

Señores.
DEFENSORÍA DEL PUEBLO
Ciudad.

22 MAR 2024

Ref. Contrato Interadministrativo CD1788 de 2023

Asunto. Evaluación de inmueble priorizado Sincelejo Sucre

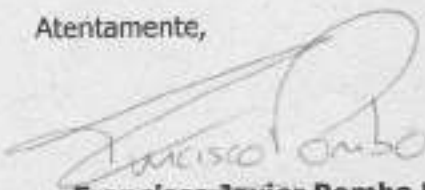
Estimados señores:

En el marco del CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No. 1788-2023, y particularmente de acuerdo con la propuesta de servicios que forma parte de este, a continuación nos permitimos presentar el resultado de evaluación del inmueble priorizado, para la Ciudad de Sincelejo Sucre, por la Defensoría, mediante Rad. 20240050200683931 del 2024-02-14 y visitado el pasado 21 de febrero de 2024, por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca – EIC. Este estudio servirá de insumo a la Defensoría del Pueblo para llevar a cabo la selección del inmueble que se adecúe a las necesidades que la entidad busca satisfacer (funcionamiento de sede administrativa de la Defensoría del Pueblo en esta ciudad).

En el evento en que la Defensoría tome la decisión de adelantar el proceso de adquisición del referido inmueble, la Empresa, continuará realizando la gestión predial integral, elaborando, además del avalúo comercial, los formatos de oferta de compra, promesa de compraventa y minuta de escritura pública, y acompañando el proceso de enajenación, en la negociación con el propietario para lograr la aceptación de la oferta y hasta lograr la transferencia de dominio y el pago del precio comercial.

Estamos a su disposición para suministrarles la información adicional que estimen necesaria.

Atentamente,



Francisco Javier Pombo Uribe
Valuador
RAA-AVAL 80408875



Francisco Javier Cuervo Del Castillo
CUERVO DEL CASTILLO CONSULTORES JURÍDICOS
Contratista EIC



Yair Rodríguez Espinosa
Subgerente (E)
**EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE
CUNDINAMARCA - EIC**

Página 1 de 5



CO-SC-CER-596851



Gobernación
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53, Torre Beneficencia Piso 3,
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

• Cundinamarca • Cundinamarca
www.cundinamarca.gov.co

INFORME DE EVALUACIÓN

1. Información General del Contrato o Convenio

Contrato:	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO CD-1788-2023.
Objeto del contrato	Adelantar la gestión predial integral para la adquisición, adecuación y mantenimiento de los bienes inmuebles priorizados por la Defensoría del Pueblo, con el fin de satisfacer necesidades institucionales en materia de infraestructura a nivel Nacional.
Fecha de inicio de ejecución del contrato	Veintidós (22) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)
Fecha de terminación	Treinta y uno (31) del mes de julio de dos mil veinticuatro (2024). CUARENTA Y SEIS MIL TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$46.037.932.667), Incluido IVA, demás impuestos y todos los costos directos e indirectos a que haya lugar.
Valor del contrato	

En el marco del Contrato Interadministrativo CD 1788 de 2023, y específicamente el componente de gestión inmobiliaria, y de conformidad con lo previsto en la propuesta para suscribir contrato interadministrativo de gerencia integral para *"Adelantar la gestión predial integral para la adquisición, adecuación y mantenimiento de los bienes inmuebles priorizados por la Defensoría del Pueblo, con el fin de satisfacer necesidades institucionales en materia de infraestructura a nivel Nacional"* del 24 de noviembre de 2023 de la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca -EIC, la cual, a voces de la cláusula 26 Ídem, tiene la condición de documento contractual, a continuación, se presenta la evaluación de los inmuebles priorizados por la Defensoría del Pueblo en la Ciudad de Sincelejo Sucre, previas las siguientes consideraciones:

- La Defensoría del Pueblo, de conformidad con lo establecido en el Contrato Interadministrativo ya referido, dentro del componente de gestión inmobiliaria, y para la Ciudad de Sincelejo Sucre, priorizó el siguiente inmueble:

Tabla 1 Ubicación de los predios priorizados – Ciudad priorizada Sucre – Sincelejo

ÍTEM	Edificio García y García RPH
Dirección del predio:	Calle 25 No. 25 – 133
Barrio:	Av Las Peñitas
Estrato:	4l
Suelo:	Perímetro Urbano

ÍTEM	Edificio García y García RPH
Cédula catastral:	01010000022800350000000000
FMI:	340-10650 (ME)
Desarrollo constructivo:	1 Torre
Número de Pisos:	Cinco (5): Desnivel y 4 pisos.
Edad:	10 años.
Periodo de Diseño:	100 años.
Destinación:	Comercial en la modalidad de oficinas.

Fuente: Elaboración propia

- Una vez realizada dicha priorización, la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca - EIC, llevó a cabo visita al referido inmueble, con el fin de realizar verificación de los aspectos físicos de los mismos y procurar la consecución de información jurídica y técnica relevante.
- A partir de dicha actividad, la EIC procedió a elaborar estudios de títulos a veinte (20) años de los inmuebles, para lograr la identificación del titular del derecho real de dominio, verificar la existencia de gravámenes y limitaciones que afectaran la propiedad, así como la negociabilidad del mismo.
- En el documento denominado informe de visita a predio priorizados, la EIC, además de destacar los aspectos jurídicos más relevantes del estudio de títulos, presenta y desarrollo los elementos técnicos más importantes encontrados en la visita a terreno, estableciendo, entre otros, las condiciones físicas del predio, su ubicación, la reglamentación urbanística, la existencia de licencias de construcción etc.
- En el presente caso, la Defensoría del Pueblo no requirió la elaboración de Concepto Estructural, Concepto Retie, Topografía, y Búsqueda de inmuebles (quedando en consecuencia limitado el presente análisis a aquel predio priorizado por la entidad del orden nacional).
- La evaluación del inmueble priorizado para la Ciudad de Sincelejo Sucre, que a continuación se presenta, parte de los factores identificados en la propuesta de EIC para suscribir contrato interadministrativo CD 1788 de 2023, la cual forma parte del mismo:

Tabla 2 Evaluación de los Inmuebles – Ciudad priorizada Sincelejo – Sucre

TÓPICO	FACTOR ANÁLISIS MULTIFACTORES	PESO RELATIVO	P1	PONDERACIÓN P1
Entorno (10%)	Accesibilidad y transporte público y cercanía de rutas de transporte	10%	10%	0,10
	Sobre o cercanía a vías principales	8%	8%	0,08
Propias del inmueble (55%)	Construcción con licencia aprobada	10%	10%	0,10
	Accesibilidad para movilidad reducida	5%	0%	0,00

Página 3 de 5



CO-SC-CER-506851



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53, Torre Beneficencia Piso 3,
Bogotá, D.C. Tel: 749 1535 - 749 1541

 @CundinamarcaGob
 CundinamarcaGob
www.cundinamarca.gov.co

TÓPICO	FACTOR ANÁLISIS MULTIFACTORES	PESO RELATIVO	P1	PONDERACIÓN P1
	Baterías de baños	5%	5%	0,05
	Tiene área libre para adecuaciones	8%	0%	0,00
	Cuenta con buena ventilación e iluminación natural	5%	5%	0,05
	Cuenta con planta eléctrica	3%	0%	0,00
	Cuenta con tanques de agua	3%	3%	0,03
	Cuenta con sistema contra incendios	3%	3%	0,03
Normativa según POT	Norma uso del suelo	20%	20%	0,20
Jurídico 20%	Evaluación variable jurídica	20%	20%	0,20
	TOTAL	100%	84%	0,84

Fuente: Elaboración propia

Mediante la aplicación del análisis multicriterio por factores ponderados, se evaluó de forma integrada todas las variables identificadas en los documentos contractuales, para ser validadas en el predio **EDIFICIO GARCIA Y GARCIA RPH - CALLE 25 (AVENIDA LAS PEÑITAS) No. 25-133**

Conforme la tabla 2, la puntuación total del predio, se calculó de acuerdo a la suma de las puntuaciones de cada factor, en este sentido y conforme los resultados obtenidos, se considera como viables aquellas ofertas inmobiliarias cuya ponderación final sea superior al 70%, por lo que se puede identificar en la presente evaluación, que el inmueble priorizado por la Defensoría del Pueblo para a ciudad de Sincelejo es **VIABLE** y cuenta con factibilidad técnica para la localización de la sede administrativa de la Defensoría del pueblo en la ciudad de Sincelejo.

A continuación, se realiza descripción cualitativa de las variables indicadas en la tabla No. 2 y que soporta los pesos asignados a cada variable para su ponderación:

Tabla 3 Descripción cualitativa evaluación de los Inmuebles – Ciudad priorizada Sucre - Sincelejo

FACTOR ANÁLISIS MULTIFACTORES	Edificio García y García RPH
Accesibilidad y transporte público y cercanía de rutas de transporte	El inmueble tiene frente y acceso sobre la Avenida Las Peñitas, que corresponde a una de las vías más importantes de la ciudad de Sincelejo. Esta vía cuenta con diferentes rutas de transporte público, prestado principalmente por taxis, sistema de plataformas y bicitaxis.
Sobre o cercanía a vías principales	Calle 25 o Avenida Las Peñitas, Vía vehicular con doble calzada, en pavimento rígido en buen estado; Calle 25 o Calle Cauca, Vía vehicular en un solo sentido, en concreto rígido, buen estado; Calle 32 o Avenida Mariscal de Sucre, Vía vehicular con doble calzada, en pavimento rígido en buen estado; Calle 28 o Avenida Luis Carlos Galán, Vía vehicular con doble calzada, en pavimento rígido en buen estado; Calle 20 Vía vehicular en un solo sentido en concreto rígido en buen estado. Calle 25 o Avenida Las Peñitas, Vía vehicular con doble calzada, en pavimento rígido en buen

FACTOR ANÁLISIS MULTIFACTORES	Edificio García y García RPH
Construcción con licencia aprobada	estado, sobre la cual el inmueble en estudio tiene frente y acceso directo. El inmueble cuenta con licencia de construcción aprobada.
Accesibilidad para movilidad reducida	El inmueble presenta acceso y baños para movilidad reducida en el primer piso. En los pisos superiores carece de esta infraestructura debido a que no cuenta con ascensor. Sin embargo, existe el espacio físico donde se puede instalar un ascensor.
Baterías de baños	Baterías de baños (hombre y mujeres) en cada uno de los pisos.
Tiene área libre para adecuaciones	El inmueble NO tiene área libre que permite ampliaciones futuras
Cuenta con buena ventilación e iluminación natural	El inmueble cuenta con buena ventilación e iluminación natural, con excepción del área ubicada en el sótano cuya iluminación y ventilación se realiza mediante sistemas artificiales.
Cuenta con planta eléctrica	No cuenta con planta eléctrica
Cuenta con tanques de agua	El inmueble cuenta con un tanque de agua subterráneo y tanques elevados.
Cuenta con sistema contra incendios	El inmueble cuenta con tubería contraincendios que alimenta los gabinetes contra incendios ubicados en cada piso del edificio. Acuerdo 007 de 2000 - Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sincelajo, revisado mediante Acuerdo 147 de 2015, modificado excepcionalmente con el Acuerdo No. 177 de mayo 16 de 2017.
Norma uso del suelo	Área de Actividad Comercial - Zona de Consolidación Alta. Dentro de los usos permitidos, se encuentra el Uso Dotacional 3.7 que corresponde a Dotacional Administración pública (Sedes Administrativas y Servicios) El edificio está sometido a régimen de propiedad horizontal, y a su vez está compuesto por cuatro (4) inmuebles y el de mayor extensión. Del análisis jurídico se identificó que estos inmuebles no poseen limitaciones ni gravámenes que puedan afectar el derecho de dominio o la libre disposición por parte de actual propietario. El hecho de que los inmuebles hayan pasado esta revisión con una tradición correctamente determinada indica que la cadena de translativa de propiedad ha sido clara y sin interrupciones indebidas, y que no existen cargas o restricciones legales que pudieran complicar la adquisición o uso futuro de la propiedad.
Evaluación variable jurídica	

Fuente: Elaboración propia

Elaboró: Francisco Pombo – Contratista Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca

Orden	Identificación del inmueble	Dirección	Gravámenes, medidas cautelares y limitaciones
2	340-148572	CL 25 # 25 - 133 ED "GARCIA & GARCIA" OFICINA N° 101	2023 , inscrita en la anotación 10 del certificado de matrícula inmobiliaria 340-106505 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo. Sobre el predio la siguiente limitación al dominio: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL , constituido a mediante Escritura Pública No. 1699 del 13 de septiembre de 2023 , de la Notaria Primera del Círculo de Sincelejo, inscrita en la anotación No. 01 del folio de matrícula inmobiliaria No. 340-148572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.
3	340-148573	CL 25 # 25 - 133 ED "GARCIA & GARCIA" OFICINA N° 201	Sobre el predio la siguiente limitación al dominio: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL , constituido a mediante Escritura Pública No. 1699 del 13 de septiembre de 2023, de la Notaria Primera del Círculo de Sincelejo, inscrita en la anotación No. 01 del folio de matrícula inmobiliaria No. 340-148573 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Sincelejo.
4	340-148574	CL 25 # 25 - 133 ED "GARCIA & GARCIA" OFICINA N° 301	Sobre el predio la siguiente limitación al dominio: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL , constituido a mediante Escritura Pública No. 1699 del 13 de septiembre de 2023, de la Notaria Primera del Círculo de Sincelejo, inscrita en la anotación No. 01 del folio de matrícula inmobiliaria No. 340-148574 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.
5	340-148575	CL 25 # 25 - 133 ED "GARCIA & GARCIA" OFICINA N° 401	Sobre el predio la siguiente limitación al dominio: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL , constituido a mediante Escritura Pública No. 1699 del 13 de septiembre de 2023, de la Notaria Primera del Círculo de Sincelejo, inscrita en la anotación No. 01 del folio de matrícula inmobiliaria No. 340-148575 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

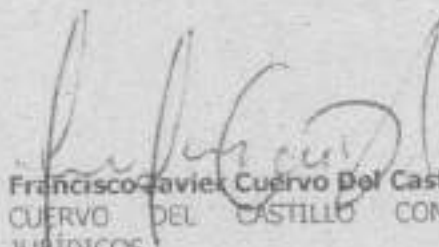
Una vez efectuada la revisión de los antecedentes jurídicos de los inmuebles que constituyen una propiedad horizontal a la que está sometido el edificio priorizado por la Defensoría del Pueblo, se evidenció que estos inmuebles no poseen limitaciones ni gravámenes que puedan afectar el derecho de dominio o la libre disposición por parte de actual propietario. El hecho de que los inmuebles hayan pasado esta revisión con una tradición correctamente determinada indica que la cadena de transmisiones de propiedad ha sido clara y sin interrupciones indebidas, y que no existen cargas o restricciones legales que pudieran complicar la adquisición o uso futuro de la propiedad.

En el contexto de una entidad como la Defensoría del Pueblo, que cumple funciones cruciales en la promoción y protección de los derechos humanos y que puede requerir de inmuebles para el desempeño eficiente de sus funciones, es especialmente relevante asegurarse de que cualquier adquisición inmobiliaria se realice con plena seguridad jurídica.

Una vez confirmada la viabilidad de la adquisición desde el punto de vista jurídico, la Defensoría del Pueblo podría proceder con las siguientes etapas del proceso de compra.



Yair Rodríguez Espindola
Subgerente (E)
**EMPRESA INMOBILIARIA Y DE
SERVICIOS LOGÍSTICOS DE
CUNDINAMARCA - EIC**



Francisco Javier Cuervo Del Castillo
**CUERVO DEL CASTILLO CONSULTORES
JURIDICOS**
Contratista EIC

Vbo : Gestion predial



ESTUDIO DE TÍTULOS

Folio N°: 340-148572

CL 25 # 25 - 133 ED "GARCIA & GARCIA" OFICINA N° 101
SINCELEJO, SUCRE

1. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO

PERSONA JURIDICA	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CAPACIDAD PARA CONTRATAR
	GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.	NIT. 823004292-8	El Representante Legal requiere autorización de la Junta General de socios.
	Representante Legal CRISTIAN RICARDO GARCIA GARCIA	CC 92,542,873	
El inmueble se encuentra sometido a reglamento de propiedad horizontal, teniendo el inmueble de estudio un coeficiente de propiedad del 40,45%			

2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

CEDULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN
01010000022800350000000000 ME	340-148572	CL 25 # 25 - 133 ED "GARCIA & GARCIA" OFICINA N° 101
DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	VEREDA/BARRIO
SUCRE	SINCELEJO	SINCELEJO

2.1. AREAS

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Escritura Pública No. 1699 del 13 de septiembre de 2023, de la Notaria Primera del Circuito de Sincelejo.	322,61M2
Matrícula Inmobiliaria No. 340-148572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.	322, M2 6.100 C

2.2. LINDEROS GENERALES

Los linderos se encuentran identificados en la Escritura Pública No. 1699 del 13 de septiembre de 2023, de la Notaria Primera del Circuito de Sincelejo, así:

OFICINA 101, ubicada en el **sótano y primer piso** del edificio, tiene un área privada de 322,61 metros cuadrados y consta de dos niveles:

NIVEL SÓTANO: tiene un área privada de 109,43 metros cuadrados. Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: Partiendo de un punto ubicado en la parte nor-oriental de dirección oriente-sur y que es colindancia **Oriente**, colinda con muro de contención en medio con terreno natural y mide 7,70 metros; forma ángulo recto inclinado y continua en dirección oriente-occidente y que es colindancia **Sur**, colinda con muro de contención en medio con terreno natural y mide 10,25 metros; forma ángulo inclinado externo y continua en dirección norte-sur y que es colindancia **Oriente**, colinda con muro de contención en medio con terreno natural y mide 1,05 metros; forma ángulo recto interno y continua en dirección oriente-occidente y que es colindancia **Sur**; colinda con muro de contención en medio con terreno natural y mide 3,15 metros; forma ángulo recto interno y continua en dirección sur-norte y que es colindancia **Occidente**, colinda con muro de contención en medio con terreno natural y mide 8,75 metros; forma ángulo recto interno y continua en dirección occidente-oriente y que es colindancia **Norte**, colinda con muro de contención en medio con terreno natural y mide 13,40 metros hasta llegar al punto de partida. **CENIT**. Nivel primer piso de esta oficina. **NADIR**. Suelo del edificio.

NIVEL PRIMER PISO: Tiene un área privada de 213,18 metros cuadrados. Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: Partiendo de un punto ubicado en la parte nor-oriental en dirección oriente-occidente y que es colindancia **Norte**, colinda con predio de Navis del Socorro Pérez Benítez y mide 13,40 metros; forma ángulo recto interno y continua en dirección norte-sur y que es colindancia **Occidente**, colinda con predio de Víctor Hernández Verbel y mide 13,20 metros; forma ángulo inclinado interno y continua en dirección occidente-oriente y que es colindancia **Sur**, colinda con parqueaderos y mide 4,30 metros; forma ángulo recto externo y continua en dirección occidente-oriente y que es colindancia **Sur**; colinda con zona de circulación y acceso de uso exclusivo del edificio y mide 8,50 metros; forma ángulo inclinado interno y continua en dirección sur-norte y que es colindancia **Oriente**, colinda con escaleras de acceso de uso exclusivo del edificio y mide 7,20 metros; forma ángulo recto externo y continua en dirección occidente-oriente y que es colindancia **Sur**; colinda con escalera de acceso de uso exclusivo del edificio y mide 1,05 metros; forma ángulo recto interno y continua en dirección sur-norte y que es colindancia **Oriente**, colinda con predio de Cipriano Álvarez Villalba y mide 4,50 metros hasta llegar al punto de partida. **CENIT**. Oficina No. 201. **NADIR**. Nivel sótano de esta oficina.

2.3. SECUENCIA DE ÁREAS

De acuerdo con la información extraída del folio de matrícula inmobiliaria y de los títulos que reposan en este expediente, es posible inferir que:

AÑO	ÁREA	DENOMINACIÓN	TÍTULO	ESCRITURA PÚBLICA
1949	N.R.	SOLAR O LOTE	COMPRAVENTA	Escritura Pública No. 86 del 14 de julio de 1949, de la Notaria Segunda de Sincelejo.
2011	N.R.	N.R.	ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN	Escritura Pública No. 2319 del 14 de octubre de 2011, de la Notaria Segunda de Sincelejo.
2011	N.R.	N.R.	COMPRAVENTA	Escritura Pública No. 2443 del 31 de octubre de 2011, de la Notaria Segunda de Sincelejo
2023	322,61M2	OFICINA 101	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	Escritura Pública No. 1699 del 13 de septiembre de 2023, de la Notaria Primera del Círculo de Sincelejo

Se ha revisado la secuencia de áreas del inmueble objeto del presente estudio tiene una cabida superficial equivalente a 322,61M2, de acuerdo con el título estudiado y el Folio de matrícula Inmobiliaria No. 340-148572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

3. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

3.1. DESCRIPCIÓN DEL TRACTO SUCESIVO A 20 AÑOS

De acuerdo con el principio de tracto sucesivo del presente inmueble y del estudio de los títulos se procede a hacer la siguiente descripción:

- El actual propietario del inmueble es la Sociedad GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA., quien lo adquirió por COMPRAVENTA efectuada a FREDIS DE JESUS RUIZ BUSTOS, según consta en la Escritura Pública No. 2443 del 31 de octubre de 2011, de la Notaria Segunda de Sincelejo, debidamente registrada en la anotación No. 5, del folio de matrícula inmobiliaria No. 340-106505, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo. Posteriormente, mediante Escritura Pública No. 1699 del 13 de septiembre de 2023, de la Notaria Primera del Círculo de Sincelejo, inscrita en la anotación No. 10 del folio en mención, se constituyó reglamento de propiedad horizontal, lo que dio origen al folio de matrícula inmobiliaria No. 340-148572 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Sincelejo, objeto de estudio, referente al predio denominado OFICINA 101.

Nota: Es necesario aclarar que la Sociedad CRISTO GARCIA TAPIA, AGENCIA PROMOTORA DE SEGUROS Y CAPITALIZACIÓN LTDA., cambió de razón social a GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA., por lo que mediante Escritura Pública No. 2339 del 6 de septiembre de 2013, de la Notaria Tercera de Sincelejo, inscrita en la anotación No.6 del folio de matrícula inmobiliaria No. 340-106505, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, se procedió a cambiar el nombre del titular de derecho de dominio al actual GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.

- El señor FREDIS DE JESUS RUIZ BUSTOS, adquirió el inmueble por ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN INTESTADA de LUIS ROBERTO RUIZ SALGADO, según consta en la Escritura Pública No. 2319 del 14 de octubre de 2011, de la Notaria Segunda de Sincelejo, debidamente registrada en la anotación No. 3, del folio de matrícula inmobiliaria No. No. 340-106505, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.
- El señor LUIS ROBERTO RUIZ SALGADO, adquirió el inmueble por COMPRAVENTA efectuada a JESUS OSPINA, según consta en la Escritura Pública No. 86 del 14 de julio de 1949, de la Notaria Segunda de Sincelejo, debidamente registrada en la anotación No. 1, del folio de matrícula inmobiliaria No. 340-106505, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

3.2. HISTORIA FÍSICA DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información extraída del Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 340-148572**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, se concluyó que sobre el predio objeto de estudio, durante los 20 años de tradición no se han efectuado ventas parciales o segregaciones que afecten o muten su área.

4. GRAVÁMENES, LIMITACIONES Y MEDIDAS CAUTELARES

De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-148572, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio, recae la siguiente limitación al dominio.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, constituido a mediante Escritura Pública **No. 1699 del 13 de septiembre de 2023**, de la Notaria Primera del Círculo de Sincelejo, inscrita en la anotación **No. 01** del folio de matrícula inmobiliaria No. **340-148572** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

5. ANÁLISIS JURÍDICO

De la titularidad del predio: De acuerdo con el análisis anterior, se observa que la Sociedad **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**, (antes CRISTO GARCIA TAPIA, AGENCIA PROMOTORA DE SEGUROS Y CAPITALIZACIÓN LTDA.), adquirió el inmueble por

COMPRAVENTA efectuada a **FREDIS DE JESUS RUIZ BUSTOS**, según consta en la Escritura Pública **No. 2443 del 31 de octubre de 2011**, de la Notaria Segunda de Sincelejo, debidamente registrada en la anotación **No. 5**, del folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-106505**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo. Posteriormente, mediante Escritura Pública **No. 1699 del 13 de septiembre de 2023**, de la Notaria Primera del Círculo de Sincelejo, inscrita en la anotación **No. 10** del folio en mención, se constituyó reglamento de propiedad horizontal, **lo que dio origen al folio de matrícula inmobiliaria No. 340-148572** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, objeto de estudio, referente al predio denominado **OFICINA 101**.

De la capacidad y libertad de enajenación: No existe evidencia que la sociedad propietaria del inmueble objeto de adquisición tenga algún impedimento para realizar negocios jurídicos, por lo que es de presumir que tiene plena capacidad legal para disponer de sus bienes; sin embargo, teniendo en cuenta que dicha sociedad es una persona jurídica que se encuentra representada legalmente por el señor **CRISTIAN RICARDO GARCIA GARCIA**, de acuerdo con el Certificado de Existencia y Representación Legal, requiere autorización de la junta de socios para enajenar el bien.

6. CONCEPTO JURÍDICO.

- El actual propietario del inmueble es la Sociedad **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**, (antes **CRISTO GARCIA TAPIA, AGENCIA PROMOTORA DE SEGUROS Y CAPITALIZACIÓN LTDA.**)
- El título del actual propietario tiene plena validez jurídica.
- El inmueble tiene una limitación al dominio consistente en un reglamento de propiedad horizontal, teniendo el inmueble objeto de estudio un coeficiente de propiedad de 40,45%.
- Es viable para adelantar la adquisición del inmueble.

7. DOCUMENTOS ESTUDIADOS

Para este estudio de títulos se recibieron los siguientes documentos:

- Escritura Pública No. 86 del 14 de julio de 1949, de la Notaria Segunda de Sincelejo.
- Escritura Pública No. 2319 del 14 de octubre de 2011, de la Notaria Segunda de Sincelejo.
- Escritura Pública No. 2443 del 31 de octubre de 2011, de la Notaria Segunda de Sincelejo.
- Escritura Pública No. 1699 del 13 de septiembre de 2023, de la Notaria Primera del Círculo de Sincelejo.

- Folio de matrícula inmobiliaria No. 340-148572 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Sincelejo.
- Folio de matrícula Inmobiliaria No. 340-106505, de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Sincelejo.
- Certificado de Existencia y Representación Legal Sociedad GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA

Elaborado el 22 de marzo de 2024,

Atentamente,



Angie Paola Luna Pineda
CC. No. 1.102.817.908 expedida en Sincelejo.
T.P. No. 209331 del C.S. de la J.

Revisó: Carlos Andrés Bonilla Gómez
Aprobó: Francisco Javier Cuervo Del Castillo

Diagnóstico Jurídico

Folio N°: 340-148572

CL 25 # 25 - 133 ED "GARCIA & GARCIA" OFICINA N° 101
SINCELEJO, SUCRE

1. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO

PERSONA JURIDICA	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CAPACIDAD PARA CONTRATAR
	GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.	NIT. 823004292-8	El Representante Legal requiere autorización de la Junta General de socios.
	Representante Legal CRISTIAN RICARDO GARCIA GARCIA	CC 92,542,873	
El inmueble se encuentra sometido a reglamento de propiedad horizontal, teniendo el inmueble de estudio un coeficiente de propiedad del 40,45%			

2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección:	CL 25 # 25 - 133 ED "GARCIA & GARCIA" OFICINA N° 101
Municipio:	Sincelejo
Matrícula Inmobiliaria:	034 - 148572
Cédula Catastral:	N/A

2.1. AREA DEL INMUEBLE

Según la Escritura Pública **No. 1699 del 13 de septiembre de 2023**, de la Notaria Primeradel Círculo de Sincelejo, el área del predio es de 322,61M2.

3. FECHA DE VISITA

Día 21 del mes de febrero de 2024

4. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

El actual propietario del inmueble es la Sociedad **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**, quien lo adquirió por **COMPRAVENTA** efectuada a **FREDIS DE JESUS RUIZ BUSTOS**, según consta en la Escritura Pública **No. 2443 del 31 de octubre de 2011**, de la Notaria Segunda de Sincelejo, debidamente registrada en la anotación **No. 5**, del folio de matrícula inmobiliaria No. **340-106505**, de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Sincelejo. Posteriormente, mediante Escritura Pública **No. 1699 del 13 de septiembre de 2023**, de la Notaria Primera del Círculo de Sincelejo, inscrita en la anotación **No. 10** del folio en mención, se constituyó reglamento de propiedad horizontal, lo que dio origen al folio de matrícula

inmobiliaria No. 340- 148572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, objeto de estudio, referente al predio denominado **OFICINA 101**.

Nota: Es necesario aclarar que la Sociedad **CRISTO GARCIA TAPIA, AGENCIA PROMOTORA DE SEGUROS Y CAPITALIZACIÓN LTDA.**, cambió de razón social a **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**, por lo que mediante Escritura Pública No. 2339 del 6 de septiembre de 2013, de la Notaría Tercera de Sincelejo, inscrita en la anotación **No.6** del folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-106505**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, se procedió a cambiar el nombre del titular de derecho de dominio al actual **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**

5. GRAVÁMENES, MEDIDAS CAUTELARES Y LIMITACIONES.

Sobre el predio la siguiente limitación al dominio.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, constituido a mediante Escritura Pública No. **1699 del 13 de septiembre de 2023**, de la Notaría Primera del Círculo de Sincelejo, inscrita en la anotación No. 01 del folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-148572** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

6. CONCEPTO JURÍDICO

La adquisición del inmueble resulta viable teniendo en cuenta que su tradición se encuentra correctamente determinada y se encuentra libre de gravámenes. No obstante, lo anterior, sobre el predio recae una limitación al derecho al derecho de dominio consistente en que el predio se encuentra sometido bajo reglamento de propiedad horizontal, lo cual en este caso no generaría alguna afectación en su venta ya que la adquisición sería de la totalidad del predio.

7. RECOMENDACIONES:

Teniendo en cuenta que se trata de una propiedad horizontal, es preciso señalar que para efectos de la adquisición del edificio se deberán adquirir la totalidad de los inmuebles que componen la propiedad horizontal, los cuales son del mismo propietario.

Fecha de elaboración 13 de marzo de 2024:



Angie Paola Luna Pineda
CC. No. 1.102.817.908 expedida en Sincelejo.
T.P. No. 209331 del C.S. de la J.

Revisó: Carlos Andrés Bonilla Gómez
Aprobó: Francisco Javier Cuervo Del Castillo

ESTUDIO DE TÍTULOS

Folio N°: 340-148573

CL 25 # 25 - 133 ED "GARCIA & GARCIA" OFICINA N° 201
SINCELEJO, SUCRE

1. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO

PERSONA JURIDICA	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CAPACIDAD PARA CONTRATAR
	GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.	NIT. 823004292-8	El Representante Legal requiere autorización de la Junta General de socios.
	Representante Legal CRISTIAN RICARDO GARCIA GARCIA	CC 92,542,873	
El inmueble se encuentra sometido a reglamento de propiedad horizontal, teniendo el inmueble de estudio un coeficiente de propiedad del 23,71%			

2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

CEDULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN
01010000022800350000000000 ME	340-148573	CL 25 # 25 - 133 ED "GARCIA & GARCIA" OFICINA N° 201
DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	VEREDA/BARRIO
SUCRE	SINCELEJO	SINCELEJO

2.1. AREAS

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Escritura Pública No. 1699 del 13 de septiembre de 2023, de la Notaría Primera del Círculo de Sincelejo.	189,08 M2
Matrícula Inmobiliaria No. 340-148573 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.	189 M2, 800 C

2.2. LINDEROS GENERALES

Los linderos se encuentran identificados en la Escritura Pública No. 1699 del 13 de septiembre de 2023, de la Notaría Primera del Círculo de Sincelejo, así:

OFICINA 201, ubicada en el segundo piso del edificio, tiene un área privada de 189,08 metros comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: Partiendo de un punto ubicado en la parte nor-oriental en dirección oriente-occidente y que es colindancia Norte, colinda con vacío proyectado

sobre el predio de cubierta de uso exclusivo del primer piso edificio y mide 13,30 metros; formando ángulo recto interno y continua en dirección norte -sur y que es colindancia Occidente, colinda con vacío proyectado sobre el predio de Víctor Hernández Berbel y mide 11,20 metros; forma ángulo inclinado interno y continua en dirección occidente – oriente y que es colindancia Sur, colinda con vacío proyectado sobre zona de acceso y parqueos de uso exclusivo del edificio y mide 4,25 metros, forma ángulo inclinado externo y continua en dirección occidente oriente y que es colindancia Sur, colinda con vacío proyectado zona de acceso y parqueadero de uso exclusivo del edificio y mide 7,10 metros forma ángulo recto interno y continua en dirección sur-norte y que es colindancia Oriente, colinda con escaleras de acceso de uso exclusivo del edificio y mide 7,00 metros forma ángulo recto externo y continua en dirección occidente oriente y que es colindancia sur colinda con escalera de acceso de uso exclusivo del edificio y mide 2,15 metros; forma ángulo recto interno y continua en dirección sur-norte y que es colinda Oriente, colinda con vacío proyectado sobre predio de Cipriano Álvarez Villalba este apartamento y mide 2,60 metros; hasta llegar al punto de partida. CENIT Oficina No. 301 NADIR. Oficina No. 101.

2.3. SECUENCIA DE ÁREAS

De acuerdo con la información extraída del folio de matrícula inmobiliaria y de los títulos que reposan en este expediente, es posible inferir que:

AÑO	ÁREA	DENOMINACIÓN	TÍTULO	ESCRITURA PÚBLICA
1949	N.R.	SOLAR O LOTE	COMPRAVENTA	Escritura Pública No. 86 del 14 de julio de 1949 , de la Notaria Segunda de Sincelejo.
2011	N.R.	N.R.	ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN	Escritura Pública No. 2319 del 14 de octubre de 2011 , de la Notaria Segunda de Sincelejo.
2011	N.R.	N.R.	COMPRAVENTA	Escritura Pública No. 2443 del 31 de octubre de 2011 , de la Notaria Segunda de Sincelejo
2023	322,61M2	OFICINA 101	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	Escritura Pública No. 1699 del 13 de septiembre de 2023 , de la Notaria Primera del Círculo de Sincelejo

Se ha revisado la secuencia de áreas del inmueble objeto del presente estudio tiene una cabida superficial equivalente a 189,08 M2 de acuerdo con el título estudiado y el Folio de matrícula Inmobiliaria **No. 340-148573** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

3. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

3.1. DESCRIPCIÓN DEL TRACTO SUCESIVO A 20 AÑOS

De acuerdo con el principio de tracto sucesivo del presente inmueble y del estudio de los títulos se procede a hacer la siguiente descripción:

- El actual propietario del inmueble es la Sociedad **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**, quien lo adquirió **por COMPRAVENTA** efectuada a **FREDIS DE JESUS RUIZ BUSTOS**, según consta en la Escritura Pública **No. 2443 del 31 de octubre de 2011**, de la Notaria Segunda de Sincelejo, debidamente registrada en la anotación **No. 5**, del folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-106505 M.E.** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo. Posteriormente, mediante Escritura Pública **No. 1699 del 13 de septiembre de 2023**, de la Notaria Primera del Círculo de Sincelejo, inscrita en la anotación **No. 10** del folio en mención, se constituyó reglamento de propiedad horizontal, **lo que dio origen al folio de matrícula inmobiliaria No. 340-148573** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, objeto de estudio, referente al predio denominado **OFICINA 201**.

Nota: Es necesario aclarar que la Sociedad **CRISTO GARCIA TAPIA, AGENCIA PROMOTORA DE SEGUROS Y CAPITALIZACIÓN LTDA.**, cambió de razón social a **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**, por lo que mediante Escritura Pública No. 2339 del 6 de septiembre de 2013, de la Notaria Tercera de Sincelejo, inscrita en la anotación **No.6** del folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-106505 M.E.** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, se procedió a cambiar el nombre del titular de derecho de dominio al actual **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**

- El señor **FREDIS DE JESUS RUIZ BUSTOS**, adquirió el inmueble por **ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN INTESADA** de **LUIS ROBERTO RUIZ SALGADO**, según consta en la Escritura Pública **No. 2319 del 14 de octubre de 2011**, de la Notaria Segunda de Sincelejo, debidamente registrada en la anotación **No. 3**, del folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-106505 M.E.**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.
- El señor **LUIS ROBERTO RUIZ SALGADO**, adquirió el inmueble por **COMPRAVENTA** efectuada a **JESUS OSPINA**, según consta en la Escritura Pública **No. 86 del 14 de julio de 1949**, de la Notaria Segunda de Sincelejo, debidamente registrada en la anotación **No. 1**, del folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-106505 M.E.**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

3.2. HISTORIA FÍSICA DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información extraída del Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 340-148573**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, se concluyó que sobre el predio objeto de estudio, durante los 20 años de tradición no se han efectuado ventas parciales o segregaciones que afecten o muten su área.

4. GRAVÁMENES, LIMITACIONES y MEDIDAS CAUTELARES

De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-148573, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio, recae la siguiente limitación al dominio.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, constituido a mediante Escritura Pública **No. 1699 del 13 de septiembre de 2023**, de la Notaria Primera del Círculo de Sincelejo, inscrita en la anotación **No. 01** del folio de matrícula inmobiliaria No. **340-148573** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

5. ANÁLISIS JURÍDICO

De la titularidad del predio: De acuerdo con el análisis anterior, se observa que la Sociedad **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**, (antes CRISTO GARCIA TAPIA, AGENCIA PROMOTORA DE SEGUROS Y CAPITALIZACIÓN LTDA.), adquirió el inmueble por **COMPRAVENTA** efectuada a **FREDIS DE JESUS RUIZ BUSTOS**, según consta en la Escritura Pública **No. 2443 del 31 de octubre de 2011**, de la Notaria Segunda de Sincelejo, debidamente registrada en la anotación **No. 5**, del folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-106505**, de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Sincelejo. Posteriormente, mediante Escritura Pública **No. 1699 del 13 de septiembre de 2023**, de la Notaria Primera del Círculo de Sincelejo, inscrita en la anotación **No. 10** del folio en mención, se constituyó reglamento de propiedad horizontal, **lo que dio origen al folio de matrícula inmobiliaria No. 340-148573** de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Sincelejo, objeto de estudio, referente al predio denominado **OFICINA 201**.

De la capacidad y libertad de enajenación: No existe evidencia que la sociedad propietaria del inmueble objeto de adquisición tenga algún impedimento para realizar negocios jurídicos, por lo que es de presumir que tiene plena capacidad legal para disponer de sus bienes; sin embargo, teniendo en cuenta que dicha sociedad es una persona jurídica que se encuentra representada legalmente por el señor CRISTIAN RICARDO GARCIA GARCIA, de acuerdo con el Certificado de Existencia y Representación Legal, requiere autorización de la junta general de socios para enajenar el bien.

6. CONCEPTO JURÍDICO.

- El actual propietario del inmueble es la Sociedad **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**
- El título del actual propietario tiene plena validez jurídica.
- El inmueble tiene una limitación al dominio consistente en un reglamento de propiedad horizontal, teniendo el inmueble objeto de estudio un coeficiente de propiedad de 23,71%.
- Es viable para adelantar la adquisición del inmueble.

7. DOCUMENTOS ESTUDIADOS

Para este estudio de títulos se recibieron los siguientes documentos:

- Escritura Pública **No. 1699 del 13 de septiembre de 2023**, de la Notaria Primera del Circuito de Sincelejo.
- Escritura Pública **No. 86 del 14 de julio de 1949** de la Notaria Segunda del Circuito de Sincelejo.
- Escritura Pública **No. 20 del 31 de enero de 1955** de la Notaria Segunda del Circuito de Sincelejo.
- Escritura Pública **No. 2319 del 14 de octubre de 2011** de la Notaria Segunda del Circuito de Sincelejo.
- Escritura Pública **No. 2443 del 31 de octubre de 2011** de la Notaria Segunda del Circuito de Sincelejo.
- Escritura Pública **No. 2339 del 6 de septiembre de 2013** de la Notaria Tercera del Circuito de Sincelejo.
- Folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-148573**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.
- Folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-106505**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.
- Certificado de Existencia y Representación Legal.

Elaborado el 22 de marzo de 2024,

Atentamente,



Angie Paola Luna Pineda
CC. No. 1.102.817.908 expedida en Sincelejo.
T.P. No. 209331 del C.S. de la J.

Revisó: Carlos Andrés Bonilla Gómez
Aprobó: Francisco Javier Cuervo Del Castillo



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

©CundiGeo ©CundiInmoeGis
www.cundinamarca.gov.co

Diagnóstico Jurídico

Folio N°: 340-148573

CL 25 # 25 - 133 ED "GARCIA & GARCIA" OFICINA N° 201
SINCELEJO, SUCRE

1. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO

PERSONA JURIDICA	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CAPACIDAD PARA CONTRATAR
	GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.	NIT. 823004292-8	El Representante Legal requiere autorización de la Junta General de socios.
	Representante Legal CRISTIAN RICARDO GARCIA GARCIA	CC 92,542,873	
El inmueble se encuentra sometido a reglamento de propiedad horizontal, teniendo el inmueble de estudio un coeficiente de propiedad del 23,71%			

2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección:	CL 25 # 25 - 133 ED "GARCIA & GARCIA" OFICINA N° 201
Municipio:	Sincelejo
Matrícula Inmobiliaria:	034 - 148573
Cédula Catastral:	N/A

2.1. AREA DEL INMUEBLE

Según la Escritura Pública **No. 1699 del 13 de septiembre de 2023**, de la Notaría Primera del Círculo de Sincelejo, el área del predio es de 189,08 M2.

3. FECHA DE VISITA

Día 21 del mes de febrero de 2024

4. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

El actual propietario del inmueble es la Sociedad **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**, quien lo adquirió por **COMPRAVENTA** efectuada a **FREDIS DE JESUS RUIZ BUSTOS**, según consta en la Escritura Pública **No. 2443 del 31 de octubre de 2011**, de la Notaría Segunda de Sincelejo, debidamente registrada en la anotación **No. 5**, del folio de matrícula inmobiliaria No. **340-106505**, de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Sincelejo. Posteriormente, mediante Escritura Pública **No. 1699 del 13 de septiembre de 2023**, de la Notaría Primera del Círculo de Sincelejo, inscrita en la anotación **No. 10** del folio en mención, se constituyó reglamento de propiedad horizontal, lo que dio origen al folio de matrícula

Inmobiliaria No. 340- 148573 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, objeto de estudio, referente al predio denominado **OFICINA 201**.

Nota: Es necesario aclarar que la Sociedad **CRISTO GARCIA TAPIA, AGENCIA PROMOTORA DE SEGUROS Y CAPITALIZACIÓN LTDA.**, cambió de razón social a **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**, por lo que mediante Escritura Pública No. 2339 del 6 de septiembre de 2013, de la Notaria Tercera de Sincelejo, inscrita en la anotación **No.6** del folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-106505**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, se procedió a cambiar el nombre del titular de derecho de domino al actual **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**

5. GRAVÁMENES, MEDIDAS CAUTELARES Y LIMITACIONES.

Sobre el predio la siguiente limitación al dominio.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, constituido a mediante Escritura Pública No. **1699 del 13 de septiembre de 2023**, de la Notaria Primera del Círculo de Sincelejo, inscrita en la anotación No. 01 del folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-148573** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

6. CONCEPTO JURÍDICO

La adquisición del inmueble resulta viable teniendo en cuenta que su tradición se encuentra correctamente determinada y se encuentra libre de gravámenes. No obstante, lo anterior, sobre el predio recae una limitación al derecho al derecho de dominio consistente en que el predio se encuentra sometido bajo reglamento de propiedad horizontal, lo cual en este caso no generaría alguna afectación en su venta ya que la adquisición sería de la totalidad del predio.

7. RECOMENDACIONES:

Teniendo en cuenta que se trata de una propiedad horizontal, es preciso señalar que para efectos de la adquisición del edificio se deberán adquirir la totalidad de los inmuebles que componen la propiedad horizontal, los cuales son del mismo propietario.

Fecha de elaboración 13 de marzo de 2024:



Angie Paola Luna Pineda

CC. No. 1.102.817.908 expedida en Sincelejo.

T.P. No209331 del C.S. de la J.

Revisó: Carlos Andrés Bonilla Gómez

Aprobó: Francisco Javier Cuervo Del Castillo

ESTUDIO DE TÍTULOS

Folio N°: 340-148574

CL 25 # 25 - 133 ED "GARCIA & GARCIA" OFICINA N° 301
SINCELEJO, SUCRE

1. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO

PERSONA JURIDICA	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CAPACIDAD PARA CONTRATAR
	GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.	NIT. 823004292-8	El Representante Legal requiere autorización de la Junta General de socios.
	Representante Legal CRISTIAN RICARDO GARCIA GARCIA	CC 92,542,873	

El inmueble se encuentra sometido a reglamento de propiedad horizontal, teniendo el inmueble de estudio un coeficiente de propiedad del 17,78%

2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

CEDULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN
01010000022800350000000000 ME	340-148574	CL 25 # 25 - 133 ED "GARCIA & GARCIA" OFICINA N° 301
DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	VEREDA/BARRIO
SUCRE	SINCELEJO	SINCELEJO

2.1. AREAS

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Escritura Pública No. 1699 del 13 de septiembre de 2023, de la Notaria Primera del Circuito de Sincelejo.	141,82 M2
Matrícula Inmobiliaria No. 340-148574 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.	141, M2 8200 C.

2.2. LINDEROS GENERALES

Los linderos se encuentran identificados en la Escritura Pública No. 1699 del 13 de septiembre de 2023, de la Notaria Primera del Circuito de Sincelejo, así:

OFICINA 301, ubicada en el tercer piso del edificio, tiene un área privada de 141,82 metros comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: Partiendo de un punto ubicado en la parte nor-oriental en dirección oriente-occidente y que es colindancia **Norte**, colinda con vacío proyectado

sobre el predio de cubierta de uso exclusivo del primer piso edificio y mide 13,30 metros; formando ángulo recto interno y continua en dirección norte -sur y que es colindancia **Occidente**, colinda con vacío proyectado sobre el predio de Víctor Hernández Berbel y mide 11,20 metros; forma ángulo inclinado interno y continua en dirección occidente – oriente y que es colindancia Sur, colinda con vacío proyectado sobre zona de acceso y parqueos de uso exclusivo del edificio y mide 4,25 metros, forma ángulo inclinado externo y continua en dirección occidente oriente y que es colindancia **Sur**, colinda con vacío proyectado zona de acceso y parqueadero de uso exclusivo del edificio y mide 7,10 metros forma ángulo recto interno y continua en dirección sur-norte y que es colindancia **Oriente**, colinda con escaleras de acceso de uso exclusivo del edificio y mide 7,00 metros forma ángulo recto externo y continua en dirección occidente oriente y que es colindancia sur colinda con escalera de acceso de uso exclusivo del edificio y mide 2,50 metros; forma ángulo recto interno y continua en dirección sur-norte y que es colinda **Oriente**, colinda con vacío proyectado sobre predio de Cipriano Álvarez Villalba este apartamento y mide 2,60 metros; hasta llegar al punto de partida. CENIT Oficina No. 401 NADIR. Oficina No. 201.

2.3. SECUENCIA DE ÁREAS

De acuerdo con la información extraída del folio de matrícula inmobiliaria y de los títulos que reposan en este expediente, es posible inferir que:

AÑO	ÁREA	DENOMINACIÓN	TÍTULO	ESCRITURA PÚBLICA
1949	N.R.	SOLAR O LOTE	COMPRAVENTA	Escritura Pública No. 86 del 14 de julio de 1949, de la Notaria Segunda de Sincelejo.
2011	N.R.	N.R.	ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN	Escritura Pública No. 2319 del 14 de octubre de 2011, de la Notaria Segunda de Sincelejo.
2011	N.R.	N.R.	COMPRAVENTA	Escritura Pública No. 2443 del 31 de octubre de 2011, de la Notaria Segunda de Sincelejo
2023	322,61M2	OFICINA 101	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	Escritura Pública No. 1699 del 13 de septiembre de 2023, de la Notaria Primera del Círculo de Sincelejo

Se ha revisado la secuencia de áreas del inmueble objeto del presente estudio tiene una cabida superficial equivalente a 141 M2 8.200 de acuerdo con el título estudiado y el Folio de matrícula Inmobiliaria **No. 340-148574** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

3. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

3.1. DESCRIPCIÓN DEL TRACTO SUCESIVO A 20 AÑOS

De acuerdo con el principio de tracto sucesivo del presente inmueble y del estudio de los títulos se procede a hacer la siguiente descripción:

- El actual propietario del inmueble es la Sociedad **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**, quien lo adquirió por **COMPRAVENTA** efectuada a **FREDIS DE JESUS RUIZ BUSTOS**, según consta en la Escritura Pública **No. 2443 del 31 de octubre de 2011**, de la Notaria Segunda de Sincelejo, debidamente registrada en la anotación **No. 5**, del folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-106505 M.E.**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo. Posteriormente, mediante Escritura Pública **No. 1699 del 13 de septiembre de 2023**, de la Notaria Primera del Círculo de Sincelejo, inscrita en la anotación **No. 10** del folio en mención, se constituyó reglamento de propiedad horizontal, lo que dio origen al folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-148574** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, objeto de estudio, referente al predio denominado **OFICINA 301**.

Nota: Es necesario aclarar que la Sociedad **CRISTO GARCIA TAPIA, AGENCIA PROMOTORA DE SEGUROS Y CAPITALIZACIÓN LTDA.**, cambió de razón social a **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**, por lo que mediante Escritura Pública No. 2339 del 6 de septiembre de 2013, de la Notaria Tercera de Sincelejo, inscrita en la anotación **No. 6** del folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-106505 M.E.**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, se procedió a cambiar el nombre del titular de derecho de dominio al actual **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**

- El señor **FREDIS DE JESUS RUIZ BUSTOS**, adquirió el inmueble por **ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN INTESADA** de **LUIS ROBERTO RUIZ SALGADO**, según consta en la Escritura Pública **No. 2319 del 14 de octubre de 2011**, de la Notaria Segunda de Sincelejo, debidamente registrada en la anotación **No. 3**, del folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-106505 M.E.**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.
- El señor **LUIS ROBERTO RUIZ SALGADO**, adquirió el Inmueble por **COMPRAVENTA** efectuada a **JESUS OSPINA**, según consta en la Escritura Pública No. **86 del 14 de julio de 1949**, de la Notaria Segunda de Sincelejo, debidamente registrada en la anotación **No. 1**, del folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-106505 M.E.**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

3.2. HISTORIA FÍSICA DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información extraída del Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 340-148574**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, se concluyó que sobre el predio objeto de estudio, durante los 20 años de tradición no se han efectuado ventas parciales o segregaciones que afecten o muten su área.

4. GRAVÁMENES, LIMITACIONES y MEDIDAS CAUTELARES

De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-148574, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio, recae la siguiente limitación al dominio.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, constituido a mediante Escritura Pública **No. 1699 del 13 de septiembre de 2023**, de la Notaria Primera del Círculo de Sincelejo, inscrita en la anotación **No. 01** del folio de matrícula inmobiliaria No. **340-148574** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

5. ANÁLISIS JURÍDICO

De la titularidad del predio: De acuerdo con el análisis anterior, se observa que la Sociedad **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**, (antes CRISTO GARCIA TAPIA, AGENCIA PROMOTORA DE SEGUROS Y CAPITALIZACIÓN LTDA.), adquirió el inmueble por **COMPRAVENTA** efectuada a **FREDIS DE JESUS RUIZ BUSTOS**, según consta en la Escritura Pública **No. 2443 del 31 de octubre de 2011**, de la Notaria Segunda de Sincelejo, debidamente registrada en la anotación **No. 5**, del folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-106505 M.E.**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo. Posteriormente, mediante Escritura Pública **No. 1699 del 13 de septiembre de 2023**, de la Notaria Primera del Círculo de Sincelejo, inscrita en la anotación **No. 10** del folio en mención, se constituyó reglamento de propiedad horizontal, **lo que dio origen al folio de matrícula inmobiliaria No. 340-148574** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, objeto de estudio, referente al predio denominado **OFICINA 301**.

De la capacidad y libertad de enajenación: No existe evidencia que la sociedad propietaria del inmueble objeto de adquisición tenga algún impedimento para realizar negocios jurídicos, por lo que es de presumir que tiene plena capacidad legal para disponer de sus bienes; sin embargo, teniendo en cuenta que dicha sociedad es una persona jurídica que se encuentra representada legalmente por el señor CRISTIAN RICARDO GARCIA GARCIA, de acuerdo con el Certificado de Existencia y Representación Legal, requiere autorización de la junta general de socios para enajenar el bien.

6. CONCEPTO JURÍDICO.

- El actual propietario del inmueble es la Sociedad **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**
- El título del actual propietario tiene plena validez jurídica.
- El inmueble tiene una limitación al dominio consistente en un reglamento de propiedad horizontal, teniendo el inmueble objeto de estudio un coeficiente de propiedad de 17,78%.
- Es viable para adelantar la adquisición del inmueble.

7. DOCUMENTOS ESTUDIADOS

Para este estudio de títulos se recibieron los siguientes documentos:

- Escritura Pública **No. 1699 del 13 de septiembre de 2023**, de la Notaría Primera del Circuito de Sincelejo.
- Escritura Pública **No. 86 del 14 de julio de 1949** de la Notaría Segunda del Circuito de Sincelejo.
- Escritura Pública **No. 20 del 31 de enero de 1955** de la Notaría Segunda del Circuito de Sincelejo.
- Escritura Pública **No. 2319 del 14 de octubre de 2011** de la Notaría Segunda del Circuito de Sincelejo.
- Escritura Pública **No. 2443 del 31 de octubre de 2011** de la Notaría Segunda del Circuito de Sincelejo.
- Escritura Pública **No. 2339 del 6 de septiembre de 2013** de la Notaría Tercera del Circuito de Sincelejo.
- Folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-148574**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.
- Folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-106505**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.
- Certificado de Existencia y Representación Legal.

Elaborado el 22 de marzo de 2024,

Atentamente,



Angie Paola Luna Pineda
CC. No. 1.102.817.908 expedida en Sincelejo.
T.P. No209331 del C.S. de la J.

Revisó: Carlos Andrés Bonilla Gómez
Aprobó: Francisco Javier Cuervo Del Castillo



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53 Torre Beneficencia Piso 3
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

📍 Cundinamarca 📍 @CundinamarcaGoi
www.cundinamarca.gov.co

Diagnóstico Jurídico

Folio N°: 340-148574

CL 25 # 25 - 133 ED "GARCIA & GARCIA" OFICINA N° 301
SINCELEJO, SUCRE

1. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO

PERSONA JURIDICA	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CAPACIDAD PARA CONTRATAR
	GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.	NIT. 823004292-8	El Representante Legal requiere autorización de la Junta General de socios.
	Representante Legal CRISTIAN RICARDO GARCIA GARCIA	CC 92,542,873	
El inmueble se encuentra sometido a reglamento de propiedad horizontal, teniendo el inmueble de estudio un coeficiente de propiedad del 17,78%			

2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección:	CL 25 # 25 - 133 ED "GARCIA & GARCIA" OFICINA N° 301
Municipio:	Sincelejo
Matrícula Inmobiliaria:	034 - 148574
Cédula Catastral:	N/A

2.1. AREA DEL INMUEBLE

Según la Escritura Pública **No. 1699 del 13 de septiembre de 2023**, de la Notaria Primera del Círculo de Sincelejo, el área del predio es de 141,82 M2.

3. FECHA DE VISITA

Día 21 del mes de febrero de 2024

4. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

El actual propietario del inmueble es la Sociedad **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**, quien lo adquirió por **COMPRAVENTA** efectuada a **FREDIS DE JESUS RUIZ BUSTOS**, según consta en la Escritura Pública **No. 2443 del 31 de octubre de 2011**, de la Notaria Segunda de Sincelejo, debidamente registrada en la anotación **No. 5**, del folio de matrícula inmobiliaria No. **340-106505**, de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Sincelejo. Posteriormente, mediante Escritura Pública **No. 1699 del 13 de septiembre de 2023**, de la Notaria Primera del Círculo de Sincelejo, inscrita en la anotación **No. 10** del folio en mención, se constituyó reglamento de propiedad horizontal, lo que dio origen al folio de matrícula

Inmobiliaria No. 340- 148574 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, objeto de estudio, referente al predio denominado **OFICINA 301**.

Nota: Es necesario aclarar que la Sociedad **CRISTO GARCIA TAPIA, AGENCIA PROMOTORA DE SEGUROS Y CAPITALIZACIÓN LTDA.**, cambió de razón social a **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**, por lo que mediante Escritura Pública No. 2339 del 6 de septiembre de 2013, de la Notaria Tercera de Sincelejo, inscrita en la anotación **No.6** del folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-106505**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, se procedió a cambiar el nombre del titular de derecho de domino al actual **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**

5. GRAVÁMENES, MEDIDAS CAUTELARES Y LIMITACIONES.

Sobre el predio la siguiente limitación al dominio.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, constituido a mediante Escritura Pública No. **1699 del 13 de septiembre de 2023**, de la Notaria Primera del Círculo de Sincelejo, inscrita en la anotación No. 01 del folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-148574** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

6. CONCEPTO JURÍDICO

La adquisición del inmueble resulta viable teniendo en cuenta que su tradición se encuentra correctamente determinada y se encuentra libre de gravámenes. No obstante, lo anterior, sobre el predio recae una limitación al derecho al derecho de dominio consistente en que el predio se encuentra sometido bajo reglamento de propiedad horizontal, lo cual en este caso no generaría alguna afectación en su venta ya que la adquisición sería de la totalidad del predio.

7. RECOMENDACIONES:

Teniendo en cuenta que se trata de una propiedad horizontal, es preciso señalar que para efectos de la adquisición del edificio se deberán adquirir la totalidad de los inmuebles que componen la propiedad horizontal, los cuales son del mismo propietario.

Fecha de elaboración 13 de marzo de 2024:



Angie Paola Luna Pineda
CC. No. 1.102.817.908 expedida en Sincelejo.
T.P. No209331 del C.S. de la J.

Revisó: Carlos Andrés Bonilla Gómez
Aprobó: Francisco Javier Cuervo Del Castillo

ESTUDIO DE TÍTULOS

Folio N°: 340-148575

CL 25 # 25 - 133 ED "GARCIA & GARCIA" OFICINA N° 401
SINCELEJO, SUCRE

1. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO

PERSONA JURIDICA	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CAPACIDAD PARA CONTRATAR
	GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA. Representante Legal CRISTIAN RICARDO GARCIA GARCIA	NIT. 823004292-8 CC 92,542,873	El Representante Legal requiere autorización de la Junta General de socios.
El inmueble se encuentra sometido a reglamento de propiedad horizontal, teniendo el inmueble de estudio un coeficiente de propiedad del 18,06%			

2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

CEDULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN
01010000022800350000000000 ME	340-148575	CL 25 # 25 - 133 ED "GARCIA & GARCIA" OFICINA N° 401
DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	VEREDA/BARRIO
SUCRE	SINCELEJO	SINCELEJO

2.1. AREAS

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Escritura Pública No. 1699 del 13 de septiembre de 2023, de la Notaria Primera del Circuito de Sincelejo.	143,99 M2
Matrícula Inmobiliaria No. 340-148575 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.	143,99 M2

2.2. LINDEROS GENERALES

Los linderos se encuentran identificados en la Escritura Pública No. 1699 del 13 de septiembre de 2023, de la Notaria Primera del Circuito de Sincelejo, así:

OFICINA 401, ubicada en el cuarto piso del edificio, tiene un área privada de 143,99 metros cuadrados, consta de: una terraza cubierta, un salón multiusos; una cocina, un baño de hombre y un baño de mujeres; y un cuarto de almacenamiento, tiene sistema de telecomunicaciones con

cableado estructurado de voz y datos; corriente eléctrica normal y regulada. Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: Partiendo de un punto ubicado en la parte nor-oriental en dirección oriente-occidente y que es colindancia Norte, colinda con zona de acceso y azotea o terraza descubierta de usos exclusivo del edificio y mide 4,40 metros; forma ángulo recto externo y continua en dirección sur- norte y que es colindancia Oriente, colinda con azotea o terraza descubierta de uso exclusivo del edificio y mide 1,35 metros; forma ángulo recto interno y continua en dirección oriente-occidente y que es colindancia **Norte**, colinda con azotea o terraza descubierta de uso exclusivo del edificio y mide 4,40 metros; forma ángulo recto y externo y continua en dirección sur- norte y que es colindancia **Oriente**, colinda con azotea o terraza descubierta de uso exclusivo del edificio y mide 1,55 metros; forma ángulo recto interno en dirección oriente occidente y que es colindancia **Norte**, colinda con vacío proyectado sobre placa de uso exclusivo del primere piso del edificio y mide 3,80 metros; forma ángulo recto interno y continua en dirección norte - sur, y que es colindancia **Occidente**, colinda con vacío proyectado sobre el predio de Víctor Hernández Berbel y mide 5,00 metros; forma ángulo recto interno y continua en dirección occidente -oriente y que es colindancia **Sur**, colinda con azotea o terraza descubierta de uso exclusivo del edificio y mide 3,80 metros formando ángulo recto interno y continua en dirección sur - norte y que es colindancia **Oriente**; colinda con azotea o terraza descubierta de usos exclusivo del edificio y mide 2,10 metros forma ángulo recto externo y continua en dirección occidente – oriente y que es colindancia **Sur** colinda azotea o terraza descubierta de usos exclusivo del edificio y mide 4,00 metros; forma ángulo recto externo y continua en dirección norte - sur y que es colindancia **Occidente**, colinda con azotea o terraza descubierta de usos exclusivo del edificio y mide 5,00 metros; forma ángulo recto interno y continua en dirección occidente - oriente y que es colindancia **Sur**, colinda con azotea o terraza descubierta de usos exclusivo del edificio y mide 4,50 metros; forma ángulo inclinado interno y continua en dirección sur- norte y que es colindancia **Oriente**; colinda con escaleras de acceso de uso exclusivo del edificio y mide 5,10 metros hasta llegar al punto de partida CENIT. Cubierta del salón NADIR oficina No.301.

2.3. SECUENCIA DE ÁREAS

De acuerdo con la información extraída del folio de matrícula inmobiliaria y de los títulos que reposan en este expediente, es posible inferir que:

AÑO	ÁREA	DENOMINACIÓN	TÍTULO	ESCRITURA PÚBLICA
1949	N.R.	SOLAR O LOTE	COMPRAVENTA	Escritura Pública No. 86 del 14 de julio de 1949, de la Notaria Segunda de Sincelejo.

AÑO	ÁREA	DENOMINACIÓN	TÍTULO	ESCRITURA PÚBLICA
2011	N.R.	N.R.	ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN	Escritura Pública No. 2319 del 14 de octubre de 2011 , de la Notaria Segunda de Sincelejo.
2011	N.R.	N.R.	COMPRAVENTA	Escritura Pública No. 2443 del 31 de octubre de 2011 , de la Notaria Segunda de Sincelejo
2023	322,61M2	OFICINA 101	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	Escritura Pública No. 1699 del 13 de septiembre de 2023 , de la Notaria Primera del Círculo de Sincelejo

Se ha revisado la secuencia de áreas del inmueble objeto del presente estudio tiene una cabida superficial equivalente a 143,99 M2 de acuerdo con el título estudiado y el Folio de matrícula Inmobiliaria No. **340-148575** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

3. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

3.1. DESCRIPCIÓN DEL TRACTO SUCESIVO A 20 AÑOS

De acuerdo con el principio de tracto sucesivo del presente inmueble y del estudio de los títulos se procede a hacer la siguiente descripción:

- El actual propietario del inmueble es la Sociedad **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**, quien lo adquirió **por COMPRAVENTA** efectuada a **FREDIS DE JESUS RUIZ BUSTOS**, según consta en la Escritura Pública **No. 2443 del 31 de octubre de 2011**, de la Notaria Segunda de Sincelejo, debidamente registrada en la anotación **No. 5**, del folio de matrícula Inmobiliaria **No. 340-106505 M.E.**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo. Posteriormente, mediante Escritura Pública **No. 1699 del 13 de septiembre de 2023**, de la Notaria Primera del Círculo de Sincelejo, inscrita en la anotación **No. 10** del folio en mención, se constituyó reglamento de propiedad horizontal, **lo que dio origen al folio de matrícula inmobiliaria No. 340-148575** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, objeto de estudio, referente al predio denominado **OFICINA 401**.

Nota: Es necesario aclarar que la Sociedad **CRISTO GARCIA TAPIA, AGENCIA PROMOTORA DE SEGUROS Y CAPITALIZACIÓN LTDA.**, cambió de razón social a **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**, por lo que mediante Escritura Pública No. 2339 del 6 de septiembre de 2013, de la Notaria Tercera de Sincelejo, inscrita en la anotación **No.6** del folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-106505 M.E.**, de la Oficina de

Registro de instrumentos Públicos de Sincelejo, se procedió a cambiar el nombre del titular de derecho de dominio al actual **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**

- El señor **FREDIS DE JESUS RUIZ BUSTOS**, adquirió el inmueble por **ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN INTESTADA** de **LUIS ROBERTO RUIZ SALGADO**, según consta en la Escritura Pública **No. 2319 del 14 de octubre de 2011**, de la Notaria Segunda de Sincelejo, debidamente registrada en la anotación **No. 3**, del folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-106505 M.E.**, de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Sincelejo.
- El señor **LUIS ROBERTO RUIZ SALGADO**, adquirió el inmueble por **COMPRAVENTA** efectuada a **JESUS OSPINA**, según consta en la Escritura Pública **No. 86 del 14 de julio de 1949**, de la Notaria Segunda de Sincelejo, debidamente registrada en la anotación **No. 1**, del folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-106505 M.E.**, de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Sincelejo.

3.2. HISTORIA FÍSICA DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información extraída del Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 340-148575**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, se concluyó que sobre el predio objeto de estudio, durante los 20 años de tradición no se han efectuado ventas parciales o segregaciones que afecten o muten su área.

4. GRAVÁMENES, LIMITACIONES y MEDIDAS CAUTELARES

De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 340-148575**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio, recae la siguiente limitación al dominio.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, constituido a mediante Escritura Pública **No. 1699 del 13 de septiembre de 2023**, de la Notaria Primera del Círculo de Sincelejo, inscrita en la anotación **No. 01** del folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-148575** de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Sincelejo.

5. ANÁLISIS JURÍDICO

De la titularidad del predio: De acuerdo con el análisis anterior, se observa que la Sociedad **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**, (antes CRISTO GARCIA TAPIA, AGENCIA PROMOTORA DE SEGUROS Y CAPITALIZACIÓN LTDA.), adquirió el inmueble por **COMPRAVENTA** efectuada a **FREDIS DE JESUS RUIZ BUSTOS**, según consta en la Escritura Pública **No. 2443 del 31 de octubre de 2011**, de la Notaria Segunda de Sincelejo, debidamente registrada en la anotación **No. 5**, del folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-106505 M.E.**, de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Sincelejo. Posteriormente, mediante Escritura Pública

No. 1699 del 13 de septiembre de 2023, de la Notaria Primera del Circuito de Sincelejo, inscrita en la anotación **No. 10** del folio en mención, se constituyó reglamento de propiedad horizontal, **lo que dio origen al folio de matrícula inmobiliaria No. 340-148575** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, objeto de estudio, referente al predio denominado **OFICINA 401**.

De la capacidad y libertad de enajenación: No existe evidencia que la sociedad propietaria del inmueble objeto de adquisición tenga algún impedimento para realizar negocios jurídicos, por lo que es de presumir que tiene plena capacidad legal para disponer de sus bienes; sin embargo, teniendo en cuenta que dicha sociedad es una persona jurídica que se encuentra representada legalmente por el señor **CRISTIAN RICARDO GARCIA GARCIA**, de acuerdo con el Certificado de Existencia y Representación Legal, requiere autorización de la junta general de socios para enajenar el bien.

6. CONCEPTO JURÍDICO.

- El actual propietario del inmueble es la Sociedad **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**
- El título del actual propietario tiene plena validez jurídica.
- El inmueble tiene una limitación al dominio consistente en un reglamento de propiedad horizontal, teniendo el inmueble objeto de estudio un coeficiente de propiedad de 18,06%.
- Es viable para adelantar la adquisición del inmueble.

7. DOCUMENTOS ESTUDIADOS

Para este estudio de títulos se recibieron los siguientes documentos:

- Escritura Pública **No. 1699 del 13 de septiembre de 2023**, de la Notaria Primera del Circuito de Sincelejo.
- Escritura Pública **No. 86 del 14 de julio de 1949** de la Notaria Segunda del Circuito de Sincelejo.
- Escritura Pública **No. 20 del 31 de enero de 1955** de la Notaria Segunda del Circuito de Sincelejo.
- Escritura Pública **No. 2319 del 14 de octubre de 2011** de la Notaria Segunda del Circuito de Sincelejo.
- Escritura Pública **No. 2443 del 31 de octubre de 2011** de la Notaria Segunda del Circuito de Sincelejo.
- Escritura Pública **No. 2339 del 6 de septiembre de 2013** de la Notaria Tercera del Circuito de Sincelejo.
- Folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-148575**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.
- Folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-106505**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

- Certificado de Existencia y Representación Legal.

Elaborado el 22 de marzo de 2024,

Atentamente,



Angie Paola Luna Pineda
CC. No. 1.102.817.908 expedida en Sincelejo.
T.P. No209331 del C.S. de la J.

Revisó: Carlos Andrés Bonilla Gómez 
Aprobó: Francisco Javier Cuervo Del Castillo 

Diagnóstico Jurídico

Folio N°: 340-148575

CL 25 # 25 - 133 ED "GARCIA & GARCIA" OFICINA N° 401
SINCELEJO, SUCRE

1. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO

PERSONA JURIDICA	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CAPACIDAD PARA CONTRATAR
	GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.	NIT. 823004292-8	El Representante Legal requiere autorización de la Junta General de socios.
	Representante Legal CRISTIAN RICARDO GARCIA GARCIA	CC 92,542,873	
El inmueble se encuentra sometido a reglamento de propiedad horizontal, teniendo el inmueble de estudio un coeficiente de propiedad del 18,06%			

2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección:	CL 25 # 25 - 133 ED "GARCIA & GARCIA" OFICINA N° 401
Municipio:	Sincelejo
Matrícula Inmobiliaria:	034 - 148575
Cédula Catastral:	N/A

2.1. AREA DEL INMUEBLE

Según la Escritura Pública **No. 1699 del 13 de septiembre de 2023**, de la Notaría Primera del Círculo de Sincelejo, el área del predio es de 143,99 M2.

3. FECHA DE VISITA

Día 21 del mes de febrero de 2024

4. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

El actual propietario del inmueble es la Sociedad **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**, quien lo adquirió por **COMPRAVENTA** efectuada a **FREDIS DE JESUS RUIZ BUSTOS**, según consta en la Escritura Pública **No. 2443 del 31 de octubre de 2011**, de la Notaría Segunda de Sincelejo, debidamente registrada en la anotación **No. 5**, del folio de matrícula inmobiliaria No. **340-106505 ME**, de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Sincelejo. Posteriormente, mediante Escritura Pública **No. 1699 del 13 de septiembre de 2023**, de la Notaría Primera del Círculo de Sincelejo, inscrita en la anotación **No. 10** del folio en mención, se constituyó reglamento de propiedad horizontal, lo que dio origen al folio de matrícula

Inmobiliaria No. 340- 148575 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Sincelejo, objeto de estudio, referente al predio denominado **OFICINA 401**.

Nota: Es necesario aclarar que la Sociedad **CRISTO GARCIA TAPIA, AGENCIA PROMOTORA DE SEGUROS Y CAPITALIZACIÓN LTDA.**, cambió de razón social a **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**, por lo que mediante Escritura Pública No. 2339 del 6 de septiembre de 2013, de la Notaria Tercera de Sincelejo, inscrita en la anotación **No.6** del folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-106505**, de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Sincelejo, se procedió a cambiar el nombre del titular de derecho de domino al actual **GARCIA & GARCIA PROMOTORES DE SEGUROS LTDA.**

5. GRAVÁMENES, MEDIDAS CAUTELARES Y LIMITACIONES.

Sobre el predio la siguiente limitación al dominio.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, constituido a mediante Escritura Pública No. **1699 del 13 de septiembre de 2023**, de la Notaria Primera del Círculo de Sincelejo, inscrita en la anotación No. 01 del folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-148574** de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Sincelejo.

6. CONCEPTO JURÍDICO

La adquisición del inmueble resulta viable teniendo en cuenta que su tradición se encuentra correctamente determinada y se encuentra libre de gravámenes. No obstante, lo anterior, sobre el predio recae una limitación al derecho al derecho de dominio consistente en que el predio se encuentra sometido bajo reglamento de propiedad horizontal, lo cual en este caso no generaría alguna afectación en su venta ya que la adquisición sería de la totalidad del predio.

7. RECOMENDACIONES:

Teniendo en cuenta que se trata de una propiedad horizontal, es preciso señalar que para efectos de la adquisición del edificio se deberán adquirir la totalidad de los inmuebles que componen la propiedad horizontal, los cuales son del mismo propietario.

Fecha de elaboración 13 de marzo de 2024:



Angie Paola Luna Pineda
CC. No. 1.102.817.908 expedida en Sincelejo.
T.P. No209331 del C.S. de la J.

Revisó: Carlos Andrés Bonilla Gómez
Aprobó: Francisco Javier Cuervo Del Castillo