

ALCALDIA DE PASTO

2025-10-23 10:51-MNMENESES

Remitente : AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS TONY LUIS LOZANO

BERROCAL

Folios : 25

Anexos : Sin anexos



202500112320628132

RV: 202575001690571

1 mensaje

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS <correocertificadonotificaciones@4-72.com.co>
Para: contactenos <contactenos@pasto.gov.co>

22 de octubre de 2025, 16:15



Señor(a)

contactenos

Reciba un cordial saludo:

Usted ha recibido un correo electrónico seguro y certificado de parte de **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS**, quien ha depositado su confianza en el servicio de correo electrónico certificado de SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S para hacer efectiva y oportuna la entrega de la presente notificación electrónica.

Con la recepción del presente mensaje de datos se entiende que el destinatario ha sido notificado para todos los efectos según las normas aplicables vigentes, especialmente los artículos 12 y 20 la Ley 527 de 1999 y sus normas reglamentarias.

Nota: Para leer el **contenido del mensaje** recibido, usted debe **hacer click** en el enlace que se muestra a continuación:



[Ver contenido del correo electrónico](#)
Enviado por AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

Correo seguro y certificado.

Copyright © 2025

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.

Todos los derechos reservados.

[¿No desea recibir más correos certificados?](#)

IMPORTANTE: Por favor no responder este mensaje, este servicio es únicamente para notificación electrónica.



Pasto ., 2025-10-14 17:55



Al responder cite este Nro.
202575001690571

Señor Alcalde:
NICOLAS TORO MUÑOZ
Alcalde Municipal de Pasto – Nariño
E-mail: contactenos@pasto.gov.co
Teléfono: [+57 602 7244326](tel:+576027244326)

Asunto:	Solicitud Publicación en Página Web Resolución No. 202475005826696 DE 15 DE OCTUBRE DE 2024
Referencia:	Apertura e inicio de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 – Asunto Agrario de Clarificación de la Propiedad.
Pedio:	“PARAMILLO Y LA LADERA” FMI No. 240-36775 y su derivado 240-173300 Dirección: Mapachico – Pasto - Nariño

Respetado Alcalde, reciba un cordial saludo,

En virtud del principio de colaboración armónica que debe existir entre entidades del Estado, previsto en el artículo 14 de la Ley 962 de 2005 y el artículo 1 del Decreto 235 de 2010; de manera atenta, solicito a su Despacho publicar en la página electrónica de la Alcaldía Municipal y la Cartelera Municipal, por el término de cinco (05) días hábiles, la parte resolutive del acto administrativo que a continuación se relaciona, con el fin de publicarlo y así salvaguardar los derechos de terceros que puedan resultar interesados en la actuación administrativa.

Resolución No. 202475005826696 DE 15 DE OCTUBRE DE 2024 «Por la cual se ordena la APERTURA DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado “**PARAMILLO Y LA LADERA**”, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240- 36775 y su derivado 240-173300, ubicado en el Municipio de Pasto, Departamento de Nariño»

Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo CUARTO de la referida resolución, en concordancia 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).



Para el efecto, se transcribe como anexo a la presente el texto a publicar, que contiene parte resolutive del referido acto administrativo, para ser publicitada en la página electrónica de la Alcaldía.

Agradecemos de antemano la colaboración que pueda brindarnos en este trámite y de manera atenta, le solicitamos que una vez se realice la publicación correspondiente, remita a esta Unidad de Gestión Territorial al correo electrónico info@ant.gov.co y/o sandra.gaviria@ant.gov.co la constancia respectiva de dicha actuación, en la que se evidencie la fecha de fijación y desfijación, para que obre dentro del expediente administrativo, citando el número de radicado de la ANT de la presente comunicación o en su defecto el nombre del predio con su respectiva identificación.

Cordialmente,



IRINA COLETTE SALAS LONDOÑO.

Líder Unidad de Gestión Territorial Suroccidente-Pasto (E)¹.

Elaboró: Linda Lizeth Rosero Romo. - Abogada Contratista, UGT Suroccidente (Pasto)



Sandra Sandra Gaviria. - Abogada Contratista, UGT Suroccidente (Pasto)



Revisó: María Fernanda Carvajal - Abogada Contratista UGT Suroccidente (Pasto)



Revisó y Vo.Bo. Darley Nicolai Quintana Insandará – Abogado Contratista ANT. UGT Suroccidente (Pasto)



Anexos: Copia digital de la resolución **202475005826696 de 15 de octubre de 2024.**



AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. *202475005826696* con Fecha 2024-10-15

*“Por medio del cual se ordena la **APERTURA** de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado “PARAMILLO Y LA LADERA”, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240- 36775, ubicado en el Municipio de Pasto, Departamento de Nariño.”*

LA UNIDAD DE GESTIÓN TERRITORIAL SUROCCIDENTE (PASTO) 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 4 y 2° del artículo 21 del Decreto Ley 2363 de 2015, el numeral 4° del artículo 58 del Decreto Ley 902 del 2017 y su reglamento operativo contenido en la Resolución ANT No. 20230010000036 de fecha 12 de abril de 2023 que en su artículo 4° derogó las Resoluciones Nros. 740 del 13 de junio de 2017, 108 de 29 de enero de 2018, 3234 del 09 de julio de 2018, 12096 del 16 de agosto de 2019, 915 del 12 de febrero de 2020 y 20211000087126 del 28 de junio de 2021, las circulares 2 y 5 de 2018 y demás actos que le sean contrarios, y

CONSIDERANDO

I. 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 Tierra (ANT), bajo las disposiciones previstas en el Decreto Ley 902 de fecha 29 de mayo de 2017.

A través del Decreto Ley 902 de 2017, se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo Final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el Fondo de Tierras. De esta manera, se regulan los aspectos esenciales del Procedimiento Único y se establecen las generalidades del mismo en zonas focalizadas y no focalizadas.

Asimismo, los numerales 4° y 5° del artículo 58 *ibídem*, facultaron a la ANT para adelantar el Procedimiento Único, entre los asuntos a tratar, se encuentran los atinentes al deslinde de tierras de la Nación, clarificación desde el punto de vista de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados y extinción del derecho de dominio, referidos en la Ley 160 de 1994.

Ahora bien, el artículo 69 *ibídem*, dispuso que el Director General de la ANT, fijaría los Reglamentos operativos acordes al Proceso Único de la Propiedad en su fase administrativa, en virtud de lo cual se expidió su reglamento operativo contenido en la Resolución ANT No.

*“Por medio del cual se ordena la **APERTURA** de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado “PARAMILLO Y LA LADERA”, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240- 36775, ubicado en el Municipio de Pasto, Departamento de Nariño.”*

20230010000036 de fecha 12 de abril de 2023 que derogó las Resoluciones Nros. 740 del 13 de junio de 2017, 108 de 29 de enero de 2018, 3234 del 09 de julio de 2018, 12096 del 16 de agosto de 2019, 915 del 13 de febrero de 2020 y 20211000087126 del 28 de junio de 2021.

Es así como, el artículo 32 del Capítulo 2 de la precitada resolución, establece la etapa de apertura del trámite administrativo, en concordancia con el artículo 61 y el literal C del artículo 60. Del Decreto Ley 902 de 2017 que contempla las fases del Procedimiento Único en zonas focalizadas, en donde establece que para las pretensiones agrarias contenidas en los numerales 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 del artículo 58 ibidem, (artículo 4 clarificación de la propiedad, deslinde y recuperación de baldíos de que trata la Ley 160 de 1994), se deberá expedir el acto administrativo que ordena dar apertura a la fase administrativa del Procedimiento Único, en donde se abrirá periodo probatorio.

De otro lado, el artículo 80 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019 modificado por el artículo 50 de la Ley 2294 de 2023, asignó a la Agencia Nacional de Tierras –ANT la calidad de gestor catastral, facultándola para levantar los componentes físico y jurídico de catastro, necesarios para los procesos de ordenamiento social de la propiedad o asociados al desarrollo de proyectos estratégicos del orden nacional, con sujeción a los estándares y las especificaciones técnicas determinadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC.

En ese orden, la Agencia Nacional de Tierras debe incorporar la información levantada en el suelo rural de su competencia y alimentar con dicha información el sistema de información que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC defina para el efecto.

Así mismo, el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de la Información Estadística No. 1170 de 2015 modificado por el Decreto Reglamentario No. 148 del 04 de febrero 2020 emitido por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE, estableció en su artículo 2.2.2.2.6 las obligaciones generales de los gestores catastrales y en los artículos 2.2.2.2.16, 2.2.2.2.20 y 2.2.2.2.22 precisó la definición de los procesos catastrales con efectos registrales de la gestión catastral a cargo de la ANT, disposición concordante con el artículo 13 de la Resolución Conjunta IGAC 1101 SNR 11344 del 31 de diciembre de 2020, que estableció los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, permitiendo la aclaración, corrección, rectificación de área por imprecisa determinación o inclusión del área del predio intervenido, a través de acto administrativo, siempre que los linderos estén debida y técnicamente descritos, sean verificables técnicamente y no exista variación en los mismos, sin necesidad de adelantar procesos de rectificación o inclusión de área.

En sentido, la Circular 25 del 14 de julio de 2021 emitida por la Dirección General de la Agencia Nacional de Tierras, dando alcance a las actividades en materia de gestión catastral asignadas a la ANT, profirió el Lineamiento para los procedimientos catastrales con efectos registrales en el marco de los procesos misionales de la Agencia Nacional de Tierras.

Mediante Resolución No. 20221000298926 de 1 de diciembre de 2022, la Dirección General de la Agencia Nacional de Tierras derogó las Resoluciones Nos. 20211000123276 de 9 de septiembre de 2021 y 2021100002697 de 3 de marzo de 2021 y delegó nuevamente en los funcionarios públicos del Nivel Asesor Experto, Código G3, Grado 05, ubicadas en las Unidades de Gestión Centro con sede en Bogotá D.C.; Oriente con sede en Villavicencio, Amazonía con sede en Florencia, Nororiente con sede en Cúcuta, Caribe con sede en Santa Marta, Noroccidente con sede en Montería, Occidente con sede en Popayán, Suroccidente con sede en Pasto y Antioquia, Chocó, Eje Cafetero con sede en Medellín, las funciones de adelantar y decidir en las zonas focalizadas y no focalizadas, la fase administrativa del Procedimiento Único, respecto de los procedimientos y actuaciones administrativas de clarificación de la propiedad rural.

Finalmente, por medio de la Resolución No. 202461002567956 del 15 de abril de 2024, la Dirección General de la Agencia Nacional de Tierras efectuó el cargo con carácter ordinario al doctor GERARDO EUGENIO MESIAS MENDEZ, en el empleo denominado Experto Código G3 grado 5 perteneciente a la Dirección General de la Agencia Nacional de Tierras.

II. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:

Nombre	“PARAMILLO Y LA LADERA”
--------	-------------------------

“Por medio del cual se ordena la **APERTURA** de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado “PARAMILLO Y LA LADERA”, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240- 36775, ubicado en el Municipio de Pasto, Departamento de Nariño.”

Folios de matrícula inmobiliaria	240- 36775
Departamento	Nariño
Municipio	Pasto
Vereda	MAPACHICO (según F.M.I.)
Número predial	52-001-00-01-00-00-0015-0043-0-00-00-0000
Área*	4 hectáreas y 5000 metros cuadrados
Matriz	No registra
Segregados	240-173300
Expediente	202432003400200761E

* Área tomada del SNR según lo señalado en el Informe Técnico Jurídico de fecha 6 de septiembre de 2024.

Plano Registral: La siguiente imagen se extrae del Informe Técnico Jurídico Preliminar de fecha 6 de septiembre de 2024, el cual muestra la ubicación completa del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria (FMI) No. 240- 36775:

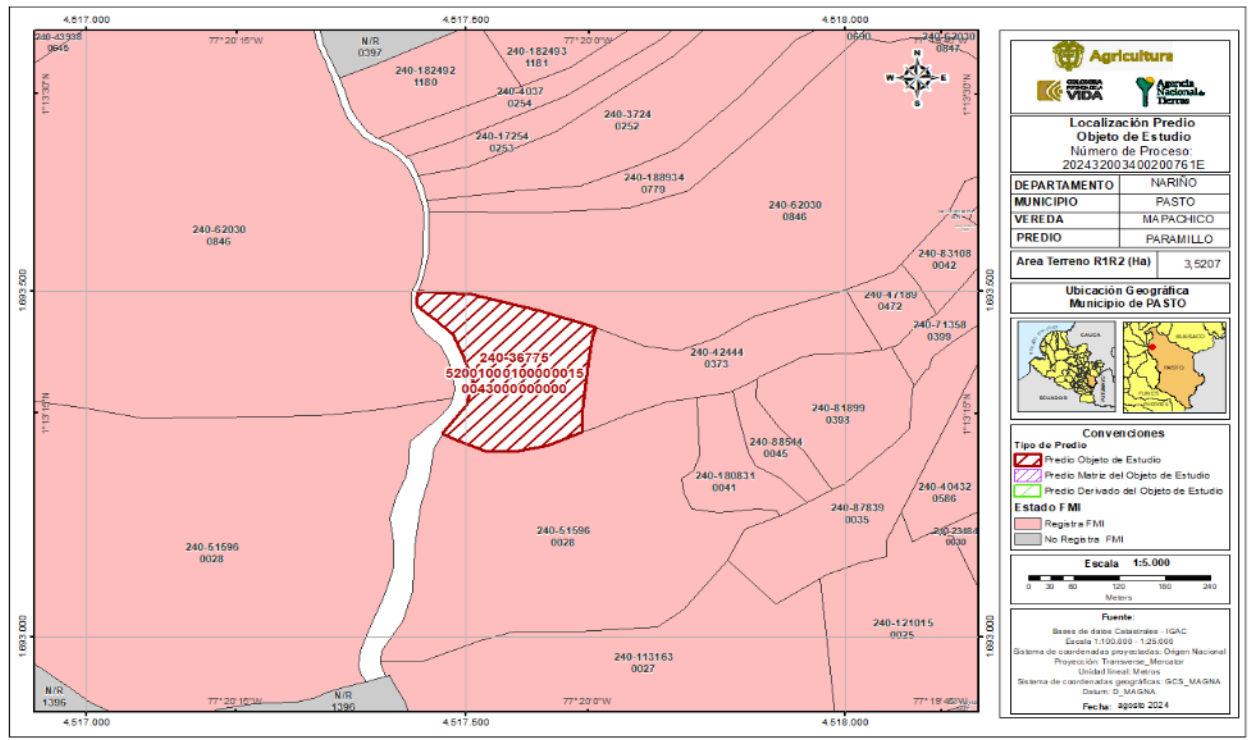


Ilustración 1. Plano Registral De la Zona.
Fuente: Informe Técnico Jurídico Preliminar (ITJP) de fecha 6 de septiembre de 2024

III. ANTECEDENTES Y ACTUACIÓN PROCESAL

Es importante precisar que la solicitud de inicio del asunto agrario de Clarificación de la Propiedad versa sobre el predio identificado con Folio No. 240- 36775, denominado PARAMILLO Y LA LADERA, identificado con la cédula catastral 52-001-00-01-00-00-0015-0043-0-00-00-0000, con un área de 4 hectáreas y 5000 M2 (Según SNR) y 3 Ha 5207 m2 (Según IGAC), ubicado en la vereda Mapachico, en el municipio de Pasto, departamento de Nariño.

A través de oficio 20196201369942 del 31 de diciembre de 2019, Parques Nacionales Naturales de Colombia remitió a la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la ANT, la relación de 395 predios, especificando que el predio objeto de estudio se encuentra traslapado con el Parque Regional Natural de Santuario de Fauna y Flora Galeras, a fin de establecer por parte de la Agencia Nacional de Tierras la ruta jurídica respectiva, en virtud del Convenio Interadministrativo Marco de Cooperación 001 de 26 de enero de 2018.

De acuerdo a lo anterior, la Dirección de Gestión Jurídica de Tierras de la Agencia Nacional de Tierras, abrió el expediente **202432003400200761E** para trámite de este asunto, el cual fue

Documento Firmado Digitalmente
El presente documento contiene una firma digital válida para todos sus efectos de conformidad con lo dispuesto en la ley 527 de 1999.

*“Por medio del cual se ordena la **APERTURA** de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado “PARAMILLO Y LA LADERA”, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240- 36775, ubicado en el Municipio de Pasto, Departamento de Nariño.”*

remitido por la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica a la Unidad de Gestión Territorial Suroccidente – Pasto, a través de memorando con Radicado No. 202432000232013 de 27 de junio de 2024.

Dentro de las diligencias previas, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica a la Unidad de Gestión Territorial Suroccidente – Pasto, ofició a las entidades a continuación enlistadas a fin de obtener información que permitiera conformar el expediente del caso.

ENTIDAD	No. OFICIO	FECHA
Alcaldía de Pasto	202432003400200761E0000002	24/06/2024
NOTARIA TERCERA	202462006529122	30/09/2024
NOTARIA SEGUNDA	202462006529122	30/09/2024
NOTARIA PRIMERA	202462006529122	30/09/2024

De acuerdo a lo anterior, la Unidad de Gestión Territorial Suroccidente (Pasto), en atención a lo establecido en el artículo 28 No. 2 de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, realizó el Informe Técnico Jurídico Preliminar, de fecha 6 de septiembre de 2024, el cual contiene toda la información detallada del inmueble recabada a lo largo del presente asunto agrario, junto con un análisis de dicha información, lo que permitió determinar que existe mérito para expedir el acto administrativo de apertura e inicio de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, con el objeto de definir la naturaleza jurídica del inmueble rural “PARAMILLO Y LA LADERA”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240- 36775, ubicado en la jurisdicción del Municipio de Pasto, Departamento de Nariño, como se expondrá más adelante.

IV. ANÁLISIS DE LOS DOCUMENTOS OBRANTES EN EL CASO CONCRETO.

1. INFORMACIÓN TÉCNICO-JURÍDICA RECAUDADA A LO LARGO DE LA ACTUACIÓN.

Durante las actuaciones surtidas en el marco del asunto agrario de clarificación establecido en el Procedimiento Único, conforme las disposiciones del Decreto Ley 902 de 2017, se cuenta con el siguiente acervo documental relevante dentro del expediente correspondiente al predio denominado “PARAMILLO Y LA LADERA”, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240- 36775, ubicado en la jurisdicción del Municipio de Pasto, Departamento de Nariño:

- a) Consulta SNR VUR de 5/8/2024 de FMI No. 240-36775 objeto de estudio del 28/08/2024
 - Consulta S.N.R Predio Colindante Norte y Occidente 240-62030 del 29/08/2024
 - Consulta S.N.R colindante Oriente 242-42444 del 29/08/2024
 - Consulta S.N.R colindante Sur y Occidente 240-51396 del 29/08/2024
- b) Escritura Pública 300 de 10-04-1975 de la Notaria Tercera de Pasto
- c) Escritura Pública 266 DE 11-05-1977 de la Notaría Tercera de Pasto
- d) Escritura Pública 1563-14-12-1982 de la Notaría Tercera de Pasto
- e) Escritura Pública 2266 04-07-2002 de la Notaría Tercera de Pasto
- f) Escritura Pública 2027 DE 1961 de la Notaría Segunda de Pasto
- g) Escritura 641 de 2 de mayo de 1956 de la Notaría Segunda de Pasto
- h) Escritura 328 de 1948 de la Notaría Primera de Pasto
- i) Consulta R1y R2 sobre los números prediales de la zona de estudio, referenciados en el ITJ de fecha 6 de septiembre de 2024.
- j) Informe Técnico Jurídico, elaborado por la Unidad de Gestión Territorial Suroccidente (Pasto), de fecha 6 de septiembre de 2024.

2. ESTUDIO DEL ACERVO DOCUMENTAL RECAUDADO A LO LARGO DE LA ACTUACION

2.1. Del estudio jurídico del caso a partir de la revisión del folio de matrícula inmobiliaria No. 240- 36775 predio denominado “PARAMILLO Y LA LADERA”.

*“Por medio del cual se ordena la **APERTURA** de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado “PARAMILLO Y LA LADERA”, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240- 36775, ubicado en el Municipio de Pasto, Departamento de Nariño.”*

El predio objeto de la presente solicitud se encuentra registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto bajo el folio de matrícula inmobiliaria 240- 36775. Dicho folio se encuentra en estado ACTIVO, con fecha de apertura el 16 de febrero de 1983, clasifica el predio como suburbano, se denomina PARAMILLO Y LA LADERA, ubicado en la vereda Mapachico del municipio de Pasto, presenta 2 anotaciones, registra el folio de matrícula derivado No. 240-173300, no registra folio matriz ni complementaciones.

• **ESTUDIO REGISTRAL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA MATRIZ No. 240- 36775 (OBJETO DE ESTUDIO)**

- **Escritura Pública No. 1563 de 14 de diciembre de 1982 de la Notaría Tercera de Pasto, ESPECIFICACIÓN: 101 COMPRAVENTA**

Se apertura con la Escritura Pública No. 1563 de 14 de diciembre de 1982 de la Notaría Tercera de Pasto, a través de la cual los señores NARVAEZ ANTONIO EDUARDO y MENESES DE NARVAEZ JOSEFINA dan en venta el predio a la señora NARVAEZ DE GOMAJOA MARIA JULIA CC 30703418.

- **Escritura Pública No. 2266 de 4 de julio de 2002 de la Notaría Tercera de Pasto, ESPECIFICACIÓN: 101 COMPRAVENTA PARCIAL 2 HECTAREAS**

En la anotación 2 se registra la Escritura Pública 2266 del 4 de julio de 2002 de la Notaría Tercera de Pasto, por medio de la cual la señora ARVAEZ DE GOMAJOA MARIA JULIA CC 30703418 realiza venta parcial de 2 hectáreas a favor de la señora CALVACHE VELASCO MARTA LUCIA CC 51611835, razón por la cual se deriva el folio de matrícula No. 240-173300

• **ESTUDIO REGISTRAL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA DERIVADO No. 240-173300**

Dicho folio se encuentra en estado ACTIVO, con fecha de apertura el 12 de julio de 2002, clasifica el predio como suburbano, no registra denominación del predio, ubicado en la vereda Mapachico del municipio de Pasto, presenta 1 anotación, registra folio matriz 240- 36775, no registra derivados ni complementaciones.

- **Escritura Pública No. 2266 de 4 de julio de 2002 de la Notaría Tercera de Pasto, ESPECIFICACIÓN: 101 COMPRAVENTA PARCIAL 2 HECTAREAS**

En la anotación 2 se registra la Escritura Pública 2266 del 4 de julio de 2002 de la Notaría Tercera de Pasto, por medio de la cual la señora ARVAEZ DE GOMAJOA MARIA JULIA CC 30703418 realiza venta parcial de 2 hectáreas a favor de la señora CALVACHE VELASCO MARTA LUCIA CC 51611835.

Del análisis registral del folio de matrícula inmobiliaria objeto de estudio y de su folio derivado, preliminarmente se verifica que el Predio denominado PARAMILLO Y LA LADERA, ubicado en la vereda Mapachico del municipio de Pasto, registra como antecedente la Escritura Pública No. 1563 de 14 de diciembre de 1982 de la Notaría Tercera de Pasto, con la ESPECIFICACIÓN: 101 COMPRAVENTA, no obstante, tal y como se desarrollará en el acápite siguiente, fue necesario recaudar títulos anteriores a fin de verificar si hay títulos de transferencia del derecho de dominio inscritos antes del 5 de agosto de 1974, de conformidad a lo señalado en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

2.2. Del estudio jurídico del caso a partir del análisis de los principales títulos obrantes en el expediente.

Los títulos para acreditar la titularidad sobre un determinado terreno deben provenir de un título originario expedido por el Estado mientras no haya perdido o no pierda su eficacia legal, o ser otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994 y sus tradiciones de dominio deben constar por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, esto es, cadenas de dominio registradas antes del 5 de agosto de 1974.

*"Por medio del cual se ordena la **APERTURA** de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado "PARAMILLO Y LA LADERA", identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240- 36775, ubicado en el Municipio de Pasto, Departamento de Nariño."*

Vistas las anteriores anotaciones, se procede a analizar los títulos recaudados:

- **Escritura Pública No. 1563 de 14 de diciembre de 1982 de la Notaría Tercera de Pasto**

A través de esta escritura los señores Antonio Eduardo Narváez y Josefina Meneses de Narváez, transfieren en favor de la señora María Julia Narváez de Gamajoa a título venta el derecho de dominio y posesión sobre dos (2) lotes de terreno denominados "PARAMILLO Y LA LADERA", los cuales forman un solo globo. Así lo refiere textualmente el título escriturario:

"(...) compareció (eron) ANTONIO EDUARDO NARVAEZ y JOSEFINA MENESES DE NARVAEZ, casados con sociedad conyugal vigente mayores de edad, vecino(s) de esta ciudad portador (es) de las cédulas de ciudadanía cuyo (s) número (s) se inserta (n) bajo su (s) firma (s) de todo lo cual doy fe y dijo(eron) PRIMERO; Que en favor de MARIA JULIA NARVAEZ DE GOMAJOA, mujer casada, con sociedad conyugal vigente mayor (es) de edad, identificado (s) como aparece(n) bajo su firma (s) vecino (s) de esta ciudad trasfiere (n) a título de venta el derecho de dominio y posesión que tiene y posee sobre dos lotes de terreno denominado "PARAMILLO Y LADERA, el cual forma un solo globo, con una extensión superficial aproximada de cuatro hectáreas y media (4 ½ Hts) el cual se encuentra ubicado en la sección de Mapachico, municipio de Pasto, inscritos en catastro con el número 001-015-071 y 00-015-043 (...)"

En la cláusula de tradición refiere esta escritura que el predio fue adquirido mediante Escritura Pública 300 de 10 de abril de 1975 y 266 de 11 de mayo de 1977 de la Notaría Tercera de Pasto, encontrándose esta última registrada en la matrícula inmobiliaria 240-4566. Así quedó consignado en la escritura:

"ADQUISICIÓN: Mediante escritura pública número 300 de fecha 10 de abril de 1975 de la Notaría Tercera de Pasto, registrada a folios 43, partida 736 del L. Primero, tomo 2 Par, matrícula 271/48 tomo 3 de Pasto. SEGUNDO: Que lo que vende (n) lo adquirieron según Escritura Pública No. 266 de 11 de mayo de 1977 otorgada en la Notaría Tercera de Pasto, registrada con matrícula inmobiliaria número 240-0004566"

Teniendo en cuenta que el estudio de títulos debe realizarse de conformidad a lo establecido en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, resultó necesario recaudar las Escrituras Públicas 300 de 10 de abril de 1975 y 266 de 11 de mayo de 1977 de la Notaría Tercera de Pasto, las cuales se proceden a analizar a continuación:

a) Escritura Pública No. 300 de 10 de abril de 1975 de la Notaría Tercera de Pasto:

Se observa que a través de esta escritura los señores PEDRO PABLO CHICAIZA MENESES y MARTA BOTINA DE CHICAIZA, dan a título de venta en favor de los señores ANTONIO EDUARDO NARVAEZ y JOSEFINA MENESES DE NARVAEZ, el derecho de dominio y posesión sobre un lote de terreno denominado PARAMILLO. De esta manera se establece en el texto del título:

"(...) comparecieron los señores PEDRO PABLO CHICAIZA MENESES y MARTA BOTINA DE CHICAIZA, mayores de edad, cónyuges mutuos, vecinos de este municipio (...), y dijeron; PRIMERO.- Que transfieren a título de venta en favor de los señores ANTONIO EDUARDO NARVAEZ y JOSEFINA MENESES DE NARVAEZ, mayores de edad, cónyuges mutuos, del mismo vecindario (...), es a saber: El derecho de dominio y posesión que los exponentes tienen y poseen sobre un lote de terreno ubicado en la sección Mapachico Alto, Paramillo, jurisdicción del este municipio, de una extensión superficial de una media hectárea, denominado PARAMILLO (...)"

De la misma manera, se verifica en la cláusula de tradición que los vendedores adquirieron por compra realizada a través de la Escritura Pública 2027 del 22 de agosto de 1961 de la Notaría Segunda de Pasto:

"Por medio del cual se ordena la **APERTURA** de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado "PARAMILLO Y LA LADERA", identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240- 36775, ubicado en el Municipio de Pasto, Departamento de Nariño."

"(...) SEGUNDO: Que los vendedores adquirieron este inmueble por compra hecha a Diógenes Santiago Narváez, en los términos de la escritura pública No. 2027, otorgada en la Notaría 2ª de Pasto, el 22 de agosto de 1961, registrada el 6 de septiembre del mismo año a folio 177 partida No. 1313 del Libro No. 1 de registro Tomo 2, impar, matrícula No. 271/48 Tomo 3 de Pasto (...)"

La Escritura Pública 2027 del 22 de agosto de 1961 de la Notaría Segunda de Pasto, se logró recaudar y se verifica que el predio denominado PARAMILLO deviene de una tradición que transfiere dominio pleno, veamos:

"(...) compareció el señor DIOGENES SANTIAGO NARVAEZ, varón, casado, mayor de edad, vecino de este municipio, a quien conozco personalmente, provisto de la cédula de ciudadanía número 1794629 y libreta militar número 2561136 expedida en Pasto, y dijo: PRIMERO: Que transfiere, en forma que cause venta real y perpetua enajenación en favor del señor PEDRO PABLO CHICAIZA, varón, casado, mayor de edad e igualmente vecino de este municipio, el derecho de dominio y la posesión que el exposante tiene en el predio "El Páramo" de una superficie aproximada de una hectárea, inscrito en el catastro con el número 14112, ubicado en Mapachico de este municipio (...)" Subrayado y negrilla fuera de texto

Así mismo, se verifica que dicha escritura remite a la Escritura Pública 641 del 2 de mayo de 1956 de la Notaría Segunda de Pasto, la cual se logró recaudar y se verifica que el predio denominado PARAMILLO deviene de una tradición que transfiere dominio pleno, situación que permite concluir que su calidad jurídica es privada por fórmula transaccional de conformidad a lo establecido en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, veamos:

"compareció la señorita Delia Delgado, portadora de la tarjeta de identidad 18738, expedida en Pasto, y dijo: PRIMERO: Que da en venta real y enajenación perpetua a favor del señor DIOGENES SANTIAGO NARVAEZ MENESES, varón, mayor de edad, de este mismo vecindario, portador de su cédula de ciudadanía No. 28921 (...) es a saber: Un lote de terreno denominado "El Páramo", ubicado en la sección Mapachico, jurisdicción de este municipio (...)" negrillas y subrayado fuera de texto

Adicionalmente en la cláusula de tradición se verifica que la señora Delia Delgado adquirió el predio por compra realizada a través de escritura pública 308 de 26 de febrero de 1955 de la Notaría Primera de Pasto, la cual no resultó necesario recaudarla pues se realizó el estudio de títulos hasta la fecha establecida por la ley 160 de 1994, verificando que efectivamente existen tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria hasta el año 1956.

Por lo tanto, se concluye que el predio denominado "Paramillo", reviste la connotación de naturaleza jurídica de **PROPIEDAD PRIVADA**, en consideración a que cumple con los presupuestos de la fórmula transaccional, que tiene dos supuestos y una condición, en primera medida, tenemos que deben ser títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, aunado al hecho, de que deben ser títulos que consignent tradiciones dominio, condicionados a que la inscripción de los mismos sea por un lapso no menor del término para la prescripción extraordinaria, es decir 20 años, que dada la fecha de promulgación de la Ley 160 de 1994, da como resultado que sean anteriores del 5 de agosto de 1974, tal como se analizó a profundidad líneas atrás.

- b) **Escritura Pública No. 266 de 11 de mayo de 1977 de la Notaría Tercera de Pasto:** Tal y como consta en la Escritura Pública No. 1563 de 14 de diciembre de 1982 de la Notaría Tercera de Pasto, el predio fue adquirido de 2 predios, siendo parte integrante el predio establecido en la Escritura Pública 266 de 11 de mayo de 1977, la cual registra la venta realizada por el señor ELIAS MARIA MENESES TABLA en favor de los señores ANTONIO EDUARDO NARVAEZ Y JOSEFINA MENESES DE NARVAEZ, de un lote de terreno de tres hectáreas, ubicado en la sección Mapachico del municipio de Pasto. Así lo establece textualmente:

*“Por medio del cual se ordena la **APERTURA** de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado “PARAMILLO Y LA LADERA”, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240- 36775, ubicado en el Municipio de Pasto, Departamento de Nariño.”*

“compareció ELIAS MARIA MENESES TABLA, varón, soltero, mayor de edad, vecino de este municipio, portador de la cédula de ciudadanía No. 1791603 de Pasto, y sin libreta militar por se mayor de cincuenta años de todo lo cual doy fe y dijo: PRIMERO; Que vende a ANTONIO EDUARDO NARVAEZ y JOSEFINA MENESES DE NARVAEZ, mayores de edad, (...) un lote de terreno con el cual los compradores va a agrandar el pequeño lote adyacente el cual se encuentra circunscrito por los siguientes linderos (...)”

De la misma manera, en la cláusula segunda refiere que el predio vendido lo adquieren por compra realizada por Escritura Pública 328 de 10 de marzo de 1948 de la Notaría Primera de Pasto, la cual fue necesario recaudar para su respectivo análisis:

Este título registra la partición de dos lotes de terreno ubicados en la sección Mapachico, del municipio de Pasto, la cual previamente se había realizado por documento privado 9 de septiembre de 1922, entre los señores Juana, Angelita, Alejandro, Manuel, Julio, Juan, Floro y Mercedes Meneses, en virtud de una herencia de sus difuntos padres los señores Santiago Meneses y Dominga Botina. Refieren la escritura que el primer lote se ubica en la parte baja denominado “Ladera” y el segundo lote en la parte Alta denominado “Páramo”.

De la lectura del texto de la Escritura, no se observa cláusula alguna que remita a un título anterior que esclarezca la calidad jurídica del predio objeto de estudio, ni se concluye que la sucesión de los extintos Santiago Meneses y Dominga Botina, se haya llevado a cabo por parte de alguna autoridad judicial que emita un pronunciamiento que se pueda recaudar; situación que hace presumir la inexistencia de propiedad privada, y a su vez, impide determinar con grado de certeza la adquisición del derecho real de dominio, por lo tanto, no se cuenta con los elementos suficientes para acreditar propiedad privada bajo la fórmula transaccional prescrita en el inciso segundo del artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

Tal y como se describirá más adelante, en el análisis catastral al hacer la respectiva comparación con los linderos descritos en los diferentes documentos que relacionados en la cadena de tradición del predio objeto de estudio, se logró observar ciertas coincidencias con los linderos ORIENTE y SUR, que permite concluir en primera instancia que fundo deviene de uno de mayor extensión, situación que conlleva a recaudar títulos escriturarios y fichas prediales de predios colindantes, lo cual se describirá de manera más detallada en el análisis técnico.

Con todo lo anterior, preliminarmente, no se determinó ninguna de las reglas para la acreditación de propiedad privada, esto es un título originario que demuestre que el Estado se ha desprendido del dominio de dicho terreno, aunado a ello persiste duda sobre la existencia de títulos de transferencia del derecho de dominio debidamente inscritos con anterioridad a 1974, por tanto es pertinente dar inicio al proceso de **Clarificación de la Propiedad de la tierra**, con el fin de recabar los elementos probatorios y de convicción que permitan establecer si el predio “PARAMILLO Y LA LADERA”, identificado con folio de matrícula No. 240- 36775, y su folio derivado 240-173300, salieron o no del dominio de la Nación .

2.3. Análisis Técnico del caso a partir de la revisión de los aspectos de ubicación y catastrales del inmueble denominado “PARAMILLO Y LA LADERA”, FMI No. 240-36775

De acuerdo con el Informe Técnico Jurídico (ITJP) de fecha 6 de septiembre de 2024, realizado por el Equipo Técnico de la UGT se concluyó:

“(…) Consultada la base de datos catastral rural actual del Municipio de Pasto, se encontró que el predio objeto de estudio identificado con FMI 240-36775 , se encuentra identificado alfanumérica y cartográficamente con el número predial nacional: 52-001-00-01-00-00-0015-0043-0-00-00-0000 Predio denominado: PARAMILLO,(según SNC IGAC) ubicado en la vereda MAPACHICO (según Registro) y (Según S.N.C IGAC) y vereda San Cayetano (según Mapa Político

*“Por medio del cual se ordena la **APERTURA** de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado “PARAMILLO Y LA LADERA”, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240- 36775, ubicado en el Municipio de Pasto, Departamento de Nariño.”*

Administrativo P.O.T 2015-2027 adoptado mediante acuerdo número 004 del 14 de abril de 2015) del Municipio de Pasto, dicho predio aparece inscrito a nombre de la señora María Juliana Narváez Golmajoa, identificada con C.C. 27.067.195, reporta una cabida superficiaria de 3 Ha 5207.0m2.

El titular catastral que registra en la consulta alfanumérica del SNC IGAC se encuentra inscrito en el FMI 240-36775 en la anotación No. 1 de fecha 16-02-1983 con documento: Escritura 1563 Del 14-12-1982 Notaria Tercera de Pasto

Cabe destacar que el FMI objeto de estudio identificado con el número 240-36775, según consulta en SNR presenta un predio segregado identificado con el FMI 240-173300, el cual al ser consultado en la base de datos catastral y alfanumérica del IGAC, el mismo no se encuentra asociado a ningún número predial.

(...)

Revisadas las áreas de la base catastral alfanumérica (3 has + 5207 m2) y cartográfica del IGAC (3 ha + 5353 m2) asociado al número predial 52-001-00-01-00-00-0015-0043-0-00-00-0000 se evidencia una diferencia de 146 m² (la diferencia de área radica en la escala, precisión y las diferentes herramientas utilizadas en la toma de información de las diversas fuentes)

Revisada el área referida en el FMI 240-36775 igual a (4 has + 5000 m2) y cartográfica del IGAC (3 ha + 5353 m2) , se evidencia una diferencia de 9647m² , teniendo en cuenta lo anteriormente analizado y según lo reportado en cada una de las escrituras respectivas y lo reportado en la información catastral del IGAC, se presume el predio provenga de uno de mayor extensión, En virtud de lo anterior, se recomienda solicitar las siguientes fichas prediales 52-001-00-01-00-00-0015-0043-0-00-00-0000 del predio objeto de estudio y de los colindantes 52-001-00-01-00-00-0015-0028-0-00-00-0000, 52-001-00-01-00-00-0015-0373-0-00-00-0000, 52-001-00-01-00-00-0015-0846-0-00-00-0000 y 52-001- 00-01-00-00-0015-0846-0-00-00-0000.

Se destaca que por medio de oficio 20196201369942 del 31 de diciembre de 2019, Parques Nacionales Naturales de Colombia remitió a la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la ANT, la relación de 395 predios especificando que el predio identificado con FMI 240-36775 se encuentra afectado por el área del Parque Regional Natural de Santuario de Fauna y Flora Galeras, a fin de establecer la ruta jurídica respectiva, en virtud del Convenio Interadministrativo Marco de Cooperación 001 de 26 de enero de 2018; no obstante, después de hacer la respectiva superposición con la capa temática de Parques Nacionales de Colombia, dicho FMI 240-36775 asociado al número predial catastral 52-001-00-01-00-00-0015-0043-0-00-00-0000, no se encuentra afectado con esta área protegida.

Por otra parte, después de hacer la respectiva superposición con la capa temática de Paramos Declarados, se verifica que el predio objeto de estudio presenta traslape total sobre el Páramo La Cocha Patascocoy, creado mediante la Resolución No. 1406 de 25 de Julio de 2018(...)."

2.4. Del análisis de colindancia del inmueble “PARAMILLO Y LA LADERA” FMI No. 240-36775:

Según el informe Técnico Jurídico preliminar de fecha 6 de septiembre de 2024, respecto del inmueble objeto de análisis, presenta las siguientes colindancias catastrales según IGAC, así:

De conformidad con información obtenida, a través, de catastro del Sistema Nacional Catastral - SNC- del IGAC y del SNR VUR se puede concluir que el predio objeto de estudio denominado: PARAMILLO, ubicado en el municipio de Pasto, departamento de Nariño, con matrícula inmobiliaria No. 240-36775 colinda de la siguiente manera:

Norte: Con predio identificado con FMI 240-62030 (activo) denominado SAN FRANCISCO (según S.N.R), asociado al número predial nacional 52-001-00-01-00-00-0015-0846-0-00-00-0000, denominado SAN FRANCISCO (según S.N.C IGAC), inscrito en catastro a nombre de FABIO JULIAN VILLOTA MENESES identificado con C.C. 12950303 , reporta un área de 76 Ha 7458.0m2, dicho FMI se apertura mediante la : ESCRITURA 16 DEL 09-01-1979 de la NOTARIA 2

*"Por medio del cual se ordena la **APERTURA** de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado "PARAMILLO Y LA LADERA", identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240- 36775, ubicado en el Municipio de Pasto, Departamento de Nariño."*

DE PASTO, ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO DE: MENESES DE VILLOTA CARMEN DE: VILLOTA ZAMBRANO JESUS ESTANISLAO A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO. Dicho FMI proviene de un predio de mayor extensión identificado con el FMI 240-12251.

Oriente: Con predio identificado con FMI 240-42444 (activo) denominado SAN FRANCISCO (según S.N.R), asociado al número predial nacional 52-001-00-01-00-00-0015-0373-0-00-00-0000, denominado SAN FRANCISCO (según S.N.C IGAC), inscrito en catastro a nombre de STELLA MARIA DE LA CRUZ YAQUENO identificada con C.C. 30735910, reporta un área de 3 Ha 3433.0m2, dicho FMI se apertura mediante la ESCRITURA 328 DEL 10-03-1948 NOTARIA 1 DE PASTO VALOR ACTO: \$25 ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO DE: MENESES ANGELITA DE: MENESES PEDRO A: MENESES JUANA, dicho FMI no refiere predio matriz ni derivados.

Sur: Con predio identificado con FMI 240-51596 (activo) denominado SAN FRANCISCO (según S.N.R), asociado al número predial nacional 52-001-00-01-00-00-0015-0028-0-00-00-0000, denominado SAN FRANCISCO (según S.N.C IGAC), inscrito en catastro a nombre de FABIO JULIAN VILLOTA MENESES identificado con C.C. 12950303, dicho FMI se apertura mediante la ESCRITURA 1051 DEL 28-09-1974 NOTARIA 3A DE PASTO, ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA, DE: DIAZ DEL CASTILLO DE RINCON MARTHA DE: MONCAYO DE RINCON INES DE: RINCON ORBEGOZO GUILLERMO ANTONIO A: VILLOTA MENESES FAVIO JULIAN X A: VILLOTA MENESES MANUEL JESUS, dicho folio refiere en complementaciones: - GUILLERMO ANTONIO RINCON ORBEGOZO MARTHA DIAZ DEL CASTILLO DE RINCON, INES MONCAYO DE RINCON, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION CON ANTERIORIDAD AL LAPSO A QUE SE CONTRAE ESTE CERTIFICADO (ESCRITURA #273 DEL 13-02-61 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PASTO, REGISTRADA A FOLIOS 167 PARTIDA #315 DEL LIBRO # PRIMERO DE REGISTRO. ESCRITURA #550 DEL 18-05-64 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PASTO, REGISTRADA A FOLIOS 366 PARTIDA #812 DEL LIBRO # PRIMERO DE REGISTRO), no refiere folio matriz ni segregados

Occidente: Con predio identificado con FMI 240-51596 (activo) denominado SAN FRANCISCO (según S.N.R), asociado al número predial nacional 52-001-00-01-00-00-0015-0028-0-00-00-0000, denominado SAN FRANCISCO (según S.N.C IGAC), inscrito en catastro a nombre de FABIO JULIAN VILLOTA MENESES identificado con C.C. 12950303, dicho FMI se apertura mediante la ESCRITURA 1051 DEL 28-09-1974 NOTARIA 3A DE PASTO, ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA, DE: DIAZ DEL CASTILLO DE RINCON MARTHA DE: MONCAYO DE RINCON INES DE: RINCON ORBEGOZO GUILLERMO ANTONIO A: VILLOTA MENESES FAVIO JULIAN X A: VILLOTA MENESES MANUEL JESUS, dicho folio refiere en complementaciones: - GUILLERMO ANTONIO RINCON ORBEGOZO MARTHA DIAZ DEL CASTILLO DE RINCON, INES MONCAYO DE RINCON, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION CON ANTERIORIDAD AL LAPSO A QUE SE CONTRAE ESTE CERTIFICADO (ESCRITURA #273 DEL 13-02-61 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PASTO, REGISTRADA A FOLIOS 167 PARTIDA #315 DEL LIBRO # PRIMERO DE REGISTRO. ESCRITURA #550 DEL 18-05-64 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PASTO, REGISTRADA A FOLIOS 366 PARTIDA #812 DEL LIBRO # PRIMERO DE REGISTRO), no refiere folio matriz ni segregados

Occidente: Con predio identificado con FMI 240-62030 (activo) denominado SAN FRANCISCO (según S.N.R), asociado al número predial nacional 52-001-00-01-00-00-0015-0846-0-00-00-0000, denominado SAN FRANCISCO (según S.N.C IGAC), inscrito en catastro a nombre de FABIO JULIAN VILLOTA MENESES identificado con C.C. 12950303, reporta un área de 76 Ha 7458.0m2, dicho FMI se apertura mediante la : ESCRITURA 16 DEL 09-01-1979 de la NOTARIA 2 DE PASTO, ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO DE: MENESES DE VILLOTA CARMEN DE: VILLOTA ZAMBRANO JESUS ESTANISLAO A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO. Dicho FMI proviene de un predio de mayor extensión identificado con el FMI 240-12251.

Teniendo en cuenta lo anteriormente descrito y al hacer la respectiva comparación con los linderos descritos en los diferentes documentos que relacionados en la cadena de tradición del predio objeto de estudio se logró observar ciertas coincidencias, tal es el caso que contrastado la información referida en la Escritura Pública 1563 del 14 de diciembre de 1982, Notaria Tercera de

*“Por medio del cual se ordena la **APERTURA** de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado “PARAMILLO Y LA LADERA”, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240- 36775, ubicado en el Municipio de Pasto, Departamento de Nariño.”*

Pasto, se evidencio concordancia con el lindero ORIENTE respecto del señor Jesús Villota Zambrano referido en las complementaciones del FMI 240-62030, pues se apertura con la misma escritura pública 328 DEL 10-03-1948 NOTARIA 1 DE PASTO que se analizó en el estudio de títulos del predio objeto de estudio, y por el SUR coincidencia con los señores Josefina Meneses de Narváez y Antonio Eduardo Narváez, quienes adquieren mediante la Escritura 241 del 21-03-1975 Notaria 3 de Pasto, al señor Montilla Meneses María del Carmen.

Respecto de la Escritura Pública 300 de fecha 10 de abril de 1975 de la Notaría Tercera de Pasto, se encontró coincidencias por el lindero norte con el señor Jesús Villota Zambrano y Carmen Meneses de Villota adquirieron por compra a Juan Clímaco Córdoba Paz y Elesa Zambrano Dulce de Córdoba mediante esc. # 231 de 07-02-66 de la Not. 2. Pasto y registrada el 01-03-66) referido en complementaciones del FMI 240-62030 y por el sur aparece referenciada la señora

Respecto de la Escritura Pública 266 del 11-05-1977 Notaria Tercera de Pasto, solo se encontró coincidencia por el lindero norte, al referenciar al señor: Jesús Villota Zambrano y Carmen Meneses de Villota adquirieron por compra a Juan Clímaco Córdoba Paz y Elesa Zambrano Dulce de Córdoba mediante esc. # 231 de 07-02-66 de la Not. 2. Pasto y registrada el 01-03-66

Según lo expuesto anteriormente, se hace necesario la obtención de las fichas de conformación predial, los antecedentes registrales y demás documentos, correspondientes a los predios colindantes y el predio objeto de estudio que se tornen necesarios para ampliar el estudio, con el fin de ser incorporados al expediente y de tal manera poder recolectar indicios que permitan determinar alguna relación jurídica y catastral de los predios con la que se puede clarificar la naturaleza jurídica del predio objeto de análisis.

A) CONSIDERACIONES JURIDICAS PARA DECIDIR (Art 48 de la Ley 160 de 1994)

Con el fin de proferir una decisión administrativa ajustada a la realidad fáctica y jurídica del inmueble objeto de análisis, esta UGT procederá a referenciar algunas nociones jurídicas relacionadas con el Procedimiento Único bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad rural, con el propósito de atarlas al acervo documental y así, determinar si el predio objeto de estudio ha salido legítimamente del dominio de la Nación y, en consecuencia ostenta la naturaleza jurídica de ser un terreno de propiedad privada, o si por el contrario determinar que no ha salido de su patrimonio y conserva la calidad de bien baldío de la Nación.

Es así, que el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, permite a la Agencia Nacional de Tierras -ANT, para los procesos adelantados bajo dicho régimen, clarificar la situación jurídica de las tierras desde el punto de vista de su propiedad, permitiendo de esta manera al Estado por vía administrativa, dirimir la controversia de la titularidad sobre las mismas, determinando si un bien ha salido o no del dominio de la Nación. Por lo cual, la aplicabilidad en un caso concreto de lo establecido en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, tiene ocurrencia cuando existen dudas sobre el carácter estatal o privado de un determinado inmueble con vocación rural.

En ese sentido, el artículo 48 artículo prevé unas reglas referentes a la forma de acreditar la propiedad privada respecto de una determinada extensión territorial en Colombia, así:

“ARTÍCULO 48. De conformidad y para efectos de lo establecido en los numerales 14, 15 y 16 del artículo 12 de la presente Ley, el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, previa obtención de la información necesaria adelantará los procedimientos tendientes a:

1. 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.

A partir de la vigencia de la presente Ley, para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, se requiere como prueba el título originario expedido por el Estado que no

*“Por medio del cual se ordena la **APERTURA** de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado “PARAMILLO Y LA LADERA”, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240- 36775, ubicado en el Municipio de Pasto, Departamento de Nariño.”*

haya perdido su eficacia legal¹, 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. (Subrayado fuera del texto original. Enfatizamos).

Lo dispuesto en el inciso anterior sobre prueba de la propiedad privada por medio de títulos debidamente inscritos con anterioridad a la presente Ley, no es aplicable respecto de terrenos no adjudicables, o que estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público. (...)” De lo expuesto se puede concluir que la propiedad privada en Colombia se demuestra de dos formas:

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 no haya perdido su fuerza ejecutoria mediante pronunciamiento expreso de autoridad judicial o administrativa, 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 que 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. Títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en los cuales debe constar que se transfiere el derecho real dominio y en los que figuren tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria de dominio; quiere ello decir que los títulos con los que se busque acreditar la propiedad privada contengan negocios jurídicos que transfieran el dominio pleno del predio y que el historial de la tradición del derecho de dominio no sea inferior a veinte (20) años, siendo este término el término de prescripción previsto a la entrada en vigor de la Ley 160 de 1994.

B) ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO – PREDIO “PARAMILLO Y LA LADERA” CON FMI No. 240- 36775.

Luego de analizar las anotaciones de tradición inscritas y previamente descritas respecto al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240- 36775, es necesario corroborar si se cumplen las exigencias definidas por la ley agraria para acreditar propiedad privada y, por ende, concluir que salió del dominio de la Nación, o, por el contrario, declarar que no se ha quebrantado la presunción iuris tantum de Baldío.

En consecuencia, se analizarán uno a uno los requisitos planteados en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, para acreditar propiedad privada así:

1. Que sean títulos debidamente inscritos:

El título más antiguo del folio de matrícula inmobiliaria 240- 36775 del predio denominado “PARAMILLO Y LA LADERA” es la Escritura Pública No. 1563 del 14 de diciembre de 1982 de la Notaría Tercera de Pasto, suscrita entre los señores NARVAEZ ANTONIO EDUARDO y

¹ Para el efecto, el Decreto 59 del 11 de enero de 1938, señala en su artículo 13: “Constituyen título originario expedido por el Estado o emanado de éste, y en consecuencia, acreditan propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, mientras no hayan perdido o no pierdan su eficacia legal, los siguientes: a) Todo acto civil realizado por el estado en su carácter de persona jurídica y por medio del cual el Estado se haya desprendido del dominio de determinada extensión territorial; b) Todo acto civil realizado por el Estado en su carácter de persona jurídica y por medio del cual se haya operado legalmente el mismo fenómeno sobre tradición del dominio de determinada extensión territorial perteneciente a la Nación. La enumeración anterior no es taxativa y, por consiguiente, son títulos originarios expedidos por el Estado o emanados de éste, fuera de los indicados en los dos numerales anteriores, los demás que conforme a las leyes tengan este carácter.”

*"Por medio del cual se ordena la **APERTURA** de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado "PARAMILLO Y LA LADERA", identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240- 36775, ubicado en el Municipio de Pasto, Departamento de Nariño."*

MENESES DE NARVAEZ JOSEFINA, a favor de la señora NARVAEZ DE GOMAJOA MARIA JULIA CC 30703418.

Por lo antes expuesto, verificado y estudiado el antecedente registral primigenio del predio objeto de estudio previamente mencionado al evidenciarse su inscripción en el sistema registral, diremos que el señalado documento cumple con el requisito objeto del presente numeral.

2. Otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994:

Este elemento, hace alusión a la expedición de los títulos con los que se pretende realizar la acreditación de la titularidad, determinado que solo aquellos que protocolicen negocios jurídicos celebrados respecto de bienes inmuebles rurales, expedidos con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994 (5 de agosto de 1974), son los idóneos para la acreditación de la existencia del derecho de dominio.

En el caso objeto de estudio, se verifica que el folio de matrícula inmobiliaria nació a la vida jurídica con ocasión a la Escritura Pública No. 1563 del 14 de diciembre de 1982 de la Notaría Tercera de Pasto, inscrita en el sistema de registro el 16 de febrero de 1983, situación con la cual no se verifica el cumplimiento de este requisito. No obstante, este título remite a las Escrituras Públicas 300 de 10 de abril de 1975 de la Notaría Tercera de Pasto, registrada a folios 43, partida 736 del libro primero, tomo 2 Par, matrícula 271/48 tomo 3 de Pasto; y 266 de 11 de mayo de 1977 de la Notaría Tercera de Pasto, registrada en el folio de matrícula 240-4566. Las referidas escrituras a su vez remiten a la Escritura Pública 2027 del 22 de agosto de 1961 de la Notaría Segunda de Pasto, registrada el 6 de septiembre de 1961 a folios 177 partida 1313 del libro 1 de registro, tomo 2 impar, matrícula 271/48 Tomo 3; y Escritura Pública 328 de 10 de marzo de 1948 de la Notaría Primera de Pasto, registrada a folios 2099 del libro 1, tomo 3 de registro, matriculas 566, 567 y 568 de 1948, folios 234, 235 y 236, tomo 31 del libro de registro de Pasto de 28 de agosto de 1948 respectivamente, concluyendo que sí existen títulos otorgados debidamente registrados en sistema antiguo, con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994; pese a ello el requisito se cumple parcialmente puesto que tal y como se evidenció en el análisis jurídico realizado, al ser dos predios con tradiciones jurídicas distinta, el estudio del predio denominado "Paramillo", permite concluir que el fundo reviste la connotación de naturaleza jurídica de **PROPIEDAD PRIVADA**, en consideración a que cumple con los presupuestos de la fórmula transaccional; sin embargo, no fue posible concluir lo mismo del otro predio que no cuenta con denominación pero que deviene de dos lotes denominados "Ladera" y "Páramo", pues del estudio de títulos adelantado lleva a presumir la inexistencia de propiedad privada, y a su vez, impide determinar con grado de certeza la adquisición del derecho real de dominio.

3. Por un lapso no menor al término señalado por la ley para la prescripción extraordinaria:

El termino de prescripción extraordinaria, contabilizado para el momento de expedición de la Ley 160 de 1994, es de 20 años, en tal sentido se exige que los títulos con los cuales se pretenda acreditar propiedad privada, hayan sido inscritos en el registro inmobiliario con anterioridad al 5 de agosto de 1974.

En el caso objeto de estudio, se verifica que el folio de matrícula inmobiliaria nació a la vida jurídica con ocasión a la Escritura Pública No. 1563 del 14 de diciembre de 1982 de la Notaría Tercera de Pasto, inscrita en el sistema de registro el 16 de febrero de 1983, situación con la cual no se verifica el cumplimiento de este requisito. No obstante, este título remite a las Escrituras Públicas 300 de 10 de abril de 1975 de la Notaría Tercera de Pasto, registrada a folios 43, partida 736 del libro primero, tomo 2 Par, matrícula 271/48 tomo 3 de Pasto; y 266 de 11 de mayo de 1977 de la Notaría Tercera de Pasto, registrada en el folio de matrícula 240-4566. Las referidas escrituras a su vez remiten a la Escritura Pública 2027 del 22 de agosto de 1961 de la Notaría Segunda de Pasto, registrada el 6 de septiembre de 1961 a folios 177 partida 1313 del libro 1 de registro, tomo 2 impar, matrícula 271/48 Tomo 3; y Escritura Pública 328 de 10 de marzo de 1948 de la Notaría Primera de Pasto, registrada a folios 2099 del libro 1, tomo 3 de registro, matriculas 566, 567 y 568 de 1948, folios 234, 235 y 236, tomo 31 del libro de registro de Pasto de 28 de agosto de 1948 respectivamente, concluyendo que sí existen títulos otorgados debidamente

*"Por medio del cual se ordena la **APERTURA** de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado "PARAMILLO Y LA LADERA", identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240- 36775, ubicado en el Municipio de Pasto, Departamento de Nariño."*

registrados en sistema antiguo, con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994; pese a ello el requisito se cumple parcialmente puesto que tal y como se evidenció en el análisis jurídico realizado, al ser dos predios con tradiciones jurídicas distinta, el estudio del predio denominado "Paramillo", permite concluir que el fundo reviste la connotación de naturaleza jurídica de **PROPIEDAD PRIVADA**, en consideración a que cumple con los presupuestos de la fórmula transaccional; sin embargo, no fue posible concluir lo mismo del otro predio que no cuenta con denominación pero que deviene de dos lotes denominados "Ladera" y "Páramo", pues del estudio de títulos adelantado lleva a presumir la inexistencia de propiedad privada, y a su vez, impide determinar con grado de certeza la adquisición del derecho real de dominio.

4. En donde consten tradiciones de dominio:

En el caso objeto de estudio, se verifica que el folio de matrícula inmobiliaria nació a la vida jurídica con ocasión a la Escritura Pública No. 1563 del 14 de diciembre de 1982 de la Notaría Tercera de Pasto, inscrita en el sistema de registro el 16 de febrero de 1983, situación con la cual no se verifica el cumplimiento de este requisito. No obstante, este título remite a las Escrituras Públicas 300 de 10 de abril de 1975 de la Notaría Tercera de Pasto, registrada a folios 43, partida 736 del libro primero, tomo 2 Par, matrícula 271/48 tomo 3 de Pasto; y 266 de 11 de mayo de 1977 de la Notaría Tercera de Pasto, registrada en el folio de matrícula 240-4566. Las referidas escrituras a su vez remiten a la Escritura Pública 2027 del 22 de agosto de 1961 de la Notaría Segunda de Pasto, registrada el 6 de septiembre de 1961 a folios 177 partida 1313 del libro 1 de registro, tomo 2 impar, matrícula 271/48 Tomo 3; y Escritura Pública 328 de 10 de marzo de 1948 de la Notaría Primera de Pasto, registrada a folios 2099 del libro 1, tomo 3 de registro, matrículas 566, 567 y 568 de 1948, folios 234, 235 y 236, tomo 31 del libro de registro de Pasto de 28 de agosto de 1948 respectivamente, concluyendo que sí existen títulos otorgados debidamente registrados en sistema antiguo, con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994; pese a ello el requisito se cumple parcialmente puesto que tal y como se evidenció en el análisis jurídico realizado, al ser dos predios con tradiciones jurídicas distinta, el estudio del predio denominado "Paramillo", permite concluir que el fundo reviste la connotación de naturaleza jurídica de **PROPIEDAD PRIVADA**, en consideración a que cumple con los presupuestos de la fórmula transaccional; sin embargo, no fue posible concluir lo mismo del otro predio que no cuenta con denominación pero que deviene de dos lotes denominados "Ladera" y "Páramo", pues del estudio de títulos adelantado lleva a presumir la inexistencia de propiedad privada, y a su vez, impide determinar con grado de certeza la adquisición del derecho real de dominio.

Por ese motivo, se considera indispensable dar inicio a la Fase Administrativa del Procedimiento Único, para recabar los elementos probatorios y de convicción que permita establecer que el área de terreno que actualmente corresponde al predio denominado "**PARAMILLO Y LA LADERA**" identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 240- 36775 y su folio derivado 240-173300, salieron o no del dominio de la Nación.

C) CONCLUSIONES DEL CASO

El predio objeto de estudio se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. **240- 36775** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto (Nariño), es un predio cuyo folio se encuentra en estado ACTIVO, con fecha de apertura de 16 de febrero de 1983, se denomina "PARAMILLO Y LA LADERA" (según Registro) y "PARAMILLO" según base de datos alfanumérica del IGAC, ubicado en la vereda Mapachico del municipio de Pasto (Nariño), no registra folio matriz, ni complementaciones, registra el folio derivado 240-173300. Catastralmente el folio de matrícula inmobiliaria matriz 240- 36775 está plenamente identificado de forma alfanumérica en las bases de datos del SNC IGAC con número predial nacional 52-001-00-01-00-00-0015-0043-0-00-00-0000; sin embargo, el predio segregado asociado al número de matrícula inmobiliaria 240-173300, no se encuentra asociado a ningún número predial, por lo tanto, se presume que a pesar de que registralmente se encuentra realizada dicha segregación, espacialmente no se encuentra realizado el correspondiente desenglobe.

En cuanto a los predios colindantes al predio objeto de estudio, podemos ver que por la colindancia norte y occidente se encuentra un predio identificado con el FMI 240-62030 asociado al número predial 52-001-00-01-00-00-0015-0846-0-00-00-0000, dicho FMI se apertura con la escritura 16 del 09/01/1979 de igual manera por la colindancia oriente se encuentra un predio identificado con el FMI 240-42444 asociado al número predial

*"Por medio del cual se ordena la **APERTURA** de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado "PARAMILLO Y LA LADERA", identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240- 36775, ubicado en el Municipio de Pasto, Departamento de Nariño."*

52-001-00-01-00-00-0015-0373-0-00-00-0000 dicho FMI se apertura mediante la Escritura 328 del 10-03-1948 notaria 1 de Pasto y por el sur y occidente con predio cuyo FMI es el 240-5196 asociado al número predial 52-001-00-01-00-00-0015-0028-0-00-00-0000, dicho FMI se apertura mediante Escritura 1051 del 28-09-1974 de la Notaría 3 de Pasto, dichos predios colindantes se aperturan con documentos de fecha anterior a la referida en la anotación No.1 del FMI del predio objeto de estudio, sin embargo revisadas las anotaciones de los mismos no se encontró algún tipo de relación de vecindad. En tal sentido, se recomienda solicitar las siguientes fichas prediales 52-001-00-01-00-00-0015-0043-0-00-00-0000 del predio objeto de estudio, y de los colindantes 52-001-00-01-00-00-0015-0028-0-00-00-0000, 52-001-00-01-00-00-0015-0373-0-00-00-0000, 52-001-00-01-00-00-0015-0846-0-00-00-0000 y 52-001- 00-01-00-00-0015-0846-0-00-00-0000, a fin de realizar su respectivo análisis y determinar si existe alguna relación con el predio objeto de estudio.

Revisadas las áreas de la base catastral alfanumérica respecto del área cartográfica del predio objeto de estudio encontramos que reporta un área alfanumérica de (3 ha + 5207 m2) y cartográfica de (3 ha + 5353 m2) diferencia de 146 m2; (la diferencia de área radica en la escala, precisión y las diferentes herramientas utilizadas en la toma de información de las diversas fuentes).

En relación con el área del predio objeto estudio, se advierte que según el folio de matrícula inmobiliaria No. 240-36775 hace referencia, a que el predio objeto de estudio tiene un área de 4 Hectáreas y 5000 metros cuadrados, mientras que en las bases catastrales del SNC del IGAC registra un área de 3 Hectáreas y 5207 metros cuadrados, de manera que, para efectos de las presentes diligencias se tomará como referencia el área registrada en S.N.R.

De acuerdo con la información consultada en la Ventanilla Única de Registro -VUR, el folio de matrícula matriz **240- 36775** cuenta con 2 anotaciones, siendo la primera la Escritura Pública No. 1563 de 14 de diciembre de 1982 de la Notaría Tercera de Pasto, ESPECIFICACIÓN: 101 COMPRAVENTA realizada por los señores NARVAEZ ANTONIO EDUARDO y MENESES DE NARVAEZ JOSEFINA a favor de la señora NARVAEZ DE GOMAJOA MARIA JULIA CC 30703418. En la anotación 2 se registra la Escritura Pública No. 2266 del 4 de julio de 2002 de la Notaría Tercera de Pasto, bajo la ESPECIFICACIÓN: 101 COMPRAVENTA PARCIAL por medio de la cual la señora ARVAEZ DE GOMAJOA MARIA JULIA CC 30703418 realiza venta parcial de 2 hectáreas a favor de la señora CALVACHE VELASCO MARTA LUCIA CC 51611835, razón por la cual se deriva el folio de matrícula No. 240-173300.

Realizando el análisis del estudio de títulos obrantes en el expediente del caso, se encuentra que a través de la **Escritura Pública No. 1563 de 14 de diciembre de 1982 de la Notaría Tercera de Pasto**, los señores Antonio Eduardo Narváez y Josefina Meneses de Narváez, transfieren en favor de la señora María Julia Narváez de Gamajoa a título venta el derecho de dominio y posesión sobre dos (2) lotes de terreno denominados "PARAMILLO Y LA LADERA", los cuales forman un solo globo. Por su parte, la cláusula de tradición refiere que el predio fue adquirido en dos momentos, en primera instancia mediante Escritura Pública 300 de 10 de abril de 1975 de la Notaría Tercera de Pasto y en segunda instancia a través de Escritura Pública No. 266 de 11 de mayo de 1977 de la Notaría Tercera de Pasto, encontrándose esta última registrada en la matrícula inmobiliaria 240-4566.

Teniendo en cuenta que el estudio de títulos debe realizarse de conformidad a lo establecido en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 (hasta el 5 de agosto de 1974), resultó necesario recaudar las últimas escrituras enunciadas, las cuales se proceden a analizar a continuación:

- **Escritura Pública No. 300 de 10 de abril de 1975 de la Notaría Tercera de Pasto:** Se observa que a través de esta escritura los señores PEDRO PABLO CHICAIZA MENESES y MARTA BOTINA DE CHICAIZA, dan a título de venta en favor de los señores ANTONIO EDUARDO NARVAEZ y JOSEFINA MENESES DE NARVAEZ, el derecho de dominio y posesión sobre un lote de terreno denominado PARAMILLO. De la misma manera, se verifica en la cláusula de tradición que los vendedores adquirieron por compra realizada a través de la Escritura Pública 2027 del 22 de agosto de 1961 de la Notaría Segunda de Pasto, en la cual se verifica que el predio denominado PARAMILLO deviene de una tradición que transfiere dominio pleno. Así mismo, se verifica que dicha escritura remite a la Escritura Pública 641 del 2 de mayo de 1956 de la Notaría Segunda de Pasto, en la que se

*“Por medio del cual se ordena la **APERTURA** de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado “PARAMILLO Y LA LADERA”, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240- 36775, ubicado en el Municipio de Pasto, Departamento de Nariño.”*

verifica que el predio denominado PARAMILLO deviene de una tradición que transfiere dominio pleno, situación que permite concluir que su calidad jurídica es privada por fórmula transaccional de conformidad a lo establecido en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994; adicionalmente en la cláusula de tradición se verifica que la señora *Delia Delgado* adquirió el predio por compra realizada a través de escritura pública 308 de 26 de febrero de 1955 de la Notaría Primera de Pasto, la cual no resultó necesario recaudarla pues se realizó el estudio de títulos hasta la fecha establecida por la ley 160 de 1994, verificando que efectivamente existen tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria hasta el año 1956.

Por lo tanto, se concluye que el predio denominado “Paramillo”, reviste la connotación de naturaleza jurídica de **PROPIEDAD PRIVADA**, en consideración a que cumple con los presupuestos de la fórmula transaccional, que tiene dos supuestos y una condición, en primera medida, tenemos que deben ser títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, aunado al hecho, de que deben ser títulos que consignen tradiciones dominio, condicionados a que la inscripción de los mismos sea por un lapso no menor del término para la prescripción extraordinaria, es decir 20 años, que dada la fecha de promulgación de la Ley 160 de 1994, da como resultado que sean anteriores del 5 de agosto de 1974, tal como se analizó a profundidad líneas atrás.

- **Escritura Pública No. 266 de 11 de mayo de 1977 de la Notaría Tercera de Pasto:** Esta escritura registra la venta realizada por el señor ELIAS MARIA MENESES TABLA en favor de los señores ANTONIO EDUARDO NARVAEZ Y JOSEFINA MENESES DE NARVAEZ, de un lote de terreno de tres hectáreas, ubicado en la sección Mapachico del municipio de Pasto. De la misma manera, en la cláusula segunda refiere que el predio vendido lo adquieren por compra realizada por Escritura Pública 328 de 10 de marzo de 1948 de la Notaría Primera de Pasto, la cual fue necesario recaudar para su respectivo análisis: Este título registra la partición de dos lotes de terreno ubicados en la sección Mapachico, del municipio de Pasto, la cual previamente se había realizado por documento privado 9 de septiembre de 1922, entre los señores Juana, Angelita, Alejandro, Manuel, Julio, Juan, Floro y Mercedes Meneses, en virtud de una herencia de sus difuntos padres los señores Santiago Meneses y Dominga Botina. Refieren la escritura que el primer lote se ubica en la parte baja denominado “Ladera” y el segundo lote en la parte Alta denominado “Páramo”.

De la lectura del texto de la Escritura, no se observa cláusula alguna que remita a un título anterior que esclarezca la calidad jurídica del predio objeto de estudio, ni se concluye que la sucesión de los extintos Santiago Meneses y Dominga Botina, se haya llevado a cabo por parte de alguna autoridad judicial que emita un pronunciamiento que se pueda recaudar; situación que hace presumir la inexistencia de propiedad privada, y a su vez, impide determinar con grado de certeza la adquisición del derecho real de dominio, por lo tanto, no se cuenta con los elementos suficientes para acreditar propiedad privada bajo la fórmula transaccional prescrita en el inciso segundo del artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

Tal y como se describió en el análisis catastral al hacer la respectiva comparación con los linderos descritos en los diferentes documentos que relacionados en la cadena de tradición del predio objeto de estudio, se logró observar ciertas coincidencias con los linderos ORIENTE y SUR, que permite concluir en primera instancia que fundo deviene de uno de mayor extensión, situación que conlleva a recaudar títulos escriturarios y fichas prediales de predios colindantes para el respectivo estudio.

Desde el punto de vista jurídico se verifica de manera preliminar que no se acreditó la propiedad privada con base en los presupuestos establecidos por el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, estos son i) Con el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o ii) 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 del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria.

Por tanto, es dable concluir que en esta etapa procesal se determina, que en el caso en estudio no se cumplieron los presupuestos para la acreditación de propiedad privada determinados por el artículo 48 de la ley 160 de 1994, y es pertinente recomendar el inicio al proceso de Clarificación

“Por medio del cual se ordena la **APERTURA** de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado “PARAMILLO Y LA LADERA”, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240- 36775, ubicado en el Municipio de Pasto, Departamento de Nariño.”

de la tierra desde el punto de vista de la propiedad, señalado en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, con el fin de determinar si el predio PARAMILLO Y LA LADERA, identificado con folio de matrícula No. **240- 36775**, y su folio derivado 240-173300, se tratan de predios con la calidad jurídica de bienes inmuebles BALDÍOS o si por el contrario se acreditan los presupuestos de la propiedad privada, prescritos en la normatividad precitada.

Finalmente, se destaca que por medio de oficio 20196201369942 del 31 de diciembre de 2019, Parques Nacionales Naturales de Colombia remitió a la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la ANT, la relación de 395 predios especificando que el predio identificado con FMI 240-36775 se encuentra afectado por el área del Parque Regional Natural de Santuario de Fauna y Flora Galeras, a fin de establecer la ruta jurídica respectiva, en virtud del Convenio Interadministrativo Marco de Cooperación 001 de 26 de enero de 2018; No obstante, después de hacer la respectiva superposición con la capa temática de Parques Nacionales de Colombia, dicho FMI 240-36775 asociado al número predial catastral 52-001-00-01-00-00-0015-0043-0-00-00-0000, no se encuentra afectado con esta área protegida como se puede observar en la siguiente ilustración:

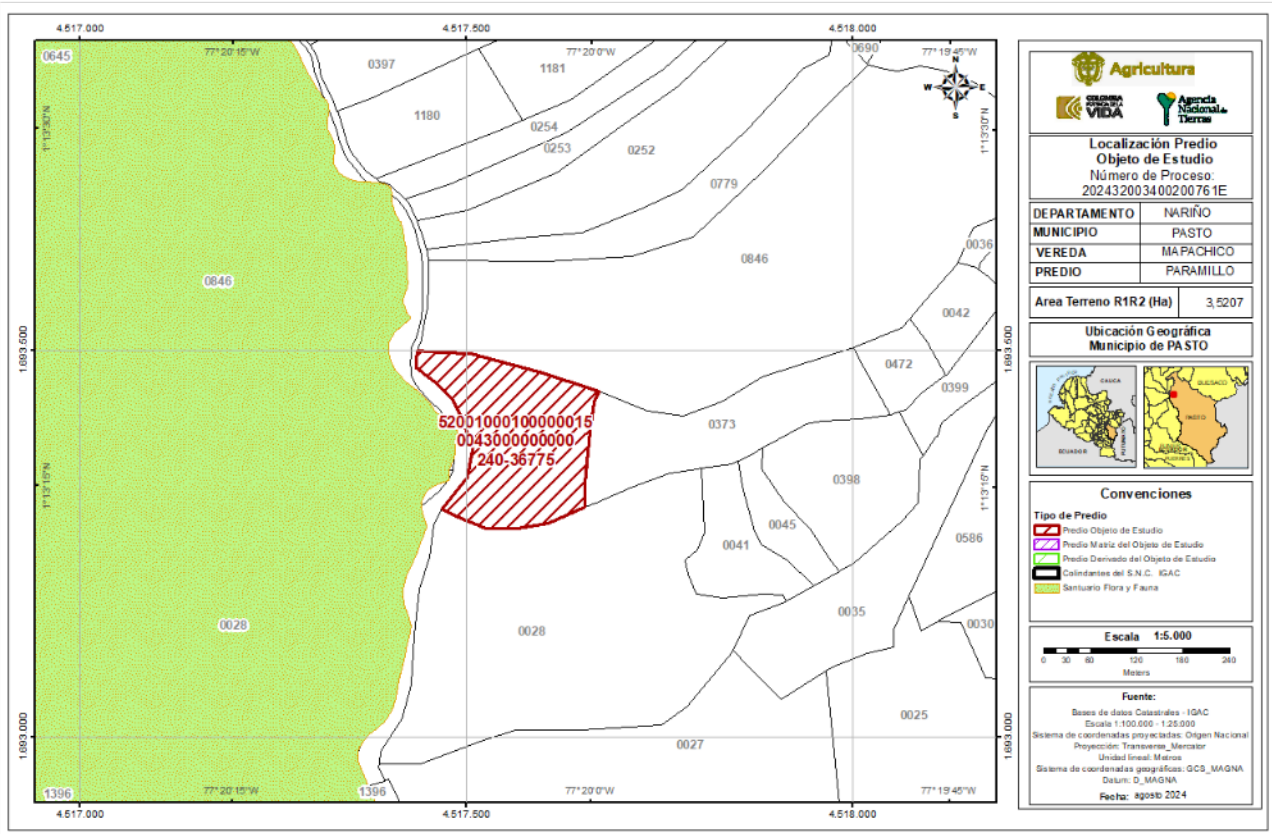


Ilustración 1. Plano Catastral I predio objeto de estudio sin traslape sobre capa Temática Santuario Flora y Fauna
Fuente: Informe Técnico Predial Preliminar de fecha 6 de septiembre de 2024

De igual manera es importante señalar que el área cartográfica del predio objeto de estudio presenta traslape total sobre la capa temática Paramos Declarados – La Cocha Patascoy², creado mediante la Resolución No. 1406 de 25 de Julio de 2018, esto tal como se observa en la siguiente ilustración:

² Desde el punto de vista jurídico, no existe normativa expresa que disponga un criterio específico a la hora de realizar estudios de títulos de fundos localizados al interior de páramos (a diferencia de los predios traslapados con Parques Nacionales Naturales), situación por la cual la fecha de delimitación del páramo en nada incide en la determinación de las leyes agrarias a aplicar en los asuntos de Clarificación de la Propiedad que adelanta en los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

“Por medio del cual se ordena la **APERTURA** de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado “PARAMILLO Y LA LADERA”, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240- 36775, ubicado en el Municipio de Pasto, Departamento de Nariño.”

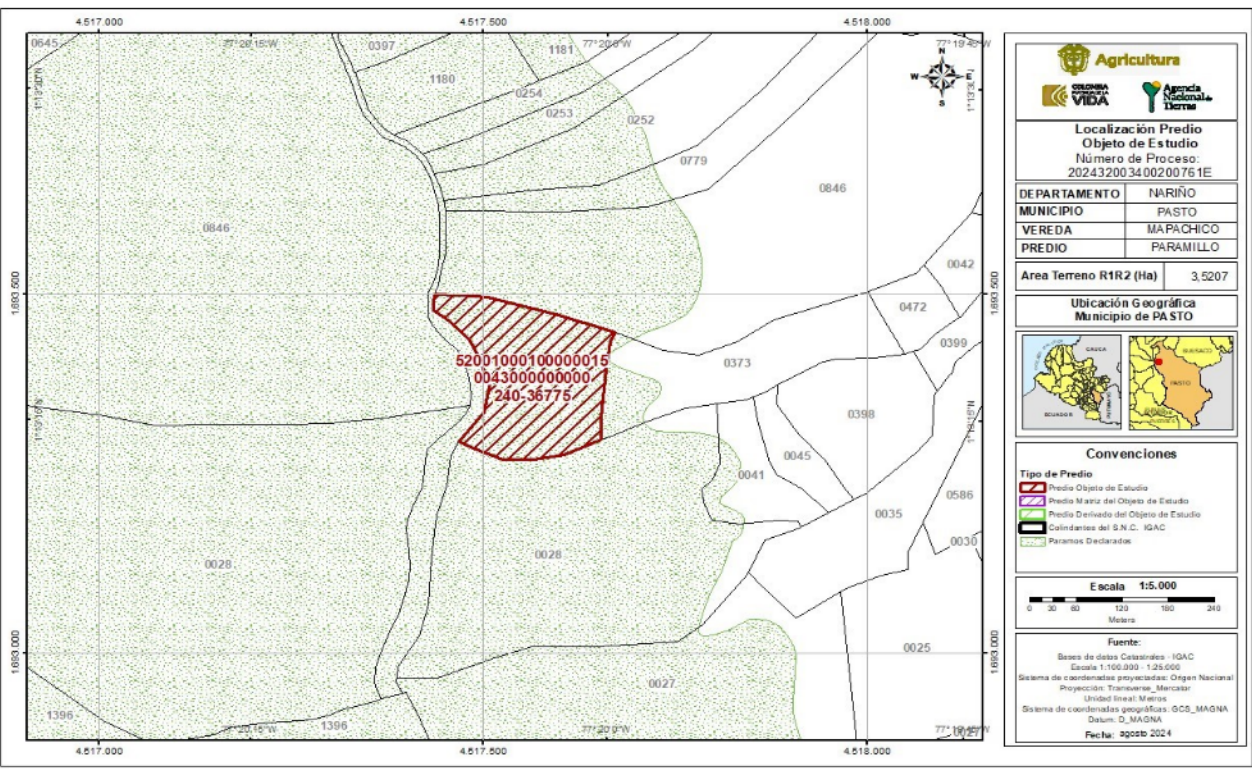


Ilustración 2. Plano Catastral I predio objeto de estudio con traslape sobre capa Temática Paramos Declarados
Fuente: Informe Técnico Predial Preliminar de fecha 6 de septiembre de 2024

En cuanto a la condición de tenencia del predio, se observó que no se tiene certeza de la misma, toda vez que, de una parte, no se realizó visita de terreno al predio en mención; no obstante, se presume que se encuentra en cabeza de NARVAEZ DE GOMAJOA MARIA JULIA CC 30703418 y CALVACHE VELASCO MARTA LUCIA CC 51611835, a la fecha del presente informe no se advierte cancelación ni anulación de las referidas anotaciones en el FMI.

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, ya que no se verifica con certeza el cumplimiento de la totalidad de los requisitos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994 para certificar propiedad privada o para determinar que dicha extensión territorial ha salido del dominio de la Nación, respecto del inmueble denominado “**PARAMILLO Y LA LADERA**”, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **240- 36775**.

En el marco de lo anterior, se indica que el adelantamiento del Procedimiento Único en cuanto al asunto agrario de la Clarificación de la Propiedad se refiere, propende por determinar si un predio ha salido o no del dominio del Estado y de esta manera coadyuvar a minimizar las irregularidades que se han venido presentando en el acceso a las tierras rurales a través de los años, siendo una de ellas la prescripción de terrenos baldíos a través de procesos judiciales de pertenencia.

En atención a todo lo expuesto, se hace necesario allegar al expediente los documentos e información necesaria que permita identificar física y jurídicamente el inmueble objeto de análisis, así como los predios que se encuentren vinculados con éste, tales como certificados de tradición y libertad, los antecedentes especiales con consulta en el antiguo sistema de registro que den cuenta de la tradición de dominio completa de los predios, así como los títulos y/o documentos que lo soporten, cédulas catastrales con Registros 1 y 2, fichas prediales, copia de los instrumentos públicos que se pretendan hacer valer y donde consten presuntas tradiciones de dominio o constituciones de propiedad, además de los planos que ilustren o permitan la plena identificación del predio y las demás que se consideren útiles, pertinentes y conducentes.

Así las cosas, en virtud de lo establecido en el literal c) del artículo 60 y artículo 61 del Decreto Ley 902 de 2017, en concordancia con lo dispuesto en el numeral segundo del artículo 28 del anexo técnico de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, la Unidad de Gestión Territorial Suroccidente (Pasto) considera que, frente a las diligencias propias de clarificación, y de conformidad con las recomendaciones del Informe Técnico Jurídico Preliminar, se determina que

*“Por medio del cual se ordena la **APERTURA** de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado “PARAMILLO Y LA LADERA”, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240- 36775, ubicado en el Municipio de Pasto, Departamento de Nariño.”*

existe mérito para expedir acto administrativo de inicio de la fase administrativa del Procedimiento Único tendiente a la clarificación de la propiedad sobre el predio denominado “**PARAMILLO Y LA LADERA**”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **240- 36775**, y su folio derivado **240-173300** sin denominación, ubicados en el Municipio de Pasto, en el Departamento de **NARIÑO**, como quiera que es necesario agotar el asunto agrario para definir la naturaleza jurídica de los referidos inmuebles.

En mérito de lo expuesto y con el fin de dar cumplimiento a lo señalado, la Unidad de Gestión Territorial Suroccidente (Pasto) de la Agencia Nacional de Tierras -ANT,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DAR INICIO A LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único contemplado en el Decreto Ley 902 de 2017 bajo el asunto agrario de Clarificación de la Propiedad que se adelanta sobre el inmueble rural denominado “**PARAMILLO Y LA LADERA**”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **240- 36775**, y su folio derivado 240-173300 sin denominación, ubicados en la vereda Mapachico, jurisdicción del Municipio de Pasto en el departamento de Nariño, de conformidad con lo establecido en el literal c) del artículo 60 y artículo 61 del Decreto Ley 902 de 2017, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 32 del anexo técnico de la Resolución ANT No. 20230010000036 de fecha 12 de abril de 2023, conforme lo descrito en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR la presente decisión a Parques Nacionales, como peticionario de la actuación, a CORPONARIÑO como entidad pública interesada y/o afectada, al particular interesado y/o afectado, al presunto propietario, a los titulares de derechos reales principales o accesorios que figuren en el registro de instrumentos públicos del predio objeto de la presente actuación administrativa en los términos del artículo 67 y ss. del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) en concordancia con el inciso segundo del artículo 68 y 70 del Decreto Ley 902 de 2017.

ARTÍCULO TERCERO: SOLICITAR a las entidades y dependencias que forman parte del sistema de Notariado y Registro, y a los otros repositorios institucionales en los que repose esa información, los títulos, actos administrativos y demás documentos necesarios para determinar de manera eficaz la naturaleza jurídica del predio objeto de estudio, 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 CUARTO: PUBLICAR la parte resolutive del presente acto administrativo, en la página electrónica de la entidad y del municipio en donde se encuentre 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 tener interés en 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 el artículo 37 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO QUINTO: COMUNICAR la presente decisión a la Procuraduría 15 Judicial II Agraria y Ambiental de Nariño y Putumayo para que si lo estima procedente se constituya como parte conforme lo dispuesto en el artículo 48 del Decreto Ley 902 de 2017 de conformidad las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO SEXTO: REQUERIR a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas (UAEGRTD) para que informen si los predios rurales denominados “**PARAMILLO Y LA LADERA**”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **240- 36775** y su folio derivado 240-173300, se encuentran inscritos en el RUPTA, o en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas, o si sobre el mismo se ha surtido trámites administrativos y/o judiciales asociados a la misión de la Entidad y que se señale el estado del mismo, en concordancia con lo establecido en el numeral 6 del artículo 33 de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023.



“Por medio del cual se ordena la **APERTURA** de la **FASE ADMINISTRATIVA** del Proceso Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 adelantado sobre el predio rural denominado “PARAMILLO Y LA LADERA”, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 240- 36775, ubicado en el Municipio de Pasto, Departamento de Nariño.”

ARTÍCULO SÉPTIMO: OFICIAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto (Nariño) para que proceda a inscribir y/o registrar el presente acto administrativo en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. **240- 36775** y **240-173300**, 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 ANT No. 20230010000036 de fecha 12 de abril de 2023.

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 la página Web de la Entidad, 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 señalado en el numeral 10 del artículo 33 del anexo técnico de la Resolución ANT No. 20230010000036 de fecha 12 de abril de 2023.

ARTÍCULO NOVENO: Contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 y el parágrafo del artículo 70 del Decreto Ley 902 de 2017, en concordancia con el parágrafo único del artículo 32 del anexo técnico de la Resolución ANT No. 20230010000036 de fecha 12 de abril de 2023.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Pasto., el 2024-10-15

GERARDO EUGENIO MESÍAS MENDEZ
Líder Unidad de Gestión Territorial Suroccidente (Pasto)

Proyectó: Sandra Milena Gaviria Huertas – Sustanciadora Jurídica UGT Suroccidente (Pasto)

Javier Portillo- Sustanciador Técnico UGT Suroccidente (Pasto)

Revisó: María Fernanda Carvajal Alzate – Abogada Contratista ANT. UGT Suroccidente (Pasto)

Darley Nicolai Quintana Insandar – Abogado Contratista ANT. UGT Suroccidente (Pasto)

Documento Firmado Digitalmente
El presente documento contiene una firma digital válida para todos sus efectos de conformidad con lo dispuesto en la ley 527 de 1999.