



Libertad y Orden

**AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT  
RESOLUCIÓN No. \*202532002491016\* DEL 2025-08-28**

Por la cual se ordena el **INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto de procesos administrativos agrarios, frente al predio rural denominado “**CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 37**” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **146-22785**, ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento departamento de Córdoba.

**LA SUBDIRECCIÓN DE PROCESOS AGRARIOS Y GESTIÓN JURÍDICA DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS -ANT-**

En ejercicio de las facultades legales y reglamentarias que le confiere el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, los numerales 24 del artículo 4º y 2º del artículo 21 del Decreto Ley 2363 de 2015, el numeral 4º del artículo 58 del Decreto Ley 902 del 2017 y su reglamento operativo contenido en la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023 modificado por la Resolución 202510000154456 del 04 de febrero de 2025, y

**CONSIDERANDO**

**1. COMPETENCIA.**

Mediante el Decreto 2365 de 2015 se suprimió el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER) y, a través del Decreto Ley 2363 de 2015 se creó la Agencia Nacional de Tierras –ANT. De esta manera, por ministerio de la ley, el objeto y funciones que desarrollaba el INCODER fueron transferidas a la ANT, en lo relacionado con la gestión y trámite de los procedimientos administrativos especiales agrarios.

En el mismo sentido, los capítulos X y XI de la Ley 160 de 1994, facultaron al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural -INCODER- hoy Agencia Nacional de Tierras -ANT-, para clarificar la situación de las tierras desde el punto de vista de la propiedad, con el fin de determinar si han salido, o no, del dominio del Estado, delimitar las tierras de propiedad de la Nación de las de los particulares, determinar cuándo hay indebida ocupación de terrenos baldíos y extinguir el derecho de dominio o propiedad sobre los predios rurales.

A su vez, el Decreto Ley 2363 de 2015, en el numeral 24 del artículo 4 y artículo 21, conforme a la nueva institucionalidad del sector agrario, dispuso que el trámite en primera instancia de los procedimientos administrativos especiales agrarios contemplados en la Ley 160 de 1994, serán adelantados por la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras (ANT) en los municipios no focalizados, bajo las disposiciones previstas en el Decreto Ley 902 del 29 de mayo de 2017.

En dicho Decreto Ley 902 del 29 de mayo 2017, se adoptan medidas orientadas a facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral prevista en el punto 1 del “*Acuerdo Final para la Terminación del Conflicto y la Construcción de una Paz Estable y Duradera*”<sup>1</sup>, las que comprenden, entre otros mecanismos, el acceso y uso de la tierra, la formalización masiva de la pequeña y mediana propiedad rural, y la conformación del Fondo de Tierras; instrumento que regula los aspectos esenciales del Procedimiento Único, en el cual se definen las generalidades y condiciones para su procedencia, tanto en zonas focalizadas como en no focalizadas, dentro del marco de la implementación del Ordenamiento Social de la Propiedad Rural.

<sup>1</sup> Acto Legislativo 01 de 2016, Senado de la República de Colombia

Por la cual se ordena el **INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto de procesos administrativos agrarios, frente al predio rural denominado “**CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 37**” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **146-22785**, ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento departamento de Córdoba.

Por su parte, los numerales 4° y 5° del artículo 58 de la norma ibidem, confieren a la ANT la competencia para adelantar el Procedimiento Único, dentro del cual se contemplan, entre otros asuntos a tratar, el deslinde de tierras de la Nación, la clarificación desde el punto de vista de la propiedad, la recuperación de baldíos indebidamente ocupados y extinción del derecho de dominio, descritos en el Capítulo 10 de Ley 160 del 5 de agosto de 1994.

El artículo 69 de la mencionada Ley, establece que el Director General de la ANT, está facultado para expedir los Reglamentos operativos acordes con el Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la Propiedad en su fase administrativa. En virtud de esta competencia, se expidió la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023 mediante la cual se adoptó el Reglamento Operativo de la Agencia Nacional de Tierras contenido en el anexo técnico de esta, derogando la Resolución No. 740 del 13 de junio de 2017, así como sus modificaciones y adiciones efectuada a través de las Resoluciones Nros.108 del 29 de enero de 2018, 2562 del 22 de junio de 2018, 3234 del 9 de julio de 2018, 7622 del 17 de junio del 2019, 12096 del 16 de agosto de 2019, 915 del 12 de febrero de 2020, así como las Resoluciones 2021100026976 y 20211000087126 del 28 de junio de 2021, además de las Circulares 2 y 5 de 2018. Posteriormente, esta disposición fue modificada por la Resolución Nro. 202510000154456 del 04 de febrero de 2025, acto administrativo el cual modificó el párrafo 2 del artículo 31, numeral 6 del artículo 33 y derogó el artículo 37 del anexo técnico de la dicha resolución.

Es así como, el artículo 32 del Capítulo 2 del anexo técnico de la Resolución Ibidem, establece la etapa de apertura del trámite administrativo, la que está determinada en el literal c). del artículo 60 del Decreto Ley 902 de 2017, fase a desarrollarse en los asuntos agrarios contenidos en los numerales 3, 4, 5, 6, 7, 8, y 9 del artículo 58 ibidem, por lo que atendiendo a lo anterior frente a los asuntos de clarificación de la propiedad, deslinde y recuperación de baldíos de que trata la Ley 160 de 1994, se deberá expedir el correspondiente acto administrativo que ordene dar apertura a la fase administrativa del Procedimiento Único, en donde también se abrirá periodo probatorio.

Mediante la Resolución No. 20226100295956 del 15 de noviembre de 2022, se nombró de carácter ordinario a **RICARDO ARTURO ROMERO CABEZAS**, como Subdirector de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras.

## 2. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO.

### 2.1. Información Jurídica del Predio “CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 37”

La presente actuación administrativa se adelanta respecto del predio denominado “**CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 37**”, con FMI 146-22785 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lorica ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento, departamento de Córdoba, el cual, consultado en el certificado de tradición y libertad descargado del SIT<sup>2</sup> se describe a continuación:

<b>NOMBRE DEL PREDIO</b>	CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 37*
<b>FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	146-22785
<b>DEPARTAMENTO</b>	CÓRDOBA
<b>MUNICIPIO</b>	SAN BERNARDO DEL VIENTO
<b>VEREDA</b>	PLAYA DEL VIENTO
<b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL</b>	23-675-00-00-00-0010-0801-8-00-00-0375**
<b>ÁREA</b>	1625 m2**
<b>MATRIZ</b>	NO REGISTRA

<sup>2</sup> Sistema Integrado de Tierras – SIT de la Agencia Nacional de Tierras



Por la cual se ordena el **INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto de procesos administrativos agrarios, frente al predio rural denominado “**CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 37**” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **146-22785**, ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento departamento de Córdoba.

La Sociedad de Activos Especiales – SAE, es una Sociedad por acciones simplificada, comercial de Economía Mixta del orden nacional vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público que, conforme a su objeto social es la encargada de la administración de los bienes inmuebles respecto de los cuales se haya decretado total o parcialmente medidas de incautación, extinción de dominio, comiso, decomiso, embargo, secuestro, aprehensión, abandono, o cualquier otra que implique la suspensión del poder dispositivo en cabeza de su titular o el traslado de la propiedad del bien a la Nación, así mismo es administradora del Fondo para la Rehabilitación Social y Lucha contra el Crimen Organizado -FRISCO, cuenta especial sin personería jurídica.

Respecto a lo anterior, es preciso señalar que dicho fondo tiene establecida su competencia en el artículo 90 de la Ley 1708 del 20 de enero de 2014, así como el procedimiento aplicable para la administración y destinación de los bienes declarados en extinción de dominio cualquier medida que se haya adoptado, tanto en trámite judicial como mediante sentencia debidamente ejecutoriada, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 91 y siguientes de la misma ley.

Conforme a lo expuesto, y en cumplimiento de la función asignada por la Ley a la Sociedad de Activos Especiales – SAE, en relación con la administración de los bienes a su cargo, se identificaron dentro de su inventario predios con presunción de baldíos, los cuales, de acuerdo con lo previsto en el artículo 675 del Código Civil y demás disposiciones concordantes, no habrían salido del dominio de la Nación.

Esta circunstancia demanda la intervención administrativa de la Agencia Nacional de Tierras – ANT, en su calidad de máxima autoridad en materia de tierras, conforme a lo establecido en la Ley 160 de 1994, la Ley 1753 de 2015 y el Decreto 2363 de 2015, con el propósito de adelantar las actuaciones necesarias para determinar la naturaleza jurídica de los inmuebles. Lo anterior, con miras a su eventual incorporación como aporte a la Reforma Rural Integral – RRI, en el marco de las competencias que le han sido conferidas.

En ese sentido, fue procedente que las dos entidades iniciaran procesos de coordinación interinstitucional con el fin de cumplir con el objetivo señalado anteriormente, para ello, se celebró el Convenio Marco No. ANT-20245100 y el Contrato Interadministrativo Derivado No. ANT-20245679 (054-2024 SAE), cuyo objetivo es el de articular esfuerzos técnicos, jurídicos y administrativos para facilitar la adquisición y transferencia de bienes inmuebles rurales administrados por el Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO), como parte de las metas de acceso progresivo a la tierra que promueve la Reforma Rural Integral en Colombia.

Este esquema interinstitucional tiene como finalidad contribuir al ordenamiento social de la propiedad rural, ampliar el acceso a la tierra para poblaciones campesinas, indígenas y afrodescendientes, y dinamizar la ejecución de políticas públicas orientadas a cerrar brechas sociales y económicas en el campo colombiano.

En virtud del memorando No. 202540000227283 del 18 de junio de 2025, la Dirección de Acceso a Tierras, remitió a la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica, una lista de predios con presunción baldía remitida a su vez por la Sociedad de Activos Especiales - SAE, dentro de la cual se encuentra el FMI objeto del presente acto, por lo cual se procedió a realizar la verificación jurídica correspondiente.

En consecuencia, a lo anterior el equipo técnico y jurídico de la SPA y GJ realizó la revisión de la información allegada por la SAE a la DAT, revisión que generó el Informe Técnico Jurídico – ITJ expedido el 19 de agosto de 2025, insumo que cuenta con la correspondiente información detallada del inmueble, encontrando mérito suficiente para expedir resolución de inicio de la fase administrativa del procedimiento único establecido en el Decreto Ley 902 de 2017, en atención a las siguientes consideraciones.

Por la cual se ordena el **INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto de procesos administrativos agrarios, frente al predio rural denominado “**CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 37**” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **146-22785**, ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento departamento de Córdoba.

#### 4. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Las consideraciones jurídicas acá contenidas, se encuentran amparadas en el marco de los procedimientos administrativos agrarios, con el objeto de identificar la propiedad pública baldía y realizar la correcta administración dirigida al ordenamiento social de la propiedad, respecto de bienes inmuebles rurales que presenten duda, tanto en el establecimiento del dominio y propiedad, como de las condiciones de ocupación en los casos que determinen la naturaleza baldía del predio.

##### 4.1. Fundamentos constitucionales y legales del procedimiento de clarificación y de la acreditación de la propiedad en Colombia.

La Constitución Política de 1991 en su artículo 58 (modificado por el Acto Legislativo 1 de 1999), consagra que se garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos por los particulares conforme a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados, sin embargo, es clara la prevalencia del interés público respecto del interés particular y dispone que, de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública e interés social, resulten en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ellos reconocidos, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

Por otra parte, el numeral 18 artículo 150 de la Constitución Política establece que las normas sobre disposición (apropiación, adjudicación y recuperación) de las tierras baldías de la Nación por parte del Estado, cuentan con reserva de ley. Del mismo modo, el artículo 63 de la Constitución Política, consagra que, además de los bienes de uso público, los parques nacionales naturales y el patrimonio arqueológico de la Nación, el Legislador puede determinar mediante ley que tipo de bienes no son apropiables por particulares mediante prescripción, circunstancia que se señala para las tierras baldías en el artículo 65 de la Ley 160 de 1994 y en el numeral 4° del artículo 375 del Código General del Proceso.

En esta línea, la Corte Constitucional a través de la Sentencia C-133 de 2009 con Magistrado Ponente Dr. Jaime Araújo Rentería, precisa que:

*“(…) la Constitución Política de 1991 estableció dentro de los derechos, garantías y deberes (Título II Constitucional) la propiedad privada como derecho constitucional. Por consiguiente, las disposiciones constitucionales regulan y desarrollan lo atinente a este derecho y a todos aquellos derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, siempre entendiendo que el interés privado debe ceder ante el interés público o social.*

*La propia Constitución señala que la propiedad privada debe cumplir una función social que implica obligaciones. Indica igualmente, la procedencia de la expropiación (Arts. 58 y 59), la promoción estatal del acceso a la propiedad (Art. 60), la protección de la propiedad intelectual (Art. 61), la imposibilidad de variar el destino de las donaciones (Art. 62), la inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad de los bienes de uso público (Art. 63) y la promoción del acceso progresivo a la propiedad de la tierra (Art. 64).”*

Las normas constitucionales referidas forman parte el fundamento teleológico del asunto agrario de Clarificación de la propiedad, el cual tiene como finalidad definir si unas determinadas tierras han salido o no del dominio del Estado, con lo que permite salvaguardar las tierras públicas que puedan destinarse para el acceso progresivo a la tierra de la población campesina, así como proteger el pleno ejercicio del derecho de propiedad y la seguridad jurídica.

Así mismo, la Clarificación de la Propiedad tiene su fundamento legal en el artículo 12, numeral 15 de la Ley 160 de 1994, así como en el artículo 48 ibídem, en el cual se dispone taxativamente que para acreditar legalmente la propiedad en Colombia sobre inmuebles rurales que se ubican en el territorio nacional, se requiere como prueba el “**título originario expedido**

Por la cual se ordena el **INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto de procesos administrativos agrarios, frente al predio rural denominado “**CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 37**” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **146-22785**, ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento departamento de Córdoba.

**por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria”.**

De lo expuesto se puede concluir que la propiedad privada en Colombia se acredita de dos formas: (i) a través de la exhibición de título originario y; (ii) a través de la cadena de tradición desarrollados así:

1. **Título originario expedido por el Estado mientras no haya perdido o no pierda su eficacia legal:** Esto implica que el título que acredita el derecho continúe con su fuerza de ejecutoria, y que no exista un pronunciamiento expreso de autoridad judicial o administrativa que declare su pérdida de eficacia, o que este no incluya una condición para el perfeccionamiento del dominio del titular, o que teniéndola, haya sido cumplida por el titular del derecho y se haya sido inscrito en el Registro de Instrumentos Públicos, siempre que no se trate de títulos originarios anteriores a la exigencia del Registro. Esta formalidad es requerida por la legislación civil y necesaria para hacer oponible el título ante terceros.
2. **Cadena de tradición o Títulos debidamente inscritos:** implica la acreditación de la propiedad privada mediante la identificación y estudio de cadenas traslaticias de dominio que cuenten con los siguientes elementos:
  - a. *Que sean títulos debidamente inscritos:* Hace alusión a los títulos que se encuentren registrados dentro de los folios de matrícula inmobiliaria y en el sistema antiguo, con estricta sujeción a la normatividad del derecho registral vigente.
  - b. *Otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994:* Remite a que la cadena traslaticia de dominio permita advertir la existencia de un título registrado el 5 de agosto de 1974 o una fecha anterior.
  - c. *En donde consten tradiciones de dominio:* Exige que en los títulos que se inscriben consten negocios jurídicos que disponen transferencias de dominio. Es decir, no es válido para la aplicación de esta forma de acreditación, título diferente a aquellos que dispongan la tradición del derecho de dominio.
  - d. *Por un lapso no menor al término señalado por la ley para la prescripción extraordinaria:* Esto refiere al límite temporal en el cual se debe sustentar la existencia del derecho de propiedad. La norma lo describe como el término que determinan las leyes para la prescripción extraordinaria, que al momento de la expedición de la Ley 160 de 1994, era de veinte (20) años. Así, se debe realizar la revisión de los títulos y analizar la existencia de tradiciones previas al 5 de agosto de 1974.

El Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la Propiedad, respecto al asunto de clarificación de la propiedad, se adelanta cuando existen dudas sobre la naturaleza jurídica de un terreno. En estos casos, se realiza un análisis sobre los títulos obrantes en el expediente, los cuales pueden ser recaudados de manera oficiosa por esta autoridad o aportados por los interesados, con el fin de acreditar o desvirtuar la existencia de propiedad sobre el área en estudio, conforme a lo previsto en el inciso segundo del numeral primero del artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

Con lo cual una vez dada la apertura del correspondiente asunto agrario, se decretarán pruebas en los términos del artículo 71 del Decreto Ley 902 de 2017, disposición que establece que las partes dentro del asunto agrario de clarificación podrán solicitar o aportar las pruebas que consideren pertinentes, no siendo por ello una obligación sino una facultad que se puede o no ejercer; por tanto, quien es titular de esa facultad, asume las consecuencias del

Por la cual se ordena el **INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto de procesos administrativos agrarios, frente al predio rural denominado “**CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 37**” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **146-22785**, ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento departamento de Córdoba.

comportamiento que observe a este respecto en el proceso y le permitirá al operador jurídico obtener elementos de juicio que se aplicarán al momento de decidir el incidente, o el litigio en la decisión administrativa.

#### **4.2. Sobre la Indebida Ocupación de Baldíos y su consecuente recuperación.**

Una vez se tenga certeza sobre la naturaleza baldía del predio como resultado del proceso expuesto en el numeral anterior, se verificará la indebida ocupación ejercida en este, con el objeto de adelantar la recuperación por parte de esta Autoridad de Tierras, atendiendo a las causales taxativas contenidas en el artículo 2.14.19.5.2 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015, el cual dispone:

**“ARTÍCULO 2.14.19.5.2. Causales.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 48, numeral 3 y 74 de la Ley 160 de 1994, los siguientes bienes tienen la condición de terrenos baldíos indebidamente ocupados y en consecuencia será procedente su recuperación:

1. Las tierras baldías que tuvieren la calidad de inadjudicables de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 67 y 74 de la Ley 160 de 1994 y las reservadas o destinadas por entidades estatales para la prestación de cualquier servicio o uso público.
2. Las tierras baldías que constituyan reserva territorial del Estado.
3. Las tierras baldías ocupadas que excedan las extensiones máximas adjudicables, de acuerdo con la Unidad Agrícola Familiar (UAF) definida para cada municipio o región por el Consejo Directivo del INCODER.
4. Las tierras baldías ocupadas contra expresa prohibición legal, especialmente las que corresponden al Sistema de Parques Nacionales Naturales y al Sistema de Áreas Protegidas.
5. Las tierras baldías que hayan sido objeto de un procedimiento de reversión, deslinde, clarificación, o las privadas sobre las cuales se declare extinción del derecho de dominio que se encuentren ocupadas indebidamente por particulares
6. Las tierras baldías que hayan sido objeto de caducidad administrativa, en los contratos de explotación de baldíos, que suscriba el INCODER en las zonas de desarrollo empresarial.
7. Las tierras baldías que se encuentren ocupadas por personas que no reúnan la calidad de beneficiarios de reforma agraria en los términos previstos en el Capítulo XII de la Ley 160 de 1994.
8. Las tierras baldías inadjudicables, reservadas o destinadas para cualquier servicio o uso público, que cuenten con títulos basados en la inscripción de falsas tradiciones.”

De las cuales se tienen como causales objetivas de indebida ocupación las descritas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 8 del artículo 2.14.19.5.2 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015, las cuales se configuran con el sustento de las características del terreno, con indiferencia de las calidades de la persona que lo ocupa.

Mientras que, contrario sensu, las causales subjetivas de indebida ocupación se determinan con base en las calidades de la persona que presuntamente ocupa el área baldía. En particular, se debe determinar si reúnen la calidad de beneficiarios de reforma agraria en los términos previstos en el Capítulo XII de la Ley 160 de 1994 (con las debidas modificaciones realizadas por las leyes 1728 de 2014, 1753 de 2015 y 1900 de 2018; y el Decreto Ley 902 de 2017).

#### **5. DEL ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO.**

Teniendo en cuenta las reglas procesales, que constituyen una guía inexorable en el transcurrir de un proceso, en este caso estableciendo en primera medida la naturaleza jurídica del predio

Por la cual se ordena el **INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto de procesos administrativos agrarios, frente al predio rural denominado “**CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 37**” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **146-22785**, ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento departamento de Córdoba.

en términos de la Clarificación desde el punto de vista de la propiedad, se debe entrar a analizar si estos supuestos de hecho y de derecho, fueron cumplidos fáctica y normativamente dentro del mismo, aplicando los principios universales del derecho como es el de contradicción, inmediación de la prueba, igualdad procesal, publicidad, entre otros, en aras de garantizar el debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia.

Conforme a las facultades conferidas por la Ley, esta Subdirección entrará a verificar si dentro de las diferentes etapas procesales se evidencia que cumplen con los requisitos normativos para esta clase de procesos o por el contrario carecen de los mismos, lo que conllevaría a ponerlos de presente y tomar las decisiones que en derecho correspondan, adicionalmente y conforme lo establecido en los artículos 70 del Decreto Ley 902 de 2017 y 32 del Anexo Técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, disponen que el acto administrativo que ordena la apertura de la fase administrativa del Procedimiento Único deberá estar fundamentado en el Informe Técnico Jurídico – ITJ proferido para el caso en concreto.

#### 5.1. Del estudio técnico del predio objeto de estudio.

En tal virtud, conforme a lo consignado en el Informe Técnico Jurídico – ITJ de fecha 19 de agosto de 2025, sobre el predio objeto de estudio se concluyó lo siguiente:

“(…)

#### 8.1 Análisis integral:

*Mediante el análisis de la información registral y catastral se concluye:*

- *El predio objeto de estudio con FMI 142-22785 en estado **ACTIVO**, con dirección registral **CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 37**, se ubica en el departamento de **CORDOBA**, municipio de **SAN BERNARDO DEL VIENTO**, en la vereda **PLAYA DEL VIENTO (FMI)**, se identifica catastralmente con el Numero Predial Nacional **23-675-00-00-00-0010-0801-8-00-00-0375**– dirección catastral **LOTE 37**. El FMI objeto de estudio no registra FMI matrices ni derivados.*
- *Su área de terreno catastral R1R2 corresponde a **0 ha 1625 m<sup>2</sup>**, el cual es aproximado al área de su polígono catastral (0 ha 1509 m<sup>2</sup>), mientras que el FMI registra área de **0 ha 1625 m<sup>2</sup>**. se encuentra coincidencia en las áreas registrales y catastrales.*
- *Al comparar la información catastral con la imagen satelital, se evidencia que no corresponde con la ubicación y delimitación del predio objeto de estudio. Al realizar esta verificación utilizando la imagen satelital y los linderos arcifinios (como cercas vivas, entre otros elementos), se presume una posible desactualización geográfica en la cartografía catastral de la zona.*
- *Se realiza la consulta en el Módulo de Información Geográfica para el Ordenamiento (MIGO), de las capas determinantes relacionadas en el método de análisis sección 6.1.2, incluidas las capas que administra y dispone la Unidad de Restitución de Tierras (URT), identificando que: el predio no se traslapa con las capas Solicitudes recibidas RTDAF, Solicitudes de ingreso al RTDAF y/o Declaratoria RUPTA Colectiva, de igual manera no cruza con la capa de humedales en un 100%.*
- *La extensión de la Unidad Agrícola Familiar -UAF- definida mediante la Resolución No. 041 DE 1996 del INCORA, “Por la cual se determinan las extensiones de las unidades agrícolas familiares, por zonas relativamente homogéneas, en los municipios situados en las áreas de influencia de las respectivas gerencias regionales.”, para la zona donde se ubica espacialmente el FMI **146-22785** corresponde al rango de **17 a 23 hectáreas** (ARTÍCULO 12. De la regional Córdoba - ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No. 1 COSTANERA).*

Por la cual se ordena el **INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto de procesos administrativos agrarios, frente al predio rural denominado “**CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 37**” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **146-22785**, ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento departamento de Córdoba.

### 8.2 Análisis jurídico:

- *El predio objeto de estudio denominado “CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 37” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 146-22785 ubicado en la vereda Playa del Viento del municipio de San Bernardo del Viento del departamento de Córdoba, se encuentra en estado ACTIVO, al verificar la consulta del folio emitida por la Ventanilla Única de Registro –(VUR) del FMI No. 146-22785 la cual presenta como antecedente más remoto la Escritura de Liquidación de Sociedad Conyugal de Natividad Guerrero Morelo y Ernestina Marmolejo de Guerrero No. 365 de fecha 04 de noviembre de 1953 protocolizada en la Notaría de Lorica la cual a la fecha no ha sido allegada al expediente.*
- *A pesar de haber sido requeridos los títulos a través de medios electrónicos a la Oficina de Registro de Lorica y a las diversas Notarías a la fecha no se ha podido obtener copia de los mismos y son imprescindibles para poder realizar el análisis integral respectivo a la luz de la Ley 160 de 1994 para determinar si el predio salió o no del dominio del Estado.*
- *Del análisis realizado tanto al folio objeto de estudio como a la zona de colindancia se identificó la necesidad de obtener los siguientes documentos para ser estudiados de manera integral en el caso que nos ocupa:*
  - *Sentencia de Pertenencia de fecha 19 abril de 1985 emitida por el Juzgado Civil del Circuito de Lorica en favor de Luis Cortés Rivero.*
  - *Escritura de Liquidación de Sociedad Conyugal de Natividad Guerrero Morelo y Ernestina Marmolejo de Guerrero No. 365 de fecha 04 de noviembre de 1953 protocolizada en la Notaría de Lorica.*
  - *Escritura Pública No. 3876 de fecha 06 de julio de 1995 protocolizada en la Notaría 12 de Medellín por la cual se realizó Loteo por parte de INVERSIONES LA CARACOLA S.A.*
- *En consecuencia, se debe tener en cuenta que el Procedimiento Único contemplado en el Decreto Ley 902 de 2017 busca corroborar o desvirtuar la presunción baldía de un predio a través del proceso agrario de Clarificación de la Propiedad, con fundamento en los métodos de recolección de información directa e indirecta en procesos investigativos y de gestión administrativa por parte de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica. En ese sentido, resulta necesario continuar con la fase administrativa del Procedimiento Único con el propósito de confirmar la espacialidad del predio objeto de estudio y su coincidencia con los títulos jurídicos analizados, los adicionales que puedan recaudarse y la información de sus colindantes.*
- *Por último, de determinarse la naturaleza baldía del predio y su correspondiente ocupación, se verificará si dicha ocupación es ejercida de forma indebida (o no) a la luz de las causales taxativas contenidas en el artículo 2.14.19.5.2 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015.”*

### 5.2. Estudio del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 146-22785.

Una vez expuesto el marco normativo aplicable, se hace necesario aterrizar los conceptos previamente enunciados al caso concreto, con el fin de determinar la naturaleza jurídica del predio denominado “**CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 37**” con FMI No. **146-22785**, de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Lorica ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento, departamento de Córdoba. Así las cosas, conforme lo consignado en el certificado de tradición y libertad, descargado del SIT, con fecha 04 de

Por la cual se ordena el **INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto de procesos administrativos agrarios, frente al predio rural denominado “**CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 37**” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **146-22785**, ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento departamento de Córdoba.

agosto de 2025, se obtuvo la siguiente información:

**NOMBRE:** CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 37

**ESTADO FOLIO:** ACTIVO

**FECHA DE APERTURA:** 04/07/1995

**TIPO DE PREDIO:** RURAL

**ÁREA:** 1625 m2

**CABIDA Y LINDEROS:** “LOS LINDEROS ESTAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA NO.3876 DEL 07-06-95 DE LA NOTARIA 12 DE MADELLIN CON UN AREA DE 1.625 METROS CUADRADOS.”

**MATRICES:** NO REGISTRA

**SEGREGADOS:** NO REGISTRA

**COMPLEMENTACIÓN:** “COMPLEMENTACION PRIMERO: REGISTRO DE 04-07-95 ESCRITURA 3876 DEL 07-06-95 NOTARIA 12 DE MEDELLIN SIN VALOR CLASE DE ACTO: CONSTITUCION DE CONDOMI NIO.A: CONDOMINIO VACACIONAL LA CARACOLA. RADICACION 95-1509 SEGUNDO: REGISTRO DE 04-07-95 ESCRITURA 3876 DEL 07-06-95 NOTARIA 12 DE MEDELLIN, SIN VALOR :CLASE DE ACTO: DIVISION MATERIAL A: INVERSIONES LA CARACOLA S.A. RADICACION 95-1509 TERCERO: REGISTRO DE 04-07-95 ESCRITURA 3876 DEL 07-06-95 NOTARIA 12 DE MEDELLIN, SIN VALOR : CLASE DE ACTO: ENGLOBE.A: INVERSIONES LA CARACOLA S.A. RADICACION 95-1509 CUARTO: REGISTRO DE 08-07-94 ESCRITURA 133 DEL 21-05-94 NOTARIA DE SAN BERNARDO, POR\$18.000.OO CLASE DE ACTO: COMPRAVENTA DE: GUERRERO MARMOLEJO BERNARDO.A: INVERSIONES LA CARACOLA S.A. RADICACION 94-15121. QUINTO: REGISTRO DE 08-08-78 ESCRITURA 54 DEL 27-07-78 NOTARIA DE SAN BERNARDO, POR \$20.000.OO CLASE DE ACTO: COMPRAVENTA DE: MARMOELJO DE GUERRERO, ERNESTINA.A: GUERRERO MARMOLEJO BERNARDO. RADICACION 78-827. SEXTO: REGISTRO DE 05-11-53 ESCRITURA 365 DEL 04-11-53 NOTARIA DE LORICA, POR\$6.000.OO CLASE DE ACTO: LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL.DE: NATIVIDAD GUERRERO MORELO.A: ERNESTINA MARMOLEJO DE GUERRERO.SIN RADICACION LIBRO 1. TOMO 6, PARTIDA 101 FOLIOS 256/258. SEPTIMO: REGISTRO DE 09-09-94 ESCRITURA 132 DEL 21-05-94 NOTARIA DE SAN BERNARDO POR \$ 65.000,OO CLASE DE ACTO: COMPRAVENTA DE: CORTES RIVERO, LUIS.A: INVERSIONES LA CARACOLA S.A. RADICACION 94-1849 OCTAVO: REGISTRO DE 10-05-85 SENTENCIA DE 19-04-85 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LORICA, SIN VALOR: CLASE DE ACTO, DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA.DE: JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LORICA.A: CORTES RIVERO, LUIS RADICACION 544”

El folio objeto de análisis, identifica un predio de 1625 metros cuadrados el cual no reporta provenir de un predio matriz ni indica tener predios segregados, nace a la vida jurídica en virtud del “reloteo” realizado por la Escritura Pública No. 3876 de fecha 06 de julio de 1995 protocolizada en la Notaría 12 de Medellín por parte de INVERSIONES LA CARACOLA S.A.

Respecto al contenido de los asientos registrales, se verificó que el folio reporta siete (07) anotaciones, así:

NO. ANOTACIÓN REGISTRAL	ACTO JURÍDICO- CALIFICACIÓN REGISTRAL	TÍTULO	INTERVINIENTE
1	100 RELOTEO	ESCRITURA PÚBLICA NO. 3876 DE FECHA 06 DE JULIO DE 1995 PROTOCOLIZADA EN LA NOTARÍA 12 DE MEDELLÍN	A: INVERSION ES LA CARACOLA S.A
2	300 CONCEDE PERMISO PARA DESARROLLAR Y/O ENUNCIAR ACTIVIDAD DE ENAJENACIÓN	RESOLUCIÓN NO. 04 DE FECHA 19 DE ENERO DE 1998 EMITIDA POR LA ALCALDÍA DE SAN BERNARDO	DE: MUNICIPIO DE SAN BERNARDO A: INVERSION

**RESOLUCIÓN No. \*202532002491016\* DEL 2025-08-28 Hoja N° 11**

Por la cual se ordena el **INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto de procesos administrativos agrarios, frente al predio rural denominado “**CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 37**” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **146-22785**, ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento departamento de Córdoba.

			ES LA CARACOLA S.A
3	101 COMPRAVENTA	ESCRITURA PÚBLICA NO. 256 DE FECHA 02 DE JULIO DE 2000 PROTOCOLIZADA EN LA NOTARÍA 13 DE MEDELLÍN	DE: INVERSION ES LA CARACOLA S.A A: MERCEDES DEL SOCORRO ESCOBAR GONZÁLEZ Y HERNÁN LOPEZ LOTERO
4	125 COMPRAVENTA	ESCRITURA PÚBLICA NO. 816 DE FECHA 04 DE SEPTIEMBRE DE 2003 PROTOCOLIZADA EN LA NOTARÍA 13 DE MEDELLÍN	DE: HERNÁN LÓPEZ LOTERO Y MERCEDES DEL SOCORRO ESCOBAR GONZÁLEZ A: PEDRO ANTONIO GÓMEZ VÁSQUEZ
5	125 COMPRAVENTA	ESCRITURA PÚBLICA NO. 2178 DE FECHA 06 DE DICIEMBRE DE 2006 PROTOCOLIZADA EN LA NOTARÍA 13 DE MEDELLÍN	PEDRO ANTONIO GÓMEZ VÁSQUEZ A: HERNÁNDE JESÚS OSORIO RESTREPO
6	125 COMPRAVENTA	ESCRITURA PÚBLICA NO. 2070 DE FECHA 23 DE OCTUBRE DE 2009 PROTOCOLIZADA EN LA NOTARÍA 13 DE MEDELLÍN	DE: HERNÁN DE JESÚS OSORIO RESTREPO A: ALBA LUZ BOLÍVAR BETANCUR
7	900 SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO, EMBARGO Y SECUESTRO	OFICIO NO. 20215400076201 DE FECHA 14 DE OCTUBRE DE 2021 EMITIDO POR LA FISCALÍA 36 DE EXTINICIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO DE BOGOTÁ	ALBA LUZ BOLÍVAR BETANCUR

**Tabla 2.** Relación de Anotaciones FMI No. 146-22785  
Fecha consulta: 04/08/2025

**5.3. Estudio de títulos del predio bajo análisis.**

A pesar de haber sido requeridos los títulos a través de medios electrónicos a la Oficina de Registro de Lorica y a las diversas Notarías a la fecha no se ha podido obtener copia de los mismos y son imprescindibles para poder realizar el análisis integral respectivo a la luz de la Ley 160 de 1994 para determinar si el predio salió o no del dominio del Estado.

Bajo el anterior escenario y sin que se cuente con un acervo documental, más adelante habrá que determinarse si los títulos que se recauden cumplen con el requisito legal para acreditar propiedad privada, y, por ende, declarar que el predio salió del dominio de la Nación, o, por el contrario, declarar que no se ha quebrantado la presunción iuris tantum de Baldío.

En este sentido, es importante resaltar que, la Ley 160 de 1994 en su artículo 48, establece que la propiedad privada de un predio rural debidamente identificado requiere como prueba “(...) el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, en que

Por la cual se ordena el **INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto de procesos administrativos agrarios, frente al predio rural denominado “**CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 37**” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **146-22785**, ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento departamento de Córdoba.

*consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria.”*

Ahora bien, se debe tener en cuenta que el Procedimiento Único contemplado en el Decreto Ley 902 de 2017 busca corroborar o desvirtuar la presunción baldía de un predio a través del proceso agrario de Clarificación de la Propiedad, con fundamento en los métodos de recolección de información directa e indirecta en procesos investigativos y de gestión administrativa por parte de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica.

En ese sentido y para el caso en concreto, se indica que al no tener los títulos jurídicos no es dable acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994. Por tanto, resulta necesario continuar con la fase administrativa del Procedimiento Único con el propósito de confirmar la espacialidad del predio objeto de estudio y su coincidencia con los títulos jurídicos que se analicen, los adicionales que puedan recaudarse y la información de sus colindantes.

Adicionalmente y teniendo en cuenta la particularidad del caso que proviene de la Sociedad de Activos Especiales -SAE-, se generan dudas sobre la concurrencia de una indebida ocupación dentro del predio objeto de estudio, por lo tanto y con el fin de garantizar el debido proceso contemplado en el Artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, es importante cumplir con el Procedimiento Único con fundamento en los métodos de recolección de información directa e indirecta en procesos investigativos y de gestión administrativa por parte de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica en concordancia con lo estipulado en el Decreto Ley 902 de 2017.

Por los motivos estudiados, se considera indispensable dar inicio al Procedimiento Único, para recabar los elementos probatorios y de convicción que permitan establecer que el área de terreno que actualmente corresponde al predio “**CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 37**”, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **146-22785**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lorica, ubicado en la vereda Playa del Viento, jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento (Córdoba), salió o no del dominio de la Nación.

**6. INFORMACIÓN DE COLINDANTES.**

Con fundamento en la consulta realizada por el equipo técnico en las bases de información SNC-IGAC, se procede a ilustrar la reconstrucción de los linderos del predio objeto de estudio y su relación con sus colindancias, así:

A continuación, se presenta el resultado de la consulta efectuada en las bases de datos de Catastro, sobre los colindantes del predio objeto de estudio:

Lindero	Número Predial Nacional	Dirección	FMI	Titular Catastral	Tipo y Número Documento	Área de Terreno
NORTE	23-675-00-00-00-0010-0801-8-00-00-0390	CONDOMINIO LA CARACOLA	146-22747	INVERSIONES LA CARACOLA S A	NIT: 8002291311	3 ha 0900 m <sup>2</sup>
ESTE	VÍA DE POR MEDIO					
	23-675-00-00-00-0010-0801-8-00-00-0376	LOTE 38	146-22786	HERNAN PULIDO ARROYAVE	CC: 8269293	0 ha 1625 m <sup>2</sup>
SUR	23-675-00-00-00-0010-0801-8-00-00-0371	LOTE 33	146-22781	SANDRA LUCIA RUIZ ARBELAEZ	CC: 42775931	0 ha 1500 m <sup>2</sup>
				CARLOS MARIO DIEZ HENAO	CC 8346806	
OESTE	23-675-00-00-00-0010-0801-8-00-00-0374	LOTE 36	146-22784	JOSE MARIA VARGAS VILLALOBOS	CC: 71612660	0 ha 1920 m <sup>2</sup>



**RESOLUCIÓN No. \*202532002491016\* DEL 2025-08-28 Hoja N° 13**

Por la cual se ordena el **INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto de procesos administrativos agrarios, frente al predio rural denominado “**CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 37**” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **146-22785**, ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento departamento de Córdoba.

				FABIOLA GARCIA HERREROS PRADA	CC: 51761050	
--	--	--	--	--	-----------------	--

**Tabla 3.** Información alfanumérica registrada en Catastro para los predios colindantes.  
**Fuente:** ANT 2025 con información catastral y cartográfica. **Fecha consulta:** 29/07/2025.

**Nota:** Los linderos relacionados corresponden con la identificación predial a partir de información secundaria y no remplazan de ninguna manera los linderos identificados en terreno mediante un levantamiento topográfico planimétrico.

A continuación, se presenta el cuadro comparativo de las áreas asociadas al predio objeto de estudio, según las fuentes descritas previamente:

INSUMO	ÁREA
FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA <b>146-22785</b>	0 ha 1625 m <sup>2</sup>
REGISTRO ALFANUMÉRICO CATASTRO (R1 R2) <b>23-675-00-00-00-00-0010-0801-8-00-00-0375</b>	0 ha 1625 m <sup>2</sup>
BASE CARTOGRÁFICA CATASTRO <b>23-675-00-00-00-00-0010-0801-8-00-00-0375</b>	0 ha 1509 m <sup>2</sup>

**Tabla 4.** Cuadro comparativo de áreas del predio objeto de estudio  
**Fuente:** ANT 2025 con información del Catastro, SNR VUR y OTRA. **Fecha consulta:** 29/07/2025.

Ahora bien, de acuerdo con la consulta realizada en la Ventanilla Única de Registro (VUR), se tiene lo siguiente:

**POR EL NORTE**

Con el predio identificado con FMI No. **146-22747** denominado LOTE 1, el cual no reporta matriz, en su complementación se observa como antecedente más remoto a Sentencia de Pertenencia de fecha 19 de abril de 1985 emitida por el Juzgado Civil del Circuito de Lorica en favor de Luis Cortés Rivera (Antecedente que comparte con el predio objeto de estudio por tanto no se solicitará pues será requerido respecto del predio con FMI No. 146-22785)

**POR EL ESTE**

Con una vía y con el predio con FMI No. **146-22786** denominado CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 38 el cual no reporta matriz, en su complementación se observa como antecedente más remoto a Sentencia de Pertenencia de fecha 19 de abril de 1985 emitida por el Juzgado Civil del Circuito de Lorica en favor de Luis Cortés Rivera (Antecedente que comparte con el predio objeto de estudio por tanto no se solicitará pues será requerido respecto del predio con FMI No. 146-22785)

**POR EL SUR**

Con predio con FMI No. **146-22781** denominado CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 33 el cual no reporta matriz, en su complementación se observa como antecedente más remoto a Sentencia de Pertenencia de fecha 19 de abril de 1985 emitida por el Juzgado Civil del Circuito de Lorica en favor de Luis Cortés Rivera (Antecedente que comparte con el predio objeto de estudio por tanto no se solicitará pues será requerido respecto del predio con FMI No. 146-22785)

**POR EL OESTE**

Con el inmueble con FMI No. **146-22784** denominado CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 36 el cual no reporta matriz, en su complementación se observa como antecedente más remoto a Sentencia de Pertenencia de fecha 19 de abril de 1985 emitida por el Juzgado Civil del Circuito de Lorica en favor de Luis Cortés Rivera (Antecedente que comparte con el predio objeto de estudio por tanto no se solicitará pues será requerido respecto

Por la cual se ordena el **INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto de procesos administrativos agrarios, frente al predio rural denominado “**CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 37**” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **146-22785**, ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento departamento de Córdoba.

del predio con FMI No. 146-22785)

En tal virtud, de los colindantes relacionados se observa preliminarmente que corresponden a un mismo grupo Vacacional y no relacionan información adicional para solicitar antecedentes previos a los relacionados en el predio objeto de estudio para determinar la naturaleza jurídica de la zona.

## 7. TENENCIA DE LA TIERRA

De acuerdo con el análisis registral previamente realizado, se ha determinado que el predio objeto de estudio, denominado “**CM Vacacional Privado La Caracola LT 37**”, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **146-22785**, se encuentra bajo la administración de la Sociedad de Activos Especiales – SAE, en virtud de la medida cautelar registrada en dicho folio de matrícula, conforme a lo establecido en la Ley 1708 del 20 de enero de 2014, mediante la cual se expidió el Código de Extinción de Dominio.

## 8. CONCLUSIONES

En consideración a lo expuesto en acápite anteriores, se debe concluir que, con la información recabada al momento procesal de la presente actuación administrativa, NO es posible determinar la naturaleza jurídica del predio objeto de estudio hasta verificar, con certeza, el cumplimiento de los requisitos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, para así certificar la naturaleza jurídica baldía del predio denominado “**CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 37**” con FMI No. **146-22785**, ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento, departamento de Córdoba.

Así las cosas, en virtud de lo establecido en el literal c) del artículo 60, así como en los artículos 61 y 67 del Decreto Ley 902 de 2017, en concordancia con lo dispuesto en el numeral segundo del artículo 28 y 32 del anexo técnico la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica considera que, frente a las diligencias propias de clarificación y de conformidad con las recomendaciones del Informe Técnico Jurídico - ITJ, se determina que existe mérito para expedir Acto Administrativo de Inicio de la Fase Administrativa del Procedimiento Único sobre el predio denominado “**CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 37**” identificado con Folio de Matrícula **146-22785**, ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento, departamento de Córdoba, como quiera que es necesario agotar el asunto agrario para definir su naturaleza jurídica.

En mérito de lo anterior y con el fin de dar cumplimiento a lo señalado, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras -ANT-,

## RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO: INICIAR LA FASE ADMINISTRATIVA DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto de procesos administrativos agrarios - que se adelanta sobre el predio rural denominado “**CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 37**” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **146-22785** de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Lórica, ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento, departamento de Córdoba, con fundamento en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR** a los titulares de derechos reales o a sus apoderados, previa presentación de poder, así como a los interesados y terceros indeterminados dentro de la presente actuación administrativa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32 y 33 numeral 7 y parágrafo del anexo técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023 modificada por la Resolución 20251000154456 del 4

Por la cual se ordena el **INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto de procesos administrativos agrarios, frente al predio rural denominado “**CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 37**” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **146-22785**, ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento departamento de Córdoba.

febrero del 2025, en concordancia con el inciso segundo del artículo 68 y 70 del Decreto Ley 902 de 2017 y en los términos del artículo 67 y ss. del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

**ARTÍCULO TERCERO: COMUNICAR** el presente acto administrativo a la Procuraduría 10 Judicial II para Asuntos Ambientales y Agrarios de Medellín, así como a la Fiscalía General de la Nación y la Sociedad de Activos Especiales, de conformidad con lo establecido en el numeral 8 del artículo 33 del Anexo Técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023 y el artículo 48 del Decreto Ley 902 de 2017 en concordancia con las disposiciones previstas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO CUARTO: PUBLICAR** la parte resolutive del presente acto administrativo, en la página electrónica de la Agencia Nacional de Tierras; así mismo, ordenar la publicación en la página web o en la cartelera del municipio donde se encuentra ubicado el predio y en un medio masivo de comunicación en el territorio, con el fin de publicar el acto a terceros indeterminados que puedan resultar afectados con la actuación, quienes asumirán las diligencias en el estado en que se encuentren.

Lo anterior, con el fin de salvaguardar derechos de terceros que puedan resultar afectados con la actuación administrativa, de conformidad con lo señalado en el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017, en concordancia con los artículos 37 y 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

**ARTÍCULO QUINTO: CONSULTAR** en el Módulo de Información Geográfica para el Ordenamiento (MIGO), respecto de las capas que administra la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras – UAEGRTD, para que identifique si los predios objeto de esta decisión se encuentra asociado a alguna solicitud de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente – SRTDAF y/o en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados – RUPTA, o si sobre los mismos se han surtido trámites administrativos o judiciales asociados a la misión de dicha entidad, en concordancia con lo establecido en el numeral 6 del artículo 33 de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, modificado por la Resolución No. 202510000154456 del 04 de febrero de 2025.

**ARTÍCULO SEXTO: SOLICITAR LA INSCRIPCIÓN y/o REGISTRO** a la Oficina de Registro de Registro de Instrumentos Públicos de Lorica (Córdoba), del presente acto administrativo en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **146-22785**, para efectos de publicidad y oponibilidad a terceros de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 33 del anexo técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023 modificada por la Resolución No. 202510000154456 del 04 de febrero de 2025.

**ARTÍCULO SÉPTIMO: SOLICITAR** a la Superintendencia de Notariado y Registro y demás entidades institucionales en donde repose información, los títulos, actos administrativos y demás documentos necesarios para determinar de manera eficaz la naturaleza jurídica del predio objeto de estudio y sus colindantes, así como también al Sistema Nacional Catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás autoridades catastrales, con el fin de obtener la información y documentos relevantes para el asunto de Clarificación de la propiedad.

**ARTÍCULO OCTAVO: INFORMAR** a las partes que una vez notificado, comunicado y publicitado este acto administrativo, se correrá traslado por el término de diez (10) días hábiles, a través de publicación en página web, término durante el cual podrán aportar o solicitar mediante oficio las pruebas que consideren necesarias para hacer valer sus derechos de conformidad con lo señalado en el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017 y en concordancia con lo establecido en el numeral 10 del artículo 33 del anexo técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023 modificada por la Resolución 20251000154456 del 4 febrero del 2025.



**RESOLUCIÓN No. \*202532002491016\* DEL 2025-08-28 Hoja N° 16**

Por la cual se ordena el **INICIO DE LA FASE ADMINISTRATIVA DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO** del que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto de procesos administrativos agrarios, frente al predio rural denominado “**CM VACACIONAL PRIVADO LA CARACOLA LT 37**” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **146-22785**, ubicado en jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento departamento de Córdoba.

**ARTÍCULO NOVENO:** Contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 y el párrafo del artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017 y en concordancia con en el párrafo del artículo 32 del anexo técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023 modificada por la Resolución 20251000154456 del 4 febrero del 2025.

**ARTÍCULO DECIMO:** La presente Resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**  
Dada en la ciudad de Bogotá D.C., a los 2025-08-28

**RICARDO ARTURO ROMERO CABEZAS**  
Subdirector de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica

**Proyectó:** Marcela Cucaita - Abogada contratista ANT - Equipo Títulos Históricos SPA y GJ *M. Cucaita*

**Revisó:** Daniela Rincón Castañeda - Abogada contratista ANT Equipo Títulos Históricos SPA y GJ *D. Rincón*

**Aprobó:** Jeimy Carolina Niño Rincón - Abogada Contratista ANT - Líder Equipo Títulos Históricos SPA y GJ *J. Niño*