gestionar de manera legal su ocupación.

El refleja que el bien fiscal se encuentra ocupado y destinado a un estado actual del predio uso institucional de carácter público, específicamente para la prestación del servicio de seguridad ciudadana a través de la Policía Nacional. Esta situación confirma que el inmueble mantiene una destinación pública, lo cual es compatible con su naturaleza jurídica de bien fiscal, y no constituye una ocupación irregular por particulares.

Afectaciones

Aunque la ocupación es por una entidad estatal y particulares, se trata de un bien fiscal del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, lo que genera una afectación en cuanto al uso y administración del inmueble.

Limitaciones

La naturaleza jurídica del bien como fiscal lo hace inalienable, imprescriptible e inembargable, lo que impide cualquier transferencia irregular o apropiación por terceros, La ocupación por parte de la Policía Nacional limita la posibilidad de disponer del predio para otros fines, mientras no exista un convenio o acto administrativo que formalice su uso.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

El proceso de saneamiento se encuentra, condicionado a la coordinación interinstitucional entre el Fondo de Pasivo Social y la Policía Nacional, lo que puede retrasar la definición jurídica del inmueble.

Situaciones relevantes para el saneamiento

La constatación de que el inmueble funciona actualmente como estación de policía, atendida por el Intendente Jefe Adrián Rengifo, confirma que el predio está en uso institucional y no en ocupación irregular por particulares,
El saneamiento debe garantizar la protección del patrimonio público, la continuidad del servicio de seguridad ciudadana y la claridad jurídica sobre la administración del predio.

La ausencia de claridad sobre la autorización formal de uso genera afectaciones jurídicas y administrativas que deben ser atendidas mediante un proceso de saneamiento, coordinado entre el Fondo de Pasivo Social y la Policía Nacional, asegurando la protección del patrimonio estatal y la continuidad del servicio público que allí se presta.

En cuanto a la ocupación de los particulares debe gestionarse el proceso policivo para la desocupación del mismo.

Concepto Jurídico

La Constitución Política de Colombia Artículo 58: la propiedad cumple una función social y ecológica, Artículo 63: los bienes públicos y fiscales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, Ley 1801 de 2016 – Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículos 81 a 84: regulan la protección de bienes fiscales y de uso público, facultando a las autoridades de policía para adelantar procesos de recuperación en caso de ocupación indebida, garantizando el debido proceso.

Jurisprudencia relevante Sentencia C-183 de 2003 (Corte Constitucional): definió los bienes fiscales como aquellos destinados a la prestación de servicios públicos, reiterando su carácter imprescriptible e inembargable.

Recomendaciones Jurídicas

Desde el punto de vista jurídico, se recomienda: primero, formalizar la destinación actual del predio mediante acto administrativo o convenio interinstitucional que autorice expresamente el uso por parte de la Policía Nacional, garantizando seguridad jurídica y protección del patrimonio público.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Disponer de carteles en que se indique la titularidad del predio, teniendo en cuenta que en una de las mejoras tiene aviso se vende.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

Se realizó visita al predio el día 31 de enero de 2026 y caracterización de sus ocupantes, se debe proseguir con la querella policiva respectiva para la recuperación del mismo.

PREDIO 12

PREDIO: Estación Guayabito SANTA ROSA DE CABAL - RISARALDA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 296-60593
CÉDULA CATASTRAL: 01-02-0030-0006-000
UBICACIÓN: Via nacional vía Chinchiná
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

fue objeto de visita el día 3 de febrero de 2026. En la inspección se constató la existencia de una construcción de dos pisos, con base pintada de color rojo y parte superior blanca, que presenta en su fachada un portón metálico en estado de oxidación. Frente a la vivienda se ubica directamente frente a una carretera, lo que le otorga acceso vial inmediato. En la parte de atrás del inmueble se encuentra una quebrada y vía de acceso verdal.
Cabe señalar que al momento de la visita no se encontró presencia de personas en el lugar, sin embargo, se confirma que el inmueble sí se encuentra ocupado, aunque en ese instante no había habitantes visibles.

LIMITACIONES, SITUACIONES JURÍDICAS RELEVANTES Y AFECTACIONES AL SANEAMIENTO DEL PREDIO

Afectaciones

La principal afectación es la ocupación que presenta el inmueble, se observa que la construcción ha sido conservada en cuanto a su mantenimiento.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Limitaciones

Las limitaciones que posee el predio son la ocupación del mismo, ser habitado por una familia, sin embargo al momento de la visita manifestaron su voluntad de adquirir el inmueble

Situaciones Relevantes para el Saneamiento

Al establecerse su ocupación por una familia facilita su desalojo, es necesario tener un acercamiento con sus ocupantes con el fin de concretar su propuesta de adquisición del inmueble.

CONCEPTO JURÍDICO

Teniendo en cuenta que es una ocupación irregular de un bien fiscal tiene una protección especial constitucional establecida en el artículo 63 de la Constitución Política, que otorga la imprescriptibilidad como garantía del patrimonio estatal, constituyéndose una barrera para que los ocupantes no sean capaces de adquirir el derecho de dominio y como los predios fiscales son imprescriptibles tal como lo manifiesta el ordenamiento jurídico colombiano, es necesario continuar con el procedimiento policivo para la recuperación del predio.

Por la gravedad que representa dicha ocupación, no debe cesar la gestión para la recuperación de los predios sea en dinero con la venta o con la recuperación física.

Fundamento Normativo y jurisprudencial aplicable

El procedimiento aplicable está contenido y establecido en la ley 1801 de 2016 y la ley 768 de 2025
Como quiera que el predio está ocupado es procedente continuar con la actuación policiva para la recuperación del mismo conforme al procedimiento establecido en la Ley 1801 de 2016 y la Ley 768 de 2025 que permite la aplicación de medidas correctivas para la recuperación ante la perturbación de la posesión y mera tenencia a través de la autoridad de policía del municipio

Conclusión del Concepto Jurídico y Recomendaciones Jurídicas

Como quiera que el predio se encuentra actualmente ocupado se debe continuar con la acción policiva con la finalidad de recuperar el predio descrito y darle impulso a la misma para que se realice en el menor tiempo posible, paralelamente se le recomienda

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

al Fondo realice un acercamiento con los ocupantes del predio buscando llegar a un acuerdo con ellos.

Debe gestionarse con la Alcaldía de Pereira un plan de acción para la entrega del inmueble dentro del proceso policivo, en la que se brinde solución de vivienda en caso de un posible desalojo al ocupante de este terreno.

Así mismo debe estudiarse dentro del POT la posibilidad de realizarse la división del inmueble con el fin en caso que la familia se decida adquirirlo por compra venta y realizar el respectivo levantamiento topográfico para verificar el área del inmueble.

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El predio fue objeto de visita el día 3 de febrero de 2026, se debe proceder a interponer la querella respectiva.

PREDIO 13

PREDIO: ESTACION SANTA ROSA – SANTA ROSA DE CABAL -RISARALDA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 296-60592
CÉDULA CATASTRAL: 01-01-0127-0002-000
UBICACIÓN CRA 17 No. 17-15
PROPIETARIO: Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia
NATURALEZA JURÍDICA: Bien fiscal

ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El inmueble corresponde a una antigua estación ferroviaria, circunstancia que le confiere especial relevancia histórica y cultural dentro del contexto del patrimonio ferroviario nacional, constituyéndose en bien de interés cultural, condición que impone obligaciones adicionales de conservación y protección.
El día 3 de febrero del presente año se realizó visita técnica al inmueble identificado como Estación Santa Rosa, logrando su identificación física y verificación en terreno.

Durante la diligencia no se evidenció ocupación por particulares ni uso irregular del bien, encontrándose el inmueble sin habitantes permanentes ni actividades económicas desarrolladas en su interior, pero se observa que se ha iniciado deterioro en la construcción, también cables instalados en la misma infraestructura por empresa de servicios públicos.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

Afectaciones

Aunque actualmente no se presenta ocupación irregular directa, pero existe ocupación de cables por empresa de servicios públicos, que produce daño en la infraestructura del inmueble.

Puede generarse riesgo futuro de invasión, deterioro estructural o apropiación indebida por terceros. En tratándose de bienes fiscales de carácter histórico, el abandono puede traducirse en afectación progresiva tanto del patrimonio público como del patrimonio cultural, el hecho de tratarse de una edificación ferroviaria histórica incrementa la necesidad de adoptar medidas preventivas que eviten su deterioro, vandalización o pérdida de valor patrimonial.

Limitaciones

La condición de bien de interés cultural implica que cualquier intervención, adecuación, arrendamiento, restauración o eventual enajenación debe sujetarse a las normas de protección del patrimonio cultural y a los lineamientos técnicos que resulten aplicables.

La administración del inmueble no puede orientarse exclusivamente bajo criterios económicos, sino que debe armonizarse con la función cultural, histórica y simbólica del bien.

Situaciones relevantes para el saneamiento y conservación

La inexistencia de ocupantes representa una oportunidad institucional para adoptar medidas tempranas de protección, conservación y definición estratégica del uso del inmueble, en este contexto, resulta pertinente evaluar alternativas como la celebración de convenios interadministrativos con el municipio, contratos de comodato para fines culturales o comunitarios, o proyectos de recuperación patrimonial que permitan dar un uso compatible con su naturaleza histórica.

CONCEPTO JURÍDICO

El inmueble denominado Estación Santa Rosa constituye un bien fiscal de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia. En virtud del artículo 63 de la Constitución Política, los bienes públicos son imprescriptibles, lo que garantiza la protección del dominio estatal frente a eventuales ocupaciones prolongadas o intentos de apropiación por prescripción adquisitiva. Adicionalmente, la condición de bien de interés cultural impone un régimen especial de protección, derivado de la Ley 397 de 1997 (Ley General de Cultura) y demás normas

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

concordantes, que obligan al Estado a velar por su conservación, protección y adecuada destinación.

La inexistencia actual de ocupación irregular no exonera a la entidad administradora de su deber de custodia y conservación. Por el contrario, el principio de protección del patrimonio público exige adoptar medidas preventivas que aseguren el mantenimiento de los atributos del bien y eviten su deterioro o invasión. En consecuencia, si bien no se requiere en este momento la activación de mecanismos policivos, sí resulta jurídicamente procedente implementar actos de señor y dueño, tales como señalización visible de titularidad Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia.

Jurisprudencia colombiana aplicable La Corte Constitucional ha reiterado que el Estado tiene la obligación de proteger y conservar los bienes de interés cultural, en tanto constituyen expresión del patrimonio histórico y cultural de la Nación. Asimismo, ha señalado que la administración de bienes fiscales debe ejercerse de manera diligente, garantizando su preservación y evitando su deterioro por inacción administrativa.
En este sentido, la protección del patrimonio cultural no solo es una facultad sino un deber constitucional, estrechamente ligado al artículo 8 y al artículo 72 de la Constitución Política, que imponen al Estado la obligación de salvaguardar las riquezas culturales de la Nación.

Conclusión del concepto jurídico

El predio Estación Santa Rosa se encuentra actualmente sin ocupación irregular y sin procesos policivos en curso, conservando plenamente su naturaleza de bien fiscal su condición de bien de interés cultural impone la necesidad de adoptar medidas preventivas de conservación, custodia y definición estratégica de uso, con el fin de proteger tanto el patrimonio público como el patrimonio histórico ferroviario.
Recomendaciones jurídicas

Se recomienda formalizar actos de señor y dueño, tales como señalización institucional visible que identifique el inmueble como propiedad del Fondo, evaluar la necesidad de cerramiento o medidas físicas de protección preventiva.
Explorar alternativas de uso institucional, cultural o comunitario mediante convenios o comodatos que garanticen conservación activa del inmueble, Mantener seguimiento periódico para prevenir ocupaciones futuras.

Presentar querella policiva contra la empresa de servicios públicos que instaló los cables de telefonía.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com

NIT. 900668353-7

HISTORIAL ACTUAL DE LA GESTIÓN JURÍDICA REALIZADA

El día 3 de febrero del presente año se realizó visita de identificación física del inmueble, logrando su localización precisa en el municipio de Santa Rosa de Cabal, Risaralda.

Se firma a los 24 días del mes de febrero de 2025.



RAFAEL ANGEL BALLESTAS GARCÍA
Representante Legal
HBG ASESORIAS JURIDICAS Y TECNICAS S.A.S.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TECNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39 – 41 Local 1, **Montería – Córdoba**, calle 35 N° 12-31, oficina 503 torre B, Edificio calle real **Bucaramanga- Santander**. Calle 11B N° 36-15 Local 1, **Aguachica - Cesar** Cel. 3043936905 Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com