ESTUDIO DE TÍTULOS CONVENIO **AB-CD-24-01**

NUMERO DE ESTUDIO:	008 - 2025
NOMBRE DEL SOLICITANTE:	OMAR DAVID VENTANAS SUAREZ
NUMERO DE CEDULA / NIT:	91.046.779 Expedida en San Vicente de Chucuri
CALIDAD JURÍDICA RESPECTO AL PREDIO:	El predio ha sido fraccionado y vendido en varias partes, por lo que el saldo restante debe ser determinado con precisión en el folio de matricula
NOMBRE DEL PREDIO:	El Diamante
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Vereda la Salina – Municipio el Carmen de Chucuri - Santander
NUMERO DE FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA (FMI):	320-4489
OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS:	El Carmen de Chucuri (Santander)
ANOTACIONES VIGENTES:	Con Base en el folio de matricula estudiado se evidencia que se abrieron las siguientes matriculas según consta en las siguientes anotaciones: 4 - 18721 5 - 18769 7 – 19148 8 - 19246
NUMERO DE CEDULA CATASTRAL:	68235000000000018007200000000C0D
DOCUMENTO POR EL CUAL SE ADQUIERE EL PREDIO:	• Escritura Publica numero 506 del 20 de septiembre de 2007 por la Notaria Única de el Carmen de Chucuri
DOCUMENTOS DEL PREDIO APORTADOS POR EL SOLICITANTE:	• Autorización para el Tratamiento de Datos Personas Sensibles CAS • Certificado de Libertad y Tradición número 320-4489 • Escritura Publica numero 506 del 20 de septiembre de 2007 • Cedula del Señor Emiro Alfonso Avilorio Guerrero • Omar David Ventanas Suarez • Autorización de Segregación a nombre del señor Emiro Alfonso

	Avilorio Guerrero, para el predio denominado “Finca para Vivienda Campesina el Danubio” • Certificado Paz y Salvo numero 7290
MEDIDAS CAUTELARES, GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO:	• Hipoteca con Cuantía Determinada con el Banco Agrario de Colombia S.A. • Servidumbre de Energía Eléctrica vigente sobre el saldo o resto del predio.

***ANÁLISIS JURÍDICO*:**

El predio corresponde a un área original que correspondía a 42 hectáreas y 5.500 metros cuadrados, pero a la fecha han sido objeto de varias ventas parciales, según certificado de libertad y tradición impreso de fecha 17 de marzo de 2025.

El predio con matrícula inmobiliaria número 320.4489, del círculo registral en San Vicente de Chucuri, con ubicación en la Vereda la Salina, El Carmen de Chucuri, Santander, de tipo Rural, y código catastral 68235000000000018007200000000C0D, cuyo predio es denominado el Diamante, nos registra en sus anotaciones unas ventas parciales, el cual el predio ha sido subdividido y vendido en varias fracciones. El titular de dominio sobre el saldo o resto del predio debe verificarse con la última anotación vigente en el folio, pero los principales intervinientes han sido las siguientes: El señor **Omar David Ventanas Suarez,** Identificado con cedula de ciudadanía número 91.046.779 expedida en San Vicente de Chucuri, con otros titulares parciales del predio que corresponden **a Uberley Luque Martínez, Emiro Alfonso Avilorio Guerrero, Claudia María Castellanos Corredor, Marina Hernández de Suárez**, y Otros, según las escrituras de venta parcial.

La adjudicación inicial se dio por el **Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (INCORA)** adjudicando el predio baldío a **José Manuel Plata Calderón,** mediante Resolución numero 416 de fecha 30 de mayo de 1974. Posteriormente el señor **José Manuel Plata Calderón** realizo una venta a el señor **Carlos Ayala Acosta,** mediante Escritura pública número 416 de fecha 22 de abril de 1996, seguidamente el señor **Carlos Ayala Acosta** vende a **Omar David Ventanas Suárez** parte de terreno mediante Escritura pública número 158 de fecha 20 de marzo de 2007.

Tiempo de después se realiza unas serie de subdivisiones y ventas parciales por parte de el señor Omar David Ventanas Suarez realizando una venta sucesiva de fracciones del predio a diferentes personas; mediante Escritura Pública 191 del 10 de abril de 2007 realiza una venta a el señor **Urielson Avilorio Guerrero,** posteriormente realiza venta a **Claudia María Castellanos Corredor** mediante Escritura pública número 451 del 13 de agosto de 2007, seguidamente a el señor **Uberley Luque Martínez** mediante Escritura pública número 079 del 26 de febrero del año 2008, igualmente a los señores **Marina Hernández de Suárez, y Emiro Alfonso Avilorio Guerrero** mediante Escritura pública número 506 del 20 de septiembre de 2007.

Dicho predio se encuentra con una situqacion jurídica actual que corresponde ja que ha sido fraccionado y vendido en varias partes, por lo que el saldo restante debe ser determinado con precisión en el Certificado de Libertar y Tradicion, de igualmente existe un gravamen denominado Hipoteca a favor del Banco Agrario de Colombia S.A, sobre el saldo restante mediante escritura publica numero 507 del 04 de octubre de 2011, al igual que el predio presenta una servidumbre de energía eléctrica de igual forma sobre el saldo restante del predio a favor de el Grupo Energía Bogotá S.A, E.S.P, según Escritura pública número 261 del 10 de julio de 2018.

Por lo anterior, la titularidad del predio fue debidamente adjudicado y transferido, con tradición clara desde el INCORA hasta los actuales propietarios de las otras fracciones.

Es de resaltar que el saldo restante del predio le corresponde como titular de dominio al señor **OMAR DAVID VENTANAS SUAREZ;** quien funge como titular en el Certificado Libertad de Tradición aportado y estudiado.

En consecuencia, y teniendo en cuenta lo aportado por el señor **OMAR DAVID VENTANAS SUAREZ**, Identificado con cedula de ciudadanía número 91.046.779 expedida en San Vicente de Chucuri, quien funge como legítimo propietario del predio Rural ubicado en la Vereda La Salina, de el Carmen de Chucurí, Santander , cumple jurídicamente, por lo tanto, puede ser beneficiario del Incentivo de Pago de Servicios Ambientales.

FUNDAMENTO NORMATIVO:	Capítulos VI y VII, Artículos 740 Código Civil Colombiano	
RECOMENDACIÓN / OBSERVACIÓN:	N/A	
DECISIÓN – ANÁLISIS JURÍDICO:	Favorable: **X**	No Favorable:
FECHA DE LA ELABORACIÓN:	22 de mayo de 2025	



Edy Marcela Romero Rodríguez
Abogada – Contratista SPL