ESTUDIO DE TITULOS PROYECTO:
"CONSTRUCCIÓN DEL ESTADIO DE FÚTBOL DEL MUNICIPIO DE SAN CRISTÓBAL, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR"

0. PERSONAS QUE ELABORAN Y/O AVALAN EL ESTUDIO

Nombres	Cargo
Javid Ortega Valenzuela	**Asesor Jurídico**
Rafael Antonio Rodríguez Manotas	**Alcalde Municipal**
Luis Manuel Utria Suarez	**Secretario De Planeación E Infraestructura.**

***Se debe incluir al abogado que elabora el estudio, alcalde municipal o representante legal y secretario de planeación o infraestructura.**

1. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO:

Nombres	Identificación	Persona Natural/Jurídica/Otro	% *Prop.
MUNICIPIO DE SAN CRISTOBAL	NIT 8060012789	PERSONA JURIDICA	100%

2. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE:

Nro Matrícula y Apartado Registral	060-312273 **de la ORIP de Cartagena de Indias**
Numero predial	01-00-0111-0003-000
Folios Matrices	No registra
Folios Derivados	No registra
Dirección Principal	CARRERA 13 # 18-11
Direcciones Secundarias y anteriores	No registra

3. ÁREAS en este capítulo solo incluir las áreas en números

Resolución Administrativa	**3HA + 4.229** M2
Matricula Inmobiliaria	4.229 M2
Certificado Catastral	Terreno: **3HA + 4.229** M2 Total - Construcción: 219.0 M2
Registro Topográfico	**3HA + 4.229** M2

LINDEROS

3.1. **Linderos generales**:

NORTE:	con la carrera 13 y los predios con referencia catastral número hoy 01-00-0111-0002-000 y 01-00-0111-0001-000 y mide 79,3 metros, haciendo forma de U
ORIENTE:	hoy con las calles 17 BY 18 y mide 224,7 metros hoy haciendo una forma de asiento
SUR:	Con el barrio 14 de diciembre y mide 206,9 metros
OCCIDENTE:	con MANGA DEL GRANADILLO y mide 231 metros

Fuente: datos tomados de la RESOLUCION 453 DEL 18 DE JULIO DE 2017 aclarada por RESOLUCIÓN N° 0039 DEL 04 DE MARZO DE 2024, emitidas por la Alcaldía Municipal de San Cristóbal.

4. TRADICIÓN DEL INMUEBLE:

Al revisar el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-312273 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, se evidencia en la Anotación No. 1 mediante **Resolución 453 Del 18 De Julio De 2017 De La Alcaldía Municipal De San Cristóbal Bolivar**, que esta entidad adquirió el 100% del derecho de dominio, propiedad y posesión del inmueble por **CESION DE BALDIO URBANO DE LA NACION AL MUNICIPIO**.

5. 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.

6. GRAVÁMENES, LIMITACIONES Y OTROS

De conformidad con lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 060- 312273 de fecha 19 de marzo de 2025.

Ítem	Descripción Constitución
Invasiones	No tiene
Construcciones	Se está construyendo un proyecto de 31 casas
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

7. ANÁLISIS Y RECOMENDACIONES JURÍDICAS

Una vez realizado el estudio de títulos se concluye que el actual titular del derecho real de dominio del bien inmueble es el **MUNICIPIO DE SAN CRISTOBAL,** quien adquirió el 100% del derecho real de dominio,

mediante Resolución 453 Del 18 De Julio De 2017 aclarada por Resolución N° 0039 del 04 De Marzo De 2024, emitidas por la Alcaldía Municipal de San Cristóbal, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-312273 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, por uno de los medios legales establecidos en la legislación colombiana. De sus títulos no se observa falsa tradición, medidas cautelares, embargos ni gravámenes.

Así mismo, de la visita a terreno no se observan invasiones, y/o cualquier otra circunstancia de hecho o de derecho que afecte la realización del escenario deportivo.

Se debe solicitar ante la oficina de instrumentos públicos de Cartagena corregir el área correcta en la complementaciones, más precisamente en la parte del "CABIDA Y LINDEROS" con base a lo indicado en la Resolución N° 0039 del 04 De Marzo De 2024 registrada en la anotación Nº 3 del folio de matrícula inmobiliaria numero 060-312273, sin embargo, en esta anotación se publicita el area correcta de **3 HECTAREAS + 4229MTS (34.229) SE CONSERVAN LOS MISMOS LINDEROS.**

Se debe solicitar ante la oficina del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI la actualización en la información catastral en cuanto a incluir el número de matrícula inmobiliaria correspondiente al predio.

En cuanto a la construcción de las 31 casas, indicadas en el punto , intem construcciones, estas se desarrollan en un área de **4.133 M2,** dentro de las áreas y linderos descritas en el punto 4 del presente documento, y dentro de ese área, cada módulo de construcción de casa tiene un area de **treinta metros cuadrados** (**30.00M2)**, para un total **novecientos treinta metros cuadrados (930.00M2)**. Para la formalización de los títulos de estas edificaciones el Municipio se acogerá lo indicado por el artículo 16 de la ley 1579 de 2012, estatuto de registro de instrumentos públicos, lo cual no afectará la identificación registral (FMI) del lote de mayor extensión.

La intervención del escenario deportivo se hará en un área de**SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS (7.142 M2)**.

En consecuencia, el concepto, para la edificación y desarrollo del escenario deportivo, es **VIABLE**, toda vez que:

- El área total del inmueble de mayor extensión donde se pretende construir el escenario deportivo es de **3 HECTAREAS + 4229MTS (34.229).**
- Las 31 casas, indicadas en el punto , intem construcciones, se desarrollan en un área de **4.133 M2,** y dentro de ese área, cada módulo de construcción de casa tiene un área de **treinta metros cuadrados** (**30.00M2)**, para un total **novecientos treinta metros cuadrados (930.00M2).** La formalización de los títulos de estas edificaciones no interfiere en la realización del escenario deportivo ni modifica la identidad registral (FMI) del lote de mayor extensión

- El área de intervención del escenario deportivo son SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y DOS M2 (7142 M2).

.

8. **DOCUMENTOS ESTUDIADOS:**

1. Certificado de Libertad y tradición No. 060-312273 de fecha 19 de marzo de 2025 de la ORIP de C/gena
2. Resolución 453 Del 18 De Julio De 2017 De La Alcaldía Municipal De San Cristóbal
3. Resolución N° 0039 Del 04 De Marzo De 2024, De La Alcaldía Municipal De San Cristóbal
4. Certificado catastral Nacional No. 1985-800332-42393-0 de fecha 19 de marzo de 2025
5. Levantamiento topográfico
6. Ficha predial

El presente estudio de títulos se realizó el 19 de marzo de 2025, con destino al Ministerio del Deporte, para el proyecto denominado "**CONSTRUCCIÓN DEL ESTADIO DE FÚTBOL DEL MUNICIPIO DE SAN CRISTÓBAL, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR**"

Elaboro:

JAVID ORTEGA VALENZUELA
C. C. 1.044918744 DE ARJONA
T.P No 342.039 del C.S de la Judicatura

RAFAEL ANTONIO RODRIGUEZ MANOTAS
C.C. No. 9.103.536 de Cartagena
ALCALDE

LUIS MANUEL UTRIA SUAREZ
C.C. No. 73.581.046 de Cartagena
Secretario De Planeación E Infraestructura.

Certificado No. 1009189

EL DIRECTOR DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

C E R T I F I C A

Que de conformidad con el Decreto 196 de 1971 y la Ley 270 de 1996, modificada por la Ley 2430 de 2024, le corresponde al Consejo Superior de la Judicatura regular, organizar y llevar el Registro Nacional de Abogados, previa verificación de los requisitos señalados por la ley.

En atención a las citadas disposiciones legales y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2 y 3 del Acuerdo PCSJA24-12162 de 2024, una vez revisados los registros de la base de datos de esta Unidad, se constató que, JAVID ORTEGA VALENZUELA , quien se identifica con la cédula de ciudadanía (C.C.) N.° 1044918744, registra la siguiente información:

Calidad	Fecha inscripción en el RNA	Estado
Abogado Inscrito	11/02/2020	Vigente

Observaciones: N/A

Calidad	Número TP	Fecha expedición TP	Estado
Abogado con TP	342039	11/02/2020	Vigente

Observaciones: N/A

Se expide la presente certificación, a los 25 días del mes de julio de 2025.

Firmado Por:

Andrés Conrado Parra Ríos

Director Unidad

Unidad Del Registro Nacional De Abogados Y Auxiliares De La Justicia

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d5a65c8455d9826cedf07eaae094e109e3f0b90a1505a383e052dac73fb759fd**

Documento generado en 25/07/2025 12:18:09 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica