

DIAGNÓSTICO JURÍDICO PREDIAL: TEORAMA- NORTE DE SANTANDER- VEREDA SAN JOSE	
Propietario /poseedor del Inmueble	MUNICIPIO DE TEORAMA
Número de Identificación: (C,C./NIT)	

I. IDENTIFICACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE		
DIRECCIÓN	Departamento	Municipio
JUNCAL PREDIO LOS MANGOS	NORTE DE SANTANDER	TEORAMA
Folio de Matrícula Inmobiliaria	CHIP Catastral:	
266-5578	SIN	
Título de Adquisición: I título con el que adquiere el último titular inscrito.		
Se presenta escritura pública No. 104 del 24 de octubre de 1991 de la Notaria Única de Teorama		

II. INFORMACIÓN TÉCNICA DEL PREDIO			
Área en Títulos de adquisición (m²)	Área Registral (FMI)	Área Catastral de Terreno	Área afectada
8060 MT2	-	-	8060 MT2

Presenta diferencia de área de terreno		SI		NO	X
Descripción de diferencias de Áreas de Terreno					

Análisis Condiciones Especiales	
USO DEL SUELO - NORMATIVIDAD URBANÍSTICA	Se presenta certificación suscrita por el alcalde municipal de Teorama, donde entre otras manifiesta que el predio se encuentra acorde con el uso y tratamiento del suelo de fecha 13 de agosto de 2025.
Certificación de Riesgos y Amenazas	En la misma certificación anteriormente referida se certifica por parte del alcalde que el proyecto se llevara a cabo en una zona que no es de riesgo no mitigable de fecha 13 de agosto de 2025.
- Certificación expedida por el municipio En la cual exprese que conoce el proyecto, identifique plenamente los predios que se ofrecen para la construcción de las estructuras del proyecto y que corresponde con la ubicación mostrada en los planos del mismo.	Presenta documento alcalde del municipio de Teorama manifestando pleno conocimiento del proyecto con fecha 13 de agosto de 2025.
- Paz y salvo concepto predial:	Se trata de un bien del municipio por lo tanto jurídicamente no se requiere el referido documento.

Análisis Condiciones Especiales	
- Certificado de tradición y libertad	Presenta certificado con fecha de 31 de octubre de 2024, donde además aparece medida cautelar de declaratoria de riesgo de inminente desplazamiento.
- Certificado catastral	No se encuentra el certificado catastral, pero en la certificación emitida por el alcalde se describen las coordenadas del predio.

CONCEPTO JURIDICO
aquí se debe señalar si es FAVORABLE O SUBSANAR
CONCEPTO SUBSANAR • <i>Teniendo en cuenta las condiciones de la zona, el predio se encuentra con medida cautelar donde se establece que hay una declaratoria de riesgo inminente de desplazamiento, y que dicha medida busca proteger los posibles derechos vulnerados a terceros quienes eventualmente podrían entrar a reclamar, se recomienda llevar a cabo alguna de dos siguientes recomendaciones:</i> • <i>1. Levantar la medida cautelar, dejando el predio libre de limitaciones a dominio, lo que garantiza que el mismo pueda ser utilizado sin restricciones para el presente proyecto, teniendo en cuenta que ya se certificó el uso del suelo compatible y la zona de riesgo baja donde se encuentra. El levantamiento de la mencionada medida cautelar garantizaría que no llegue un tercero con mejor derecho a reclamar posteriormente, situación que pondría en riesgo el proyecto.</i> • <i>2. Disponer de un predio que no tenga limitaciones al dominio para continuar con el proyecto.</i> <i>Ahora bien, por medio de correo electrónico se presenta por parte del municipio el siguiente argumento respecto de las limitaciones que tiene el predio como consecuencia de la medida cautelar inscrita, en el siguiente sentido "Por medio de la presente, muy respetuosamente, me permito aclarar que el predio propuesto para el proyecto denominado "PROYECTO DENOMINADO TERRITORIO ENERGÉTICO PARA GRANJA SOLAR EN EL MUNICIPIO DE TEORAMA DEL DEPARTAMENTO DE NORTE DE SANTANDER", identificado con matrícula inmobiliaria No. 266-5578, con medida de protección RUPTA (Registro Único de Predios y Territorios Abandonados) aplicada de forma colectiva e inscrita en TODOS los predios rurales propiedad del Municipio de Teorama Norte de Santander, la cual fue establecida conforme a lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 387 de 1997 y el Decreto 640 de 2020, como instrumento de protección administrativa para salvaguardar los derechos de propiedad, posesión u ocupación de personas que han sido víctimas de desplazamiento forzado a causa de la violencia. En el caso específico de Teorama, la Unidad de Restitución de Tierras recibió información sobre el abandono de predios rurales por parte de sus titulares, quienes se vieron obligados a desplazarse por situaciones de riesgo en la zona. En virtud de lo anterior, y una vez verificada la relación jurídica entre los solicitantes y los inmuebles, se procedió a la inscripción en el RUPTA como medida preventiva frente a posibles actos de despojo, enajenación o transferencia no autorizada. Esta medida no implica restitución automática, pero sí garantiza la protección temporal del predio mientras se adelantan los estudios técnicos y jurídicos correspondientes. Asimismo, permite a las autoridades competentes abstenerse de registrar actos que puedan afectar los derechos de los titulares legítimos. Dicha medida puede ser cancelada por los propietarios mediante solicitud a la unidad de restitución de tierras, en los casos que se venda la propiedad para realizar otro tipo de trámite no se requiere la cancelación. Sin embargo, lo que respecta a la propiedad del municipio sobre el predio destinado para el proyecto no afecta su desarrollo, pues la medida busca proteger dicha posesión sobre el mismo y que el municipio pueda hacer uso para las inversiones que se gestionen".</i> <i>A pesar de la justificación presentada por parte del municipio, respecto de la medida cautelar, que según su dicho surge como una medida de protección a la propiedad, la cual está en cabeza suya. De conformidad con lo ordenado en la Ley 387 de 1997 y el Decreto 640 de 2020, es perfectamente válido que el municipio proceda a llevar a cabo el levantamiento de la medida, por lo tanto, se recomienda proceder de conformidad, toda vez que la inscripción de alto riesgo de desplazamiento se mantiene vigente.</i> <i>Para terminar, se recomienda anexar certificado catastral del predio y se deja constancia que no se requiere paz y salvo predial por tratarse de un predio propiedad del municipio.</i>

