ESTADO DE LOS PREDIOS PROCESO DE LICITACIÓN PÚBLICA LP-003-2025

ANÁLISIS JURÍDICO PREDIO (Matrícula Inmobiliaria: 378-42835)

El presente estudio, toma como base el estudio jurídico realizado por parte de CISA en el marco del contrato -2024 y es actualizado para el año 2025 conforme a la información de registro e instrumentos públicos, como se detalla a continuación:

1. Referencia

Id:	**No Aplica**
Predio:	"La Esmeralda"
Tipo de Inmueble:	Rural
Tipo de Bien:	Bien Fiscal
Propietarios:	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Poseedores:	Sin Información

2. Datos Generales del Inmueble

Departamento:	Valle del Cauca
Municipio:	Palmira
Vereda:	Palmaseca
Matrícula Inmobiliaria:	**378-42835**
Matrículas Inmobiliarias Matrices:	378-41994
Matrículas Inmobiliarias Segregadas:	No Registra
Cédula Catastral:	76520000100000019030100000000 (Según FMI)
Linderos Contenidos en:	Escritura N° 188 de 11 de junio de 1985, de la notaría N° 11 de Cali.

3. Áreas

Fuente	Área de Terreno (m^2)
Matrícula Inmobiliaria:	91.883 M2
Escritura N° 188 de 11 de junio de 1985, de la notaría N° 11 de Cali:	Sin Información
Escritura 2142 del 1997-07-16 de la Notaría 32 de Santa Fe de Bogotá:	91.883 M2
Catastro:	91.883 M2
Cartografía:	91.364 M2

4. Situación Jurídica del Inmueble:

A efectos de dar cumplimiento al estudio jurídico y de títulos del predio denominado "La Esmeralda" se consulta el Folio de Matrícula Inmobiliaria -

FMI, en la Ventanilla Única de Registro -VUR datos básicos y estado jurídico de fecha 05 de febrero de 2025 y en los títulos de tradición, Escritura N° 188 de 11 de junio de 1985 de la notaría N° 11 de Cali y la Escritura Pública N° 2142 del 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Santa Fe de Bogotá. En igual sentido, se estudiarán gravámenes o condiciones jurídicas registradas e información de entidades territoriales respecto de norma urbanística, restricciones ambientales, situación de tenencia, con el fin de determinar el estado y emitir un concepto frente a la condición jurídica del predio.

La mencionada Escritura Pública N° 2142 del 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Santa Fe de Bogotá, es el documento a través del cual, la persona jurídica denominada "Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra", en su acto de liquidación, trasladó el inmueble bajo estudio a la Nación – Ministerio de Comercio Exterior, hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. El título citado, se encuentra debidamente inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria N° 378-42835.

4.1. Tradición 378-42835

#	Naturaleza del Acto	Título	Tradente	Adquiriente(s)
6	Liquidación	Escritura Pública N° 2142 de 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Santa Fe de Bogotá.	Zona Franca Industrial Y Comercial "Manuel Carvajal Sinisterra".	La Nación Ministerio de Comercio Exterior
7	Fusión	Documento 210 del 03 de febrero de 2003 del Ministerio de Comercio de Bogotá.	Ministerio de Comercio Exterior	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

378-41994 (FMI Matriz)

#	Naturaleza del Acto	Título	Tradente	Adquiriente(s)
1	Compraventa	Escritura Pública No. 677 de fecha 12 de abril de 1973 de la Notaría 2 de Cali.	Hernando Reyes Echeverri	Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra
5	Segregación [1]	Escritura Pública No. 189 de fecha 11 de junio de 1985 de la Notaría 11 de Cali.		Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra

* Se incorpora en el cuadro algunas anotaciones que no obedecen expresamente a la tradición; sin embargo, al estar originando, ratificando, modificando, aclarando, etc., otras escrituras que transfieren la propiedad y/o afectan la descripción del inmueble deben ser tenidas en cuenta.

De conformidad con la lectura del folio matriz 378-41994 (anotación N° 4), cuya extensión de terreno era de 31 has + 8320 M2, nació el predio objeto de

estudio con la segregación de este, a través de Escritura N° 188 de 11 de junio de 1985 de la notaría N° 11 de Cali, en una porción de 91.883 M2 de cabida, denominándolo "Lote 2".

En el FMI matriz, cuyo estado actual es "Cerrado" no fueron evidenciadas medidas cautelares, limitaciones al dominio, ni ningún tipo de gravamen vigente.

Es posible afirmar que el cerramiento del folio matriz se generó al darse la figura de "Agotamiento de área", al segregarse el lote de gran extensión con área de 31 has + 8320 M2 (FMI 378-41994) en 2 lotes:

Lote 2: FMI. 378-42835 de 91.883 M2 y Lote 3: FMI. 378-42836 de 226.437 M2.

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 11-06-1985 Radicación: 1985-378-6-4513
Doc: ESCRITURA 188 DEL 1985-06-11 00:00:00 NOTARIA 11 DE CALI VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 999 SEGREGACION LOTE 2 CABIDA DE 91.883 M2 (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: ZONA FRANCA INDUSTRIAL Y COMERCIAL "MANUEL CARVAJAL SINISTERRA" X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 11-06-1985 Radicación: 1985-378-6-4513
Doc: ESCRITURA 188 DEL 1985-06-11 00:00:00 NOTARIA 11 DE CALI VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 999 SEGREGACION LOTE 3 CABIDA DE 226.437 M2 (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: ZONA FRANCA INDUSTRIAL Y COMERCIAL "MANUEL CARVAJAL SINISTERRA" X

4.2. Limitaciones al Derecho de Dominio.

De conformidad con la consulta del Folio de Matrícula Inmobiliaria 378-42835 realizada el día 05 de febrero de 2025, el inmueble no registra limitación al dominio vigente.

#	Limitaciones	Titulo	Otorgante	A Favor de
0	No registra	No registra	No registra	No registra

4.3. Medidas Cautelares

De conformidad con la consulta del Folio de Matrícula Inmobiliaria 378-42835 realizada el día 05 de febrero de 2025, el inmueble no registra Medidas Cautelares.

#	Medida Cautelar	Titulo	Otorgante	A Favor de
0	No registra	No registra	No registra	No registra

4.4. Gravámenes

De conformidad con la consulta del Folio de Matrícula Inmobiliaria 378-42835 realizada el día 05 de febrero de 2025, el inmueble no registra gravámenes vigentes.

#	Gravamen	Titulo	Otorgante	A Favor de
	No registra	No registra	No registra	No registra

5. Análisis Jurídico

5.1 Nacimiento a La Vida Jurídica del Inmueble

De conformidad con la lectura del folio matriz 378-41994 (anotación N° 4), cuya extensión de terreno era de 31 has + 8320 M2, nació el predio objeto de estudio con la segregación de este, a través de Escritura N° 188 de 11 de junio de 1985 de la notaría N° 11 de Cali, en una porción de 91.883 M2 de cabida, denominándolo "Lote 2". Acto jurídico inscrito en la anotación N° 2 del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de estudio (FMI 378-42835), cuya fecha de apertura es del 11 de junio de 1985 y estado actual es activo.

5.2 Justificación del Derecho de Dominio

Revisada la tradición del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 378- 42835, consultada el 05 de febrero de 2025 en Ventanilla Única de Registro (VUR), la cual cita, el Documento 210 del 03 de febrero de 2003 del Ministerio de Comercio de Bogotá (anotación 7), se tiene que el propietario del Derecho de dominio es el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, el cual adquirió el dominio en virtud de la Fusión realizada entre Ministerio de Comercio Exterior y el Ministerio de Desarrollo Económico. Ficción jurídica, sustentada en el artículo 4 la Ley 790 de 2002.

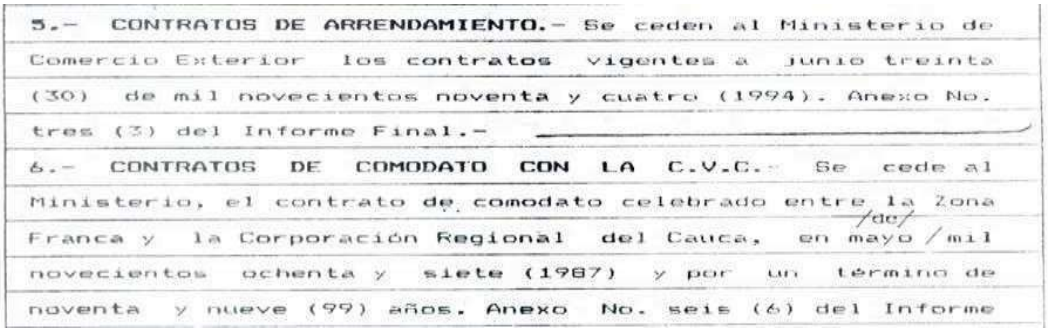
En las anotaciones No. 6 y 7 que hacen referencia a los modos de adquisición del dominio, y en la tradición reflejada en la anotación No. 4 (FMI matriz), que se encuentra eslabonada con la anotación N° 1 del folio de mayor extensión, podemos decir que el tracto sucesivo en el folio es adecuado, ya que se efectúan en forma correcta el encadenamiento de las sucesivas transmisiones del dominio, de tal manera que la nueva transmisión se apoyó en la anterior.

Teniendo en cuenta lo anterior y la revisión de la tradición de los últimos 20 años reflejada en el Folio de matrícula inmobiliaria de fecha 05 de febrero de 2024, las escrituras públicas citadas, los demás títulos suministrados y de acuerdo con los actos jurídicos que se relacionan en el folio de matrícula inmobiliaria y hacen referencia a los títulos que consolidan el dominio, se concluye que, en relación con las transferencias del dominio, la tradición es sana y libre de vicios.

5.2.1 Calidad de La Tenencia.

Nombre	Tipo Persona	Calidad Tenencia	% Propiedad	Fuente
Ministerio de Cultura, Industria y Turismo	Jurídica	Propietario	100	FMI

* Revisada la copia de la Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Bogotá, se evidenció lo siguiente:



5.- CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.- Se ceden al Ministerio de Comercio Exterior los contratos vigentes a junio treinta (30) de mil novecientos noventa y cuatro (1994). Anexo No. tres (3) del Informe Final.-

6.- CONTRATOS DE COMODATO CON LA C.V.C.- Se cede al Ministerio, el contrato de comodato celebrado entre la Zona Franca y la Corporación Regional del Cauca, en mayo /de/ mil novecientos ochenta y siete (1987) y por un término de noventa y nueve (99) años. Anexo No. seis (6) del Informe

- El numeral 5 de la cláusula tercera menciona la cesión de contratos de arrendamiento a favor del Ministerio de Comercio Exterior hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

- El numeral 6 de la cláusula tercera menciona la cesión de un Contrato de Comodato celebrado entre la Zona Franca y la Corporación Regional del Cauca en mayo de 1987 por un término de 99 años. Aunado a lo anterior, se hace necesario, allegar el anexo No. 6 del informe final la copia de la Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Bogotá, para verificar términos, condiciones y legalidad del Comodato antes mencionado, toda vez que, este se contrapone a los postulados del artículo No. 38 de la Ley 9 de 1989. También es necesario allegar el documento 210 de fecha 3 de febrero de 2003 proferido por el Ministerio De Comercio Industria y Turismo, con el fin de verificar si en el mismo se realizó algún pronunciamiento frente al comodato.

5.3 Correspondencia Notarial, Registral y Legal de Los Títulos

Notarial y Registral: Se revisó el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de estudio 378-42835, así como la correspondiente escritura pública de tradición, la cual corresponde a la siguiente: Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Bogotá, encontrando lo siguiente:

Registral

- Basado en la revisión del folio de matrícula inmobiliaria (VUR) del inmueble objeto de estudio, se observó que no aparece registrada nomenclatura en los Datos Básicos de la consulta. En consecuencia, se hace necesario aportar certificación de nomenclatura del inmueble, como medio de prueba para que esta se plasme en los datos registrales.
- Basado en la revisión realizada en la Ventanilla Única de Registro -VUR del inmueble objeto de estudio se evidenció en la anotación No. 6 del folio de matrícula inmobiliaria, la liquidación realizada de "Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra", a favor de "La Nación" y de "Ministerio de Comercio del Exterior", como si fueran dos personas jurídicas independientes o estas formaran una comunidad de

bienes (comuneros). No obstante, al revisar la Escritura No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Santa Fe de Bogotá D.C. se observó que dicha liquidación fue realizada de: "Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra" en favor de: "La Nación - Ministerio de Comercio del Exterior", es decir una sola persona jurídica.
En consecuencia, se deberá solicitar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, la corrección de dicha anotación.

- Basado en la revisión del folio (VUR) del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 378-42835, se evidencia que el inmueble objeto de estudio no tiene registrado el NIT del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

5.4 Invasiones o Perturbaciones al Derecho

En visita realizada el día 29 de noviembre de 2024 al predio, no se evidenciaron invasiones o perturbaciones al Derecho al derecho de dominio.

5.5 Estudio Fiscal

Del estudio realizado al folio de matrícula inmobiliaria, no se observó registro de embargos por Jurisdicción Coactiva relacionados con deudas de impuesto predial, contribución de valorización o plusvalía.

5.6 Verificación Listas Restrictivas

Aplica ☐ No Aplica ☑

Nombre	Documento	OFFAC C.C.	OFFAC NOMBRE	Procuraduría	Contraloría	Policía	ONU C.C	ONU Nombre	Fecha Consulta
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

6. Concepto Jurídico.

Realizado el estudio de títulos del predio 378-42835, tradición que se remonta hasta 1997, la cual se hace para un estudio integral del predio con miras a diagnosticar su situación jurídica, las medidas de saneamiento y las recomendaciones para el titular del derecho de dominio, para lo anterior junto a los títulos inscritos se contó con el informe técnico teniendo que:

a. El derecho de dominio está en cabeza de Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, debidamente asegurado por contar con el título y modo como se observa el acápite de justificación al dominio.

b. Revisado el listado de consulta de bienes de interés cultural de ámbito nacional de competencia del Ministerio de Cultura fechado 29 de diciembre de 2023, se observa que el inmueble estudiado, no se encuentra declarado como tal.

Teniendo en cuenta lo anterior, el inmueble se encuentra dentro del comercio y es susceptible de enajenar, rentar, etc. en razón a que no se observaron condiciones que impidan la comercialización sobre el mismo.

¿Por qué?

Se considera que el inmueble, en caso de una futura comercialización es apto, ya que acorde con los títulos de propiedad y los demás documentos e información analizados, se observó que el mismo, posee una cadena de tradición saneada; sin vicios que generen duda acerca del titular del dominio del inmueble. De igual Manera, se evidencia que el inmueble no soporta embargos, anticresis, censos, condiciones resolutorias de dominio, servidumbres o gravamen que afecte el inmueble como garantía.

7. Saneamiento

7.1. Hallazgos

#	Hallazgo	Concepto
1	Registral	Basado en la revisión del folio de matrícula inmobiliaria (VUR) del inmueble se observó que no aparece registrada dirección con nomenclatura en la parte de los Datos Básicos de dicho documento.
2	Registral	Basado en la revisión realizada en la Ventanilla Única de Registro - VUR del inmueble objeto de estudio se evidenció en la anotación No. 6 del folio de matrícula inmobiliaria, la liquidación realizada de "Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra", a favor de "La Nación" y de "Ministerio de Comercio del Exterior", como si fueran dos personas jurídicas independientes o estas formaran una comunidad de bienes (comuneros). No obstante, al revisar la Escritura No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Santa Fe de Bogotá D.C. se observó que dicha liquidación fue realizada de: "Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra" en favor de: "La Nación - Ministerio de Comercio del Exterior", es decir una sola persona jurídica.
3	Registral	Basado en la revisión del certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 378- 42839, se evidencia que el inmueble objeto de estudio no tiene registrado el NIT del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.
4	Administrativo	Revisada la copia de la Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Bogotá, se evidenció que, el numeral 6 de la cláusula tercera menciona que se cedió un Comodato celebrado entre la Zona Franca y la Corporación Regional del Cauca en mayo de 1987 por un término de 99 años.

7.2. Recomendaciones de Saneamiento

#	Tipología	Recomendaciones

1	Registral	Se hace necesario aportar certificación catastral o boletín de nomenclatura del inmueble, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, esto con el fin de establecer o verificar la nomenclatura actual.
2	Registral	Se debe solicitar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, corrección de la anotación No 6. Indicando que la anotación debe quedar de la siguiente manera: De: ZONA FRANCA INDUSTRIAL Y COMERCIAL MANUEL CARVAJAL SINISTERRA. A: LA NACIÓN - MINISTERIO DEL COMERCIO EXTERIOR.
3	Registral	Se debe solicitar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, inclusión del NIT del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, como identificación del propietario del inmueble objeto de estudio.
4	Administrativo	Se hace necesario, allegar el anexo No. 6 del informe final la copia de la Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Bogotá, para verificar términos, condiciones y legalidad del Comodato antes mencionado, toda vez que, este se contrapone a los postulados del artículo No. 38 de la Ley 9 de 1989.

7.3. Acciones por Emprender

#	Acciones Por Emprender
1	Solicitar la Certificación catastral o boletín del predio identificado con folio de matrícula No. 378-42835. Solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos -ORIP, la actualización de información jurídica del inmueble, referente a: Nomenclatura del inmueble (Dirección) Corrección de la anotación No 6. Indicando que esta, debe quedar de la siguiente manera: De: ZONA FRANCA INDUSTRIAL Y COMERCIAL MANUEL CARVAJAL SINISTERRA. A: LA NACIÓN - MINISTERIO DEL COMERCIO EXTERIOR. Inclusión del NIT del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, como identificación del propietario del inmueble. Hacer seguimiento a las comunicaciones y reiterar las mismas a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira. Obtener copia del Documento 210 de fecha 3 de febrero de 2003 proferido por el Ministerio De Comercio De Bogotá. Una vez se Obtenga lo anterior se debe realizar un análisis frente a los términos, condiciones y legalidad del Comodato.

8. Observaciones:

1. No existe Falsa Tradición, dado que, de la información estudiada en la escritura y folio de matrícula inmobiliaria, se observa, que se han efectuado en forma correcta los actos jurídicos que han transmitido el

dominio, de tal manera que la nueva transmisión se apoyó en la anterior.

2. Es necesario estudiar el anexo N° 6 informe final, que se cita en el numeral 6 de la cláusula tercera de la Escritura pública N° No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Bogotá.

3. Es necesario estudiar la Escritura pública N° 188 de 11 de junio de 1985, de la notaría N° 11 de Cali.
4. Es necesario estudiar el Documento 210 de fecha 3 de febrero de 2003 proferido por el Ministerio de Comercio Exterior.

9. Documentación Estudiada:

1. Consulta "VUR" Datos básicos del FMI 378-42835.
2. Consulta "VUR" Estado Jurídico del FMI 378-42836.
3. Consulta "VUR" Datos básicos del FMI 378-41994.
4. Consulta "VUR" Estado Jurídico del FMI 378-41994.
5. Escritura pública N° 188 de 11 de junio de 1985, de la notaría N° 11 de Cali. (Hoja 1 y Plano protocolizado).
6. Escritura pública N° No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Bogotá.
7. Recibo de impuesto predial unificado, vigencia 2025.

ANÁLISIS JURÍDICO PREDIO (Matrícula Inmobiliaria: 378-42840)

7. Referencia

Id:	No aplica
Predio:	Lote de Terreno (Lote No. 4)
Tipo de Inmueble:	Lote (Rural)
Tipo de Bien:	Bien Fiscal
Propietarios:	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo NIT: 830.115.297-6
Poseedores:	Sin Información

8. Datos Generales del Inmueble

Departamento:	Valle
Municipio:	Palmira
Vereda:	Palmira
Matrícula Inmobiliaria:	**378-42840**
Matrículas Inmobiliarias Matrices:	378-42018
Matrículas Inmobiliarias Segregadas:	No Registra
Cédula Catastral:	76520000100000019030300000000
Linderos Contenidos en:	Escritura Pública No. 189 de fecha 11 de junio de 1985 de la Notaría 11 de Cali.

9. Áreas

Fuente	Área de Terreno (m^2)
Matrícula Inmobiliaria:	189.297 M2
Escritura Pública:	189.297 M2
Catastro:	189.297 M2
Cartográfica:	144.219.77 M2

10. Situación Jurídica del Inmueble:

A efectos de dar cumplimiento al estudio jurídico y de títulos del predio identificado como Lote No. 4, se consulta el Folio de Matrícula Inmobiliaria - FMI, en la Ventanilla Única de Registro -VUR datos básicos y estado jurídico del 5 de febrero de 2025 y en los títulos de tradición, Escritura Pública No. 189 de 11 de junio de 1985 de la notaría No. 11 de Cali y la Escritura Pública No. 2142 del 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Santa Fe de Bogotá. En igual sentido, se estudiarán gravámenes o condiciones jurídicas registradas e información de entidades territoriales respecto de norma urbanística,

restricciones ambientales, situación de tenencia, con el fin de determinar el estado y emitir un concepto frente a la condición jurídica del predio.

4.1. Tradición 378-42840[2]

#	Naturaleza del Acto	Título	Tradente	Adquiriente(s)
1	Liquidación	Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Santa Fe de Bogotá D.C.	Zona Franca Industrial Y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra	La Nación - Ministerio del Comercio Exterior
2	Fusión	Documento 210 de fecha 3 de febrero de 2003 proferido por el Ministerio de Comercio de Bogotá	Ministerio de Comercio Exterior	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

378-42018 (Matriz)

#	Naturaleza del Acto	Título	Tradente	Adquiriente(s)
1	Compraventa	Escritura Pública No. 7879 de fecha 22 de diciembre de 1972 de la Notaría 2 de Cali.	Alberto Carvajal Aparicio	Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra
5	Desenglobe [3]	Escritura Pública No. 189 de fecha 11 de junio de 1985 de la Notaría 11 de Cali.		Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra

* Se incorpora en el cuadro algunas anotaciones que no obedecen expresamente a la tradición; sin embargo, al estar originando, ratificando, modificando, aclarando, etc., otras Escritura Públicas que transfieren la propiedad y/o afectan la descripción del inmueble deben ser tenidas en cuenta.

De conformidad con la lectura del folio matriz 378-42018, cuya extensión de terreno era de 23 HAS.5410 M2, nació el predio objeto de estudio con la segregación de este, a través de Escritura Pública No. 189 de 11 de junio de 1985 de la Notaría 11 de Cali, en una porción de 189.297 M2 de cabida, denominándolo "Lote 4".

En el Folio de matrícula inmobiliaria matriz, cuyo estado actual es "Cerrado" no fueron evidenciadas medidas cautelares, limitaciones al dominio, ni ningún tipo de gravamen vigente.
Es posible afirmar que el cerramiento del folio matriz se generó al darse la figura de "Agotamiento de área", al segregarse el lote de mayor extensión en 2 lotes: Lote 1: FMI. 378-42840 de 46.113 M2 y Lote 4: FMI. 378-42840 de 189.297 M2.

[2] Predio objeto de estudio.
[3] Desenglobe que segregó la matrícula inmobiliaria 378-42839 (46.113 m2) (predio objeto de estudio) y la matrícula inmobiliaria 378-42840 (189.297 m2)

4.2. Limitaciones al Derecho de Dominio.

Consultado el respectivo folio de matrícula inmobiliaria a la fecha 5 de febrero de 2025, no registra limitaciones al dominio vigentes.

#	Limitaciones	Titulo	Otorgante	A Favor de
	No registra	No registra	No registra	No registra

4.3. Medidas Cautelares

Consultado el respectivo folio de matrícula inmobiliaria mediante Ventanilla Unica de registro (VUR) del inmueble 378-42840 a la fecha 5 de febrero de 2025, no registra Medidas Cautelares.

#	Medida Cautelar	Titulo	Otorgante	A Favor de
	No registra	No registra	No registra	No registra

4.4. Gravámenes

Consultado el respectivo folio de matrícula inmobiliaria mediante Ventanilla Unica de registro (VUR) del inmueble 378-42840 a la fecha 5 de febrero de 2025, no registra gravámenes vigentes.

#	Gravamen	Titulo	Otorgante	A Favor de
	No registra	No registra	No registra	No registra

11. Análisis Jurídico.

5.1 Nacimiento a La Vida Jurídica del Inmueble

El predio objeto de estudio nace a la vida jurídica en razón a la segregación realizada mediante Escritura Pública No. 189 de fecha 11 de junio de 1985 de la Notaría 11 de Cali, llevada a cabo por Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra, acto inscrito en la anotación No. 2 del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de estudio, cuya fecha de apertura es del 11 de junio de 1985 y su estado actual es activo.

5.2 Justificación del Derecho de Dominio

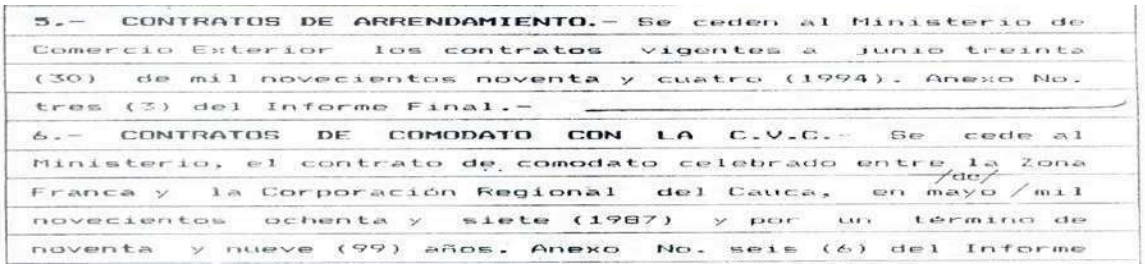
Revisada la tradición del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 378- 42840 de fecha 5 de febrero de 2025 (VUR), se tiene que el propietario del Derecho de dominio es el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, conforme al Documento 210 de fecha 3 de febrero de 2003 proferido por el Ministerio de Comercio de Bogotá, el cual adquiere el dominio en virtud de la fusión del Ministerio de Comercio Exterior. (Anotación 7).
En las anotaciones No. 6 y 7 que hacen referencia a los modos de adquisición del dominio, y en la tradición reflejada En la anotación No. 1 del folio de mayor

extensión, podemos decir que el tracto sucesivo en el folio es adecuado, ya que se efectúan en Forma correcta el encadenamiento de las sucesivas transmisiones del dominio, de tal manera que la nueva transmisión se apoyó en la anterior.
Teniendo en cuenta lo anterior y la revisión del folio de matrícula inmobiliaria mediante Ventanilla Única de registro (VUR) del inmueble 378-42840 de fecha 05 de febrero de 2025, las Escritura Públicas anteriormente citadas, los demás títulos suministrados y de acuerdo con los actos jurídicos que se relacionan en el folio de matrícula inmobiliaria y hacen referencia a los títulos que consolidan el dominio, se concluye que en relación con las transferencias del dominio, la tradición es sana y libre de vicios.

5.2.1 Calidad de La Tenencia

Nombre	Tipo Persona	Calidad Tenencia	% Propiedad	Fuente
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo	Jurídica	Propietario	100	FMI

* Revisada la copia de la Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Bogotá, se evidenció lo siguiente:


5.- CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.- Se ceden al Ministerio de Comercio Exterior los contratos vigentes a junio treinta (30) de mil novecientos noventa y cuatro (1994). Anexo No. tres (3) del Informe Final.-
6.- CONTRATOS DE COMODATO CON LA C.V.C.- Se cede al Ministerio, el contrato de comodato celebrado entre la Zona Franca y la Corporación Regional del Cauca, en mayo /mil novecientos ochenta y siete (1987) y por un término de noventa y nueve (99) años. Anexo No. seis (6) del Informe

- El numeral 5 de la cláusula tercera, menciona contratos de arrendamiento que fueron cedidos a favor del Ministerio de Comercio Exterior hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.
- El numeral 6 de la cláusula tercera, menciona que se cedió un Comodato celebrado entre la Zona Franca y la Corporación Regional del Cauca en mayo de 1987 por un término de 99 años.

Aunado a lo anterior, se hace necesario, allegar el anexo No. 6 del informe final de la copia de la Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Bogotá, para verificar términos, condiciones y legalidad del Comodato antes mencionado, toda vez que, este se contrapone a los postulados del artículo No. 38 de la Ley 9 de 1989.
También es necesario allegar el Documento 210 de fecha 3 de febrero de 2003 proferido por el Ministerio de Comercio de Bogotá, con el fin de verificar si en el mismo se realizó algún pronunciamiento frente al comodato.

5.3 Correspondencia Notarial, Registral y Legal de Los Títulos

Notarial y Registral: Se revisó el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de estudio 378-42840, así como la correspondiente Escritura Pública

de tradición, la cual corresponde a la siguiente: Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Bogotá, encontrando lo siguiente:

Registral

- Basado en la revisión realizada en la Ventanilla Única de Registro -VUR del inmueble objeto de estudio identificado con matrícula inmobiliaria 378-42840 se evidenció en la anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria, la liquidación realizada de "Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra", a favor de "La Nación" y de "Ministerio de Comercio del Exterior", como si fueran dos personas jurídicas independientes o estas formaran una comunidad de bienes (comuneros). No obstante, al revisar la Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Santa Fe de Bogotá D.C. se observó que dicha liquidación fue realizada de: "Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra" en favor de: "La Nación - Ministerio de Comercio del Exterior", es decir una sola persona jurídica.
  En consecuencia, se deberá solicitar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, la corrección de dicha anotación.
- Basado en la revisión realizada en la Ventanilla Única de Registro -VUR del inmueble objeto de estudio identificado con matrícula inmobiliaria 378-42840, se evidenció que el inmueble objeto de estudio no tiene registrado el NIT del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

5.4 Invasiones o Perturbaciones al Derecho

En visita realizadas el día 29 de noviembre de 2024 al predio, no se evidenciaron invasiones o perturbaciones al Derecho de dominio.

5.5 Estudio Fiscal

Del estudio realizado al folio de matrícula inmobiliaria, no se observó registro de embargos por Jurisdicción Coactiva relacionados con deudas de impuesto predial, contribución de valorización o plusvalía.

5.6 Verificación Listas Restrictivas

Aplica ☐ No Aplica ☑

Nombre	Documento	OFFAC C.C.	OFFAC NOMBRE	Procuraduría	Contraloría	Policía	ONU C.C	ONU Nombre	Fecha Consulta
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

12. Concepto Jurídico.

Realizado el estudio de títulos del predio **378-42840**, tradición que se remonta hasta 1997[4], la cual se hace para un estudio integral del predio con miras a diagnosticar su situación jurídica, las medidas de saneamiento y las recomendaciones para el titular del derecho de dominio, para lo anterior junto a los títulos inscritos se contó con el informe técnico teniendo que:

4 Conforme la tradición del folio 378-42840.

a. El derecho de dominio está en cabeza de Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, debidamente asegurado por contar con el título y modo como se observa el acápite de justificación al dominio.

b. Revisado el listado de consulta de bienes de interés cultural de ámbito nacional de competencia del Ministerio de Cultura fechado 29 de diciembre de 2023[5], se observa que el inmueble estudiado, no se encuentra declarado como tal.

Teniendo en cuenta lo anterior, el inmueble se encuentra dentro del comercio y es susceptible de enajenar, rentar, etc. en razón a que no se observaron condiciones que impidan la comercialización sobre el mismo.
¿Por qué?

Se considera que el inmueble, en caso de una futura comercialización es apto, ya que acorde con los títulos de propiedad y los demás documentos e información analizados, se observó que el mismo, posee una cadena de tradición saneada; sin vicios que generen duda acerca del titular del dominio del inmueble. De igual Manera, se evidencia que el inmueble no soporta embargos, anticresis, censos, condiciones resolutorias de dominio, servidumbres o gravamen que afecte el inmueble como garantía.

13. Saneamiento

7.1. Hallazgos

#	Hallazgo	Concepto
1	Registral	Basado en la revisión realizada en la Ventanilla Única de Registro -VUR del inmueble objeto de estudio se evidenció en la anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria, la liquidación realizada de "Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra", a favor de "La Nación" y de "Ministerio de Comercio del Exterior", como si fueran dos personas jurídicas independientes o estas formaran una comunidad de bienes (comuneros). No obstante, al revisar la Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Santa Fe de Bogotá D.C. se observó que dicha liquidación fue realizada de: "Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra" en favor de: "La Nación - Ministerio de Comercio del Exterior", es decir una sola persona jurídica.

[5] Consultado https://www.mincultura.gov.co/areas/patrimonio/patrimonio-cultural-en-Colombia/bienes-de-interes-cultural-BICNAL/Documents/BIENES%20DE%20INTER%c3%89S%20CULTURAL%20DEL%20%c3%81MBITO%20NACIONAL_diciembre2023.pdf - 15-03-2024 9:38 hrs.

2	Registral	Basado en la revisión del certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 378-42840, se evidencia que el inmueble objeto de estudio no tiene registrado el NIT del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.
3	Administrativo	Revisada la copia de la Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Bogotá, se evidenció que, el numeral 6 de la cláusula tercera menciona que, se cedió un Comodato celebrado entre la Zona Franca y la Corporación Regional del Cauca en mayo de 1987 por un término de 99 años.

7.2. Recomendaciones de Saneamiento

#	Tipología	Recomendaciones
1	Registral	Se debe solicitar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, corrección de la anotación No. 7, Indicando que la anotación debe quedar de la siguiente manera: De: ZONA FRANCA INDUSTRIAL Y COMERCIAL MANUEL CARVAJAL SINISTERRA. A: LA NACIÓN - MINISTERIO DEL COMERCIO EXTERIOR.
2	Registral	Se debe solicitar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, inclusión del NIT del inmueble objeto de estudio.
3	Administrativo	Se hace necesario, allegar el anexo No. 6 del informe final la copia de la Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Bogotá, para verificar términos, condiciones y legalidad del Comodato antes mencionado, toda vez que, este se contrapone a los postulados del artículo No. 38 de la Ley 9 de 1989.

7.3. Acciones por Emprender

#	Acciones Por Emprender
1	Proyectar oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira solicitando la corrección de la información registrada en la anotación No. 7. Hacer seguimiento a las comunicaciones y reiterar las mismas a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira.

	Adquirir el Certificado de Tradición y libertad a fin de verificar la corrección de la información registrada en la anotación No. 7 en el folio de matrícula, siendo lo correcto: De: ZONA FRANCA INDUSTRIAL Y COMERCIAL MANUEL CARVAJAL SINISTERRA. A: LA NACIÓN - MINISTERIO DEL COMERCIO EXTERIOR.
2	Proyectar oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira solicitando la inclusión del NIT del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. Hacer seguimiento a las comunicaciones y reiterar las mismas a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira. Adquirir el Certificado de Tradición y libertad a fin de verificar la inscripción de el NIT del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.
3	Obtener el anexo No. 6 del informe final la copia de la Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Bogotá. Obtener copia del Documento 210 de fecha 3 de febrero de 2003 proferido por el Ministerio De Comercio De Bogotá. Una vez se Obtenga lo anterior se debe realizar un análisis frente a los términos, condiciones y legalidad del Comodato.

14. Observaciones:

1. No existe Falsa Tradición, dado que, de la información estudiada en las Escritura Públicas y folios de matrícula inmobiliaria, se observa, que se han efectuado en forma correcta los actos jurídicos que han transmitido el dominio, de tal manera que la nueva transmisión se apoyó en la anterior.

2. Revisada la documentación allegada para la elaboración del presente análisis, se evidencia que:

- De la copia de la Escritura Pública No. 189 de fecha 11 de junio de 1985 de la Notaría 11 de Cali, solo fue aportada la hoja No. 1 y el plano protocolizado, siendo necesario allegar la copia completa de la mencionada Escritura Pública para su correspondiente análisis.
- También, se hace necesario allegar copia del Documento 210 de fecha 3 de febrero de 2003 proferido por el Ministerio de Comercio Exterior, siendo este documento el último título traslaticio en el que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo adquirió el derecho de dominio del inmueble objeto de estudio.

3. En cuanto al área del predio, se presenta una diferencia de áreas respecto el área consignada en títulos, registro, catastral la cual corresponde a 189.297 M2 y el área cartográfica la cual corresponde a 144.219.77 M2; diferencia la cual es aproximadamente del 24%.

15. Documentación Estudiada

1. Folio de matrícula inmobiliaria No. 378-42840 consulta "VUR" de fecha 05 de febrero de 2025.
2. Folio de matrícula inmobiliaria No. 378-42018 consulta "VUR" de fecha 05 de febrero de 2025.
3. Copia de la Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Bogotá.
4. Copia de la Escritura Pública No. 189 de fecha 11 de junio de 1985 de la Notaría 11 de Cali. (hoja No. 1 y plano protocolizado).
5. Factura de impuesto predial unificado de fecha 18 de enero de 2025

ANÁLISIS JURÍDICO PREDIO (Matrícula Inmobiliaria: 378-42839)

16. Referencia

Id:	No aplica
Predio:	Lote de Terreno
Tipo de Inmueble:	Lote (Rural)
Tipo de Bien:	Bien Fiscal
Propietarios:	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo NIT: 830.115.297-6
Poseedores:	Sin Información

17. Datos Generales del Inmueble

Departamento:	Valle
Municipio:	Palmira
Vereda:	Palmira
Matrícula Inmobiliaria:	**378-42839**
Matrículas Inmobiliarias Matrices:	378-42018
Matrículas Inmobiliarias Segregadas:	No Registra
Cédula Catastral:	76520000100000019012000000 0000
Linderos Contenidos en:	Escritura Pública No. 189 de fecha 11 de junio de 1985 de la Notaría 11 de Cali.

18. Áreas

Fuente	Área de Terreno (m^2)
Matrícula Inmobiliaria:	46.113 M2
Escritura Pública:	46.113 M2
Catastro:	46.113 M2
Cartográfica:	36.393, 66 M2

19. Situación Jurídica del Inmueble:

A efectos de dar cumplimiento al estudio jurídico y de títulos del predio, se consulta el Folio de Matrícula Inmobiliaria -FMI, en la Ventanilla Única de Registro -VUR datos básicos y estado jurídico de fecha 05 de febrero de 2025 y en los títulos de tradición, Escritura No. 189 de 11 de junio de 1985 de la notaría No. 11 de Cali y la Escritura Pública No. 2142 del 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Santa Fe de Bogotá. En igual sentido, se estudiarán gravámenes o condiciones jurídicas registradas e información de entidades

territoriales respecto de norma urbanística, restricciones ambientales, situación de tenencia, con el fin de determinar el estado y emitir un concepto frente a la condición jurídica del predio.

4.1. Tradición 378-42839[6]

#	Naturaleza del Acto	Título	Tradente	Adquiriente(s)
1	Liquidación	Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Santa Fe de Bogotá D.C.	Zona Franca Industrial Y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra	La Nación - Ministerio del Comercio Exterior
2	Fusión	Documento 210 de fecha 3 de febrero de 2003 proferido por el Ministerio De Comercio De Bogotá	La Nación - Ministerio del Comercio Exterior	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

378-42018 (Matriz)

#	Naturaleza del Acto	Título	Tradente	Adquiriente(s)
1	Compraventa	Escritura Pública No. 7879 de fecha 22 de diciembre de 1972 de la Notaría 2 de Cali.	Alberto Carvajal Aparicio	Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra
5	Desenglobe [7]	Escritura Pública No. 189 de fecha 11 de junio de 1985de la		Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra

		Notaría 11 de Cali.		

* Se incorpora en el cuadro algunas anotaciones que no obedecen expresamente a la tradición; sin embargo, al estar originando, ratificando, modificando, aclarando, etc., otras escrituras que transfieren la propiedad y/o afectan la descripción del inmueble deben ser tenidas en cuenta.

De conformidad con la lectura del folio matriz 378-42018, cuya extensión de terreno era de 23 HAS.5410 M2, nació el predio objeto de estudio con la segregación de este, a través de Escritura Pública No. 189 de 11 de junio de 1985 de la Notaría 11 de Cali, en una porción de 46.133 M2 de cabida, denominándolo "Lote 1".

En el FMI matriz, cuyo estado actual es "Cerrado" no fueron evidenciadas medidas cautelares, limitaciones al dominio, ni ningún tipo de gravamen vigente.
Es posible afirmar que el cerramiento del folio matriz se generó al darse la figura de "Agotamiento de área", al segregarse el lote de mayor extensión en 2 lotes: Lote 1: FMI. 378-42839 de 46.113 M2 y Lote 4: FMI. 378-42840 de 189.297 M2.

4.2. Limitaciones al Derecho de Dominio.

Consultado el respectivo folio de matrícula inmobiliaria mediante Ventanilla Unica de registro (VUR) del inmueble 378-42839 a la fecha 05 de febrero de 2025, no registra limitaciones al dominio vigentes.

#	Limitaciones	Titulo	Otorgante	A Favor de
	No registra	No registra	No registra	No registra

4.3. Medidas Cautelares

Consultado el respectivo folio de matrícula inmobiliaria mediante Ventanilla Única de registro (VUR) del inmueble 378-42839 05 de febrero de 2025, no registra Medidas Cautelares.

[7] Desenglobe que segregó la matrícula inmobiliaria 378-42839 (46.113 m2) (predio objeto de estudio) y la matrícula inmobiliaria 378-42840 (189.297 m2)

#	Medida Cautelar	Titulo	Otorgante	A Favor de
	No registra	No registra	No registra	No registra

4.4. Gravámenes

Consultado el respectivo folio de matrícula inmobiliaria mediante Ventanilla Única de registro (VUR) del inmueble 378-42839 a la fecha 05 de febrero de 2025, no registra gravámenes vigentes.

#	Gravamen	Titulo	Otorgante	A Favor de
	No registra	No registra	No registra	No registra

20. Análisis Jurídico.

5.1 Nacimiento a La Vida Jurídica del Inmueble

El predio objeto de estudio nace a la vida jurídica en razón a la segregación realizada mediante Escritura Pública No. 189 de fecha 11 de junio de 1985 de la Notaría 11 de Cali, llevada a cabo por Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra, acto inscrito en la anotación No. 2 del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de estudio, cuya fecha de apertura es del 11 de junio de 1985 y su estado actual es activo.

5.2 Justificación del Derecho de Dominio

Revisada la tradición del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 378- 42839 de fecha 05 de febrero de 2025 (VUR), se tiene que el propietario del Derecho de dominio es el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, conforme al Documento 210 de fecha 3 de febrero de 2003 proferido por el Ministerio de Comercio de Bogotá, el cual adquiere el dominio en virtud de la fusión del Ministerio de Comercio Exterior. (Anotación 9).

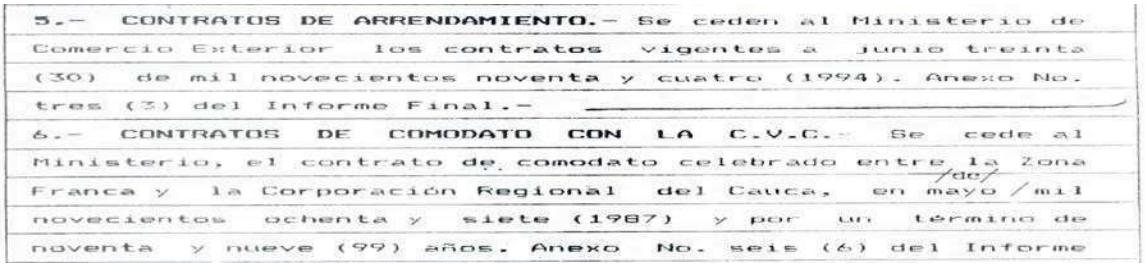
En las anotaciones No. 8 y 9 que hacen referencia a los modos de adquisición del dominio, y en la tradición reflejada En la anotación No. 1 del folio de mayor extensión, podemos decir que el tracto sucesivo en el folio es adecuado, ya que se efectúan en forma correcta el encadenamiento de las sucesivas transmisiones del dominio, de tal manera que la nueva transmisión se apoyó en la anterior.

Teniendo en cuenta lo anterior y la revisión del folio de matrícula inmobiliaria mediante Ventanilla Unica de registro (VUR) del inmueble 378-42839 de fecha 05 de febrero de 2025, las escrituras públicas anteriormente citadas, los demás títulos suministrados y de acuerdo con los actos jurídicos que se relacionan en el folio de matrícula inmobiliaria y hacen referencia a los títulos que consolidan el dominio, se concluye que en relación con las transferencias del dominio, la tradición es sana y libre de vicios.

5.2.1 Calidad de La Tenencia

Nombre	Tipo Persona	Calidad Tenencia	% Propiedad	Fuente
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo	Jurídica	Propietario	100	FMI

* Revisada la copia de la Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Bogotá, se evidenció lo siguiente:



5.- CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.- Se ceden al Ministerio de Comercio Exterior los contratos vigentes a junio treinta (30) de mil novecientos noventa y cuatro (1994). Anexo No. tres (3) del Informe Final.-

6.- CONTRATOS DE COMODATO CON LA C.V.C.- Se cede al Ministerio, el contrato de comodato celebrado entre la Zona Franca y la Corporación Regional del Cauca, en mayo / mil novecientos ochenta y siete (1987) y por un término de noventa y nueve (99) años. Anexo No. seis (6) del Informe

- El numeral 5 de la cláusula tercera, menciona contratos de arrendamiento que fueron cedidos a favor del Ministerio de Comercio Exterior hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

- El numeral 6 de la cláusula tercera, menciona que se cedió un Comodato celebrado entre la Zona Franca y la Corporación Regional del Cauca en mayo de 1987 por un término de 99 años.

Aunado a lo anterior, se hace necesario, allegar el anexo No. 6 del informe final la copia de la Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Bogotá, para verificar términos, condiciones y legalidad del Comodato antes mencionado, toda vez que, este se contrapone a los postulados del artículo No. 38 de la Ley 9 de 1989.
También es necesario allegar el Documento 210 de fecha 3 de febrero de 2003 proferido por el Ministerio De Comercio De Bogotá, con el fin de verificar si en el mismo se realizó algún pronunciamiento frente al comodato.

5.3 Correspondencia Notarial, Registral y Legal de Los Títulos

Notarial y Registral: Se revisó el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de estudio 378-42839, así como la correspondiente escritura pública de tradición, la cual corresponde a la siguiente: Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Bogotá, encontrando lo siguiente:

Registral

- Basado en la revisión del folio de matrícula inmobiliaria (VUR) del inmueble objeto de estudio identificado con matrícula inmobiliaria 378-42839 se observó que no aparece registrada dirección en la parte de los Datos Básicos de dicho documento, En consecuencia, se hace necesario aportar certificación catastral o boletín de nomenclatura del inmueble,

esto con el fin de verificar la nomenclatura actual, en adición a lo anterior revisada la factura de impuesto predial unificado de fecha 16 de enero de 2025, esta indica que la dirección del inmueble es: "LO 1".

- Basado en la revisión realizada en la Ventanilla Única de Registro -VUR del inmueble objeto de estudio identificado con matrícula inmobiliaria 378-42839 se evidenció en la anotación No. 8 del folio de matrícula inmobiliaria, la liquidación realizada de "Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra", a favor de "La Nación" y de "Ministerio de Comercio del Exterior", como si fueran dos personas jurídicas independientes o estas formaran una comunidad de bienes (comuneros). No obstante, al revisar la Escritura No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Santa Fe de Bogotá D.C. se observó que dicha liquidación fue realizada de: "Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra" en favor de: "La Nación - Ministerio de Comercio del Exterior", es decir una sola persona jurídica.

  En consecuencia, se deberá solicitar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, la corrección de dicha anotación.
- Basado en la revisión realizada en la Ventanilla Única de Registro -VUR del inmueble objeto de estudio identificado con matrícula inmobiliaria 378-42839, se evidenció que el inmueble objeto de estudio no tiene registrado el NIT del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

5.4 Invasiones o Perturbaciones al Derecho

En visita realizada el día 29 de noviembre de 2024 al predio, no se evidenciaron invasiones o perturbaciones al Derecho al derecho de dominio.

5.5 Estudio Fiscal

Del estudio realizado al folio de matrícula inmobiliaria, no se observó registro de embargos por Jurisdicción Coactiva relacionados con deudas de impuesto predial, contribución de valorización o plusvalía.

5.6 Verificación Listas Restrictivas

Aplica ☐ No Aplica ☑

Nombre	Documento	OFFAC C.C.	OFFAC NOMBRE	Procuraduría	Contraloría	Policía	ONU C.C	ONU Nombre	Fecha Consulta
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

21. Concepto Jurídico.

Realizado el estudio de títulos del predio **378-42839**, tradición que se remonta hasta 1997[8], la cual se hace para un estudio integral del predio con miras a diagnosticar su situación jurídica, las medidas de saneamiento y las recomendaciones para el titular del derecho de dominio, para lo anterior junto a los títulos inscritos se contó con el informe técnico teniendo que:

a. El derecho de dominio está en cabeza de Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, debidamente asegurado por contar con el título y modo como se observa el acápite de justificación al dominio.
b. Revisado el listado de consulta de bienes de interés cultural de ámbito nacional de competencia del Ministerio de Cultura fechado 29 de diciembre de 2023[9], se observa que el inmueble estudiado, no se encuentra declarado como tal.

Teniendo en cuenta lo anterior, el inmueble se encuentra dentro del comercio y es susceptible de enajenar, rentar, etc. en razón a que no se observaron condiciones que impidan la comercialización sobre el mismo.

¿Por qué?

Se considera que el inmueble, en caso de una futura comercialización es apto, ya que acorde con los títulos de propiedad y los demás documentos e información analizados, se observó que el mismo, posee una cadena de tradición saneada; sin vicios que generen duda acerca del titular del dominio del inmueble. De igual Manera, se evidencia que el inmueble no soporta embargos, anticresis, censos, condiciones resolutorias de dominio, servidumbres o gravamen que afecte el inmueble como garantía.

22. Saneamiento

7.1. Hallazgos

#	Hallazgo	Concepto
1	Registral - Catastral	Basado en la revisión del folio de matrícula inmobiliaria (VUR) del inmueble se observó que no aparece registrada dirección en la parte de los Datos Básicos de dicho documento.
2	Registral	Basado en la revisión realizada en la Ventanilla Única de Registro -VUR del inmueble objeto de estudio se evidenció en la anotación No. 8 del folio de matrícula inmobiliaria, la liquidación realizada de "Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra", a favor de "La Nación" y de "Ministerio de Comercio del Exterior", como si fueran dos personas jurídicas independientes o estas formaran una comunidad de bienes (comuneros). No obstante, al revisar la Escritura No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Santa Fe de Bogotá D.C. se observó que dicha liquidación fue realizada de: "Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra" en favor de: "La Nación - Ministerio de Comercio del Exterior", es decir una sola persona jurídica.
3	Registral	Basado en la revisión del certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 378-42839, se evidencia que el inmueble objeto de estudio no tiene registrado el NIT del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

[9] Consultado https://www.mincultura.gov.co/areas/patrimonio/patrimonio-cultural-en-Colombia/bienes-de-interes-cultural-BICNAL/Documents/BIENES%20DE%20INTER%c3%89S%20CULTURAL%20DEL%20%c3%81MBITO%20NACIONAL_diciembre2023.pdf
- 15-03-2024 9:38 hrs.

4	Administrativo	Revisada la copia de la Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Bogotá, se evidenció que, el numeral 6 de la cláusula tercera menciona que, se cedió un Comodato celebrado entre la Zona Franca y la Corporación Regional del Cauca en mayo de 1987 por un término de 99 años.

7.2. Recomendaciones de Saneamiento

#	Tipología	Recomendaciones
1	Registral - Catastral	En consecuencia, se hace necesario aportar certificación catastral o boletín de nomenclatura del inmueble, esto con el fin de verificar la nomenclatura actual. Una vez allegada y verificada la certificación catastral o boletín de nomenclatura del inmueble, se hace necesario actualizar la nomenclatura del inmueble objeto de estudio.
2	Registral	Se debe solicitar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, corrección de la anotación No 8. Indicando que la anotación debe quedar de la siguiente manera: De: ZONA FRANCA INDUSTRIAL Y COMERCIAL MANUEL CARVAJAL SINISTERRA. A: LA NACIÓN - MINISTERIO DEL COMERCIO EXTERIOR.
3	Registral	Se debe solicitar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, inclusión del NIT del inmueble objeto de estudio.
4	Administrativo	Se hace necesario, allegar el anexo No. 6 del informe final la copia de la Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Bogotá, para verificar términos, condiciones y legalidad del Comodato antes mencionado, toda vez que, este se contrapone a los postulados del artículo No. 38 de la Ley 9 de 1989.

7.3. Acciones por Emprender

#	Acciones Por Emprender

1	Obtener la Certificación catastral o boletín de nomenclatura del predio identificado con folio de matrícula No. 378-42839. Proyectar oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira solicitando la actualización de nomenclatura del predio.
	Adquirir el Certificado de Tradición y libertad a fin de verificar la actualización de nomenclatura del predio registrada en el acápite de dirección actual en el folio de matrícula.
2	Proyectar oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira solicitando la corrección de la información registrada en la anotación No. 8. Hacer seguimiento a las comunicaciones y reiterar las mismas a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira. Adquirir el Certificado de Tradición y libertad a fin de verificar la corrección de la información registrada en la anotación No. 8 en el folio de matrícula, siendo lo correcto: De: ZONA FRANCA INDUSTRIAL Y COMERCIAL MANUEL CARVAJAL SINISTERRA. A: LA NACIÓN - MINISTERIO DEL COMERCIO EXTERIOR.
3	Proyectar oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira solicitando la inclusión del NIT del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. Hacer seguimiento a las comunicaciones y reiterar las mismas a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira. Adquirir el Certificado de Tradición y libertad a fin de verificar la inscripción de el NIT del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.
4	Obtener el anexo No. 6 del informe final la copia de la Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Bogotá. Obtener copia del Documento 210 de fecha 3 de febrero de 2003 proferido por el Ministerio De Comercio De Bogotá. Una vez se Obtenga lo anterior se debe realizar un análisis frente a los términos, condiciones y legalidad del Comodato.

23. Observaciones:

1. No existe Falsa Tradición, dado que, de la información estudiada en las escrituras y folios de matrícula inmobiliaria, se observa, que se han efectuado en forma correcta los actos jurídicos que han transmitido el dominio, de tal manera que la nueva transmisión se apoyó en la anterior.

2. Revisada la documentación allegada para la elaboración del presente estudio, se evidencia que:

   - De la copia de la Escritura Pública No. 189 de fecha 11 de junio de 1985 de la Notaría 11 de Cali, solo fue aportada la hoja No. 1 y el plano protocolizado, siendo necesario allegar la copia completa de la

mencionada Escritura Pública para su correspondiente análisis.

- También, se hace necesario allegar copia del Documento 210 de fecha 3 de febrero de 2003 proferido por el Ministerio de Comercio de Bogotá, siendo este documento el ultimo título traslaticio en el que el Ministerio de Comercio, industria y Turismo adquirió el derecho de dominio del inmueble objeto de estudio.

3. En cuanto al área del predio, se presenta una diferencia de áreas respecto el área consignada en títulos, registro, catastral la cual corresponde a 46.113 M2 y el área cartográfica la cual corresponde a 36.393, 66 M2; diferencia la cual es aproximadamente del 22%.

24. Documentación Estudiada

1. Folio de matrícula inmobiliaria No. 378-42839 consulta "VUR" de fecha 05 de febrero de 2025.

2. Folio de matrícula inmobiliaria No. 378-42018 consulta "VUR" de fecha 05 de febrero de 2025.

3. Copia de la Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Bogotá.

4. Copia de la Escritura Pública No. 189 de fecha 11 de junio de 1985 de la Notaría 11 de Cali. (hoja No. 1 y plano protocolizado).

5. Factura de impuesto predial unificado de fecha 18 de enero de 2025.

ANÁLISIS JURÍDICO PREDIO (Matrícula Inmobiliaria: 378-42836)

1. Referencia

Id:	**No Aplica**
Predio:	"Lote 3"
Tipo de Inmueble:	Rural
Tipo de Bien:	Bien Fiscal
Propietarios:	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Poseedores:	Sin Información

2. Datos Generales del Inmueble

Departamento:	Valle del Cauca
Municipio:	Palmira
Vereda:	Palmaseca
Matrícula Inmobiliaria:	**378-42836**
Matrículas Inmobiliarias Matrices:	378-41994
Matrículas Inmobiliarias Segregadas:	No Registra
Cédula Catastral:	76520000100000019030200000000 (Según FMI)
Linderos Contenidos en:	Escritura N° 188 de 11 de junio de 1985, de la notaría N° 11 de Cali.

3. Áreas

Fuente	Área de Terreno (m^2)
Matrícula Inmobiliaria:	226.437 M2
Escritura N° 188 de 11 de junio de 1985, de la notaría N° 11 de Cali:	Sin Información
Escritura 2142 del 1997-07-16 de la Notaría 32 de Santa Fe de Bogotá:	226.437 M2
Catastro:	226.437 M2
Cartografía:	246.734 M2

4. Situación Jurídica del Inmueble:

A efectos de dar cumplimiento al estudio jurídico y de títulos del predio denominado "Lote 3" se consulta el Folio de Matrícula Inmobiliaria -FMI, en la Ventanilla Única de Registro
-VUR datos básicos y estado jurídico de fecha 05 de febrero de 2025 y en los

títulos de tradición, Escritura N° 188 de 11 de junio de 1985 de la notaría N° 11 de Cali y la Escritura Pública N° 2142 del 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Santa Fe de Bogotá. En igual sentido, se estudiarán gravámenes o condiciones jurídicas registradas e información de entidades territoriales respecto de norma urbanística, restricciones ambientales, situación de tenencia, con el fin de determinar el estado y emitir un concepto frente a la condición jurídica del predio.

La mencionada Escritura Pública N° 2142 del 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Santa Fe de Bogotá, es el documento a través del cual, la persona jurídica denominada "Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra", en su acto de liquidación, trasladó el inmueble bajo estudio a la Nación – Ministerio de Comercio Exterior, hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. El título citado, se encuentra debidamente inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria N° 378-42836.

4.1. Tradición

378-42836

#	Naturaleza del Acto	Título	Tradente	Adquiriente(s)
6	Liquidación	Escritura Pública N° 2142 de 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Santa Fe de Bogotá.	Zona Franca Industrial Y Comercial "Manuel Carvajal Sinisterra".	La Nación Ministerio de Comercio Exterior
7	Fusión	Documento 210 del 03 de febrero de 2003 del Ministerio de Comercio de Bogotá.	Ministerio de Comercio Exterior	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

378-41994 (FMI Matriz)

#	Naturaleza del Acto	Título	Tradente	Adquiriente(s)
1	Compraventa	Escritura Pública No. 677 de fecha 12 de abril de 1973 de la	Hernando Reyes Echeverri	Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra

		Notaría 2 de Cali.		
5	Segregación [10]	Escritura Pública No. 189 de fecha 11 de junio de 1985de la Notaría 11 de Cali.		Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra

* Se incorpora en el cuadro algunas anotaciones que no obedecen expresamente a la tradición; sin embargo, al estar originando, ratificando, modificando, aclarando, etc., otras escrituras que transfieren la propiedad y/o afectan la descripción del inmueble deben ser tenidas en cuenta.

De conformidad con la lectura del folio matriz 378-41994 (anotación N° 4), cuya extensión de terreno era de 31 has + 8320 M2, nació el predio objeto de estudio con la segregación de este, a través de Escritura N° 188 de 11 de junio de 1985 de la notaría N° 11 de Cali, en una porción de 226.437 M2 de cabida, denominándolo "Lote 3".
En el FMI matriz, cuyo estado actual es "Cerrado" no fueron evidenciadas medidas cautelares, limitaciones al dominio, ni ningún tipo de gravamen vigente.
Es posible afirmar que el cerramiento del folio matriz se generó al darse la figura de "Agotamiento de área", al segregarse el lote de gran extensión con área de 31 has + 8320 M2 (FMI 378-41994) en 2 lotes:

Lote 2: FMI. 378-42835 de 91.883 M2 y Lote 3: FMI. 378-42836 de 226.437 M2.

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 11-06-1985 Radicación: 1985-378-6-4513
Doc: ESCRITURA 188 DEL 1985-06-11 00:00:00 NOTARIA 11 DE CALI VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 999 SEGREGACION LOTE 2 CABIDA DE 91.883 M2 (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: ZONA FRANCA INDUSTRIAL Y COMERCIAL "MANUEL CARVAJAL SINISTERRA" X

[10] Desenglobe que segregó la matrícula inmobiliaria 378-42839 (46.113 m2) (predio objeto de estudio) y la matrícula inmobiliaria 378-42840 (189.297 m2)

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 11-06-1985 Radicación: 1985-378-6-4513
Doc: ESCRITURA 188 DEL 1985-06-11 00:00:00 NOTARIA 11 DE CALI VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 999 SEGREGACION LOTE 3 CABIDA DE 226.437 M2 (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: ZONA FRANCA INDUSTRIAL Y COMERCIAL "MANUEL CARVAJAL SINISTERRA" X

4.2. Limitaciones al Derecho de Dominio.

De conformidad con la consulta del Folio de Matrícula Inmobiliaria 378-42836 realizada el día 05 de febrero de 2025, el inmueble no registra limitación al dominio vigente.

#	Limitaciones	Titulo	Otorgante	A Favor de
0	No registra	No registra	No registra	No registra

4.3. Medidas Cautelares

De conformidad con la consulta del Folio de Matrícula Inmobiliaria 378-42836 realizada el día 05 de febrero de 2025, el inmueble no registra Medidas Cautelares.

#	Medida Cautelar	Titulo	Otorgante	A Favor de
0	No registra	No registra	No registra	No registra

4.4. Gravámenes

De conformidad con la consulta del Folio de Matrícula Inmobiliaria 378-42836 realizada el día 05 de febrero de 2025, el inmueble no registra gravámenes vigentes.

#	Gravamen	Titulo	Otorgante	A Favor de
	No registra	No registra	No registra	No registra

5. Análisis Jurídico

5.1 Nacimiento a La Vida Jurídica del Inmueble

De conformidad con la lectura del folio matriz 378-41994 (anotación N° 4), cuya extensión de terreno era de 31 has + 8320 M2, nació el predio objeto de estudio con la segregación de este, a través de Escritura N° 188 de 11 de junio de 1985 de la notaría N° 11 de Cali, en una porción de 226.437 m2 de cabida, denominándolo "Lote 3". Acto jurídico inscrito en la anotación N° 3 del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de estudio (FMI 378-42836), cuya fecha de apertura es del 11 de junio de 1985 y estado actual es activo.

5.2 Justificación del Derecho de Dominio

Revisada la tradición del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 378- 42836, consultada el 13 de marzo de 2024 en Ventanilla Única de Registro (VUR), la cual cita, el Documento 210 del 03 de febrero de 2003 del Ministerio de Comercio de Bogotá (anotación 7), se tiene que el propietario del Derecho de dominio es el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, el cual

adquirió el dominio en virtud de la Fusión realizada entre Ministerio de Comercio Exterior y el Ministerio de Desarrollo Económico. Ficción jurídica, sustentada en el artículo 4 la Ley 790 de 2002.

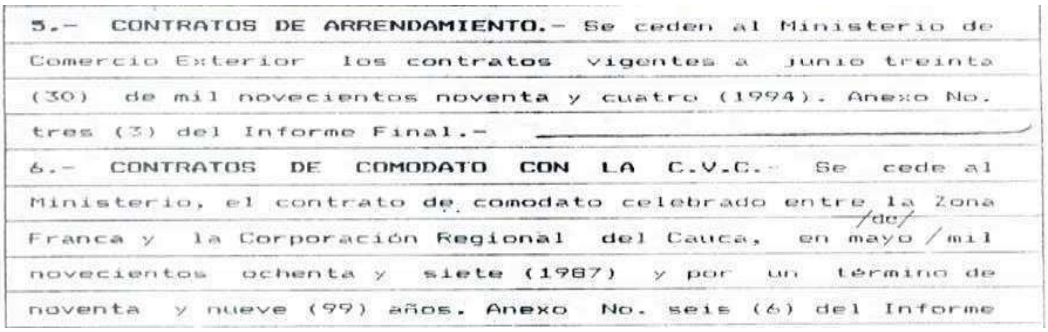
En las anotaciones No. 6 y 7 que hacen referencia a los modos de adquisición del dominio, y en la tradición reflejada en la anotación No. 4 (FMI matriz), que se encuentra eslabonada con la anotación N° 1 del folio de mayor extensión, podemos decir que el tracto sucesivo en el folio es adecuado, ya que se efectúan en forma correcta el encadenamiento de las sucesivas transmisiones del dominio, de tal manera que la nueva transmisión se apoyó en la anterior.

Teniendo en cuenta lo anterior y la revisión de la tradición de los últimos 20 años reflejada en el Folio de matrícula inmobiliaria de fecha 05 de febrero de 2025, las escrituras públicas citadas, los demás títulos suministrados y de acuerdo con los actos jurídicos que se relacionan en el folio de matrícula inmobiliaria y hacen referencia a los títulos que consolidan el dominio, se concluye que, en relación con las transferencias del dominio, la tradición es sana y libre de vicios.

5.2.1 Calidad de La Tenencia.

Nombre	Tipo Persona	Calidad Tenencia	% Propiedad	Fuente
Ministerio de Cultura, Industria y Turismo	Jurídica	Propietario	100	FMI

* Revisada la copia de la Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Bogotá, se evidenció lo siguiente:



5.- CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.- Se ceden al Ministerio de Comercio Exterior los contratos vigentes a junio treinta (30) de mil novecientos noventa y cuatro (1994). Anexo No. tres (3) del Informe Final.-

6.- CONTRATOS DE COMODATO CON LA C.V.C.- Se cede al Ministerio, el contrato de comodato celebrado entre la Zona Franca y la Corporación Regional del Cauca, en mayo /de/ mil novecientos ochenta y siete (1987) y por un término de noventa y nueve (99) años. Anexo No. seis (6) del Informe

- El numeral 5 de la cláusula tercera menciona la cesión de contratos de arrendamiento a favor del Ministerio de Comercio Exterior hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

- El numeral 6 de la cláusula tercera menciona la cesión de un Contrato de Comodato celebrado entre la Zona Franca y la Corporación Regional del Cauca en mayo de 1987 por un término de 99 años.

Aunado a lo anterior, se hace necesario, allegar el anexo No. 6 del informe final la copia de la Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Bogotá, para verificar términos, condiciones y legalidad del

Comodato antes mencionado, toda vez que, este se contrapone a los postulados del artículo No. 38 de la Ley 9 de 1989. También es necesario allegar el documento 210 de fecha 3 de febrero de 2003 proferido por el Ministerio De Comercio De Bogotá, con el fin de verificar si en el mismo se realizó algún pronunciamiento frente al comodato.

5.3 Correspondencia Notarial, Registral y Legal de Los Títulos

Notarial y Registral: Se revisó el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de estudio 378-42836, así como la correspondiente escritura pública de tradición, la cual corresponde a la siguiente: Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Bogotá, encontrando lo siguiente:

Registral

- Basado en la revisión del folio de matrícula inmobiliaria (VUR) del inmueble objeto de estudio, se observó que no aparece registrada nomenclatura en los Datos Básicos de la consulta. En consecuencia, se hace necesario aportar certificación de nomenclatura del inmueble, como medio de prueba para que esta se plasme en los datos registrales.
- Basado en la revisión realizada en la Ventanilla Única de Registro -VUR del inmueble objeto de estudio se evidenció en la anotación No. 6 del folio de matrícula inmobiliaria, la liquidación realizada de "Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra", a favor de "La Nación" y de "Ministerio de Comercio del Exterior", como si fueran dos personas jurídicas independientes o estas formaran una comunidad de bienes (comuneros). No obstante, al revisar la Escritura No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Santa Fe de Bogotá D.C. se observó que dicha liquidación fue realizada de: "Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra" en favor de: "La Nación - Ministerio de Comercio del Exterior", es decir una sola persona jurídica.
  En consecuencia, se deberá solicitar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, la corrección de dicha anotación.

- Basado en la revisión del folio (VUR) del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 378-42836, se evidencia que el inmueble objeto de estudio no tiene registrado el NIT del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

5.4 Invasiones o Perturbaciones al Derecho

En visita realizada el día 29 de noviembre de 2024 al predio, no se evidenciaron invasiones o perturbaciones al Derecho al derecho de dominio.

5.5 Estudio Fiscal

Del estudio realizado al folio de matrícula inmobiliaria, no se observó registro de embargos por Jurisdicción Coactiva relacionados con deudas de impuesto predial, contribución de valorización o plusvalía.

5.6 Verificación Listas Restrictivas

Aplica ☐ No Aplica ☑

Nombre	Documento	OFFAC C.C.	OFFAC NOMBRE	Procuraduría	Contraloría	Policía	ONU C.C	ONU Nombre	Fecha Consulta
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

6. Concepto Jurídico.

Realizado el estudio de títulos del predio 378-42836, tradición que se remonta hasta 1997, la cual se hace para un estudio integral del predio con miras a diagnosticar su situación jurídica, las medidas de saneamiento y las recomendaciones para el titular del derecho de dominio, para lo anterior junto a los títulos inscritos se contó con el informe técnico teniendo que:

a. El derecho de dominio está en cabeza de Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, debidamente asegurado por contar con el título y modo como se observa el acápite de justificación al dominio.

b. Revisado el listado de consulta de bienes de interés cultural de ámbito nacional de competencia del Ministerio de Cultura fechado 29 de diciembre de 2023, se observa que el inmueble estudiado, no se encuentra declarado como tal.

Teniendo en cuenta lo anterior, el inmueble se encuentra dentro del comercio y es susceptible de enajenar, rentar, etc. en razón a que no se observaron condiciones que impidan la comercialización sobre el mismo.

¿Por qué?

Se considera que el inmueble, en caso de una futura comercialización es apto, ya que acorde con los títulos de propiedad y los demás documentos e información analizados, se observó que el mismo, posee una cadena de tradición saneada; sin vicios que generen duda acerca del titular del dominio del inmueble. De igual Manera, se evidencia que el inmueble no soporta embargos, anticresis, censos, condiciones resolutorias de dominio, servidumbres o gravamen que afecte el inmueble como garantía.

7. Saneamiento

7.1. Hallazgos

#	Hallazgo	Concepto
1	**Registral**	Basado en la revisión del folio de matrícula inmobiliaria (VUR) del inmueble se observó que no aparece registrada dirección con nomenclatura en la parte de los Datos Básicos de dicho documento.
		Basado en la revisión realizada en la Ventanilla Única de Registro - VUR del inmueble objeto de estudio se evidenció en la anotación No. 6 del folio de matrícula inmobiliaria, la liquidación realizada de "Zona Franca

2	**Registral**	Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra", a favor de "La Nación" y de "Ministerio de Comercio del Exterior", como si fueran dos personas jurídicas independientes o estas formaran una comunidad de bienes (comuneros). No obstante, al revisar la Escritura No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Santa Fe de Bogotá D.C. se observó que dicha liquidación fue realizada de: "Zona Franca Industrial y Comercial Manuel Carvajal Sinisterra" en favor de: "La Nación - Ministerio de Comercio del Exterior", es decir una sola persona jurídica.
3	**Registral**	Basado en la revisión del certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 378-42839, se evidencia que el inmueble objeto de estudio no tiene registrado el NIT del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.
4	**Administrativo**	Revisada la copia de la Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Bogotá, se evidenció que, el numeral 6 de la cláusula tercera menciona que se cedió un Comodato Celebrado entre la Zona Franca y la Corporación Regional del Cauca en mayo de 1987 por un término de 99 años.

7. 2 Recomendaciones de Saneamiento

#	Tipología	Recomendaciones
1	Registral	Se hace necesario aportar certificación catastral o boletín de nomenclatura del inmueble, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, esto con el fin de establecer o verificar la nomenclatura actual.
2	Registral	Se debe solicitar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, corrección de la anotación No 6. Indicando que la anotación debe quedar de la siguiente manera: De: ZONA FRANCA INDUSTRIAL Y COMERCIAL MANUEL CARVAJAL SINISTERRA. A: LA NACIÓN - MINISTERIO DEL COMERCIO EXTERIOR.
3	Registral	Se debe solicitar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, inclusión del NIT del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, como identificación del propietario del inmueble objeto de estudio.

4	Administrativo	Se hace necesario, allegar el anexo No. 6 del informe final la copia de la Escritura Pública No. 2142 de fecha 16 de julio de 1997 de la Notaría 32 de Bogotá, para verificar términos, condiciones y legalidad del Comodato antes mencionado, toda vez que, este se contrapone a los postulados del artículo No. 38 de la Ley 9 de 1989.

7.3. Acciones por Emprender

#	Acciones Por Emprender
1	Solicitar la Certificación catastral o boletín del predio identificado con folio de matrícula No. 378-42836. Solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos -ORIP, la actualización de información jurídica del inmueble, referente a: Nomenclatura del inmueble (Dirección) Corrección de la anotación No 6. Indicando que esta, debe quedar de la siguiente manera: De: ZONA FRANCA INDUSTRIAL Y COMERCIAL MANUEL CARVAJAL SINISTERRA. A: LA NACIÓN - MINISTERIO DEL COMERCIO EXTERIOR. Inclusión del NIT del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, como identificación del propietario del inmueble. Hacer seguimiento a las comunicaciones y reiterar las mismas a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira. Obtener copia del Documento 210 de fecha 3 de febrero de 2003 proferido por el Ministerio de Comercio Exterior de Bogotá. Una vez se Obtenga lo anterior se debe realizar un análisis frente a los términos, condiciones y legalidad del Comodato.

Cordialmente,

YEISON ROLANDO VALDERRAMA BURITICA
Coordinador Grupo Administrativa

Elaboró/actualizó: Jaime Francisco Ruiz Díaz - Grupo Administrativa
Ibeth Lilian Piñeros Rodríguez - Grupo Administrativa