ESTUDIO DE TITULOS

1. INFORMACION BASICA DEL PREDIO

Propietario	Beneficencia de Cundinamarca
Folio de Matricula	051-3642
Oficina de Registro	SOACHA
Referencia catastral	NO REGISTRA
Nombre del Predio	SIN DIRECCION LA COLONIA
Dirección predio	MUNICIPIO DE SOACHA - RURAL
Área identificada en el levantamiento topográfico realizado por Omar Rodríguez Salazar según plano de fecha noviembre de 2019, el cual reposa en la oficina de bienes de la Beneficencia de Cundinamarca	368 has 3581m2

2. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO.

Finca ubicada en Soacha cabida total aproximada de 1.230 fanegadas linda: occidente: con el camino público de Bogotá a Fusagasugá partiendo del punto en que llega la cerca divisoria entre el potrero de el cartucho perteneciente a la finca que se le está deslindando y a la finca llamada la isla. hasta llegar hacia el sur hasta el puente sobre el rio muña en el sitio de la unión siendo de advertir que el camino es el lindero en todo este trayecto menos en su última parte en donde se interponen las casas y huertas de Carlos e. Uricoechea, Manuel Neute (sigue en un espacio en blanco) González, pedro y Gratianiano Párraga, con las que esta finca linda allí por el sur oriente, rio muña aguas abajo hasta donde lo atraviesa el camino que para las casas de san Benito cruza el lindero allí por ese camino sobre el cual queda la porción del antiguo san Benito que hoy es de Angela Mayorga la que cerca y con la que linda por el norte, occidente y sur hasta donde la cerca que envuelve este lote cae sobre el rio muña, este abajo con el corto trayecto que hay de ahí a donde contra el llega la cerca de piedra que separa el potrero de san Ignacio perteneciente a la finca que se está deslindando del potrero de las casas o del chical pertenecientes al arzobispado toda esta cerca arriba o sea hacia el oriente lindando por el sur con el arzobispado hasta donde esa cerca termina en la zanja que recibe los desagues de las casas de san Benito de ahí por la cerca de alambre en postes de piedra que separa el potrero del santuario perteneciente a la finca que se está deslindando de la manga de san Benito en donde está la capilla, las casas, huertas, chical y corralejas de ahí en línea más o menos rectas a la piedra de la iglesia lindando hasta aquí con el arzobispado de esa piedra baja por cerca de postes que en parte tiene alambre hasta dar a la toma de los destierros lindando en este trayecto con tierras que fueron de Manuel Neuta hoy de la beneficencia de ahí en corto trayecto a la dar a la medianía de zanja que separa los destierros del potrero llamado Tabio, propiedad de la beneficencia por esta mediania a dar al rio aguas claras lindando con la beneficencia rio arriba hasta dar al paso de la quebrada honda en el camino de los Tinsuques anteponiéndose aquí en la parte alta de la finca entre el filo de la cuchilla y el rio, el lote que Leonor de mier vendió al arzobispado camino de los Tinsuques abajo, exceptuando aquí sobre el los lotes pequeños vendidos por Eugenio UmaÑa a Francisco González y Víctor Garzón, hasta dar a la cañada honda con el mojón de piedra llamado los arrayanes o Aragón, cañada abajo hasta encontrar la cerca de piedra que separa el potrero buena vista perteneciente a la finca que se está deslindando de la finca llamada Chacua o las cuevas de herederos de Isaías Rodríguez cruza al norte por cerca lindando con las cuervas hasta dar a otra cerca de piedra que marca el lindero con Leopoldo Guaqueta. por esta cerca a la quebrada de Chicavera, de esta abajo hasta encontrar la cerca de piedra que separa la finca que se

está deslindando del potrero de las monjas de Magdalena Mier de Uribe lindando hasta aquí con terrenos de capellania, de los galeanos y en parte pequeña con la hacienda de puerta grande cruza para seguir el lindero por cerca de piedra con el dicho potrero de las monjas a encontrar la mediania del potrero de la cueva, por esta al rio muña lindando también con las monjas rio abajo hasta encontrar la cerca de tapias que separa el potrero de el cartucho de la finca llamada la isla y por esta tapia hasta donde ella da al camino publico punto de partida la isla las monjas y el camino de los Tinsuques quedan al norte y el rio aguas claras al sur de la finca total aquí deslindara esta alineación se complementa con los detalles que en sus respectivos trayectos indica la de cada una de las porciones de que la finca total se ha formado.

3. RESULTADO DEL ESTUDIO JURIDICO

Dada la necesidad de establecer la trazabilidad de la tradición del inmueble, el presente estudio analiza la tradición del folio de objeto de estudio hasta 20 años atrás.

- Mediante Escritura Pública No 1419 del 24 de junio de 1931 de la Notaría 2 de Bogotá, D.C., se transfirió el derecho de dominio (propiedad) del predio La Colonia del señor Francisco Flórez a Asilo de Locos de Bogotá, Asilo de San José para Niños Desamparados y Colonia de Mendigos de Sibaté, hoy la Beneficencia de Cundinamarca. **(anotación 1).**

  La beneficencia de Cundinamarca realizo diferentes ventas y trasferencia en relación con el predio de mayor extensión las cuales a continuación se relacionan.

- Venta parcial a favor del señor Carlos Villarraga mediante Escritura Pública No 2745 del 10 de mayo de 1949, suscrita en la Notaria 2 de Bogotá D.C. **(anotación 2).**

- Venta parcial a favor del señor Juan Mayorga mediante Escritura Pública No 2948 del 17 de mayo de 1949, suscrita en la Notaria 2 de Bogotá D.C. **(anotación 3).**

- Venta parcial a favor de la señora Carmen Garzón vda de Gonzalez mediante Escritura Pública No 2775 del 11 de mayo de 1949, suscrita en la Notaria 2 de Bogotá D.C. **(anotación 4).**

- Venta parcial a favor del señor Issac Villarraga mediante Escritura Pública No 2775 del 11 de mayo de 1949, suscrita en la Notaria 2 de Bogotá D.C. **(anotación 5).**

- Venta parcial a favor del señor Ernesto García mediante Escritura Pública No 2775 del 11 de mayo de 1949, suscrita en la Notaria 2 de Bogotá D.C. **(anotación 6)**

- Venta parcial a favor del señor Jeremías Villarraga mediante Escritura Pública No 2774 del 11 de mayo de 1949, suscrita en la Notaria 2 de Bogotá D.C. **(anotación 7)**

- Venta parcial a favor de los señores Encarnación Gutiérrez de Villarraga y Abraham Villarraga mediante Escritura Pública No 2897 del 14 de mayo de 1949, suscrita en la Notaria 2 de Bogotá D.C. **(anotación 8)**

- Venta parcial a favor del señor Samuel Williamson mediante Escritura Pública No 2418 del 17 de agosto de 1949, suscrita en la Notaria 1 de Bogotá D.C. **(anotación 9)**

- Venta parcial a favor del señor Rafael Junca mediante Escritura Pública No 1463 del 05 de septiembre de 1949, suscrita en la Notaria 5 de Bogotá D.C. **(anotación 10)**

- Venta parcial a favor del señor Luis Hernando Sabogal mediante Escritura Pública No 4783 del 16 de septiembre de 1949, suscrita en la Notaria 4 de Bogotá D.C. **(anotación 11)**

- Venta parcial a favor del señor Agustín Ochoa mediante Escritura Pública No 2199 del 27 de julio de 1949, suscrita en la Notaria 1 de Bogotá D.C. **(anotación 12)**

- Venta parcial a favor de los señores Carlos Julio Cifuentes y Esteban Cubillos mediante Escritura Pública No 1462 del 05 de septiembre de 1949, suscrita en la Notaria 5 de Bogotá D.C. **(anotación 13)**

- Venta parcial a favor del señor Roberto Ramírez mediante Escritura Pública No 1780 del 17 de octubre de 1949, suscrita en la Notaria 5 de Bogotá D.C. **(anotación 14)**

- Venta parcial a favor del Arzobispado de Bogotá mediante Escritura Pública No 2329 del 21 de octubre de 1949, suscrita en la Notaria 1 de Bogotá D.C. **(anotación 15)**

- Venta parcial a favor del señor Damián Villarraga mediante Escritura Pública No 1818 del 17 de octubre de 1949, suscrita en la Notaria 5 de Bogotá D.C. **(anotación 16)**

- Venta parcial a favor del señor Luis Villarraga mediante Escritura Pública No 1779 del 17 de octubre de 1949, suscrita en la Notaria 5 de Bogotá D.C. **(anotación 17)**

- Venta parcial a favor del señor Rufino Ramírez mediante Escritura Pública No 252 del 19 de enero de 1950, suscrita en la Notaria 2 de Bogotá D.C. **(anotación 18)**

- Venta parcial a favor de la señora Vda de Garzón, Rita de Villarraga y otros mediante Escritura Pública No 333 del 23 de enero de 1950, suscrita en la Notaria 2 de Bogotá D.C. **(anotación 19)**

- Venta parcial a favor del señor Ricardo González mediante Escritura Pública No 783 del 10 de febrero de 1950, suscrita en la Notaria 2 de Bogotá D.C. **(anotación 20)**

- Venta parcial a favor del señor Eusebio Ramírez mediante Escritura Pública No 255 del 10 de febrero de 1950, suscrita en la Notaria 5 de Bogotá D.C. **(anotación 21)**

- Venta parcial a favor del señor Carlos Garzón García mediante Escritura Pública No 1652 del 17 de marzo de 1950, suscrita en la Notaria 2 de Bogotá D.C. **(anotación 22)**

- Venta parcial a favor del señor Pioquinto Torres Leovigildo mediante Escritura Pública No 2274 del 27 de septiembre de 1950, suscrita en la Notaria 5 de Bogotá D.C. **(anotación 23)**

- Venta parcial a favor del señor Obdulio García mediante Escritura Pública No 4077 del 30 de junio de 1950, suscrita en la Notaria 2 de Bogotá D.C. **(anotación 24)**

- Venta parcial a favor de la señora Josefa Garzón de Garzón mediante Escritura Pública No 882 del 15 de febrero de 1950, suscrita en la Notaria 2 de Bogotá D.C. **(anotación 25)**

- Venta parcial a favor de la señora Micaela García de Garzón mediante Escritura Pública No 2600 del 02 de abril de 1953, suscrita en la Notaria 2 de Bogotá D.C. **(anotación 26)**

- Venta parcial a favor del señor Reimundo Solorzano mediante Escritura Pública No 2126 del 28 de septiembre de 1953, suscrita en la Notaria 5 de Bogotá D.C. **(anotación 27)**

- Venta parcial a favor de los señores Ernesto García y María Reyes García mediante Escritura Pública No 6115 del 19 de septiembre de 1953, suscrita en la Notaria 2 de Bogotá D.C. **(anotación 28)**

- Venta parcial a favor del señor Enrique Peñaloza mediante Escritura Pública No 6109 del 10 de diciembre de 1955, suscrita en la Notaria 2 de Bogotá D.C. **(anotación 29)**

- Venta parcial a favor de la señora Cristina Ochoa de Peñaloza mediante Escritura Pública No 6110 del 10 de noviembre de 1955, suscrita en la Notaria 2 de Bogotá D.C. **(anotación 30)**

- Dación en Pago a favor de la alcaldía municipal de Sibaté, Cundinamarca realizada mediante Escritura Pública No 7006 del 30 de diciembre de 1996, suscrita en la Notaria 2 de Soacha. **(anotación 38)**

Gravámenes

Limitaciones al dominio

- Mediante Escritura Pública No 722 de fecha 20 de marzo de 1984, se constituyo a favor de la Empresa de Energía de Bogotá la servidumbre especial de conducción de energía eléctrica sobre una franja de 8.313 m2., tal como se indica en la anotación 32 del folio de matrícula matriz.

Procesos judiciales y administrativos

- El Instituto Colombiano de la Reforma Agraria INCORA, inicio mediante resolución de fecha 18 de febrero de 1986, una actuación administrativa con el objeto de adquirir el predio objeto de análisis, para realizar dotación de tierras a sujetos de reforma agraria, tal como se señala en la anotación 33 del folio. La oferta formal del predio se inscribió el día 09 de abril de 1992, tal como se evidencia en la anotación 34 del folio; sin embargo esta actuación no llego a finalizase de forma positiva, tal como se evidencia en la resolución No 32 del 23 de enero de 1996, expedida por le Incora, por la cual finaliza la actuación administrativa de compra y ordena cancelar la oferta, tal como se indica en las anotación 36 y 37 del folio.

Medidas Cautelares

No Registra.

4. CONCEPTO JURIDICO Y ANALISIS DE RIESGO

Del estudio del folio de matrícula inmobiliaria, se colige que el derecho de dominio descrito se halla radicado plenamente en cabeza del actual propietario **"BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA"**

Que revisada la tradición se establece que esta proviene de justo título y no se evidencia en la documentación revisada la existencia de una falta tradición, no existen gravámenes pendientes, condición resolutoria o cualquier otra limitación al dominio que impida su enajenación. Por lo tanto, se considera que es viable la transferencia del predio.

5. DOCUMENTOS Y ANEXOS

Para la elaboración del estudio de títulos se aportaron y analizaron los siguientes documentos:

a) Certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 051-3642 de fecha 13 de noviembre de 2020.
b) Escritura Pública No 1419 del 24 de junio de 1931, suscrita en la Notaría 2 de Bogotá, D.C .

6. RECOMENDACIONES

Previo a adelantar el proceso de transferencia se recomienda:

a). actualizar Certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 051-3642, con expedición menor a 30 días.

DAVID FELIPE SIERRA RIVERA
Abogado
TP: 223.020 del C.S de la J.
Junio 2 de 2021