CONTRATO No. LP-SIM-030-202

DIAGNÓSTICO, MEJORAMIENTO, MANTENIMIENTO Y CONSTRUCCIÓN DE LA ESTRUCTURA FÍSICA DE CENTROS DE DESARROLLO INFANTIL EN EL MUNICIPIO DE MONTERÍA.

DIAGNÓSTICO PREDIAL

INTRODUCCIÓN

El Municipio de Montería evidenció la necesidad de intervenir las edificaciones donde funcionan los Centros de Desarrollo Infantil – CDI, Los Recuerdos, Vallejo, Villa Cielo Villa Melissa y Brisas del Sinú (Vallecitos del Sinú) debido a que se encuentran deterioradas, por lo que necesitan mantenimiento y adecuación de sus instalaciones para garantizar la prestación del servicio de manera óptima, adecuada y segura a todos los usuarios tanto a la población infantil, cuidadores, visitantes y personal administrativo, la sede de Mocambo requiere de la construcción de una edificación nueva y propia.

En razón a ello, suscribió el contrato No. LP-SIM-030-2024, cuyo objeto es "*DIAGNÓSTICO, MEJORAMIENTO, MANTENIMIENTO Y CONSTRUCCIÓN DE LA ESTRUCTURA FÍSICA DE CENTROS DE DESARROLLO INFANTIL EN EL MUNICIPIO DE MONTERÍA",* con IBÉRICA INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES P Y A S.A.S.

En la cláusula 3 del contrato, Alcance del Objeto, se estipuló: *"El Contratista deberá desarrollar el objeto del Contrato de conformidad con las especificaciones y características técnicas señaladas en los Documentos del Proceso de Contratación LP-SIM-030- 2024, los cuales hacen parte integral del Contrato."*

En virtud de lo anterior, se estableció en el numeral 3 del Anexo Técnico lo siguiente:

ANEXO 1 – ANEXO TÉCNICO LICITACIÓN DE OBRA PÚBLICA DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL			
Código	CCE-EICP-IDI-32	**Página**	Página **16** de **34**
Versión No.	1		

3. ACTIVIDADES A EJECUTAR Y ALCANCE

Las actividades u obras a ejecutar son las siguientes:

FASE 1 – DIAGNOSTICO, ESTUDIOS Y DISEÑO.

En esta fase, se llevarán a cabo una serie de análisis para diagnosticar las condiciones actuales de la zona y diseñar las intervenciones necesarias; y los estudios y diseños para una sede completamente nueva. Los elementos clave de esta fase incluyen:

DIAGNOSTICO

El diagnostico incluye como mínimo lo siguiente:

1. Informe de Diagnóstico:

    - Realizar los trámites de gestión predial, para aquéllos casos en los que sea necesario lograr la titulación de los bienes inmuebles que se pretendan intervenir.
    - Realización de un diagnóstico detallado con registros fotográficos y propuestas de soluciones para cada área problemática.
    - Si como resultado del diagnóstico, existe la necesidad de Licencia de Construcción, esta será tramitada y gestionada por el constructor, y el valor de dicha licencia será cancelada por el municipio de los recursos pertenecientes a la etapa 2 Ejecución de la obra.
    - Identificación de puntos y/o zonas específicas y estructuras a intervenir.
    - Desarrollo de diseños preliminares para las mejoras.

Del mismo modo, quedó estipulado en el numeral 2.3. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO de los Estudios Previos:

Alcaldía de
MONTERÍA

SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
ESTUDIOS PREVIOS
Decreto 1082 de 2015 Artículo 2.2.1.2.1.5.1, modificado mediante, Decreto 1860 de 2022 Articulo 2

2.3. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO:

El objeto contractual se ejecutará teniendo en cuenta las especificaciones contenidas en el estudio previo del presente proceso de selección, sus anexos y los documentos que arroje como resultado la etapa de diagnóstico.

ALCANCE DEL PROYECTO:

Consta de dos fases.

FASE 1: El diagnóstico estudios y diseños.

FASE 2: Ejecución de las obras.

FASE 1 – DIAGNOSTICO, ESTUDIOS Y DISEÑO.

En esta fase, se llevarán a cabo una serie de análisis para diagnosticar las condiciones actuales de la zona y diseñar las intervenciones necesarias; y los estudios y diseños para una sede completamente nueva. Los elementos clave de esta fase incluyen:

DIAGNOSTICO

El diagnostico incluye como mínimo lo siguiente:

1. Informe de Diagnóstico:
    - Realizar los trámites de gestión predial, para aquellos casos en los que sea necesario lograr la titulación de los bienes inmuebles que se pretendan intervenir.

En igual sentido, se estableció en la numeral 1 de los Estudios Previos - DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN que, para realizar las intervenciones a la infraestructura, se requiere en primera instancia hacer un estudio de título de los CDIs Los Recuerdos, Vallejo, Villa Cielo, Villa Melisa, Brisas del Sinú (Vallecitos del Sinú) y Mogambo.

Ahora bien, entiéndase por gestión predial como aquel proceso que incluye estudios técnicos, jurídicos, económicos y sociales de los inmuebles a través de los cuales se garantiza la disponibilidad de los predios necesarios para un proyecto. En ese sentido, se podría decir que, constituyen la gestión predial:

1. La identificación de los predios sujetos de adquisición y/o intervención.
2. Insumos catastrales tales como certificados catastrales, R1 y R2, planos catastrales
3. Ficha predial que es el documento que relaciona folio de matrícula inmobiliaria, referencia catastral, detalles físicos del inmueble, ubicación, linderos, extensión, construcciones y/o edificaciones.
4. Plano predial y/o levantamiento topográfico.
5. Identificación del propietario
6. Estudio de títulos del predio
7. Saneamiento predial

8. Modo de adquisición de la titularidad del predio.

En lo que respecta al proceso de saneamiento predial informamos que es un mecanismo que consolida la propiedad de un bien inmueble a partir de un diagnóstico técnico, jurídico, urbanístico y catastral cuyo objetivo es determinar e individualizar los derechos que recaen sobre una propiedad, depurar los derechos que recaen sobre una propiedad y registrar por primera vez una propiedad ante el registro de títulos correspondiente; por lo tanto, a través del saneamiento predial se identifica la situación del predio de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial, se reconocen limitaciones, afectaciones, gravámenes, irregularidades o cualquier otro tipo de incertidumbre que se genere sobre la propiedad y se esclarece la titularidad de los predios.

En consecuencia, el diagnóstico predial que presentaremos de los inmuebles donde funcionan los DCIs anteriormente descritos, estará constituido por el componente técnico, jurídico y la recomendación de saneamiento predial advirtiendo sobre este último que, dichas actividades corresponden al Municipio ejecutarlas por tratarse de actuaciones administrativas que sobrepasan la competencia del contratista.

En mérito de lo expuesto, seguidamente se relaciona el informe de cada predio conforme al estudio de título realizado que hace parte integral del presente diagnóstico al igual que los documentos estudiados que lo soportan tales como planos, certificados catastrales y escrituras; se advierte que de cada predio se estableció un acápite de **ANÁLISIS Y RECOMENDACIONES JURÍDICAS,** en el que se recomienda el mecanismo de saneamiento y/o adquisición predial o se confirma la propiedad a favor del Municipio de Montería.

]

- **CDI LOS RECUERDOS**

IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO:

Nombres	**Identificación**	**Persona Natural/Jurídica/Otro**	**% *Prop.**
MUNICIPIO DE MONTERÍA	NIT No. 8000967341	Jurídica	100%

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE:

Nro Matrícula y Apartado Registral	**140-143802**
Numero predial	01-06-00-00-1178-0004-0-00-00-0000
Folios Matrices	140-143762
Folios Derivados	N/R
Dirección Principal	K 9 SUR 13 99
Direcciones Secundarias y anteriores	N/R

ÁREAS en este capítulo solo incluir las áreas en números

Escritura Pública	8.464,85mts^2 – EP 2082 de 6 de junio de 2014 – Notaría Segunda de Montería
Matricula Inmobiliaria	8.464,85mts2
Certificado Catastral	170.431 mts2

LINDEROS

Linderos generales: Según consta en la Escritura No. 2082 de 6 de junio de 2014: EQUIPAMENTO PUBLICO 1: POR EL NORTE, con vía pública de la urbanización (futura calle 13 Sur); POR EL SUR, en línea quebrada con zona verde Número 4 de la urbanización; por EL ESTE con zona de afectación por energía eléctrica, y por EL OESTE, con la manzana E de la Urbanización

NORTE:	con vía pública de la urbanización (futura calle 13 Sur)
ESTE:	con zona de afectación por energía eléctrica
SUR:	en línea quebrada con zona verde Número 4 de la urbanización
OESTE:	con la manzana E de la Urbanización

Fuente: Escritura Pública No. 2082 de 6 de junio de 2014, Notaría Segunda de Montería

TRADICIÓN DEL INMUEBLE:

El predio objeto de estudio se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. **140-143802,** cuya titularidad está a nombre del Municipio de Montería con ocasión a la cesión de obligatoria de zonas con destino a uso público FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO URBANIZACION EL RECUERDO- FIDUBOGOTA, realizado por FIDUCIARIA BOGOTA S.A identificada con NIT No. 8001423837 al Municipio de Montería, a través de la Escritura Pública No. 2082 de 6 de junio de 2014, registrada el 11 de junio del mismo año, según consta en la Anotación No. 2 del aludido folio.

Los datos básicos del inmueble reportan como matrícula matriz 140-143762, que este último a su vez se deriva de las matrículas 140-143737; 140-143734; 140-143735; 140-143733; 140-143732; 140-143719; 140-143736; 140-143718; 140-143738; 140-143759; 140-143753; 140-143758; 140-143725; 140-143748; 140-143726; 140-143755; 140-143731; 140-143749; 140-143721; 140-143750; 140-143724; 140-143761; 140-143723; 140-143752; 140-143722; 140-143751; 140-143754; 140-143746; 140-143747; 140-143745; 140-143757; 140-143742; 140-143741; 140-143730; 140-143739; 140-143727; 140-143729; 140-143760; 140-143728; 140-143744; 140-143743; 140-143720; 140-143756; 140-138702; 140-138703; 140-138706; 140-138704; 140-138700; 140-138701; 140-138705.

En virtud de lo anterior, logra concluirse que, el Municipio de Montería ostenta el 100% de la propiedad del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **140-143802**



HISTORIA FÍSICA DEL INMUEBLE

Según documentos estudiados, se pudo determinar que el predio, no ha sufrido cambios físicos como segregaciones, divisiones materiales ni ventas parciales.

GRAVÁMENES, LIMITACIONES Y OTROS

Ítem	Descripción Constitución
Invasiones	No tiene
Construcciones	CDI Los Recuerdos
Limitación al Dominio	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Gravamen	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Medida Cautelar	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Valorización	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria.
Condición Resolutoria	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Falsa Tradición	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria

Patrimonio Arqueológico, Patrimonio Cultural de la Nación de Naturaleza Material e Inmaterial y Régimen de Especial de Protección de los Bienes de Interés Cultural	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Otras circunstancias de hecho o derecho que afecten la intervención del inmueble	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria

ANÁLISIS Y RECOMENDACIONES JURÍDICAS

El predio identificado con FMI No. 140-143802, es una zona de cesión con destino a uso público cuya titularidad es 100% del Municipio de Montería con ocasión a la entrega realizada por FIDUCIARIA BOGOTÁ como vocera del Patrimonio Autónomo denominado Urbanización el Recuerdo.

Se observa que no hay homogeneidad entre la información que reposa en registro y lo reportado en catastro debido a que no se ha realizado la actualización catastral por parte del Municipio de Montería, en ese sentido, la información catastral existente es la del predio de mayor extensión identificado con referencia catastral 01-06-00-00-1178-0004-0-00-00-0000; el predio con FMI 140-143802, no existe en las bases catastrales.

En ese sentido, se recomienda adelantar antes Catastro Municipal la debida actualización del predio con ocasión a la zona de cesión entregada al Municipio.

Así mismo, de la visita a terreno no se observan invasiones, construcciones y/o cualquier otra circunstancia de hecho o de derecho que afecte la intervención del CDI

DOCUMENTOS ESTUDIADOS:

1. Escritura Pública No. EP 2082 de 6 de junio de 2014
2. Consulta VUR FMI 140-143802

- CDI VALLEJO

IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO:

Nombres	Identificación	Persona Natural/Jurídica/Otro	% *Prop.
MUNICIPIO DE MONTERÍA	NIT No. 8000967341	Jurídica	100%

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE:

Nro Matrícula y Apartado Registral	**140-149580**
Numero predial	01-04-00-00-0040-0022-0-00-00-0000
Folios Matrices	140-130813
Folios Derivados	N/R
Dirección Principal	C 15 12 292 W
Direcciones Secundarias y anteriores	N/R

ÁREAS en este capítulo solo incluir las áreas en números

Escritura Pública	15.651,08 mts^2 – EP 1862 de 22 de diciembre de 2014 – Notaría Tercera de Montería
Matricula Inmobiliaria	15.651,08 mts2
Certificado Catastral	15.651,08 mts2

LINDEROS

0.1. **Linderos generales**: Según consta en la Escritura No. 1862 de 22 de diciembre de 2014: POR EL NORTE, calle en medio con las manzanas 63, 64 y 65 y mide 201.11 metros; POR EL SUR, calle en medio con las manzanas 38 y 39 y mide 124.96; por EL ESTE con calle en medio con las manzanas 46, 52 y 58 y mide 96.00 metros; y por EL OESTE: calle en medio con las manzanas 45, 51, 57 y mide 122.01 metros.

NORTE:	calle en medio con las manzanas 63, 64 y 65 y mide 201.11 metros
ESTE:	con calle en medio con las manzanas 46, 52 y 58 y mide 96.00 metros
SUR:	calle en medio con las manzanas 38 y 39 y mide 124.96
OESTE:	calle en medio con las manzanas 45, 51, 57 y mide 122.01 metros.

Fuente: Escritura Pública No. 1862 de 22 de diciembre de 2014, Notaría Primera de Montería

TRADICIÓN DEL INMUEBLE:

El predio objeto de estudio se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. **140-149580,** cuya titularidad está a nombre del MUNICIPIO DE MONTERÍA con ocasión a la cesión obligatoria de zonas con destino a uso público realizado por INVERSORA VM SAS NIT 900374256-8 al Municipio de Montería a través de la Escritura Pública No. 1862 de 22 de diciembre de 2014, tal como consta en la anotación No. 2 del aludido folio.

Consultados los datos básicos del folio, se evidencia la matrícula matriz 140-130813, que a su vez se deriva de la matrícula 140-124021 como producto de un loteo realizado a través de la Escritura Pública No. 1862 de 2014; realizado por INVERSORA VM SAS NIT. 9003742568.

El folio 140-130813, se deriva de la matrícula 140-124021 la cual reporta en su anotación No. 2 la compraventa que realiza SOCIEDAD INVERSORA VM SAS. NIT. 9003742568 a GILBERTO VALLEJO E Y CIA S. EN C. NIT. 8910008166, mediante EP No. 1958 de 27 de septiembre de 2010.

En virtud de lo anterior, logra concluirse que, el MUNICIPIO DE MONTERÍA ostenta el 100% de la propiedad del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **140-149580**



HISTORIA FÍSICA DEL INMUEBLE

Según documentos estudiados, se pudo determinar que el predio, no ha sufrido cambios físicos como segregaciones, divisiones materiales ni ventas parciales.

GRAVÁMENES, LIMITACIONES Y OTROS

Ítem	Descripción Constitución
Invasiones	No tiene
Construcciones	CDI Villa Vallejo
Limitación al Dominio	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Gravamen	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria

Medida Cautelar	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Valorización	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria.
Condición Resolutoria	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Falsa Tradición	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Patrimonio Arqueológico, Patrimonio Cultural de la Nación de Naturaleza Material e Inmaterial y Régimen de Especial de Protección de los Bienes de Interés Cultural	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Otras circunstancias de hecho o derecho que afecten la intervención del inmueble	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria

ANÁLISIS Y RECOMENDACIONES JURÍDICAS

El predio identificado con FMI No. 140-149580, es una zona de cesión con destino a uso público cuya titularidad es 100% del MUNICIPIO DE MONTERÍA con ocasión a la transferencia realizada por INVERSORA VM SAS X NIT 900374256-8, a través de la Escritura Pública No. 1862 de 22 de diciembre de 2014, tal como consta en la anotación No. 2 del aludido folio.

Se verifica que los datos registrales concuerdan con los catastrales lo cual permite concluir que es un inmueble que no requiere actividades de saneamiento predial.

De la visita a terreno no se observan invasiones, construcciones y/o cualquier otra circunstancia de hecho o derecho que afecte la intervención del CDI.

DOCUMENTOS ESTUDIADOS:

- Escritura Pública No. EP 1862 de 22 de diciembre de 2014
- Consulta VUR FMI 140-149580, 140-130813 y 140-124021

- **CDI VILLA CIELO**

IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO:

Nombres	Identificación	Persona Natural/Jurídica/Otro	% *Prop.
MUNICIPIO DE MONTERÍA	NIT No. 8001039356	Jurídica	100%

1. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE:

Nro Matrícula y Apartado Registral	**140-129679**
Numero predial	01-01-00-00-1147-0001-0-00-00-0000
Folios Matrices	140-91670
Folios Derivados	Múltiples matrículas
Dirección Principal	C 54A 43A 16
Direcciones Secundarias y anteriores	N/R

ÁREAS en este capítulo solo incluir las áreas en números

Escritura Pública	23 Has 6.483 mts^2 – EP 039 de enero 14 de 2002 – Notaría Primera de Montería
Matricula Inmobiliaria	232.320 mts2
Certificado Catastral	2.951 mts2

LINDEROS

Linderos generales: Según consta en la Escritura No. 039 de 14 de enero de 2002: POR EL NORTE, con carreteable que conduce a Montería; POR EL SUR, con predios de Matías Luna y Francisco Pereira; por EL ESTE, con predios de JOSE GOMEZ y por EL OESTE, con predios de Andrés Contreras y Jaime Vargas

NORTE:	con carreteable que conduce a Montería
ESTE:	con predios de JOSE GOMEZ
SUR:	con predios de Matías Luna y Francisco Pereira
OESTE:	con predios de Andrés Contreras y Jaime Vargas

Fuente: Escritura Pública No. 039 de 14 de enero de 2002, Notaría Primera de Montería

TRADICIÓN DEL INMUEBLE:

El predio objeto de estudio se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. **140-129679,** cuya titularidad está a nombre del Municipio de Montería con ocasión a la compraventa realizada a CASTILLO COLEY CARLOS CESAR mediante escritura pública No. 039 de 14 enero de 2002.

Consultados los datos básicos, el FMI No. 140-129679, nace del folio 140-91670, el cual fue adquirido por CASTILLO COLEY CARLOS CESAR mediante escritura pública 9 de 15 de enero de 1987 a la Sociedad Triana Ltda., registrada el 19 de enero del mismo año en el FMI 140-31779; escritura pública No. 678 del 16 de mayo de 1991, de la Notaria Primera de Montería

mediante compra a ELVIRO GACIA GULGO, la cual la cual fue registrada el 22 de mayo de 1991, en el FMI 140-40951 y la escrituran No. 1112 de 15 de julio de 1991 de la Notaría Primera de Montería mediante compra a ELVIRO GACIA GULGO, registrada el 19 de julio de 1991 en el FMI No. 140-42338 y la escritura de englobe de los anteriores predios No. 1055 de 23 de octubre de 2001, otorgada por CARLOS CASTILLO registrada el 25 de octubre de 2001 en el FMI 140-91670.

En virtud de lo anterior, logra concluirse que, el MUNICIPIO DE MONTERÍA ostenta el 100% de la propiedad del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **140-12967**



HISTORIA FÍSICA DEL INMUEBLE

Según documentos estudiados, se pudo determinar que el predio, hace parte el predio de mayor extensión el cual ha sufrido cambios físicos como segregaciones, divisiones materiales ni ventas parciales, significa lo anterior, que el predio no tiene una matrícula individual y actualmente se identifica con el folio de mayor extensión del barrio Villa Cielo

GRAVÁMENES, LIMITACIONES Y OTROS

Ítem	Descripción Constitución
Invasiones	No tiene
Construcciones	CDI Villa Cielo
Limitación al Dominio	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Gravamen	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Medida Cautelar	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Valorización	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria.
Condición Resolutoria	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria

Falsa Tradición	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Patrimonio Arqueológico, Patrimonio Cultural de la Nación de Naturaleza Material e Inmaterial y Régimen de Especial de Protección de los Bienes de Interés Cultural	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Otras circunstancias de hecho o derecho que afecten la intervención del inmueble	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria

ANÁLISIS Y RECOMENDACIONES JURÍDICAS

El predio identificado con FMI No. 140-129679, es un bien fiscal cuya titularidad es 100% del MUNICIPIO DE MONTERÍA con ocasión a la compraventa realizada a CASTILLO COLEY CARLOS CESAR mediante escritura pública No. 039 de 14 enero de 2002.

En virtud de lo anterior, la construcción recae sobre un inmueble de propiedad del Municipio, no obstante, no cuenta con una matrícula individual, sino que hace parte del área remanente del del folio de mayor extensión.

DOCUMENTOS ESTUDIADOS:

- Escritura Pública No. EP 039 de 14 enero de 2002
- Consulta VUR FMI 140-129679

- **VILLA MELISA**

IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO:

Nombres	**Identificación**	**Persona Natural/Jurídica/Otro**	**% *Prop.**
DEPARTAMENTO DE CORDOBA	NIT No. 8001039356	Jurídica	100%

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE:

Nro Matrícula y Apartado Registral	**140-134443**
Numero predial	01-06-00-00-0467-0006-0-00-00-0000
Folios Matrices	140-119008
Folios Derivados	N/R
Dirección Principal	K 9 2 120 S In

Direcciones Secundarias y anteriores	N/R

ÁREAS en este capítulo solo incluir las áreas en números

Escritura Pública	2.566.19 mts^2 – EP 2042 de 29 de agosto de 2012 – Notaría Tercera de Montería
Matricula Inmobiliaria	2.566.19 mts2
Certificado Catastral	204.102 mts2

LINDEROS

Linderos generales: Según consta en la Escritura No. 2042 de 29 de agosto de 2012: POR EL NORTE, con vía de por medio con la manzana 66 en 103.07 metros; POR EL SUR, con vía de por medio con la manzana 55, 57 y 57 en línea recta 81.73 metros; por EL ESTE con vía de por medio con la manzana 68 en línea recta en 62.79 metros

NORTE:	con vía de por medio con la manzana 66 en 103.07 metros
ESTE:	con vía de por medio con la manzana 68 en línea recta en 62.79 metros
SUR:	con vía de por medio con la manzana 55, 57 y 57 en línea recta 81.73 metros
OESTE:	N/R

Fuente: Escritura Pública No. 2042 de 29 de agosto de 2012, Notaría Tercera de Montería

TRADICIÓN DEL INMUEBLE:

El predio objeto de estudio se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. **140-134443,** cuya titularidad está a nombre del Departamento de Córdoba con ocasión loteo realizado a través de la Escritura Pública No. 2042 de 29 e agosto de 2012.

Consultados los datos básicos del folio, se evidencia las matrículas matrices 140-119008, que a su vez se deriva de las matrículas 140-119007 y 140-118711; respecto a la matrícula 140-119007 se indica que, registra la compraventa realizada por el Departamento de Córdoba a INVERSIONES PUPO GARCIA LIMITADA, a través de la Escritura Pública No. 2566 de 30 de diciembre de 2008; referente al FMI No. 140-118711, se verificó que, mediante la misma escritura fue adquirido a través de compraventa a PUPO JIMENEZ JOSE FRANCISCO.

Que a través de la Escritura No. 2566 de 30 de diciembre de 2008, se realizó englobe de los folios 140-119007 y 140-118711, del cual se origina la matrícula 140-119008; posteriormente, el FMI 140-119008 fue producto de loteo a través de la Escritura 2042 dando origen a la matrícula del predio objeto de estudio, es decir la número **140-134443.**

En virtud de lo anterior, logra concluirse que, el DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA ostenta el 100% de la propiedad del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **140-134443**



HISTORIA FÍSICA DEL INMUEBLE

Según documentos estudiados, se pudo determinar que el predio, no ha sufrido cambios físicos como segregaciones, divisiones materiales ni ventas parciales.

GRAVÁMENES, LIMITACIONES Y OTROS

Ítem	Descripción Constitución
Invasiones	No tiene
Construcciones	CDI Villa Melisa
Limitación al Dominio	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Gravamen	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Medida Cautelar	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Valorización	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria.
Condición Resolutoria	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Falsa Tradición	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria

Patrimonio Arqueológico, Patrimonio Cultural de la Nación de Naturaleza Material e Inmaterial y Régimen de Especial de Protección de los Bienes de Interés Cultural	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Otras circunstancias de hecho o derecho que afecten la intervención del inmueble	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria

ANÁLISIS Y RECOMENDACIONES JURÍDICAS

El predio identificado con FMI No. 140-134443, es una zona de cesión con destino a uso público cuya titularidad es 100% del DEPARTAMENTO DE CORDOBA con ocasión a las compraventas realizadas de los inmuebles identificados con los FMI 140-119007 y 140-118711, los cuales fueron producto de englobe y posterior loteo para el desarrollo del proyecto constructivo Villa Melisa.

En virtud de lo anterior, no siendo el predio objeto de estudio de propiedad del Municipio de Montería, en aras de obtener la propiedad, se recomienda que por parte del Municipio se adelante ante la Gobernación de Córdoba, solicitud de transferencia gratuita del predio en el marco de lo establecido en el Artículo 276 de la Ley 1955 de 2015 y sus decretos reglamentarios.

En consecuencia, pese a que, de la visita a terreno no se observan invasiones, construcciones y/o cualquier otra circunstancia de hecho que afecte la intervención del CDI, la titularidad no la ostenta el Municipio de Montería, motivo por el cual, se recomienda, primeramente, adelantar acciones para obtener la titularidad de la propiedad.

DOCUMENTOS ESTUDIADOS:

- Escritura Pública No. EP 2042 de 29 e agosto de 2012
- Consulta VUR FMI 140-134443, 140-119008, 140-119007 y 140-118711

- **BRISAS DEL SINU**

IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO:

Nombres	Identificación	Persona Natural/Jurídica/Otro	% *Prop.

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE:

Nro Matrícula y Apartado Registral	N/R
Numero predial	01-03-00-00-0431-0001-0-00-00-0000
Folios Matrices	N/R
Folios Derivados	N/R
Dirección Principal	K 1E 3B 05
Direcciones Secundarias y anteriores	N/R

ÁREAS en este capítulo solo incluir las áreas en números

Escritura Pública	140 Has – EP 067 de 26 de febrero de 1960 – Notaría Novena de Bogotá
Matricula Inmobiliaria	509.035 mts2
Certificado Catastral	958 mts2

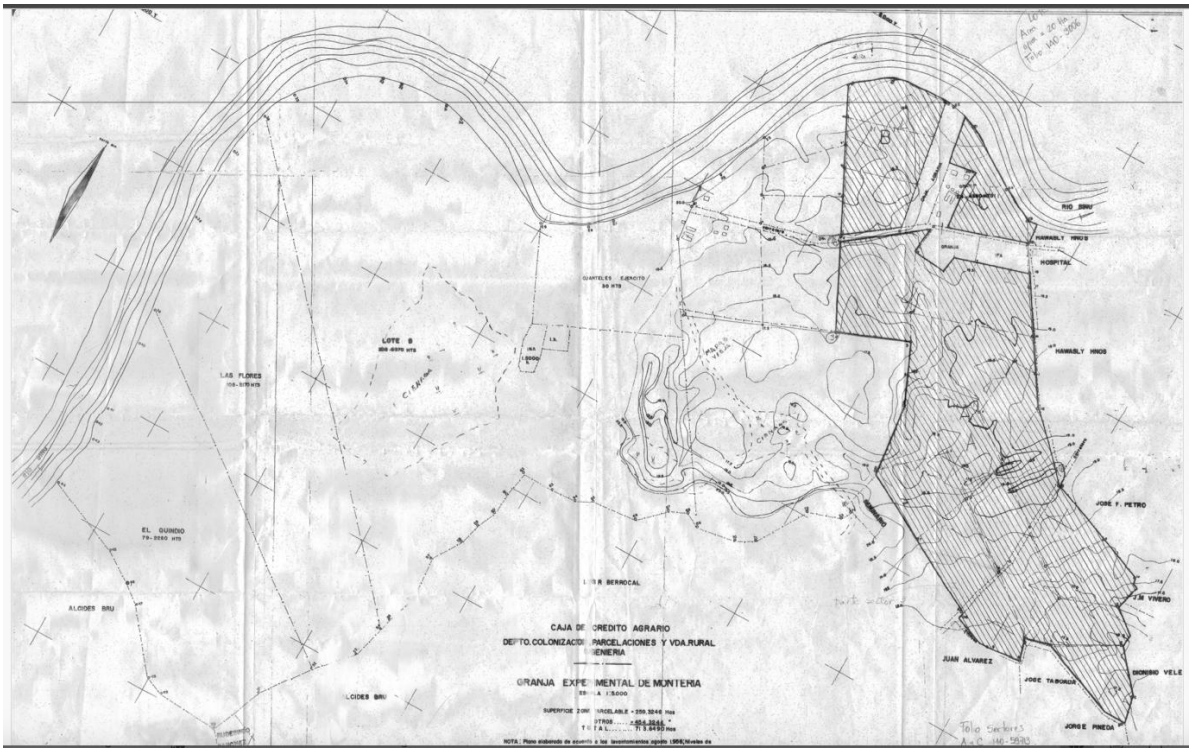
LINDEROS

Linderos generales: Según consta en la Escritura No. 67 de 26 de febrero de 1960: Se trata de un predio de 140 Has que se divide en tres lotes. LOTE A: POR EL NORTE, partiendo del mojón V, con la carretera que de Montería conduce a los cuarteles del ejército en una longitud aproximada de 380 metros y las instalaciones de la Granja pasando por los puntos C R hasta el mojón No. 18 en una longitud aproximada de 655 metros; POR EL SUR, con terrenos del seminario Juan Álvarez, José Taborda y Jorge Pineda, entre los mojones 5, 7, 19, 11 B, en una longitud aproximada de 1670 metros; por ORIENTE, con el callejón que une la carretera del seminario y los terrenos de Hawasly hermanos, José F Petro y T. M Vivero y Dionisio Vélez entre los mojones 18, 17 N y 15, 15 E, 14, 13, 12 G B en una longitud aproximada de 2050 metros y por EL OCCIDENTE, con terrenos de la granja entre los mojones V, 8, 3, 4, 5 en una longitud aproximada de 1250 metros. LOTE B: Con la margen derecha del rio sinú, entre los mojones 37, 24, 23, 22 en una longitud aproximada de 430 metros; POR EL SUR: con carretera que de Montería conduce a los cuarteles del ejercito en una longitud aproximada de 245 metros, por EL ORIENTE: con terrenos de la Caja Agraria en una longitud aproximada de 560 metros; POR EL OCIDENTE, con terreno de la granja pasando por los mojones V prima (V') en una longitud aproximada de 630 metros. LOCE C: POR EL NORTE, con la margen derecha del rio Sinú pasando por lo mojones 21, 29, 19 en una longitud aproximada de 545 metros; POR EL SUR, con la carreta que de Montería conduce a los cuarteles del ejército en una longitud de 345 metros; POR EL ORIENTE: con terrenos de Hawasly Hnos desde la margen derecha del rio Sinú hasta el mojón No. 18 en una longitud aproximada de 90 metros; POR EL OCCIDENTE con las instalaciones de la granja y con terrenos de la Caja Agraria en una longitud aproximada de 575 metros

Fuente: Escritura Pública No. 067 de 20 de febrero de 1960, Notaría Novena de Bogotá

TRADICIÓN DEL INMUEBLE:

De acuerdo con el estudio realizado al sector, se determinó el predio objeto de estudio hace parte de un predio de mayor extensión de propiedad del ICT – INURBE, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con ocasión a la transferencia gratuita realizada por el Ministerio de Agricultura al ICT a través de Escritura Pública No. 67 de 26 de febrero de 1960, de la Notaría Novena de Bogotá, no obstante, con el estudio de dicha escritura no logró obtenerse el FMI que corresponde al predio pudiendo ser el FMI 140-59713 o 140-6446.



HISTORIA FÍSICA DEL INMUEBLE

De acuerdo con el estudio realizado al sector, se determinó el predio objeto de estudio hace parte de un predio de mayor extensión de propiedad del ICT – INURBE, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con ocasión a la transferencia gratuita realizada por el Ministerio de Agricultura al ICT a través de Escritura Pública No. 67 de 26 de febrero de 1960, de la Notaría Novena de Bogotá, no obstante, con el estudio de dicha escritura no logró obtenerse el FMI que corresponde al predio pudiendo ser el FMI 140-59713 o 140-6446.

Ambos folios son propiedad del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio sobre los cuales se han desarrollado proyectos urbanísticos por parte del ICT – INURBE, sin embargo, para determinar la propiedad, se requiere adelantar de estudios técnicos y jurídicos que ameritan mucho más tiempo toda vez que, deben ser requeridos planos y escritura de la vieja data que reposan en el archivo general de la Nación y en distintas notarías de Bogotá y de la ciudad de Montería.

GRAVÁMENES, LIMITACIONES Y OTROS

Ítem	Descripción Constitución
Invasiones	No tiene
Construcciones	CDI Vallecitos del Sinú
Limitación al Dominio	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Gravamen	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Medida Cautelar	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Valorización	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria.
Condición Resolutoria	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Falsa Tradición	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Patrimonio Arqueológico, Patrimonio Cultural de la Nación de Naturaleza Material e Inmaterial y Régimen de Especial de Protección de los Bienes de Interés Cultural	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Otras circunstancias de hecho o derecho que afecten la intervención del inmueble	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria

ANÁLISIS Y RECOMENDACIONES JURÍDICAS

El predio objeto de estudio no cuenta con un folio de matrícula inmobiliaria individual o de mayor extensión lo cual dificulta el estudio de título, no obstante, pudo establecer que el inmueble se encuentra ubicado en un predio de mayor extensión de propiedad del INURBE, hoy Minvienda, con ocasión a la titulación que realiza esta entidad en ese sector.

Para determinar el folio de matrícula inmobiliaria y el mecanismo de saneamiento, se debe realizar un estudio técnico y jurídico profundo que amerita la solicitud de planos y escrituras al archivo general de la Nación, entidades y/o notarías de montería y Bogotá.

En mérito de lo expuesto primeramente deberá solicitarse al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, su transferencia en el marco de lo dispuesto en el artículo 276 de la Ley 1955 de 2019, y sus decretos reglamentarios

DOCUMENTOS ESTUDIADOS:

- Escritura Pública No. EP 67 de 26 de febrero de 1960,
- Consulta VUR FMI 140-59713 o 140-6446
- Certificado catastral

- **MOGAMBO**

IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO:

Nombres	**Identificación**	**Persona Natural/Jurídica/Otro**	**% *Prop.**
INURBE	NIT No.	Jurídica	100%

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE:

Nro Matrícula y Apartado Registral	**140-12948**
Numero predial	01-03-00-00-0069-0014-0-00-00-0000
Folios Matrices	N/R
Folios Derivados	Múltiples matrículas
Dirección Principal	K 17 4A 59
Direcciones Secundarias y anteriores	N/R

ÁREAS en este capítulo solo incluir las áreas en números

Escritura Pública	509.035 mts^2 – EP 1603 20 de noviembre de 1981 – Notaría Primera de Montería
Matricula Inmobiliaria	509.035 mts2
Certificado Catastral	5.827 mts2

LINDEROS

Linderos generales: Según consta en la Escritura No. 039 de 14 de enero de 2002: POR EL NORTE, propiedad de Dionisio Vélez, José M. de Vivero y Sabas Revueltas; POR EL SUR, propiedades de la vendedora y José Petro; por EL ESTE, con propiedad de sucesores de Alejandro Giraldo y José María de Vivero y por EL OESTE, con propiedad de José Taboada Vivero, y con terrenos de Granja Nacional.

NORTE:	propiedad de Dionisio Vélez, José M. de Vivero y Sabas Revueltas

ESTE:	con propiedad de sucesores de Alejandro Giraldo y José María de Vivero
SUR:	propiedades de la vendedora y José Petro
OESTE:	con propiedad de José Taboada Vivero, y con terrenos de Granja Nacional.

Fuente: Escritura Pública No. 039 de 14 de enero de 2002, Notaría Primera de Montería

TRADICIÓN DEL INMUEBLE:

El predio objeto de estudio se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. **140-12948,** cuya titularidad está a nombre del Instituto de Crédito Territorial – ICT por compraventa realizada al señor Jorge Pineda Martínez, mediante Escritura Pública 1603 de 20 de noviembre de 1981, otorgada por la Notaría Primera de Montería, registrada en la Anotación No. 3 del aludido folio.

En virtud de lo anterior, logra concluirse que, el ICT ostenta el 100% de la propiedad del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **140-12948**



HISTORIA FÍSICA DEL INMUEBLE

Según documentos estudiados, se pudo determinar que el predio, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 140-12948, cuya titularidad está a nombre del Instituto de Crédito Territorial – ICT por compraventa realizada al señor Jorge Pineda Martínez, mediante Escritura Pública 1603 de 20 de noviembre de 1981, otorgada por la Notaría Primera de Montería,

registrada en la Anotación No. 3 del aludido folio, el cual tiene múltiples matrículas inmobiliarias segregadas en el marco de la urbanización realizada por el ICT hoy INURBE en calidad de subrogatario, en el marco de las funciones desempeñadas como ente competente para aplicar políticas y programas de vivienda lideradas con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

GRAVÁMENES, LIMITACIONES Y OTROS

Ítem	Descripción Constitución
Invasiones	No tiene
Construcciones	CDI Villa Mogambo
Limitación al Dominio	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Gravamen	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Medida Cautelar	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Valorización	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria.
Condición Resolutoria	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Falsa Tradición	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Patrimonio Arqueológico, Patrimonio Cultural de la Nación de Naturaleza Material e Inmaterial y Régimen de Especial de Protección de los Bienes de Interés Cultural	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria
Otras circunstancias de hecho o derecho que afecten la intervención del inmueble	No tiene registradas en el folio de matrícula inmobiliaria

ANÁLISIS Y RECOMENDACIONES JURÍDICAS

El predio identificado con FMI No. 140-12948, es un bien fiscal cuya titularidad es 100% del Instituto de Crédito Territorial – ICT por compraventa realizada al señor Jorge Pineda Martínez, mediante Escritura Pública 1603 de 20 de noviembre de 1981, otorgada por la Notaría Primera de Montería, registrada en la Anotación No. 3 del aludido folio.

En virtud de lo anterior, la construcción recae sobre un inmueble que no es de propiedad del Municipio de Montería, razón por la cual, en concordancia con lo establecido en el Artículo 276

de la Ley 1955 de 2015, y sus decretos reglamentarios, deberá solicitarse al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, su transferencia gratuita.

DOCUMENTOS ESTUDIADOS:

- Escritura Pública No. EP 1603 de 20 diciembre de 1981
- Consulta VUR FMI 140-12948
- Certificado catastral

Atentamente,



JULIAN DAVID GOMEZ MURILLO
C.C. 1.067.921.644 de Montería
Representante Legal