

FORMATO ESTUDIO DE TÍTULOS

Señores

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Doctora Deyanira Del Pilar Ospina Ariza

Coordinadora Grupo de Intervenidas

E. S. D.

FECHA: Treinta (30) de junio del año 2.020

OBJETIVO: Establecer los lineamientos jurídicos requeridos, para la realización del Estudio de Títulos de Tradición de un (01) bien inmueble, ubicado en el municipio de Tubará (Atl.), en procura de determinar su estado y situación legal, para dar seguridad jurídica de quien desea adquirir los inmuebles.

LINEAMIENTOS PARA EL ESTUDIO DE TÍTULOS: En un estudio de títulos se debe determinar entre otras, las siguientes:

1. Que quien pretenda vender, sea el propietario real del bien.
2. Que el bien corresponda a la “cosa” que el propietario quiera vender.
3. Que los títulos anteriores hayan sido otorgados por el propietario o por quien haya tenido facultad legal para ello, verificando el historial de tradición.
4. Que no existan gravámenes o limitantes al derecho de dominio.

5. Que no existan condiciones resolutorias expresas o tácitas.
6. Las demás condiciones que puedan afectar el derecho de dominio objeto de la futura tradición.

1.1.- Descripción: Lote Rural Número 9.

1.2.-Dirección: Sin especificar.

1.3.- Matrícula inmobiliaria: 040-200125

1.4.- Cédula catastral: Sin especificar.

1.5.- Área: 35 Hectáreas con 4.286.6 metros cuadrados (354.286.6 M2)

1.6.- Linderos:

Por el NORTE:	271 METROS.
Por el SUR:	231.60 METROS.
Por el ESTE:	1.485 METROS, y
Por el OESTE:	1.392 METROS.

Los linderos se encuentran descritos en la Escritura Pública No. 2720 del tres (03) Octubre del año 1.988 de la Notaría Primera (01) de Barranquilla.

II.- TRADICIÓN EN LOS ÚLTIMOS VEINTE (20) AÑOS.

- 1.** INVERSIONES ACERO GIRALDO S. en C., quién aparece como actual propietario, adquirió el inmueble por transferencia que le hizo a título de COMPRAVENTA, la señora MARLENE GIRALDO RODRIGUEZ, según consta en la Escritura Pública Número TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS (3536) de fecha veinte (20) de Diciembre del año 1.995, de la Notaría Segunda (02) de Barranquilla. Esta escritura fue debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Barranquilla, el día veintisiete (27) de diciembre del año 1.995, como consta en CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION en la Anotación Número 007.
- 2.** La señora MARLENE GIRALDO RODRIGUEZ, adquirió el inmueble por transferencia que le había realizado a título de COMPRAVENTA, al señor ALFREDO ACERO GODOY, según consta en la Escritura Pública Número MIL CUATROCIENTOS SIETE (1407) del diez (10) de mayo del año 1.993, de la Notaría Segunda (02) de Barranquilla. Esta escritura fue debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, el día trece (13) de septiembre del año 1.993, como consta en el CERTIFICADO DE LIBERTAD y TRADICION en la Anotación Número 006.
- 3.** El señor ALFREDO ACERO GODOY, adquirió el inmueble por ACCESIÓN DEL SUELO, a través de DECRETO JUDICIAL del JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, mediante sentencia de fecha veintitrés (23) de agosto del año 1988.

III.- SITUACIÓN JURÍDICA ACTUAL DEL INMUEBLE.

De conformidad con el certificado de matrícula inmobiliaria correspondiente, expedido por la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA, se tienen las siguientes novedades de naturaleza jurídica:

3.1.- Situación Jurídica general

En referencia a lo que reporta la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, y con los títulos que he tenido a la vista, concluyo que la situación jurídica actual del inmueble de la referencia es, a mi juicio, es completamente clara. Se halla libre de procesos judiciales o administrativos, de afectaciones, gravámenes y de limitaciones al dominio.

3.2. Descripción jurídica frente a situación real.

También debe expresarse cualquier diferencia significativa que se encuentre entre la descripción del inmueble en los títulos de propiedad, especialmente en materia de área y linderos, con respecto a la que aparezca en un levantamiento topográfico.

3.4.- Simples errores de registro.

- **NO EXISTEN.**

3.5. Gravámenes y/o limitaciones al derecho de dominio.

- **NO EXISTEN.**

3.6. Demandas vigentes.

- **NO POSEE.**

IV.- EL PROPIETARIO.

4.1. Nombre del propietario actual: INVERSIONES ACERO GIRALDO S.A.S.

4.2. Identificación: 802.001.695-2.

4.3. Título de adquisición

La sociedad INVERSIONES ACERO GIRALDO S. en C., como se anotó, es una persona jurídica de derecho privado, aparece registrado como el actual titular del derecho de dominio del inmueble de la referencia.

Es de aclarar que, la sociedad se transformó a INVERSIONES ACERO GIRALDO S.A.S., mediante ACTA No. 21 de fecha treinta (30) de junio del año 2.01, otorgada en Junta de Socios en la ciudad de Barranquilla, inscrita en Cámara de Comercio de Barranquilla el día treinta y uno (31) de agosto del año 2.012 bajo número 245.677 del libro IX.

Observaciones en relación con el propietario:

Se presenta análisis legal complementario, de la sociedad INVERSIONES ACERO GIRALDO S. en C., hoy SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA.

V. – CONCLUSIONES.

De lo analizado, se concluye que, la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el

EGLLETT NOELIS BALCEIRO CASTRO

ABOGADA

desarrollo de cualquier Proyecto inmobiliario de naturaleza comercial o residencial, ya que, sobre el mismo, no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo.

El inmueble también es apto para ser comercializado, pues no pesa sobre el, limitación o gravamen alguno.



EGLLETT BALCEIRO CASTRO

C.C. 1.143.123.510

T.P. 285.061 del C.S. de la J.