



Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT

ACTO ADMINISTRATIVO No. 202631000110409 del 2026-08-02

“Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017”

EL SUBDIRECTOR DE SEGURIDAD JURÍDICA

En ejercicio de las facultades legales otorgadas por el Decreto Ley 2363 del 7 de diciembre 2015, el Decreto Ley 902 del 29 de mayo de 2017, el artículo 1 de la Resolución 20231030014576 de 17 de febrero 2023, la Resolución 20230010000036 del 12 de abril de 2023, la Resolución 202510000154456 del 04 de febrero de 2025 y la Resolución 202561000146996 del 03 de febrero de 2025.

CONSIDERANDO

1. COMPETENCIA Y FUNDAMENTO JURÍDICO PARA LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA Y SEGURIDAD JURÍDICA

Que el artículo 3 del Decreto Ley 2363 del 2015, estableció que: *“La Agencia Nacional de Tierras, como máxima autoridad de las tierras de la Nación, tendrá por objeto ejecutar la política de ordenamiento social de la propiedad rural formulada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, para lo cual deberá gestionar el acceso a la tierra como factor productivo, lograr la seguridad jurídica sobre esta, promover su uso en cumplimiento de la función social de la propiedad y administrar y disponer de los predios rurales de propiedad de la Nación”.*

Que el numeral 22 del artículo 4 del Decreto Ley 2363 de 2015, dispuso que es función de la Agencia Nacional de Tierras: *“Gestionar y financiar de forma progresiva la formalización de tierras de naturaleza privada a los trabajadores agrarios y pobladores rurales de escasos recursos en los términos señalados en el artículo 103 de la Ley 1753 de 2015”.*

Que el Artículo 35 del Decreto Ley 2363 de 2015 determinó que: *“La Agencia Nacional de Tierras asumirá, a partir del primero (1o) de enero de 2016, la ejecución del Programa de Formalización de la Propiedad Rural (Resolución 0452 de 2012, modificada por la 181 de 2013), actualmente a cargo del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, para lo cual se adelantarán las operaciones presupuestales y contractuales necesarias (...)”*

Que el Decreto Ley 902 de 2017, en su artículo 36, le otorgó la facultad a la Agencia Nacional de Tierras de declarar mediante acto administrativo motivado, previo cumplimiento de los requisitos legales, la titulación de la posesión y saneamiento de la falsa tradición en favor de quienes ejerzan posesión sobre inmuebles rurales de naturaleza privada, siempre y cuando en el marco del Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la Propiedad no se presente oposición de quien alegue tener un derecho real sobre el predio correspondiente, o quien demuestre sumariamente tener derecho de otra naturaleza sobre el predio reclamado.

Que el artículo 1 de la Resolución 20231030014576 de 17 de febrero 2023, asignó la función de emitir los actos administrativos de titulación de la posesión y saneamiento de la falsa tradición, conforme lo dispuesto en los artículos 36 y 37 del Decreto Ley 902 de 2017, a la Subdirección de Seguridad Jurídica de la Dirección de Gestión Jurídica de Tierras.

"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

2. INGRESO AL REGISTRO DE SUJETOS DE ORDENAMIENTO – RESO PARA EFECTOS DE FORMALIZACIÓN

El artículo 11 del Decreto Ley 902 del 2017 creó el Registro de Sujetos de Ordenamiento (RESO) *"(...) como una herramienta administrada por la Subdirección de Sistemas de Información de Tierras de la Agencia Nacional de Tierras, que consigna públicamente a todos los sujetos del presente Decreto Ley. El RESO constituirá un instrumento de planeación y de ejecución gradual de la política pública, bajo el principio de reserva de lo posible, a fin de que el acceso y la formalización de tierras se adelanten de manera progresiva."*

De acuerdo con el artículo 15 del Decreto Ley 902: "La inscripción y puntuación asignada no constituyen situaciones jurídicas consolidadas, ni otorgan derechos o expectativas distintos del ingreso al RESO. La asignación de derechos de propiedad o uso solo se definirá culminado el Procedimiento Único de que trata el presente decreto ley."

En tal sentido, el numeral 1 del artículo 5, del anexo técnico del reglamento operativo adoptado mediante Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, señala que EL RESO, respecto del trámite de la formalización de la propiedad privada, consiste en lo siguiente: *"1. Adjudicación y formalización (titulación). Comprende la relación de personas que se vinculan a los programas de acceso a tierras en cualquiera de las modalidades de reconocimiento de derechos y los correspondientes a la formalización de la propiedad privada."*

A su turno, el artículo 6 del anexo técnico del reglamento operativo adoptado mediante Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, señala:

Artículo 6. Ingreso. *La inclusión En el RESO podrá generarse, de oficio, de conformidad con la información que repose en las bases de datos, expedientes y demás documentos disponibles: o a solicitud de parte, a través de la herramienta tecnológica dispuesta por la ANT para recibir las solicitudes.*

Parágrafo: *Los protocolos técnicos necesarios para la realización de cruces de información y para el mantenimiento del sistema que soporta el RESO estarán a cargo de la Subdirección de Sistemas de la Información, que es su administrador.*

En tal sentido, la Subdirección de Sistemas de Información de Tierras allego la resolución No. **202522003634716 con Fecha 17 de diciembre de 2025**, mediante el cual remite la valoración y calificación de la solicitud de inscripción de **FERMIN ROQUEME PEREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 11057244. Allí concluye, de manera objetiva y razonable, que es sujeto de ordenamiento en la categoría de **ASPIRANTE DE ACCESO A TIERRA O FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD A TITULO GRATUITO**.

2.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES Y TERCEROS.

FERMIN ROQUEME PEREZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 11057244, presentó solicitud de formalización No. **3445155**, con número de expediente **2025220106998344433E**, sobre el inmueble rural denominado **LA MARGARITA** con un área de **3 ha + 4019 m²** según levantamiento planimétrico predial asociado a los números prediales **130010001000000031084000000000** y **130010001000000031085000000000**, con direcciones catastrales LO 10 y VISTA MONTEMAR LO 11; y direcciones en los folios CR ARROYO GRANDE LT 10 PREDIO VISTAMONTEMAR EN EL DENOMINADO EL SOCORRO EN EL y CR ARROYO GRANDE LT 11 PREDIO VISTAMONTEMAR EN EL DENOMINADO EL SOCORRO EN EL, que hace parte de los predios de mayor extensión con folios **060-213952** y **060-213953** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, localizado en la vereda catastral Arroyo Grande y registral Cartagena zona rural del municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.

"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

FMI No. 060-213952:

Del análisis de la consulta efectuada en la Ventanilla Única de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, realizada el día 15 de julio al folio de matrícula inmobiliaria No. 060-213952, se concluye que el titular del derecho real de dominio inscrito es: Rodrigo Betancur Giraldo, identificado con cédula de ciudadanía No. 4441327; no obstante, se determinó que se encuentra fallecido por lo que se procederá a la notificación de sus herederos determinados e indeterminados.

FMI No. 060-213953:

Del análisis de la consulta efectuada en la Ventanilla Única de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, realizada el día 27 de julio al folio de matrícula inmobiliaria No. 060-213953, se concluye que el titular del derecho real de dominio inscrito es: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A -FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO CORFIOCCIDENTE S.A EN LIQUIDACION -MANDATO FIDUCIARIA BERMUDEZ Y VALENZUELA S.A.

Las partes identificadas en el presente apartado serán notificadas de conformidad con lo dispuesto en los artículos 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017.

Así mismo, los terceros determinados identificados, tales como el Ministerio Público, titulares de derechos reales accesorios, acreedores y demás intervinientes, serán comunicados conforme a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 48 del Decreto Ley 902 de 2017.

Finalmente, los terceros indeterminados serán comunicados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017.

3. DE LAS PRUEBAS RECAUDADAS EN LA ETAPA PRELIMINAR DE LA ACTUACIÓN

Se incorporaron al expediente las siguientes pruebas:

3.1 Aportadas por el SOLICITANTE:

3.1.1 Documentales

3.1.1.1 Copia simple de cédula de ciudadanía del señor FERMIN ROQUEME PEREZ.

3.2 Recaudadas oficiosamente

3.2.1 Documentales

3.2.1.1. Formulario de inscripción de sujetos de ordenamiento del FISO 3445155 del 19 de agosto de 2025.

3.2.1.2. Plano Predial correspondiente al predio objeto de formalización de fecha 9 de mayo de 2026.

3.2.1.3. Acta de colindancia sin fecha de registro, suscrita por los señores Ariel Luna Romero, identificado con cédula de ciudadanía No. 73561313; Adalberto Jiménez, identificado con cédula de ciudadanía No. 73561578; Yoleimis Medina y Erison Gómez Jaramillo, identificado con cédula de ciudadanía No. 72179156; quienes asistieron y aprobaron el procedimiento realizado y a la vez manifestaron su conformidad con los linderos señalados durante el levantamiento topográfico del predio rural denominado **"LA MARGARITA"**, consignados en el referido documento.

"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

3.2.1.4. Acta de visita de fecha del 9 de julio de 2025; en el cual el solicitante manifiesta que junto a la comunidad observaron esos predios desocupados y decidieron ejercer posesión a través del cultivo, eso sucedió aproximadamente hace 20 años. La explotación del predio se realiza para fines agrícolas.

3.2.1.5. Copia simple de la RESOLUCIÓN No. 202522003634716 con Fecha 17 de diciembre de 2025 "POR LA CUAL SE DECIDE SOBRE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE SUJETOS DE ORDENAMIENTO-RESO-".

3.2.1.6. Consulta a la ventanilla única de registro -VUR- FMI 060-213952 del 15 de julio de 2026.

3.2.1.7. Consulta a la ventanilla única de registro -VUR- FMI 060-213953 del 27 de julio de 2026.

3.2.2 Testimoniales

3.2.2.1. Declaración Testimonial 1. De fecha 9 de julio de 2025, rendida por el señor: Ariel Luna Romero, identificado con cédula de ciudadanía No. 73561313, quien frente a las preguntas formuladas señaló: ¿Sabe Ud. hace cuánto tiempo el solicitante es considerado como dueño del predio? Respondió: **"2005"**; ¿Sabe usted como adquirió el predio el solicitante? Respondió: **"Señala que el solicitante adquirió el predio por posesión, pues estaba desocupado y empezó a sembrar desde 2005"**; ¿Sabe usted para qué está destinado o qué explotación económica se efectúa en el predio? Respondió: **"Manifiesta que ha visto cultivos mango, guanabana, ciruela, y limón, además de la presencia de burros"**; ¿Sabe usted si la posesión del predio ha sido permanente, sin violencia o conflictos y a la vista de todos (quieta, pacífica, pública e ininterrumpida)? Respondió: **"Sí"**. ¿Conoce si la posesión ejercida por el solicitante se realiza de manera individual o conjunta? Señalo: **"individual"**.

3.2.2.2. Declaración Testimonial 2. De fecha 8 de julio de 2025, rendida por el señor: Yidios Romero Mendoza, identificado con cédula de ciudadanía No. 3798141, quien frente a las preguntas formuladas señaló: ¿Sabe Ud. hace cuánto tiempo el solicitante es considerado como dueño del predio? Respondió: **"2005"**; ¿Sabe usted como adquirió el predio el solicitante? Respondió: **"Indica que el solicitante junto a la comunidad al ver los predios desocupados los empezaron a ocupar y ejercen posesión mediante la siembra"**; ¿Sabe usted para qué está destinado o qué explotación económica se efectúa en el predio? Respondió: **"Señala que en ese predio se ha tenido hasta hoy cultivos de limón, ciruela, yuca, mango y guanabana y tiene burros para el trabajo"**; ¿Sabe usted si la posesión del predio ha sido permanente, sin violencia o conflictos y a la vista de todos (quieta, pacífica, pública e ininterrumpida)? Respondió: **"Sí"**. ¿Conoce si la posesión ejercida por el solicitante se realiza de manera individual o conjunta? Señalo: **"individual"**.

3.2.3 Informes

3.2.3.1 Informe Técnico Jurídico – ITJ de fecha 19 de agosto de 2025, que de manera general contiene información sobre:

El inmueble rural denominado **LA MARGARITA** con un área de **3 ha + 4019 m²** según levantamiento planimétrico predial asociado a los números prediales **130010001000000031084000000000** y **130010001000000031085000000000**, con direcciones catastrales LO 10 y VISTA MONTEMAR LO 11; y direcciones en los folios CR ARROYO GRANDE LT 10 PREDIO VISTAMONTEMAR EN EL DENOMINADO EL SOCORRO EN EL y CR ARROYO GRANDE LT 11 PREDIO VISTAMONTEMAR EN EL DENOMINADO EL SOCORRO EN EL, que hace parte de los predios de mayor extensión con folios **060-213952** y **060-213953** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, localizado en la vereda catastral Arroyo Grande y registral Cartagena zona rural del municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.

"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

3.2.3.2 Resolución No. 20223200117056 del 27 de mayo de 2022 de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras, la cual determinó que el predio denominado "TERRENOS DE ARROYO GRANDE" salió del dominio de la Nación y, en consecuencia, corresponde a un terreno de PROPIEDAD PRIVADA, conforme a los términos establecidos en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

3.2.3.3 Medio de prueba documental: Consulta de fecha 27 de julio de 2026, a través del sistema interno de radicación documental oficial ante la ANT, se constató que no se encuentran radicadas oposiciones al momento de la expedición del presente acto administrativo.

Los medios de prueba obtenidos y allegados en esta etapa preliminar resultan necesarios, pues a través estos se prueba el supuesto fáctico indispensable para dar inicio al trámite de formalización. Pertinentes, toda vez que existe una relación entre el medio probatorio y el supuesto fáctico a probar, es decir, que el predio objeto de formalización es privado y que, a su vez, el solicitante está ejerciendo actos de posesión. Son también conducentes, ya que el medio probatorio es idóneo o tiene la aptitud para probar los hechos objeto de análisis y, finalmente, son útiles, por cuanto resultan eficaces para llevar al convencimiento de la ocurrencia de los supuestos de hecho necesarios para dar inicio al trámite de administrativo de la titulación de la posesión y saneamiento de la falsa tradición.

4. ANÁLISIS DEL CASO

4.1. NATURALEZA JURÍDICA DEL PREDIO

El artículo 48 de la Ley 160 de 1994 indica que la propiedad privada se acredita de dos formas, la primera, con un título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal y, la segunda, mediante títulos, debidamente inscritos, otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor al término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, esto es, 20 años contados a partir de la vigencia de la referida norma (5 de agosto de 1974).

Para el caso particular se evidencia que el predio objeto del procedimiento se encuentra vinculado al folio de matrícula inmobiliaria No. 060-34226, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena (Bolívar), el cual fue abierto el 15 de diciembre de 1980, el estado del folio es activo, de tipo rural, registra inscritas 47 anotaciones, no registra un folio matriz, contiene folio derivado 060-233729 / 060-249547 / 060-285207 / 060-421440, 060-418802, registra con comentarios en su complementación.

Ahora bien, sea el momento oportuno para mencionar que, se evidencia en las consultas VUR, que se especifica el tipo de predio como URBANO, pero al revisar el Plan de Ordenamiento Territorial – POT 2001 de Cartagena de Indias, se encuentra que el predio objeto de análisis está ubicado en el en zona rural en el corregimiento de Arroyo Grande. Sumado a esto, se encuentra que en la codificación del número predial 130010001000000031084000000000, las posiciones 6 y 7 corresponden con los códigos 00, lo que indica el tipo de zona, siendo para este caso una zona RURAL.

Del análisis del citado folio, se logró determinar en su anotación primera de 29 de marzo de 1897, el acto jurídico de compraventa, según la escritura pública No 161 del 24 de marzo de 1897, celebrada entre los señores MARIANO RAMÍREZ y JUSTINIANO RAMÍREZ, en calidad de vendedor y JOSÉ JIMÉNEZ y Otros, en calidad de comprador, bajo el código registral 101.

Teniendo presente la decisión de La Corte Constitucional, mediante Sentencia T-601 del 2 de noviembre de 2016, resolvió la acción de tutela interpuesta en relación con el predio denominado Arroyo Grande, ordenando a la Agencia Nacional de Tierras, en coordinación con la Superintendencia de Notariado y Registro y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, adelantar el proceso de clarificación de la propiedad del inmueble vinculado al Folio de

"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

Matrícula Inmobiliaria No. 060-34226.

En cumplimiento de lo ordenado, la Agencia Nacional de Tierras adelantó el procedimiento agrario de clarificación de la propiedad sobre el predio denominado *Terrenos de Arroyo Grande*, descrito en la Escritura Pública No. 161 del 24 de marzo de 1897 de la Notaría Primera de Cartagena, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-34226, ubicado en jurisdicción de Cartagena de Indias, D. T. y C., departamento de Bolívar. Dicho procedimiento concluyó con la expedición de la Resolución No. 20223200117056 del 27 de mayo de 2022, "Por la cual se decide el procedimiento agrario de clarificación desde el punto de vista de la propiedad adelantado sobre el predio denominado *Terrenos de Arroyo Grande*, descrito en la Escritura Pública No. 161 de 1897, ubicado en jurisdicción de Cartagena de Indias, D.T. y C., departamento de Bolívar, conforme a lo ordenado en la Sentencia T-601 de 2016".

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, la propiedad privada sobre una extensión territorial en Colombia se acredita mediante: (i) un título originario expedido por el Estado que conserve su eficacia legal, o(ii) títulos debidamente inscritos, otorgados con anterioridad a la vigencia de dicha Ley, en los cuales consten tradiciones de dominio por un lapso no inferior al término previsto para la prescripción extraordinaria de dominio, esto es, veinte (20) años contados a partir del 5 de agosto de 1974.

Ahora bien, teniendo en cuenta que dentro del estudio adelantado no se identificó la existencia de un título originario expedido por el Estado respecto del predio matriz ni de sus eventuales segregados, dentro del procedimiento agrario se verificó el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, así:

a) Títulos debidamente inscritos:
La Escritura Pública de compraventa No. 161 del 24 de marzo de 1897 de la Notaría Primera de

fue debidamente inscrita en el sistema registral, según diligencia de registro No. 181 del 29 de marzo de 1897, a folios 40 y 41 del Libro 1°, Tomo 1°, figurando como primera anotación en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-34226.

b) Otorgamiento con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994:
La Ley 160 de 1994 entró en vigor el 5 de agosto de 1994. En consecuencia, la Escritura Pública No. 161 de 1897 cumple con el requisito temporal exigido por la norma.

c) Tradición por un lapso no menor al término previsto para la prescripción extraordinaria:
El término de prescripción extraordinaria vigente para la fecha de expedición de la Ley 160 de 1994 era de veinte (20) años, por lo cual los títulos debían haberse otorgado con anterioridad al 5 de agosto de 1974.

En este sentido se observa que el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-34226 cuenta con títulos debidamente inscritos, otorgados con anterioridad a la vigencia de dicha Ley.

Es decir, los títulos que acreditan la propiedad privada contienen negocios jurídicos válidos que transfieren el dominio pleno del bien, debidamente inscritos conforme a las normas registrales vigentes en cada época, cumpliendo el término de prescripción extraordinaria previsto en el artículo 2532 del Código Civil al momento de entrada en vigor de la Ley 160 de 1994.

d) Existencia de tradiciones de dominio:
Al momento de la protocolización del título se encontraba vigente la Ley 106 de 1873 (Código Fiscal), que señalaba los bienes considerados baldíos y definía las excepciones a

"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

dicha presunción. En su artículo 878, establecía que no se reputan baldíos las "poblaciones particulares con justo título". En este contexto, la adquisición del inmueble mediante escritura pública de compraventa debidamente inscrita constituye justo título, lo que desvirtúa la presunción de baldío y acredita la existencia de propiedad privada.

Además, se identificó como antecedente de dominio la Escritura Pública No. 330 del 27 de julio de 1896 de la misma Notaría Primera de Cartagena, debidamente inscrita el 29 de marzo del mismo año en el Libro 1°, Tomo 1°, Partida 181, lo cual demuestra continuidad registral y cadena traslativa del derecho de dominio.

En consecuencia, y conforme a los estudios técnico-jurídicos que sustentaron la Resolución No. 20223200117056 de 2022, se determinó que el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-34226, así como sus segregados Nos. 060-233729, 060-249547 y 060-285207, cumplen los requisitos previstos en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 para acreditar la propiedad privada, a saber:

1. Existencia de título debidamente inscrito que soporta la tradición del derecho de dominio.
2. Otorgamiento con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994.
3. Tradiciones de dominio con una antigüedad superior a veinte (20) años.
4. Ausencia de reserva, destinación pública o condición de baldío sobre el terreno.

En este orden de ideas, se declaró que el predio denominado *Terrenos de Arroyo Grande*, descrito en la Escritura Pública No. 161 de 1897 de la Notaría Primera de Cartagena, ubicado en jurisdicción de Cartagena de Indias, D.T. y C., departamento de Bolívar, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-34226, con un área de siete mil trescientas diecisiete hectáreas (7.317 ha) y cinco mil ochocientos treinta y cuatro con veinticinco (5.834,25) metros cuadrados, salió del dominio de la Nación y corresponde a un terreno de PROPIEDAD PRIVADA, conforme a lo establecido en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, identificado en el plano SEJUT 130011322 del 23 de mayo de 2022.

Adicionalmente, en el marco del proceso de clarificación de la propiedad ya citado, se pudo concluir que el folio de matrícula inmobiliaria 060-213952 y 060-213953, hace parte de quinientos ochenta y cinco (585) predios con folios de matrícula inmobiliaria que, según lo señalado en la mencionada resolución, corresponden a la tipología "Predios que cumplen —preliminarmente— los criterios de acreditación de propiedad privada conforme al artículo 48 de la Ley 160 de 1994", toda vez que acreditan la propiedad privada por contar con cadenas traslativas del derecho de dominio, conforme a lo establecido en la normativa vigente.

En consecuencia, la naturaleza jurídica del predio es PRIVADA, conforme a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 y a lo determinado por la Autoridad Nacional de Tierras en el procedimiento de clarificación de la propiedad resuelto mediante el citado acto administrativo.

4.2. IDENTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS CAUTELARES Y/O GRAVÁMENES

Del análisis realizado al folio de matrícula inmobiliaria No. 060-213952, se evidencian los siguientes gravámenes y medidas cautelares:

ANOTACION: Nro 4 de Fecha: 18 de noviembre de 2005 con Radicación: 2005-21230, se registra la escritura 2239 del 17 de noviembre de 2005 de la Notaría 10 de Bogotá, mediante la cual se lleva a cabo una HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (**GRAVAMEN**) DE: BETANCUR GIRALDO RODRIGO CC 4441327 X, A: PALACIOS OSPINA JULIO

"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

CESAR CC 1020724154. Gravamen que a la fecha se encuentra vigente y/o sin levantar.

ANOTACION: Nro 5 de Fecha: 09 de octubre de 2013 con Radicación: 2013-060-6-22024 OFICIO AMC OFI 61135 DEL 2013-10-06 proferido por la TESORERIA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS - ESPECIFICACION: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA (**MEDIDA CAUTELAR**) DE: TESORERIA DISTRITAL DE CARTAGENA - UNIDAD DE JURISDICCION COACTIVA - NIT. 125. Medida cautelar que a la fecha se encuentra vigente y/o sin levantar.

ANOTACION: Nro 9 de Fecha: 24 de mayo de 2018 con Radicación: 2018-060-6-11619 OFICIO 0044617 DEL 2018-04-25 expedido por la TESORERIA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS - ESPECIFICACION: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA (**MEDIDA CAUTELAR**) DE: TESORERIA DISTRITAL DE CARTAGENA - UNIDAD DE JURISDICCION COACTIVA. Medida cautelar que a la fecha se encuentra vigente y/o sin levantar.

En consecuencia, se oficiará a los terceros interesados para que manifiesten el estado y la vigencia de las medidas y gravámenes, y a efectos de que se haga parte dentro del proceso en caso de tener oposición alguna, o para mostrar su no interés en el mismo.

5. IDENTIFICACIÓN FÍSICA Y ANÁLISIS TÉCNICO

El predio denominado **LA MARGARITA** con un área de **3 ha + 4019 m²** según levantamiento planimétrico predial asociado a los números prediales **130010001000000031084000000000** y **130010001000000031085000000000**, con direcciones catastrales LO 10 y VISTA MONTEMAR LO 11; y direcciones en los folios CR ARROYO GRANDE LT 10 PREDIO VISTAMONTEMAR EN EL DENOMINADO EL SOCORRO EN EL y CR ARROYO GRANDE LT 11 PREDIO VISTAMONTEMAR EN EL DENOMINADO EL SOCORRO EN EL, que hace parte de los predios de mayor extensión con folios **060-213952** y **060-213953**, presenta los siguientes linderos, referidos al sistema de referencia oficial Magna Sirgas con Origen Nacional CTM12:

Colindantes:

Norte: TILSON GOMEZ JARAMILLO

Este: LA NACION

Sur: ARIEL LUNA ROMERO

Oeste: ADALBERTO JIMENEZ, HOLEIMIS OLEYME MEDINA MACHACON

Punto de Partida: Se tomó como punto de partida el 01 con coordenadas planas X= 4744755,91 m y Y= 2736870,66 m, ubicado en la parte noroeste del predio, donde concurren las colindancias de TILSON GOMEZ JARAMILLO, predio identificado con número predial 130010001000000031084000000000, HOLEIMIS OLEYME MEDINA MACHACON, predio identificado con número predial 130010001000000031084000000000 y el predio objeto de la solicitud.

Norte: Del punto 01, se continua en dirección sureste, en línea recta, con una distancia de 126,0 m hasta encontrar el punto 02 con coordenadas planas X= 4744844,89 m y Y= 2736781,41 m, colindando con TILSON GOMEZ JARAMILLO, predio identificado con número predial 130010001000000031084000000000.

Este: Del punto 02, se continua en dirección suroeste, en línea quebrada, con una distancia de 275,9 m hasta encontrar el punto 03 con coordenadas planas X= 4744675,49 m y Y= 2736570,30 m, colindando con LA NACION, predio identificado con número predial 130010001000000030103000000000.

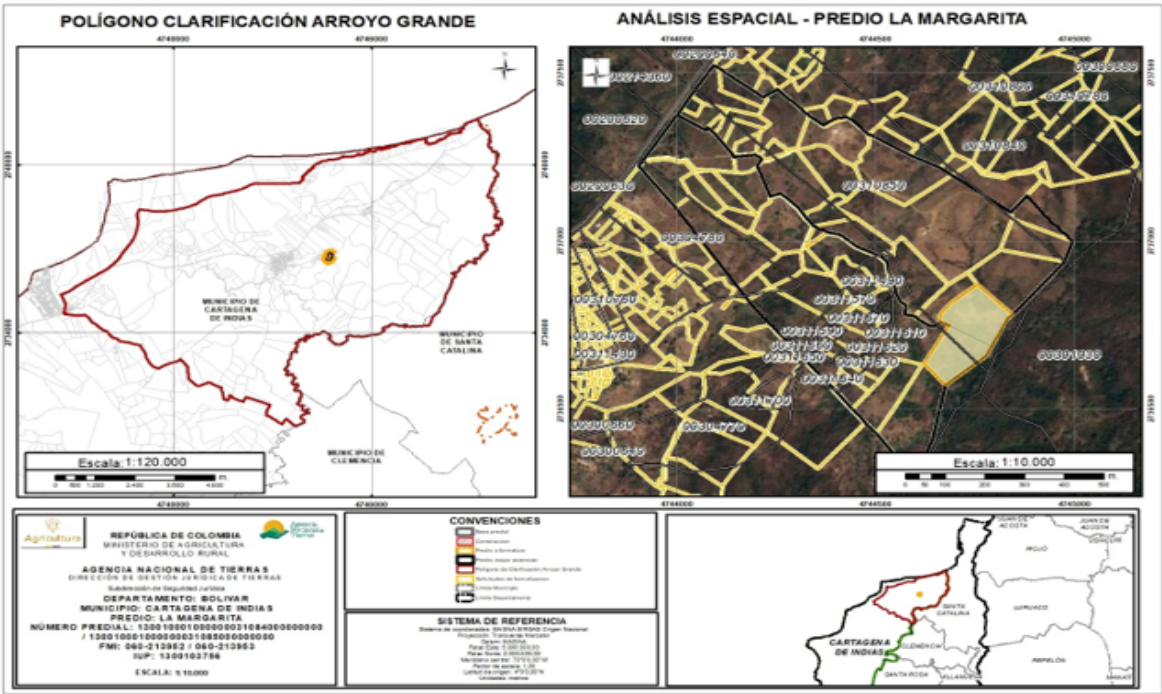
"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

Sur: Del punto 03, se continua en dirección noroeste, en línea recta, con una distancia de 84,2 m hasta encontrar el punto 04 con coordenadas planas X= 4744622,26 m y Y= 2736635,54 m, colindando con ARIEL LUNA ROMERO, predio identificado con número predial 130010001000000031085000000000.

Oeste: Del punto 04, se continua en dirección noreste, en línea quebrada, con una distancia de 152,6 m hasta encontrar el punto 05 con coordenadas planas X= 4744662,66 m y Y= 2736758,97 m, colindando con ADALBERTO JIMENEZ, predio identificado con número predial 130010001000000031085000000000. Del punto 05, se continua en dirección noreste, en línea quebrada, con una distancia de 153,2 m hasta encontrar el punto 01 con coordenadas planas X= 4744755,91 m y Y= 2736870,66 m, colindando con HOLEIMIS OLEYME MEDINA MACHACON, predio identificado con número predial 130010001000000031084000000000 y encierra.

5.1 UBICACIÓN DEL PREDIO A FORMALIZAR

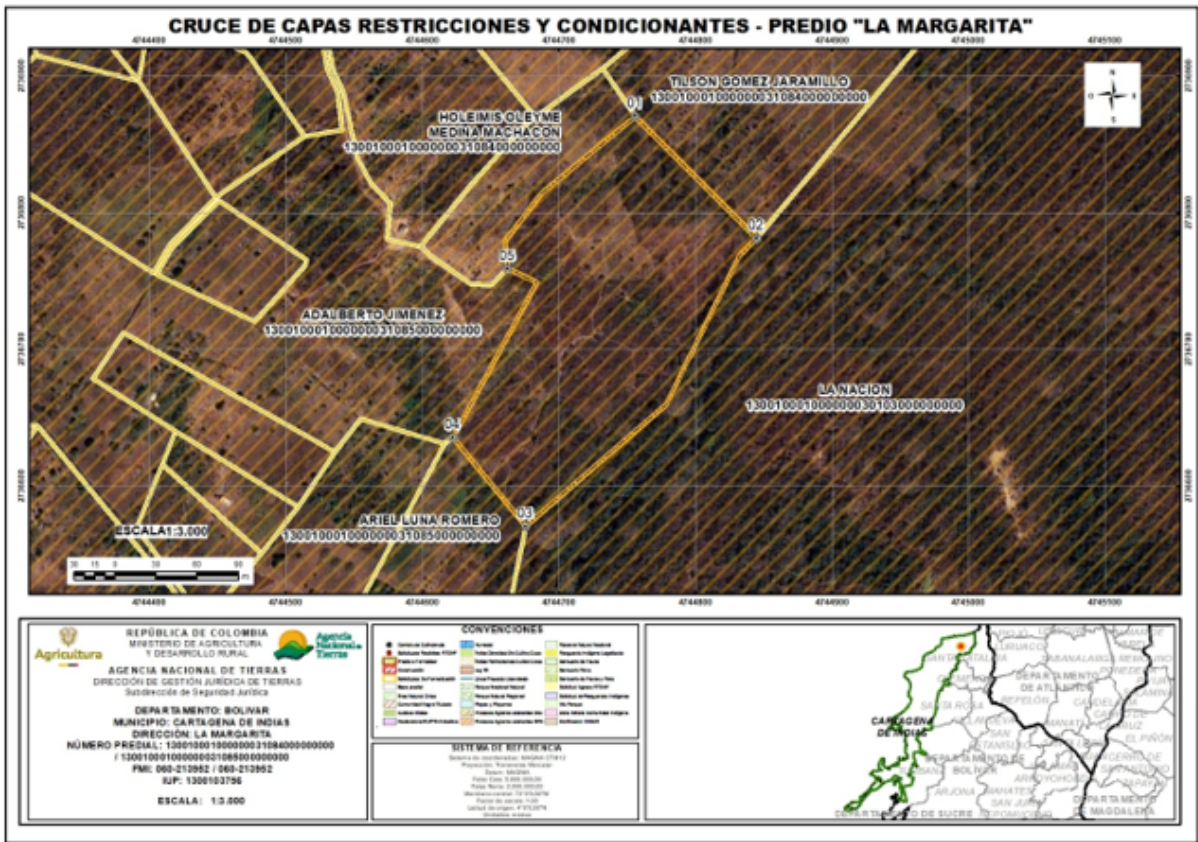
ANÁLISIS ESPACIAL



ESPACIO EN BLANCO

"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

CRUCE DE CAPAS RESTRICCIONES Y CONDICIONANTES



Se emplean las capas geográficas dispuestas por la Subdirección de Sistemas de Información de la ANT, con la información relacionada a las restricciones y condicionantes sobre la zona de interés.

En los procesos de formalización se tienen las siguientes restricciones y condicionantes: Ley 70 de 1993, Comunidad negra titulada, Resguardos indígenas constituidos (CPNC - decreto 2164/95 - Ley 160/94), Parque Natural Nacional (áreas naturales únicas, santuarios de fauna - RUNAP, santuarios de flora - RUNAP, santuarios de fauna y flora - RUNAP, vía parque - RUNAP), Parque natural regional, Reserva forestal protectora nacional, Reserva forestal protectora regional, Cuerpos de agua (laguna, ciénaga, drenaje doble, humedal), solicitudes URT (órdenes emitidas ingresadas al RTDAF, condicionante las solicitudes con sentencia o en trámite judicial), Declaratoria de ruta colectiva y cultivos ilícitos.

Adicionalmente, se realiza el cruce espacial del polígono objeto de estudio con las demás capas de restricciones, donde NO se evidencia superposiciones totales o parciales que puedan afectar el proceso de formalización.

Se realiza el cruce espacial del polígono objeto de estudio con las demás capas de condicionantes, donde NO se evidencia superposiciones totales o parciales que puedan afectar el proceso de formalización.

Se realiza el cruce espacial del polígono objeto de estudio con las capas de restricciones y condicionantes, donde NO se evidencia superposiciones totales o parciales que puedan afectar el proceso de formalización.

De tal forma, se acredita que el predio objeto de formalización denominado **LA MARGARITA** es de naturaleza privada y que **FERMIN ROQUEME PEREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 11057244, demostró el ejercicio de la posesión de manera

"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

pública, pacífica e ininterrumpida durante el lapso necesario para adquirir la prescripción extraordinaria de dominio, esto es, superior a diez (10) años, ejerciendo actos con ánimo de señores y dueños.

En consecuencia, se dará inicio al trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición referido en el Decreto Ley 902 de 2017.

RESUELVE

PRIMERO: DAR INICIO al trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición solicitado por **FERMIN ROQUEME PEREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 11057244, a quien le fue asignado solicitud de formalización No. **3445155**, con número de expediente **2025220106998344433E**. Lo anterior, en relación con el predio rural **LA MARGARITA** con un área de **3 ha + 4019 m²** según levantamiento planimétrico predial asociado a los números prediales **130010001000000031084000000000** y **130010001000000031085000000000**, con direcciones catastrales LO 10 y VISTA MONTEMAR LO 11; y direcciones en los folios CR ARROYO GRANDE LT 10 PREDIO VISTAMONTEMAR EN EL DENOMINADO EL SOCORRO EN EL y CR ARROYO GRANDE LT 11 PREDIO VISTAMONTEMAR EN EL DENOMINADO EL SOCORRO EN EL, que hace parte de los predios de mayor extensión con folios **060-213952** y **060-213953** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, localizado en la vereda catastral Arroyo Grande y registral Cartagena zona rural del municipio de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, que se individualiza de la siguiente manera:

Nombre del predio	Matrícula Inmobiliaria	Cédula Catastral	Área del predio a formalizar (Ha)	Área total del predio (Ha)
LA MARGARITA	060-213952 y 060-213953	130010001000000031084000000000 y 130010001000000031085000000000	3 ha + 4019 m²	Registral: Área de terreno en FMI 060-213952 = 281.600 M2 060-213953 = 333.400 M2 Catastral: 130010001000000031084000000000 = 25 ha + 7667 m2 130010001000000031085000000000 = 33 ha + 9469 m²

SEGUNDO: INCORPORAR como pruebas las allegadas por el solicitante y las obtenidas de oficio por esta subdirección relacionadas en la parte motiva de este acto.

TERCERO: NOTIFICAR el presente acto, de conformidad con lo dispuesto en los **artículos 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011**, en concordancia con el **artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017**, a los **SOLICITANTES DE FORMALIZACIÓN, TITULARES DEL DERECHO REAL DE DOMINIO Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL TITULAR DEL DERECHO REAL DE DOMINIO**.

CUARTO: COMUNICAR al Ministerio Público la presentación actuación administrativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia

"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

con el artículo 48 del Decreto Ley 902 de 2017.

QUINTO: COMUNICAR el presente acto administrativo al acreedor hipotecario JULIO CESAR PALACIOS OSPINA, identificado con cédula de ciudadanía No. 1020724154, teniendo en cuenta que sobre el folio de matrícula No. 060-213952, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de CARTAGENA, en la anotación No. 4, recae una HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA celebrada mediante escritura 2239 del 17 de noviembre de 2005 de la Notaría 10 de Bogotá, para que se haga parte dentro del proceso en caso de tener oposición alguna, o para mostrar su no interés en él mismo.

SEXTO: OFICIAR el presente acto administrativo a la TESORERIA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS, para que nos informe el estado actual del proceso DE EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA - medida cautelar inscrita en el folio de matrícula No. 060-213952, a través del OFICIO AMC OFI 61135 DEL 2013-10-06, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, descrita en la anotación No. 5.

SÉPTIMO: OFICIAR el presente acto administrativo a la TESORERIA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS, para que nos informe el estado actual del proceso de EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA medida cautelar inscrita en el folio de matrícula No. 060-213952, a través del OFICIO 0044617 DEL 2018-04-25, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, descrita en la anotación No. 9.

OCTAVO: PUBLICAR el presente acto administrativo en la página web o en la cartelera de la Agencia Nacional de Tierras- ANT, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017. Por lo que se procederá a publicar la parte resolutive del presente acto administrativo.

NOVENO: ORDENAR al municipio de CARTAGENA, la publicación del presente acto administrativo en su página web o en su cartelera, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017. Por lo que se procederá a publicar la parte resolutive del presente acto administrativo.

DÉCIMO: ORDENAR al municipio de CARTAGENA, la publicación del presente acto administrativo en un medio masivo del territorio, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017.

DÉCIMO PRIMERO: ORDENAR al Registrador de Instrumentos Públicos del Círculo Cartagena Departamento del Bolívar que inscriba con el código registral número 0965- (Apertura del procedimiento único de ordenamiento social de la propiedad rural) la medida de publicidad de este acto administrativo, sobre el bien inmueble rural denominado **"LA MARGARITA"** que hace parte del predio de mayor extensión, identificado registralmente como **CR ARROYO GRANDE LT 10 PREDIO VISTAMONTEMAR EN EL DENOMINADO EL SOCORRO EN EL**, ubicado en el Municipio de **CARTAGENA**, departamento **BOLÍVAR**, identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria número **060-213952**. Una vez cumplida la medida informar a la ANT, Subdirección de Seguridad Jurídica, dicha inscripción **en el término máximo de 10 días hábiles**.

DÉCIMO SEGUNDO: ORDENAR al Registrador de Instrumentos Públicos del Círculo Cartagena Departamento del Bolívar que inscriba con el código registral número 0965- (Apertura del procedimiento único de ordenamiento social de la propiedad rural) la medida de publicidad de este acto administrativo, sobre el bien inmueble rural denominado **"LA MARGARITA"** que hace parte del predio de mayor extensión, identificado registralmente como **CR ARROYO GRANDE LT 11 PREDIO VISTAMONTEMAR EN EL DENOMINADO EL SOCORRO EN EL**, ubicado en el Municipio de **CARTAGENA**, departamento **BOLÍVAR**,



"Por el cual se inicia el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición, en el marco del Procedimiento Único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017"

identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria número **060-213953**. Una vez cumplida la medida informar a la ANT, Subdirección de Seguridad Jurídica, dicha inscripción **en el término máximo de 10 días hábiles**.

DÉCIMO TERCERO: CORRER traslado del expediente a las partes por el término de diez (10) días hábiles, contados a partir de la última actuación de publicidad, notificación o comunicación, dentro del cual podrán aportar o solicitar las pruebas que consideren, las cuales deberán ser pertinentes, útiles y conducentes.

DÉCIMO CUARTO: Contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno de conformidad con el parágrafo del artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017.

Notifíquese, comuníquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, 2026-08-02

JULIÁN YESID BALLÉN REINA
Subdirector de Seguridad Jurídica
Agencia Nacional de Tierras

Proyectó: Marleybis Maria Mendoza Perez – Abogada Sustanciadora SSJ
Revisó: Amanda Sofía Guio Guerrero – Abogada Revisora SSJ
Aprobó: Vanessa Céspedes Forero – Abogada Líder SSJ