Santiago de Cali, 25 de enero de 2024.

Señores

**HARINERA DEL VALLE S.A.**

**Atn. Dr. Juan Mario Rendón**

**Gerente Jurídico**

Ciudad

Asunto: Estudio de títulos

Estimado doctor Rendón:

Comedidamente, procedemos a presentar el resultado del estudio de títulos de los Folios de Matrícula Inmobiliaria (en adelante FMI) 370-106955 y 370-556553, en los siguientes términos:

1. **Documentos tenidos en cuenta:**

* 1. Certificado de tradición del predio con FMI 370-556553 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, expedido el 27 de octubre de 2023.
  2. Certificado de tradición del predio con FMI 370-106955 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, expedido el 27 de octubre de 2023.
  3. Escritura Pública 371 del 27-01-59 Notaría 1 de Cali.
  4. Escritura Pública 1.896 del 10-06-73 Notaría 1 de Cali.
  5. Escritura Pública 3.081 del 21-12-83 Notaría 1 de Cali.
  6. Escritura Pública 4.780 del 31-12-84 Notaría 9 de Cali.
  7. Escritura Pública 1.655 del 05-05-92 Notaría 11 de Cali.
  8. Escritura Pública 85 del 15-01-93 Notaría 11 de Cali.
  9. Escritura Pública 7.576 del 02-11-94 Notaría 3 de Cali.
  10. Escritura Pública 9.040 del 15-12-94 Notaría 3 de Cali.
  11. Escritura Pública 2.764 del 29-12-95 Notaría 15 de Cali.
  12. Escritura Pública 1.939 del 19-04-96 Notaría 9 de Cali.
  13. Escritura Pública 6.829 del 30-12-97 Notaría 9 de Cali.
  14. Escritura Pública 3.759 del 18-12-98 Notaría 14 de Cali.
  15. Escritura Pública 203 del 05-02-99 Notaría 14 de Cali.
  16. Escritura Pública 4.499 del 30-09-97 Notaría 11 de Cali.
  17. Escritura Pública 856 del 28-04-2000 Notaría 5 de Cali.
  18. Factura Impuesto Predial del inmueble con ficha catastral 0100000000660011000000000.
  19. Factura Impuesto Predial del inmueble con ficha catastral 0100000000620003000000000.
  20. Factura Impuesto Predial del inmueble con ficha catastral 0001000000030380000000000.
  21. Factura Impuesto Predial del inmueble con ficha catastral 0001000000031593000000000.
  22. Factura Impuesto Predial del inmueble con ficha catastral 0001000000031595000000000.

1. **Estudio de título FMI 370-106955**
2. **Identificación del predio:**

Se trata de un predio rural denominado en el certificado de tradición como “Predio rural en el indiviso de “Papagayeros”” y “Casa de Habitación” ubicado en el municipio de Dagua, Valle del Cauca, identificado con el FMI 370-106955 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

* 1. **Identificación catastral:**

De acuerdo con el certificado de tradición el código catastral de este inmueble es 762330100000001260008000000000.

En la Escritura Pública 856 del 28 de abril de 2000 de la Notaria 5 de Cali se señala esta matrícula y la del predio con FMI 370-556553 están conformadas por las siguientes Cédulas Catastrales números: 01-00-0066-0011-000; 01-00-062-0003-000; 00-01-003-0380-000; y las números 00-01-003-1593 y 00-01-003-1595 que fueron inscritas en reemplazo de la número 00.01-0003-0491-000, según Resolución número 116/96 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

* 1. **Ubicación:**

Dirección: Sin dirección

Municipio: Dagua

Departamento: Valle del Cauca.

Ubicación de acuerdo con el código catastral: en la información pública del IGAC no es posible ubicar el inmueble con base en el número catastral.

* 1. **Linderos:**

El certificado de tradición se señalan os siguientes linderos: “Norte, cerca al medio, desde la línea férrea del ferrocarril del Pacífico con calle que conduce a Ricaurte, hasta la línea cuyo mojón colinda con propiedades de Gabino; Sur, río Dagua, aguas arriba desde la represa del molino con cercas de protección hasta la desembocadura de la quebrada “La Honda”, mojones establecidos y numerados, siguiendo esa quebrada aguas arriba; Oriente, desde el mojón que colinda con propiedad de Gabino, en línea quebrada hacia el sur, colindando con Rafael Ramos, Olegario Álvarez, Mario Martínez, Rafael Ramos y Benigno Guevara, hasta el mojón que da sobre la quebrada “La Honda”; Occidente, desde el mojón que colinda con la línea férrea del ferrocarril del Pacífico, Al Norte, cerca al medio hasta la portada del molino, en el zanjón del muerto, este zanjón aguas abajo, hasta el río Dagua, este aguas arriba, por cerca que colinda con dicho rio, hasta la represa del molino.”

Estos linderos son tomados de la Escritura Pública 2.764 del 29 de diciembre de 1995 de la Notaría 15 de Cali.

* 1. **Área**

Certificado de Tradición: En este documento aparecen dos áreas una de 1.379.951,94 m2 y otra de 115.375 m2.

Títulos: teniendo en cuenta la segregación realizada por medio de la Escritura Pública 2.764 del 29 de diciembre de 1995 de la Notaría 15 de Cali, aclarada por Escritura Pública 1.939 del 19 de abril de 1996 de la Notaría 9 de Cali el área actual del predio identificado con el FMI es 115.375 m2.

1. **Propietario actual:**

De acuerdo con el Certificado de Tradición la sociedad Harinera del Valle S.A. es la actual propietaria del predio.

1. **Limitaciones al Dominio:**

En el Certificado de Tradición remitido se evidencia las siguientes limitaciones al dominio activas:

* 1. Hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor del Banco Intercontinental S.A. constituida mediante la Escritura Pública 3759 del 18 de diciembre de 1998 de la Notaría 14 de Cali.
  2. Un embargo por jurisdicción coactiva de la Gerencia Administrativa y Financiera de la Alcaldía Municipal de Dagua, en virtud del artículo 60 de la Ley 1430 de 2010, el cual hace referencia al impuesto predial, por lo anterior se recomienda verificar el estado de pago de este impuesto y de ser el caso solicitarle a la Alcaldía de Dagua la cancelación del embargo.

1. **Tradición:**

De acuerdo con el certificado de tradición del FMI 370-106955 y los títulos remitidos, la tradición del predio es la siguiente:

1. Como primera anotación aparece la adjudicación por prescripción del predio a Molino Dagua Limitada, por medio de sentencia del 03 de enero de 1958 del Juzgado 5 Civil del Circuito de Cali.

Esta sentencia fue protocolizada por medio de la Escritura Pública 371 del 27 de enero de 1959 de la Notaría 1 de Cali, la cual no ha sido remitida por la compañía.

1. Posteriormente, mediante Escritura Pública 1896 del 10 de junio de 1973 de la Notaría 1 de Cali, Molino de Dagua Delgado & CIA, realizó una venta parcial de 39 mts de ancho por 60 metros de largo de parte del predio a la Arquidiócesis de Cali.

En el certificado remitido no se relacionan nuevas matrículas inmobiliarias abiertas con base a esta venta parcial, por lo tanto se recomienda consultar con la ORIP.

1. Por medio de la Escritura Pública 4780 del 31 de diciembre de 1984 de la Notaría 9 de Cali la sociedad Molino Dagua Limitada vendió como cuerpo cierto el inmueble a Molino Dagua S.A. En este instrumento se indicó que el área aproximada del predio eran 225 plazas o 114 Has.
2. Por medio de la Escritura Pública 1655 del 05 de mayo de 1992 de la Notaría 11 de Cali, la Sociedad Molino Dagua S.A. segregó el inmueble en un globo general de 57.708,06m2,el cual se destinaría para crear 152 lotes para vivienda y cederlos a personas de escasos recursos del barrio Bellavista de Dagua, según se indica en este título, con autorización de la Alcaldía de Dagua.

Los linderos del lote segregado son los siguientes: Norte, con vía férrea que va de Cali a Buenaventura, carrera 26 al medio, Oriente, con terrenos que son o fueron del señor “Fuivio” Sterling Calle 15 al medio; y, Occidente, con terrenos del Molino Dagua S.A.

En esta misma escritura pública se “lotea” el área segregada.

En el certificado remitido no se relacionan nuevas matrículas inmobiliarias abiertas con base a esta segregación, por lo tanto se recomienda consultar con la ORIP.

De acuerdo con anotación en la escritura pública, esta fue aclarada por medio de la escritura 2590 del 21 de junio de 1996 de la misma Notaría, sin embargo, no aparece relacionada en el certificado de tradición, por lo cual se solicita su remisión.

1. Mediante Escritura Pública 7576 del 02 de noviembre de 1994 de a Notaría 3 de Cali, Molino Dagua S.A. transfirió a título de fiducia mercantil a Fiducolombia S.A. el predio el cual se indica en este instrumento, contaba con 1.404.792m2 para este momento.

En este mismo título Fiducolombia S.A. dio en comodato el predio a Molino Dagua S.A.

Esta escritura pública fue aclarada por medio de la Escritura Pública 9040 del 15 de diciembre de 1994 de la Notaría 3 de Cali, aclarando que el área del predio transferido fue 1.379.951,94m2 y no 1.404.792m2

1. Mediante la Escritura Pública 2.764 del 29 de diciembre de 1995 de la Notaría 15 de Cali. Fiducolombia S.A. segregó el predio, creando un nuevo inmueble de 1.289.417m2 (área aclarada en E.P. 1.939), el cual dio apertura al FMI 370-556553, y fue transferido en restitución a la sociedad Molino Dagua S.A.

El inmueble segregado quedo con un área de 115.375m2 el cual se mantuvo en el patrimonio autónomo.

Esta escritura fue aclarada por medio de la Escritura Pública 1.939 del 19 de abril de 1996 de la Notaría 9 de Cali, indicando:

1. Que en el punto segundo de dicha escritura al mencionar el área del inmueble fideicomitido se mencionó 1.404.792m2, siendo realmente 1.379.951,94m2
2. Que en el punto sexto de dicha escritura se mencionó que el área del inmueble segregado era 1.289.417, siendo realmente 1.264.576 metros cuadrados.
3. Que los linderos del predio segregado son los que aparecen en el punto sexto de la escritura 2.764
4. Que el predio resultante de la segregación y el área de este son los que aparecen en el punto séptimo de la escritura 2.764.
5. Por medio de la Escritura Pública 6829 del 30 de diciembre de 1997 de la Notaría 9 de Cali, Fiducolombia S.A. transfirió el dominio del predio a Molino Dagua S.A. por la liquidación del contrato de fiducia.
6. Posteriormente por medio de la Escritura Pública 856 del 28 de abril de 2000 de la Notaria 5 de Cali Harinera del Valle S.A. se fusionó con Molino Dagua S.A. absorbiendo la primera a la segunda, por lo cual el actual propietario es la sociedad Harinera del Valle S.A.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **De** | **A** | **Acto** | **Instrumento** | **Área** |
|  | Molino Dagua Limitada | Prescripción adquisitiva | Sentencia del 03 de enero de 1958 del Juzgado 5 Civil del Circuito de Cali, protocolizada por E.P. 371 del 27-01-1959 de la Notaría 1 de Cali | Pendiente |
| Molino de Dagua Delgado & CIA (¿) | Arquidiócesis de Cali. | Venta parcial | Escritura Pública 1896 del 10 de junio de 1973 de la Notaría 1 de Cali | 39 mts de ancho por 60 metros de largo |
| Molino Dagua Limitada | Molino Dagua S.A. | Venta | Escritura Pública 4780 del 31 de diciembre de 1984 de la Notaría 9 de Cali | Aprox. 114 Has. |
| Molino Dagua S.A. |  | Segregación | Escritura Pública 1655 del 05 de mayo de 1992 de la Notaría 11 de Cali | Se segregó 57.708,06m2 |
| Molino Dagua S.A. | Fiducolombia S.A. | Transferencia a título de fiducia mercantil | Escritura Pública 7576 del 02 de noviembre de 1994 de a Notaría 3 de Cali | 1.404.792m2  Esta área fue aclarada por la E.P. 9040 del 15-12-1994 de la Notaría 3 de Cali, indicando que realmente corresponde a 1.379.951,94m2 |
| Fiducolombia S.A. | Molino Dagua S.A. | Comodato | Escritura Pública 7576 del 02 de noviembre de 1994 de a Notaría 3 de Cali |  |
| Fiducolombia S.A. |  | Segregación | Escritura Pública 2.764 del 29 de diciembre de 1995 de la Notaría 15 de Cali. – Aclarada por Escritura Pública 1.939 del 19 de abril de 1996 de la Notaría 9 de Cali | Se segregó 1.264.576m2 que dieron apertura al FMI 370-556553  El predio quedo conformado con 115.375m2 |
| Fiducolombia S.A. | Molino Dagua S.A. | Trasferencia de dominio por liquidación contrato de fiducia | Escritura Pública 6829 del 30 de diciembre de 1997 de la Notaría 9 de Cali | 115.375m2 |
| Molino Dagua S.A. | Harinera del Valle S.A. | Fusión por absorción | Escritura Pública 856 del 28 de abril de 2000 de la Notaria 5 de Cali | 115.375m2 |

1. **Estudio de título FMI 370-556553**
2. **Identificación del predio:**

Se trata de un predio rural identificado en el certificado de tradición como “Lote indiviso conocido con el nombre de “Papagayeros”” ubicado en el municipio de Dagua, Valle del Cauca, identificado con el FMI 370-556553 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

* 1. **Identificación catastral:**

De acuerdo con el certificado de tradición el código catastral de este inmueble es 762330100000000660011000000000.

* 1. **Ubicación:**

Dirección: Sin dirección

Municipio: Dagua

Departamento: Valle del Cauca.

Ubicación de acuerdo con el código catastral: en la información pública del IGAC no es posible ubicar el inmueble con base en el número catastral.

* 1. **Linderos:**

El certificado de tradición remite a la Escritura Pública 2.764 del 29 de diciembre de 1995 de la Notaría 15 de Cali, la cual señala: *“NORTE: En línea quebrada en los siguientes segmentos de recta así: Del punto 3 al 4 en novecientos veinte metros (920 m), con la vía de acceso al Molino que se desprende de la vía al Mar o carretera Simón Bolivar, del punto 4 al 1 en novecientos treinta y cinco metros(935 m), con la vía al Mar o carretera Simón Bolivar y, del punto 1hasta la línea cuyo mojón colinda con predio de Gabino N; SUR: El cauce del Río Dagua, aguas arriba desde la represa del Molino con cercas de protección hasta la desembocadura de la Quebrada "LA HONDA", mojones establecidos y numerados siguiendo esa quebrada aguas arriba. ESTE: Desde el punto 1, en línea quebrada hacia el Sur, colindando en parte con Rafael Ramos, Olegario Alvarez, María Martínez, Rafael Ramos y Domingo Guevara hasta el mojón que da sobre la quebrada "La Honda"; y OESTE: Desde el punto 3 aguas arriba por el Río Dagua, con cerca que colinda con dicho río, hasta la Represa del Molino.”*

* 1. **Área**

Certificado de Tradición: 1.264.576m2

Títulos: el área del certificado de tradición concuerda con lo indicado en la Escritura Pública 2.764 del 29 de diciembre de 1995 de la Notaría 15 de Cali, aclarada por Escritura Pública 1.939 del 19 de abril de 1996 de la Notaría 9 de Cali por medio de la cual se segregó el predio con FMI 370-106955 y dio apertura el presente FMI.

1. **Propietario actual:**

De acuerdo con el Certificado de Tradición la sociedad Harinera del Valle S.A. es la actual propietaria del predio.

1. **Limitaciones al Dominio:**

En el Certificado de Tradición remitido se evidencia las siguientes limitaciones al dominio activas:

* 1. Hipoteca abierta de cuantía determinada a favor de Financiera Desarrollo S.A. constituida mediante la Escritura Pública 4499 del 30 de septiembre de 1997 de la Notaría 11 de Cali.

1. **Tradición:**

De acuerdo con el certificado de tradición del FMI 370-556553 y los títulos remitidos, la tradición del predio es la siguiente:

1. En el apartado de complementación se indica como primer registro, del predio de mayor extensión (FMI 370-106955) del cual se segregó el estudiado, la adjudicación por prescripción del predio a Molino Dagua Limitada, por medio de sentencia del 03 de enero de 1958 del Juzgado 5 Civil del Circuito de Cali.

Esta sentencia fue protocolizada por medio de la Escritura Pública 371 del 27 de enero de 1959 de la Notaría 1 de Cali, la cual no ha sido remitida por la compañía.

1. En el mismo apartado de complementación aparece la venta realizada por la Escritura Pública 4780 del 31 de diciembre de 1984 de la Notaría 9 de Cali de la sociedad Molino Dagua Limitada a Molino Dagua S.A. En este instrumento se indicó que el área aproximada del predio eran 225 plazas o 114 Has.
2. Por último aparece en este aparte la transferencia a título de fiducia mercantil del predio de mayor extensión realizada por Molino Dagua S.A a Fiducolombia S.A. por medio de la Escritura Pública 7576 del 02 de noviembre de 1994 de a Notaría 3 de Cali, aclarada por la Escritura Pública 9040 del 15 de diciembre de 1994 de la misma notaría.
3. Como primera anotación de este FMI aparece el comodato celebrado entre Fiducolombia S.A. y Molino Dagua S.A. por medio de la misma Escritura Pública 7576 del 02 de noviembre de 1994 de a Notaría 3 de Cali.
4. Posteriormente mediante la Escritura Pública 2.764 del 29 de diciembre de 1995 de la Notaría 15 de Cali. Fiducolombia S.A. segregó el predio de mayor extensión, creando un nuevo inmueble de 1.289.417m2 (área aclarada en E.P. 1.939), el cual dio apertura a este FMI, y fue transferido en restitución a la sociedad Molino Dagua S.A. en este mismo instrumento.

Esta escritura fue aclarada por medio de la Escritura Pública 1.939 del 19 de abril de 1996 de la Notaría 9 de Cali, indicando:

1. Que en el punto segundo de dicha escritura al mencionar el área del inmueble fideicomitido se mencionó 1.404.792m2, siendo realmente 1.379.951,94m2
2. Que en el punto sexto de dicha escritura se mencionó que el área del inmueble segregado era 1.289.417, siendo realmente 1.264.576 metros cuadrados.
3. Que los linderos del predio segregado son los que aparecen en el punto sexto de la escritura 2.764
4. Que el predio resultante de la segregación y el área de este son los que aparecen en el punto séptimo de la escritura 2.764.
5. Posteriormente por medio de la Escritura Pública 856 del 28 de abril de 2000 de la Notaria 5 de Cali Harinera del Valle S.A. se fusionó con Molino Dagua S.A. absorbiendo la primera a la segunda, por lo cual el actual propietario es la sociedad Harinera del Valle S.A.

En esta Escritura Pública se indica que Molino Dagua S.A. no tenía la posesión de 6 hectáreas 2.563 m2.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **De** | **A** | **Acto** | **Instrumento** | **Área** |
|  | Molino Dagua Limitada | Prescripción adquisitiva | Sentencia del 03 de enero de 1958 del Juzgado 5 Civil del Circuito de Cali, protocolizada por E.P. 371 del 27-01-1959 de la Notaría 1 de Cali | Pendiente |
| Molino Dagua Limitada | Molino Dagua S.A. | Venta | Escritura Pública 4780 del 31 de diciembre de 1984 de la Notaría 9 de Cali | Aprox. 114 Has. |
| Molino Dagua S.A. | Fiducolombia S.A. | Transferencia a título de fiducia mercantil | Escritura Pública 7576 del 02 de noviembre de 1994 de a Notaría 3 de Cali aclarada por la E.P. 9040 del 15-12-1994 de la Notaría 3 de Cali | 1.379.951,94m2 |
| Fiducolombia S.A. | Molino Dagua S.A. | Comodato | Escritura Pública 7576 del 02 de noviembre de 1994 de a Notaría 3 de Cali |  |
| Fiducolombia S.A. |  | Segregación | Escritura Pública 2.764 del 29 de diciembre de 1995 de la Notaría 15 de Cali. – Aclarada por Escritura Pública 1.939 del 19 de abril de 1996 de la Notaría 9 de Cali | Se segregó 1.264.576m2 que dio apertura al FMI 370-556553 |
| Fiducolombia S.A. | Molino Dagua S.A. | Trasferencia a título de restitución | Escritura Pública 2.764 del 29 de diciembre de 1995 de la Notaría 15 de Cali. – Aclarada por Escritura Pública 1.939 del 19 de abril de 1996 de la Notaría 9 de Cali | 1.264.576m2 |
| Molino Dagua S.A. | Harinera del Valle S.A. | Fusión por absorción | Escritura Pública 856 del 28 de abril de 2000 de la Notaria 5 de Cali | 1.264.576m2 |

1. **Análisis Naturaleza de los**

El artículo 48 de la ley 160 de 1994 señala que: *“para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, se requiere como prueba el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria.”*

De acuerdo con este artículo se puede acreditar que un predio no es baldío de dos formas: i) Por medio del título originario y 2) con los títulos debidamente inscritos en que consten tradiciones de dominio por lo menos desde 1974.

Respecto al primer supuesto en el presente caso no se cumple, debido que verificados los documentos remitidos no es posible determinar la existencia del título originario. No obstante, se encuentran debidamente inscritos los títulos en donde consta la tradición de dominio desde 1959.

Sin embargo, se debe tener en cuenta que la primera anotación corresponde a la declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva, lo cual puede ser indicio de que el predio fuera baldío, al no tener información registral anterior. Frente a este punto se debe indicar que los predios baldíos no son sujetos de prescripción, por lo cual

1. **Conclusiones y recomendaciones:**
   1. **Cédulas catastrales**
   2. **Posesión**

De esta forma dejamos planteado el estudio de títulos y quedamos a su entera disposición para resolver inquietudes al respecto o ampliar el estudio realizado.

Cordialmente,

**G. HERRERA & ASOCIADOS ABOGADOS**