Ciudad: , de de 201\_

# ESTUDIO DE TÍTULOS

1. **Información Básica**

El estudio se solicita por: (*DATOS DEL SOLICITANTE*).

|  |  |
| --- | --- |
| **Nombre Completo** |  |
| **Tipo de Documento** |  |
| **Número de Identificación** |  |

Con respecto al inmueble:

|  |  |
| --- | --- |
| **Folio de Matrícula** |  |
| **Oficina de Registro** |  |
| **Registro Catastral o IGAC** |  |

Determinar el inmueble por su ubicación y linderos generales, los cuales deben concordar con el Título de Adquisición y el Certificado de Libertad. *(DESCRIPCIÓN ÍNTEGRA DEL INMUEBLE(S) OBJETO DEL ESTUDIO)*.

|  |
| --- |
|  |

**Destino del Estudio:** El presente estudio se presenta en cumplimiento de los requisitos establecidos en los Términos de Referencia que regulan la Invitación Pública del CIF, que adelanta FINAGRO.

1. **Tradición**

Para efectuar el estudio tuve a la vista copia del folio de Matricula Inmobiliaria **No**.

de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad de

, expedido el día del mes de del año . ***(ANTIGÜEDAD PREVIAMENTE DEFINIDA DEL FMI)***.

Tiene anotaciones y complementos.

**Nota:** La fecha de expedición del Certificado de folio de matrícula inmobiliaria (Certificado de Tradición y Libertad) no debe ser superior a treinta días a la fecha de elaboración del estudio.

**2.1. Propietarios actuales:**

Según el Folio de Matrícula Inmobiliaria, se indica(n) como propietario(s) actual (es) a:

|  |
| --- |
| Propietario 1: |
| Propietario 2: |
| Propietario 3: |
| Propietario 4: |
| Propietario 5: |
| Propietario 6: |

**2.2 Unidad Agrícola Familiar - Baldíos**

De ser el caso, el inmueble excede los límites previstos en los artículos 39, 40 y 72 de la Ley 160 de 1994.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SI** |  | **NO** |  | **N/A** |  |

De ser el caso, el predio de la UAF cumple con todos los requisitos establecidos por la Ley 160 de 1994, en particular los establecidos en el Capítulo IX de dicha Ley, referentes a la adquisición, transferencia del derecho de dominio del inmueble, posesión, presunción de posesión de mala fe, tenencia, cesión, readquisición, readjudicación, procesos de sucesión, no división material, restricciones a los comuneros para ceder sus derechos y prohibición para que un sólo titular ejerza el dominio, posesión o tenencia a ningún título de más de una (1) Unidad Agrícola Familiar.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SI** |  | **NO** |  | **N/A** |  |

**Nota 1:** (Comentarios respecto del Folio de Matricula Inmobiliaria -FMI)

|  |
| --- |
|  |

**2.3 Datos básicos de la persona jurídica/natural que figura como propietaria(s):**

|  |  |
| --- | --- |
| **Fecha certificado existencia y representación legal** | Propietario 1: |
| Propietario 2: |
| Propietario 3: |
| Propietario 4: |
| Propietario 5: |
| Propietario 6: |
| **Nombre Completo** | Propietario 1: |
| Propietario 2: |
| Propietario 3: |
| Propietario 4: |
| Propietario 5: |
| Propietario 6: |
| **Documento de Identidad: Cédula, NIT u otro** | Propietario 1: |
| Propietario 2: |
| Propietario 3: |
| Propietario 4: |
| Propietario 5: |
| Propietario 6: |
| **Domicilio Actual** | Propietario 1: |
| Propietario 2: |
| Propietario 3: |
| Propietario 4: |
| Propietario 5: |
| Propietario 6: |
| **Vigencia de la persona jurídica** | Propietario 1: |
| Propietario 2: |
| Propietario 3: |
| Propietario 4: |
| Propietario 5: |
| Propietario 6: |
| **Representante Legal de la persona jurídica** | Propietario 1: |
| Propietario 2: |
| Propietario 3: |
| Propietario 4: |
| Propietario 5: |
| Propietario 6: |
| **Limitaciones por la cuantía o por otras causas, en caso de ser persona jurídica** | Propietario 1: |
| Propietario 2: |
| Propietario 3: |
| Propietario 4: |
| Propietario 5: |
| Propietario 6: |

**Nota:** En el caso de la copropiedad deberá registrarse la información que identifique a todos los copropietarios.

**Copropietarios:** En razón a que el PEMF se adelantará en un predio afectado con la figura de la Copropiedad, se certifica que el interesado en el Certificado de Incentivo Forestal - CIF, cuenta con las autorizaciones debidamente firmadas por cada uno de los copropietarios, donde consta que conocen el trámite que se realizará y su aprobación para que se desarrolle el proyecto de reforestación en el predio objeto del CIF.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **SI** |  | **NO** |  |

Quien(es) adquirió (ron) así:

Mediante que de él hiciera a , según consta en la (Escritura Pública, Sentencia, Resolución, ETC) número del de del de la notaría de , registrada el día de de , anotación número del Folio de Matrícula No. de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de .

1. **Documentos**

Con base en dicho folio de matrícula inmobiliaria puede decirse que la documentación estaba completa para realizar el presente estudio.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **SI** |  | **NO** |  |

**3.1 Licencias**

Cuenta con licencia(s) vigente(s); expedida(s) por autoridad competente para el desarrollo de la actividad de .

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SI** |  | **NO** |  | **N/A** |  |

1. **Causahabientes y entregas materiales**

Revisados los documentos encuentro que hay constancia de la entrega material en las tradiciones registradas en los últimos 20 años de manos de los correspondientes causahabientes.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **SI** |  | **NO** |  |

1. **Bien Inmueble**

La descripción del inmueble señalada en el folio de Matrícula coincide esencialmente con la que aparece en la última tradición registrada.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **SI** |  | **NO** |  |

1. **Existencia y validez**

Las tradiciones que revisé figuran con objeto y causa lícita, libre consentimiento y solemnidades necesarias. No existe causal de nulidad alguna. Por ende **certifico** que el bien se encuentra saneado jurídicamente por todo concepto.

1. **Condiciones Resolutorias**

Figuran condiciones resolutorias expresamente registradas en los folios de matrícula inmobiliaria del inmueble o en los títulos en los últimos 10 años.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **SI** |  | **NO** |  |

**8. Gravámenes y limitaciones al dominio**

El presente estudio lo expido bajo las premisas de **NO** estar incurso en aspectos que determinen derechos incompletos que entorpezcan el cabal cumplimiento del PEMF, como: i. Falsa tradición, ii. Posesión inscrita, iii. Mejoras en terreno ajeno, ejidos o baldíos; iv. Medidas cautelares, entre otros.

**9. Servicios Públicos e Impuestos**

Según el avalúo, el inmueble cuenta con los siguientes servicios públicos.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **SERVICIO** | **SI** | **NO** |
| **Acueducto** |  |  |
| **Energía eléctrica** |  |  |
| **Alcantarillado** |  |  |
| **Gas natural** |  |  |
| **Red telefónica** |  |  |

**10. Impuestos**

El impuesto predial para los últimos tres años gravables fueron cancelados.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SI** |  | **NO** |  | **N/A** |  |

La contribución de valorización para los últimos tres años gravables fue cancelada.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SI** |  | **NO** |  | **N/A** |  |

**11. Declaración**

El suscrito Abogado certifica y declara que el predio presentado para el desarrollo del PEMF, en la presente invitación pública, cumple con los requerimientos y la Legislación en materia de límites de adquisición de predios que fueron Baldíos, Unidad Agrícola Familiar, tradiciones, pago de impuestos, y se encuentra libre de limitaciones al dominio que impidan el acceso al incentivo y/o el desarrollo del proyecto, cumpliendo íntegramente con las disposiciones legales sobre la materia, en particular lo establecido en los artículos 39, 40 y 72 de la Ley 160 de 1994, los cuales establecen:

Artículo 39 de la Ley 160 de 1994:

*“…Hasta cuando se cumpla un plazo de quince (15) años, contados desde la primera adjudicación que se hizo sobre la respectiva parcela, no podrán transferir el derecho de dominio, su posesión o tenencia sino a campesinos de escasos recursos sin tierra, o a minifundistas. En este caso el adjudicatario deberá solicitar autorización expresa del INCORA para enajenar, gravar o arrendar la unidad agrícola familiar.*

*El Instituto dispone de un plazo de tres (3) meses, contados a partir de la recepción de la petición, para expedir la autorización correspondiente, transcurridos los cuales, si no se pronunciare, se entenderá que consiente en la propuesta del adjudicatario. Sin perjuicio de la declaratoria de caducidad de la adjudicación, serán absolutamente nulos los actos o contratos que se celebren en contravención de lo aquí dispuesto y no podrán los notarios y registradores otorgar e inscribir escrituras públicas en las que no se protocolice la autorización del Instituto o la solicitud de autorización al INCORA, junto con la declaración juramentada del adjudicatario, de no haberle sido notificada una decisión dentro del término previsto, cuando haya mediado silencio administrativo positivo.*

*En los casos de enajenación de la propiedad, cesión de la posesión o tenencia sobre una unidad agrícola familiar, el adquirente o cesionario se subrogará en todas las obligaciones contraídas por el enajenante o cedente a favor del Instituto.*

*Quienes hayan adquirido el dominio sobre una parcela cuya primera adjudicación se hubiere efectuado en un lapso superior a los quince (15) años, deberán informar al Instituto respecto de cualquier proyecto de enajenación del inmueble, para que éste haga uso de la primera opción de readquirirlo dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de recepción del escrito que contenga el informe respectivo. Si el INCORA rechazare expresamente la opción, o guardare silencio dentro del plazo establecido para tomarla, el adjudicatario quedará en libertad para disponer de la parcela*…”

Artículo 40 de la Ley 160 de 1994:

*“… En ningún caso un solo titular, por sí o interpuesta persona, podrá ejercer el dominio, posesión o tenencia a ningún título de más de una (1) unidad agrícola familiar. La violación de esta prohibición es causal de caducidad…”*

Inciso noveno del artículo 72 de la Ley 160 de 1994:

*“…Ninguna persona podrá adquirir la propiedad sobre terrenos inicialmente adjudicados como baldíos, si las extensiones exceden los límites máximos para la titulación señalados por la Junta Directiva para las unidades agrícolas familiares en el respectivo municipio o región…”*

Con la suscripción del presente documento se acredita la idoneidad del inmueble presentado a FINAGRO, con la finalidad de desarrollar allí el Plan de Establecimiento y Manejo Forestal PEMF y optar por el Certificado de Incentivo Forestal – CIF. En virtud de lo anterior, la extensión del predio estudiado y presentado a FINAGRO con motivo del incentivo forestal, no excede los límites máximos señalados por el Consejo Directivo del INCORA – INCODER para las Unidades Agrícolas Familiares en el respectivo municipio o región, tal y como lo establece la Ley 160 de 1994.

Declaro y certifico que el inmueble se encuentra libre de gravámenes y limitaciones al dominio que impidan el acceso al incentivo y/o el desarrollo del proyecto y cumple con lo establecido en la Ley 160 de 1994.

Las tradiciones revisadas figuran con objeto, voluntad, forma solemne, y no se observa causal de nulidad.

|  |
| --- |
|  |

Atentamente,

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Nombre completo:**

**CC. de**

**Tarjeta profesional:**

**FIN DEL ESTUDIO DE TÍTULOS**