

DIAGNÓSTICO JURÍDICO PREDIO: LOTE 1 – ISTMINA - CHOCÓ.	
Propietario /poseedor del Inmueble	COMUNIDAD INDIGENA DE WAUNANA DE PUADO, LA TERMA MATARE Y TERDO.
Número de Identificación: (C.C./NIT)	-----

I. IDENTIFICACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE		
DIRECCIÓN	Departamento	Municipio
LOTE N° 1	CHOCÓ	ITSMINA
Folio de Matrícula Inmobiliaria	Número predial:	
184 - 3890	000100020445000	
Título de Adquisición: I título con el que adquiere el último titular inscrito.		
ANOTACION: Nro 1 Fecha: 18 – 07 - 1990 Radicación: 285. Doc: RESOLUCIÓN 039 DEL 03 – 07 - 1986 INCORA ESPECIFICACION: ADJUDICACIÓN DE BALDIOS. PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA A: COMUNIDAD INDIGENA DE WAUNANA DE PUADO LA LERMA MATARE Y TERDO X		

II. INFORMACIÓN TÉCNICA DEL PREDIO			
Área en Títulos de adquisición (m²)	Área construida	Área Catastral de Terreno	Área afectada
3.400 HA	---	-----	

Presenta diferencia de área de terreno		SI	X	NO	
Descripción de diferencias de Áreas de Terreno	No contamos con certificado catastral, tampoco con la Resolución 039 del Incora para determinar áreas según catastro y según el título de tradición.				

Análisis Condiciones Especiales	
III. USO DEL SUELO - NORMATIVIDAD URBANÍSTICA	<p>Con fecha del 7 de noviembre de 2025 la Secretaría de Planeación y Urbanismo de Istmina los "predios": resguardo indígena Puerto Olave, resguardo indígena San Cristobal y resguardo indígena Unión Chocó se encuentran en suelo rural.</p> <p>A pesar de lo anterior, el documento hace una descripción de suelo urbano. Es de recordar que el predio está sobre un solo número de matrícula inmobiliaria, no son tres.</p>
Certificación de Riesgos y Amenazas	<p>No se allegó certificación de riesgos y amenazas. Tampoco si se encuentra en suelo de protección. Teniendo en cuenta la extensión del inmueble, es necesario hacer una precisión cartográfica de las zonas a utilizar.</p>
- 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.	<p>Presentación y solicitud de recursos para proyecto de inversión denominado "Implementación de sistemas de generación de energía eléctrica con paneles solares fotovoltaicos, unifamiliar de 1.5 KV, en el municipio de Istmina Chocó".</p>
- Certificación norma vigente que reglamente el uso del suelo (EOT)	<p>Con fecha del 7 de noviembre de 2025 la Secretaría de Planeación y Urbanismo de Istmina los "predios": resguardo indígena Puerto Olave, resguardo indígena San Cristobal y resguardo indígena Unión Chocó se encuentran en suelo rural.</p> <p>A pesar de lo anterior, el documento hace una descripción de suelo urbano. Es de recordar que el predio está sobre un solo número de matrícula inmobiliaria, no son tres.</p>

Análisis Condiciones Especiales	
- Componente fiscal	No cuenta con certificación de paz y salvo de valorización e impuesto predial.

CONCEPTO JURIDICO
SUBSANAR
<p>Con el objetivo de dar viabilidad jurídica al inmueble o los inmuebles, es necesario subsanar lo siguiente:</p> <p>1. Inquietudes frente a los predios.</p> <p>De conformidad con los documentos allegados a revisión, es necesario definir si se trata de un solo inmueble donde se encuentran los tres resguardos certificados por la Secretaría de Planeación o son tres inmuebles y están pendientes de remitir los dos certificados de tradición inmobiliaria pendientes.</p> <p>Según el certificado de libertad y tradición, el área del inmueble es de 3.400 HA, sin embargo no se identifican cómo están divididas materialmente esas áreas entre los resguardos y en cuál de todos se va a ubicar el proyecto.</p> <p>2. Documentos pendientes por allegar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Certificación del resguardo indígena Puerto Olave con firma. - Certificación especial catastral con el objetivo de identificar áreas reales del terreno. - Corregir la certificación de uso de suelo, identificando el inmueble o los inmuebles afectados y la caracterización del tipo de uso de suelo del mismo. No puede ser suelo rural y tener atributos de suelo urbano. - Certificación de amenaza, riesgo y vulnerabilidad. Asimismo, identificar si tiene alguna zona de protección ambiental. - Allegar paz y salvo de impuesto predial y valorización. - Pendiente allegar el título traslativo de dominio que es la Resolución 039 DEL 03 – 07 – 1986 expedida por el INCORA. <p>A lo anterior, es necesario precisar que, el inmueble requiere un estudio topográfico y cartográfico más allá del estudio jurídico predial que se consigna en el presente documento.</p>

DOCUMENTACIÓN ESTUDIADA

1. Certificación resguardo indígena San Cristobal del 20 de octubre de 2025.
2. Certificación resguardo indígena Unión Chocó del 20 de octubre de 2025.
3. Presentación de proyecto de inversión dde generación de energía con paneles solares fotovoltaicos para el municipio de Istmina, suscrito por el alcalde, Jaison Mosquera Sánchez. Los documentos tienen fecha del 5 y 14 de noviembre de 2025.
4. Certificación en Word del resguardo indígena Puerto Olave sin firma.
5. Certificación de uso de suelo expedida por la Secretaría de Planeación y Urbanismo de Istmina del 7 de noviembre de 2025.
6. Tres certificados de libertad y tradición del predio 184 - 3890 con diferente fecha de expedición. La última es del 6 de noviembre de 2025.
7. Documento de Fundepar, presentación de proyecto de sistemas de generación de energía eléctrica con paneles solares.
8. Documentos de presentación de proyectos de paneles solares que no identifican predios.

Elaboró: Abogado Juan Manuel Álvarez Cruz.