

V.S.M. SERVICIOS JURIDICOS

Cra. 7 No. 73-55 of 1002 Tel: 3130714/36; Fax: 3130747
Bogotá, D. C.

Bogotá, D. C., 04 de junio de 2009

VSM

Doctor
FRANCISCO ANDRES CARVAJAL PEREZ
Gerente de Desarrollo Regional de
- ducia Inmobiliaria
FIDUBOGOTA S.A.
Ciudad

Referencia: ESTUDIO DE TITULOS DE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS CON FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA Nos. 200-198364 y 200-198367 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIVA. MACROPROYECTO BOSQUES DE SAN LUIS

Apreciado Dr.:

En relacion con el asunto de la referencia y luego de estudiados los documentos se relacionan en el presente escrito, nos permitimos emitir el siguiente concepto

DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES.

TIPO y UBICACIÓN DE LOS INMUEBLES

que denominado Bosque de San Luis 1, ubicado en Neiva (Huila), con una superficie de 3377M2, de conformidad con el certificado de tradición y libertad, identificado con matricula inmobiliaria No. 200-198364 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Neiva

que denominado Bosque de San Luis 3, ubicado en Neiva (Huila), con una superficie de 516.95M2, de conformidad con el certificado de tradición y libertad, identificado con matricula inmobiliaria No. 200-198367 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Neiva

DESCRIPCIÓN Y LINDEROS DE LOS INMUEBLES:

Los linderos de los inmuebles identificados con los folios de matricula inmobiliaria Nos. 200-198364 y 200-198367, se encuentran en la Escritura Pública No. 4299 del 10 de mayo de 2008 de la Notaria 05 de Neiva

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

120

*

V.S.M. SERVICIOS JURIDICOS

Cra. 7 No. 73-55 of 1002 Tel: 3130714/36; Fax: 3130747
Bogotá, D. C.

Los anteriores inmuebles no se encuentran sometidos a Régimen de Propiedad Conjunta

2. TITULARIDAD DE LOS INMUEBLES

PROPIETARIO ACTUAL - PROVEEDOR

COMPañÍA PALMA TROPICAL LTDA (antes Duqué de Ospina e Hijos y Cía. S. en C)
100% NIT. 891.101.498

2

TÍTULO DE ADQUISICIÓN - ESCRITURA PÚBLICA

El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-198364 fue adquirido en mayor extensión por la sociedad COMPañÍA PALMA TROPICAL LTDA (antes Duqué de Ospina e Hijos y Cía. S. en C) a la sociedad INVERSIONES Y PROMOCIONES TURÍSTICAS LTDA -PROHUILA LTDA-, mediante Escritura Pública No. 1515 del 05 de octubre de 1999 de la Notaría 05 de Neiva, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-132898 desenglobado varias veces constando uno de sus últimos desenglobes con Escritura Pública No. 1504 del 14 de julio de 2008 de la Notaría 01 de Neiva, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-197059, inmueble en mayor extensión desenglobado finalmente mediante la Escritura Pública No. 4299 del 31 de diciembre de 2008 de la Notaría 05 de Neiva, dando origen al inmueble objeto de estudio.

El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-198367 fue adquirido en mayor extensión por la sociedad COMPañÍA PALMA TROPICAL LTDA (antes Duqué de Ospina e Hijos y Cía. S. en C) a la sociedad INVERSIONES Y PROMOCIONES TURÍSTICAS LTDA -PROHUILA LTDA-, mediante Escritura Pública No. 1515 del 05 de octubre de 1999 de la Notaría 05 de Neiva, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-132898 desenglobado varias veces constando uno de sus últimos desenglobes con Escritura Pública No. 4299 del 31 de diciembre de 2008 de la Notaría 05 de Neiva, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-198366, inmueble en mayor extensión desenglobado finalmente mediante este mismo instrumento dando origen al folio de matrícula del inmueble objeto de estudio

3. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO y CONDICIONES RESOLUTORIAS

Los inmuebles objeto de este estudio se encuentran en la actualidad libres de gravámenes, limitaciones al dominio y no se encuentran sujetos a ninguna condición resolutoria.

4. AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR Y/O PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

V.S.M. SERVICIOS JURIDICOS

Cra. 7 No. 73-55 of 1002 Tel: 3130714/36; Fax: 3130747
Bogotá, D. C.

No soportan en la actualidad ninguna de éstas afectaciones.

5. REGIMEN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Los inmuebles objeto de estudio no se encuentran sometidos a este Régimen

6. AVALÚO COMERCIAL

No se allegó Avalúo de los inmuebles.

7. CONSULTA LISTA OFAC

Se estudió la cadena de titulación registrada en los folios de matrícula sumada a la lista OFAC con fecha 29 de mayo de 2009, sin encontrarse reportes

8. PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL Y/O VALORIZACIÓN DE LOS ÚLTIMOS CINCO (5) AÑOS.

No se adjuntó copia del recibo de pago del impuesto predial ni se adjuntó recibo de pago salvo del impuesto por valorización.

9. PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS.

No se presentaron recibos de pago de servicios públicos de los inmuebles.

10. LICENCIAS DE CONSTRUCCION Y/O PERMISO DE ENAJENACIÓN.

No se presentó ninguno de estos documentos.

11. CAPACIDAD LEGAL DEL VENDEDOR:

La Sociedad **COMPAÑÍA PALMA TROPICAL LTDA**, identificada con NIT 158.983.233, domiciliada en Neiva, se encuentra legalmente constituida de acuerdo con el Decreto 1737 del 20 de diciembre de 1976 de la Notaria 02 de Neiva y dentro de su objeto social se encuentra el de enajenar inmuebles. Está representada legalmente por **D. ENRIQUE DARIO OSPINA DUQUE**, identificado con la C.C. No. 19.355.928, quien podrá celebrar contratos, acuerdos y negociaciones autorizadas, sujetándose a las facultades otorgadas por la Junta de Socios. En el certificado de la camara de comercio no se encuentra la limitación de cuantía.

12. CONCEPTO

V.S.M. SERVICIOS JURIDICOS

Cra. 7 No. 73-55 of 1002 Tel: 313071436; Fax: 3130747
Bogota, D. C.

No se adjuntó copia del recibo de pago del impuesto predial ni se adjuntó el recibo de pago del impuesto de timbre, salvo del impuesto por valorización.

9. PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS.

No se presentaron recibos de pago de servicios publicos del inmueble.

10. LICENCIAS DE CONSTRUCCION Y/O PERMISO DE ENAJENACIÓN.

No se presento ninguno de estos documentos.

11. CAPACIDAD LEGAL DEL VENDEDOR:

La Sociedad **COMPAÑÍA COLOMBIANA DE MAQUINARIA Y EQUIPO –COMADEL** identificada con NIT. 891.101.084-5, domiciliada en Neiva, se encuentra legalmente constituida de acuerdo con la Escritura Pública 2580 del 29 de abril de 1974 de la Notaria 05 de Bogotá y dentro de su objeto social se encuentra el de enajenar inmuebles. Esta es representada legalmente por **DIEGO DARIO OSPINA DUQUE**, identificado con C.C. 19.355.928 quien deberá observar las reglas mencionadas dentro de los actos, de acuerdo con las cuantías de los actos cuando excedan de quinientos millones de pesos (\$500.000,00).

12. CONCEPTO

De acuerdo con el estudio de títulos realizado del inmueble en mención y de conformidad con los documentos aportados, consideramos que el inmueble puede ser vendido por **Pro. Bogotá S.A.**, toda vez que su tradición es legal y no presenta vicios de nulidad o ineptitud.

13. OBSERVACIONES

En la cláusula de tradición del inmueble se menciona que el inmueble en mención, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-180422, surgió con motivo de la división material realizada mediante Escritura Pública No. 3103 del 31 de diciembre de 2004 de la Notaria 05 de Neiva, la cual no se encuentra registrada en la complementación del folio de matrícula inmobiliaria objeto de este estudio.

14. DOCUMENTOS ESTUDIADOS Y/O RECIBIDOS.

- Certificados de Tradición y Libertad del inmueble No. 200-198468 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, de fecha 07 de febrero de 2009.
- Copia de la Escritura Pública No. 842 del 07 de junio de 2002 de la Notaria 05 de Neiva.

V.S.M. SERVICIOS JURIDICOS

Cra. 7 No. 73-55 of 1002 Tel: 3130714/36; Fax: 3130747
Bogotá, D. C.

- Copia de la Escritura Pública No. 4298 del 31 de diciembre de 2008 de la Notaría 05 de Neiva.
- Copia de la Escritura Pública No. 1511 del 30 de mayo de 1991 de la Notaría 05 de Neiva.
- Copia de la Escritura Pública No. 1871 del 26 de agosto de 1997 de la Notaría 05 de Neiva.
- Copia de la Escritura Pública No. 2278 del 30 de julio de 1992 de la Notaría 05 de Neiva.
- Cámara de comercio de la Sociedad COMPAÑÍA COLOMBIANA DE CALZONAROS Y EQUIPO –COLMEQ LTDA, de fecha 09 de marzo de 2009.

Nos encontramos atentos a resolver cualquier inquietud relacionada con el presente estudio jurídico.

Atentamente

Sonia Martínez Rueda
Sonia Martínez Rueda

Abogado Externo
BOGOTÁ S.A

87

V.S.M. SERVICIOS JURIDICOS

Cra. 7 No. 73-55 of 1002 Tel: 3130714/36; Fax: 3130747
Bogotá, D. C.

Bogota, D.C , 04 de junio de 2009

VSM-115-209

Doctor
FRANCISCO ANDRES CARVAJAL PEREZ
Gerente de Desarrollo Regional de
Inmobiliaria
FIDUBOGOTA S.A.
Ciudad

Referencia: ESTUDIO DE TITULOS DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 200-197058 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIVA. MACROPROYECTO BOSQUES DE SAN LUIS.

Apreciado Dr.:

En relacion con el asunto de la referencia, y luego de estudiados los documentos y datos que se relacionan en el presente escrito, nos permitimos omitir el siguiente concepto:

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

TIPO y UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Lote Área de cesión anticipada, ubicado en Neiva (Huila), con un área de 0,0102 ha, en conformidad con el certificado de tradición y libertad, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-197058 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva.

DESCRIPCIÓN Y LINDEROS DEL INMUEBLE:

Los linderos del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-197058 se encuentran en la Escritura Pública No. 1504 del 14 de julio de 2008 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El anterior inmueble no se encuentra sometido a Régimen de Propiedad Horizontal.

2. TITULARIDAD DEL INMUEBLE

V.S.M. SERVICIOS JURIDICOS

Cra. 7 No. 73-55 of 1002 Tel: 3130714/36; Fax: 3130747
Bogotá, D. C.

PROPIETARIO ACTUAL - PROVEEDOR

MUNICIPIO DE NEIVA 100%

TÍTULO DE ADQUISICIÓN - ESCRITURA PÚBLICA

El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-198098, se adquirió por cesión anticipada de la sociedad COMPAÑÍA PALMA TROPICAL LTDA (antes Duque de Ospina e Hijos y Cía. S. en C), mediante Escritura Pública No. 1504, del 14 de Julio de 2008 de la Notaría 01 de Neiva.

Este lote es producto del desenglobe realizado mediante ese mismo instrumento del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-169611, del cual se desprende el inmueble con folio de matrícula No. 200-198098 objeto de este estudio.

3. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO y CONDICIONES RESOLUCORAS

El inmueble objeto de este estudio se encuentra en la actualidad libre de gravámenes limitaciones al dominio y no se encuentra sujeto a ninguna condición resolutoria de suma.

4. AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR Y/O PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

No soporta en la actualidad ninguna de éstas afectaciones.

5. RÉGIMEN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

El inmueble objeto de estudio no se encuentra sometido a este Régimen.

6. AVALÚO COMERCIAL

No se allegó Avalúo del inmueble.

7. CONSULTA LISTA OFAC

Se estudió la cadena de titulación registrada en los folios de matrícula suscrita en la lista OFAC con fecha 29 de mayo de 2009 sin encontrarse reportes.

8. PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL Y/O VALORIZACIÓN DE LOS ÚLTIMOS CINCO (5) AÑOS.

No se adjuntó copia del recibo de pago del impuesto predial ni se adjuntó recibo de pago del impuesto por valorización.

9. PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS.

V.S.M. SERVICIOS JURIDICOS

Cra. 7 No. 73-55 of 1002 Tel: 313071436. Fax: 3130747
Bogotá, D. C.

No se presentaron recibos de pago de servicios públicos del inmueble.

10. LICENCIAS DE CONSTRUCCION Y/O PERMISO DE ENAJENACIÓN.

No se presentó ninguno de estos documentos.

11. CAPACIDAD LEGAL DEL VENDEDOR:

El actual propietario es EL MUNICIPIO DE NEIVA, persona jurídica con capacidad legal para realizar actos y contratos bajo la representación Legal del Alcalde del Municipio de Neiva, quien debe sujetarse a las normas vigentes de contratación administrativa para realizar la enajenación del inmueble.

12. CONCEPTO

De acuerdo con el estudio de títulos realizado del inmueble en mención y de conformidad con los documentos aportados, consideramos que el inmueble puede ser adquirido por Fidubogotá S.A., toda vez que su tradición es legal y no presenta vicios de ninguna clase.

13. OBSERVACIONES

En la Escritura Pública No. 1504 del 14 de julio de 2008 de la Notaria Úrsula Neiva se encuentra protocolizada el acta de recibo del área de Cesión del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-198058, en el cual se menciona que se destinara a la construcción de un colegio.

14. DOCUMENTOS ESTUDIADOS Y/O RECIBIDOS.

- Certificados de Tradición y Libertad del inmueble No. 200-197058 expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, de fecha 05 de mayo de 2009.
- Copia de la Escritura Pública No. 1504 del 14 de julio de 2008 de la Notaria Úrsula Neiva.
- Copia de la Escritura Pública No. 1515 del 05 de octubre de 1999 de la Notaria Úrsula Neiva.
- Copia de la Escritura Pública No. 1727 del 17 de octubre de 2002 de la Notaria Úrsula Neiva.
- Copia de la Escritura Pública No. 1632 del 19 de julio de 2001 de la Notaria Úrsula Neiva.
- Copia de la Escritura Pública No. 2030 del 21 de diciembre de 2002 de la Notaria Úrsula Neiva.
- Copia de la Escritura Pública No. 1124 del 10 de agosto de 2000 de la Notaria Úrsula Neiva.


V.S.M. SERVICIOS JURIDICOS

Cra. 7 No. 73-55 of 1002 Tel: 3130734/36; Fax: 3130747
Bogotá, D. C.

- Copia de la Escritura Pública No. 973 del 11 de julio de 2000 de la Cámara de Comercio de Neiva.
- Copia de la Escritura Pública No. 1073 del 27 de mayo de 1997 de la Cámara de Comercio de Neiva
- Cámara de comercio de la Sociedad COMPAÑÍA PALMA TROPICAL S.A.S. de fecha 19 de mayo de 2009.

Nos encontramos atentos a resolver cualquier inquietud relacionada con el presente documento jurídico.

Atentamente


Sonia Martínez Rueda
Abogado Externo
FIDUBOGOTÁ S.A.