

# HELGA ADRIANA SANABRIA KNEPPER

---

Abogada Consultora

## ESTUDIO DE TITULOS JURIDICO PREDIO DEL MUNICIPIO DE UBATÉ

### A) IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

- **UBICACIÓN:** CUNDINAMARCA, MUNICIPIO DE UBATE.
- **NOMENCLATURA:** LOTE SAN MIGUEL.
- **TIPO DE PREDIO:** Urbano
- **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:** 172-78867
- **CÉDULA CATASTRAL:** 01-00-0263-0001-000(sin actualizar en el folio de matrícula inmobiliaria)
- **ÁREA:** El área del Inmueble corresponde a ocho (8) hectáreas 3.235 m2.
- **LINDEROS:** De acuerdo con el folio de matrícula Inmobiliaria, se tiene que los mismos reposan dentro de la Escritura Pública No 066 de 2011, de la Notaria Segunda de Ubaté, cuya naturaleza jurídica efectuada fue un ENGLOBE de los lotes LA HOLANDA y LA FORTUNA de propiedad, con anterioridad, del Municipio, con los siguientes linderos: POR EL NORTE: del punto 1 al punto 2 en una distancia de cuarenta y cinco punto setenta y un metros (45.71 mts) colindando con Carlos Murillo cerca de púa de por medio, del punto 2 al punto 3 en una distancia de veintiocho punto sesenta y seis metros (28.66 mts) colindando con Carlos Murillo cerca de púa por medio del punto 3 al punto 4 en una distancia de diecisiete punto dieciocho metros (17.18 mts) colindando con Carlos Murillo y via pavimentada que conduce de Ubaté a la Vereda El Volcán con cerca de púa de por medio, del punto 4 al punto 5 en una distancia de doscientos treinta y uno punto veintitrés (231.23 mts) colindando con la vía pavimentada que conduce de Ubaté a la Vereda El Volcán vallado de por medio, POR EL ORIENTE: Del Punto 5 al punto 6 en una distancia de doscientos setenta y un punto cuarenta y nueve metros (271.49 mts), colindando con el Rio Ubaté. POR EL SUR: Del punto seis al punto siete en una distancia de doscientos treinta y cinco punto setenta metros (235.70 mts) colindando con predio de Bernardo Casas cerca de púa de por medio. POR EL SUR OCCIDENTE, del punto 7 al punto 8 en una distancia de treinta y siete punto treinta y ocho mts (sic) (37.48 mts) con predios de Bernardo Casas cerca de púas de por medio, POR EL OCCIDENTE, del punto 8 al punto 9 en una distancia de cincuenta y nueve unto dieciocho metros (59.18 mts) con predio de Bernardo Casas cerca de púa de por medio, del punto 9 al punto 10 en una distancia de setenta y tres punto treinta y dos (73.32 mts), colindando con herederos de Pablo Espitia, malla de por medio, del punto 10 al punto 11 en una distancia de ciento dieciséis punto ochenta y seis metros (116.86 mts) colindando con el salón comunal del sector de Chircales y con predios de Mercedes Páez malla de por medio, POR EL NOR OCCIDENTE, del punto 11 al punto 12 con una distancia de cuarenta punto trece metros. (40.13 mts) colindando con Jhon M Stella malla de por medio, POR EL SUR, del punto 12 al punto 13 en una distancia de cuarenta punto treinta y cuatro metros (40.34 mts) colindando con el señor Jose L Saboya malla de por medio, POR EL SUR ORIENTE, del punto 13 al punto 14 en una distancia de diecinueve punto treinta y dos metros (19.32 mts) colindando con el señor Jose L

# HELGA ADRIANA SANABRIA KNEPPER

---

Abogada Consultora

Saboya, POR EL ORIENTE, del punto 14 al punto 15 en una distancia de treinta y nueve punto noventa y metros (39.91mts) colindando con predios del señor José L Saboyá y nuevamente por el NOROCCIDENTE del punto 15 al punto 16 en una distancia de quince punto ochenta y nueve metros (15.89 mts) colindando con el señor Jorge L Saboyá y nuevamente por el NORTE, del punto 16 al punto 17 en una distancia de cuatro punto cuarenta y dos metros mts (4.42 mts) colindando con camino que conduce a la vía pavimentada que dirige a la vereda El Volcán, nuevamente al NOR ORIENTE , del punto 17 al punto 1 en una distancia de ochenta y seis punto cuarenta y cinco metros (86.45mts) colindando con camino que conduce a la vía pavimentada que dirige a la vereda el Volcán con cerca de púa de por medio y encierra.

Se anexa levantamiento planimétrico de englobe donde se evidencian los linderos.(aportado por el municipio de Ubaté)

## **B) TITULARIDAD DEL INMUEBLE**

- **PROPIETARIO ACTUAL:** El predio se encuentra en propiedad de: MUNICIPIO DE UBATÉ.
- **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** por medio de Escritura Pública No 066 de febrero de 2011 de la Notaria Segunda de Ubaté, el Municipio englobó los predios LA HOLANDA y LA FORTUNA, de propiedad del mismo, los cuales como se expone a continuación, fueron adquiridos mediante permuta por parte del Municipio.

## **C) TRADICIÓN**

**REVISIÓN DE TÍTULOS A 10 AÑOS:** En el Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria No 172-78867, correspondiente al Lote materia de estudio, se encontró, dentro de los **últimos 10 años** las siguientes anotaciones:

Este folio se encuentra abierto con base en la matrícula inmobiliarias No 172-59328, 172-56530, que se anexan, de los cuales, se hará igualmente, el estudio correspondiente.

En el Folio de Matrícula No 172-78867 existen las siguientes:

- Mediante ESCRITURA PÚBLICA No 66 del 2 de febrero de 2011 de la Notaria 2 del Circuito de Ubaté, englobe folios 56530 y 59328, donde se dispone “ para registro se descontaran las áreas río Ubaté y sus zonas de protección por ser bienes de uso público propiedad del estado (C.R.N) , y para el cambio de zona rural a urbano se tiene en cuenta lo dispuesto en el Decreto (sic) (OTRO)”

Este folio no tiene más registros de tradición, no obstante, en el acápite de complementación, se tiene que hacen una descripción de la tradición de los predios LA HOLANDA y LA FORTUNA que fueron englobados para conformar el lote SAN MIGUEL, identificados con los folios de matrícula inmobiliarias No 172-59328, 172-56530, respectivamente.

# **HELGA ADRIANA SANABRIA KNEPPER**

---

Abogada Consultora

En la actualidad, estos folios de matrícula se encuentran cerrados.

En relación con el predio LA HOLANDA con folio de matrícula No 172-59328, se tiene la siguiente tradición:

Mediante Escritura pública No 896 de 20-08 de 2002 de la Notaria Segunda de Ubaté, adquirió en compra, el propietario ESPINOSA ALARCON ARCADIO, a los señores CARLOS ARTURO BELTRÁN y MARIA HOROCIA OPAYOME OPAYOME, adicionalmente, realizó la compra del predio EL RECUERDO y la última parte del LOTE DE TERRENO DENOMINADO BUENAVISTA en la misma Escritura, se procedió al englobe de estos predios, quedando un área de cinco hectáreas, mil seiscientos cuarenta mts (5 H 1640 mts<sup>2</sup>), dándole el nombre de HOLANDA.

Al revisar la Escritura Pública se encuentra la siguiente Observación: “Manifiestan los vendedores que en estos predios se encuentra enterrada una tubería en P.V.C. de 2 pulgadas que pertenece a la comunidad de la Vereda El Volcán”

Mediante Escritura 1685 del 28 de octubre de 2008 de la Notaria primera de Ubaté, se realizó una compraventa de ESPINOSA ALARCÓN ARCADIO a CASAS MURCIA LUIS ORLANDO, existiendo una hipoteca abierta de primer grado a favor de BANCOLOMBIA, la cual fue cancelada posteriormente mediante escritura 4939 de 2008 (anotación No 4)

Mediante Escritura Pública No 421 de 27 de marzo de 2009 de la Notaria primera de Ubaté, se adquirió a través de una permuta por parte del propietario, el señor CARLOS MURCIA LUIS ORLANDO al Municipio de Ubaté.

Mediante Escritura No 672 del 14 de mayo de 2009, de la Notaria Primera del Circuito de Ubaté, se realizó actualización de área y linderos de los predios permutados.

Mediante Escritura No 066 de dos de febrero de 2011, de la Notaria Segunda del Circuito de Ubaté, se realizó el englobe que dio origen al Lote San Miguel.

Mediante Escritura No 298 del 17 de marzo de 2011 de la Notaria Segunda del Circuito de Ubaté, fue aclarada la Escritura No 066 del 2011, indicando que el propietario de pleno dominio era el Municipio y no como quedó en la misma (nuda propiedad).

En relación con el predio LA FORTUNA con folio de matrícula No 172-56530, se tiene la siguiente tradición:

Mediante Escritura No 812 del 25 de julio de 2001 de la Notaria Segunda de Ubaté, las señoras MARTHA YOLANDA SARMIENTO y RUBIELA MURCIA CALDERÓN adquirieron mediante COMPRAVENTA el predio.

# **HELGA ADRIANA SANABRIA KNEPPER**

---

Abogada Consultora

Mediante Escritura No 314 del 25 de marzo de 2009 de la Notaria Segunda de Ubaté, se realizó actualización de área y linderos de tres hectáreas 6.538 mts, a TRES HECTÁREAS DOS MIL METROS CUADRADOS (3 has 2.000 mts<sup>2</sup>).

Mediante Escritura No 333 de marzo 27 de 2009 de la Notaria Segunda de Ubaté, se transfirió por permuta de las señora RUBIELA MURCIA CALDERON a MARTHA YOLANDA SANTANA SARMIENTO al Municipio de Ubaté y se efectuó la actualización de área y linderos.

Mediante Escritura No 429 del 20 de abril de 2009, se realizó aclaración de escritura No 333 de 27 de marzo de 2009 de la Notaria Segunda de Ubaté de los predios permutados.

Mediante Escritura No 066 de dos de febrero de 2011, de la Notaria Segunda del Circuito de Ubaté, se realizó el englobe que dio origen al Lote San Miguel.

Mediante Escritura No 298 del 17 de marzo de 2011 de la Notaria Segunda del Circuito de Ubaté, fue aclarada la Escritura No 066 del 2011, indicando que el propietario de pleno dominio era el Municipio y no como quedó en la misma (nuda propiedad).

El folio de matrícula que nos corresponde es el No. 172-78867 y la tradición del predio es legal.

## **D) GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO.**

El predio NO tiene gravámenes, embargos, condiciones resolutorias expresas ni tácitas, derechos de usufructo, censo, uso o habitación, servidumbres, pleitos pendientes, afectaciones, viales, anticresis, arrendamiento (por escritura pública, privada o consensuales) y de tenedores a cualquier título, demandas civiles, condiciones resolutorias de ninguna clase y sobre él no existe causal de nulidad formal de las previstas en el Estatuto de Notariado, ni limitaciones al dominio que impidan su transferencia.

No obstante lo anterior, debe tenerse en cuenta que dentro de la tradición del predio, existe la siguiente anotación: “Manifiestan los vendedores que en estos predios se encuentra enterrada una tubería en P.V.C. de 2 pulgadas que pertenece a la comunidad de la Vereda El Volcán” (ver escritura pública No 896 de 20-08 de 2002 de la Notaria Segunda de Ubaté)

Sin embargo, no existe registrada en ningún folio de matrícula la servidumbre sobre la tubería en comento.

# HELGA ADRIANA SANABRIA KNEPPER

---

Abogada Consultora

## E) OBSERVACIONES

Revisada la tradición del predio materia de estudio, se hacen las siguientes observaciones:

1. Respecto al predio LA HOLANDA, no fue protocolizado según la escritura No. 421 de 27 de marzo de 2009 de la Notaria primera de Ubaté, la autorización al Alcalde para realizar dicha negociación, por parte del Concejo Municipal, por lo que se recomienda entregar una copia del mismo, para su revisión.
2. Revisar si, efectivamente se encuentra “enterrada una tubería en P.V.C. de 2 pulgadas que pertenece a la comunidad de la Vereda El Volcán”, para efectos de definir una Servidumbre y la afectación que puede tener sobre el predio y el proyecto de vivienda.
3. Actualizar en el folio de matrícula Inmobiliaria No 172-78867 el Código Catastral del predio, el cual no figura.

## F) CONCEPTO

En conclusión, teniendo en cuenta las Escrituras Públicas aportadas para estudio, así como, los folios de matrículas donde reposa la tradición del predio durante los últimos diez años y demás documentos, no existe limitación alguna sobre el lote y tiene aptitud jurídica para ser transferido su derecho de dominio. Es decir el CONCEPTO ES FAVORABLE, a la espera del Acuerdo mencionado en el punto primero de las observaciones.

## G) DOCUMENTOS ESTUDIADOS

- Folio de matrícula Inmobiliaria No 172-78867 de fecha 13 de julio de 2017, Folio de matrícula No 172-56530 y 172-59328.
- Copia en papel Rosado y autenticadas, de las siguientes escrituras públicas:

Escritura Pública No 66 de dos de febrero de 2011, de la Notaria Segunda de Ubaté, junto con todos los documentos protocolizados.

Escritura Pública No 429 de abril 20 de 2009, de la Notaria Segunda de Ubaté.

Escritura Pública No 333 de marzo 27 de 2009, de la Notaria Segunda de Ubaté.

Escritura Pública No 314 de marzo 25 de 2009, de la Notaria Segunda de Ubaté.

Escritura Pública No 812 de junio 25 de 2001, de la Notaria Segunda de Ubaté.

Escritura Pública No 298 de marzo 17 de 2011, de la Notaria Segunda de Ubaté.

Escritura Pública No 672 de mayo 14 de 2009, de la Notaria Primera de Ubaté.

Escritura Pública No 421 de marzo 27 de 2009, de la Notaria Primera de Ubaté.

Escritura Pública No 896 de agosto 28 de 2002, de la Notaria Segunda de Ubaté.

# HELGA ADRIANA SANABRIA KNEPPER

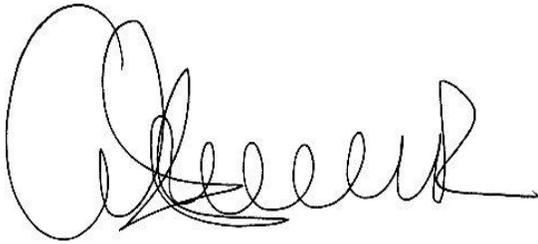
---

Abogada Consultora

- Factura No 2017018255, Impuesto Predial del Lote San Miguel.
- Plano Topográfico del predio San Miguel, con linderos.
- Plano Uso de Suelo general del Municipio de Ubaté.

Se expide el presente estudio de títulos, el día 14 de julio de 2017.

Atentamente,



**HELGA ADRIANA SANABRIA KNEPPER.**

c.c. 52.258.715 de Bogotá

T.P. 97.151 del C.S.J.

Abogada Proyecto Podemos Casa.