ESTUDIO DE TÍTULOS

|  |  |
| --- | --- |
| **FECHA DE ELABORACIÓN:** |  |
| **DIRIGIDO A:** | **FONDO ROTATORIO DE VIVIENDA**  **Municipio de Itagüí** |
| **ABOGADO EXTERNO** |  |
| **NOMBRE CLIENTE** |  |
| **LÍNEA DE CRÉDITO** | **COMPRA/ DESHIPOTECA / LEASING HABITACIONAL/ MEJORAMIENTO/ CONSTRUCCION** |

INMUEBLE:

DETALLE DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria** | **Dirección** | **Cuadro de Áreas** | | **Observación** |
| **Terreno** | **Priv. Total/ Área Construida** |
| **FMI XXX** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de (**Municipio**  **de Inscripción)** | Descripción del inmueble |  | Área privada/ Área construida M2 |  |

DETALLE DE GRAVÁMENES Y/O LIMITACIONES VIGENTES EN EL(LOS) FOLIO(S) DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Folio de matrícula Inmobiliaria** | **Gravámenes** | **Limitaciones al Dominio** | **Observaciones** |
| **FMI XXX**  de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de (**Municipio de Inscripción)** |  | Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal. | El bien descrito hace parte del edificio **P.H.,** el cual se encuentra sometido a Régimen de Propiedad Horizontal por medio de la Escritura Pública No. X del (día) de (mes) de (año) de la Notaria (número) de (circulo) . |
| **FMI XXX**  de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de (**Municipio de Inscripción)** | Hipoteca |  | Sobre el inmueble se encuentra vigente **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE**  **CUANTIA** a favor de (**ACREDEDOR)**  Constituida por:  **(DEUDOR),** según Escritura Pública No. X del (día) de (mes) de (año) de la Notaria  (número) de (círculo). |

CADENA DE TRADICIÓN

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Datos de la Escritura Pública** | **Especificación** | **Observaciones** |
| Escritura Pública No. X del (día) de (mes) de (año) de la Notaría (número) de (Círculo) | Modo de Adquisición según último título. | La propietaria actual del bien objeto de estudio es (Nombre), quien adquirió por (MODO DE ADQUIRIR) realizada a: (NOMBRE DE VENDEDOR), según Escritura Pública No. X del (día) de (mes) de (año) de la Notaria (número) de (círculo). |
| Escritura Pública No. X del (día) de (mes) de (año) de la Notaria (número) de (Círculo) | Modo de Adquisición según las anotaciones del Certificado de Libertad y tradición. (La cadena de tradición se realiza con los títulos de adquisición de los 10 últimos años) |  |

DETALLE DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O CONTRATO DE VINCULACIÓN

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Fecha de suscripción de la promesa de compraventa y Escritura Pública** | Fecha de suscripción del contrato o fecha de autenticación en Notaría.  Fecha Otro sí: | | |
| **Identificación de los PROMITENTES VENDEDORES** | (Nombre completo según la cédula) C.C. | | |
| **Estado Civil de los PROMITENTES VENDEDORES en el Título adquisitivo.** | En título de adquisición:  En Compraventa: | **Coincide con el estado civil en la promesa de compraventa** | |
| **SÍ** | **NO** |
|  |  |
| **Limitaciones para proceder con la venta o transferencia-** |  | | |
| **Identificación del PROMITENTE COMPRADOR:** | (Nombre completo según la cédula) C.C. | | |
| **Estado Civil del PROMITENTE COMPRADOR:** |  | | |

ESTRUCTURA ECONÓMICA DE LA OPERACIÓN

|  |  |
| --- | --- |
| **Valor Aprobado por Resolución** | El valor a financiar de acuerdo Resolución es de $000, oo M. L |
| **Valor Total de(l)(los) inmueble(s)** | Es la suma de **$000, oo M.L.** |
| **Cuota Inicial** | Es la suma de **$, oo M.L.** cancelados con recursos propios.  **(Generalmente corresponde mínimo al 30% del valor del inmueble)** |
| **Saldo de la operación – Financiación** | Es la suma de **$000, 00 M.L.** |
| **¿La operación cumple con el margen de financiación?** | El valor a financiar corresponde al xx% del valor de adquisición. (**Generalmente corresponde máximo al 70% del valor del inmueble)** |

CAPÍTULO III. RESUMEN DE OBSERVACIONES LEGALES -VIABILIDAD DE LA OPERACIÓN

|  |
| --- |
| **OBSERVACIONES FINALES** |
| * Las específicas para el caso. * El presente estudio se ha realizado con fundamento en los documentos allegados por el solicitante. el abogado no asume responsabilidad alguna por la autenticidad de los mismos. * El presente estudio de títulos constituye un concepto, por lo cual debe entenderse emitido con el alcance del artículo 28 de la ley 1437 de 2011 modificado por el artículo 1 de la ley 1755 de 2015. |

ESTRUCTURA DE LA ESCRITURA PÚBLICA

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Comparecencia** | **Tipo de acto** | **Comparecientes** | **Nombres Completos – Razón Social** |
| ACTO 1. | **COMPRAVENTA** | **NOMBRE VENDEDOR:**  **NOMBRE COMPRADOR:** | |
| ACTO 2. | **CONSTITUCION DE HIPOTECA.** | **NOMBRE DEL DEUDOR:**  **NOMBRE DEL ACREDEDOR:** | |
| ACTO 3. | **CONSTITUCIÓN DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR/ PATRIMONIO DE FAMILIA.** | **NOMBRE CONSTITUYENTE** | |

TÍTULOS DE DEUDA –

Con títulos de deuda o gravámenes a constituir.

LISTA DE DOCUMENTOS ANALIZADOS:

* Certificado de tradición y libertad del bien identificados con matrícula inmobiliaria número XXX expedido el (dia) de (mes) de (año) por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de (Municipio de inscripción)
* Escritura del RPH No. xx del (día) de (mes) de (año) de la Notaria (Número) de (Circulo)
* Escritura Pública No. RPH No. xx del (día) de (mes) de (año) de la Notaria (Número) de (Circulo)

Atentamente,

**Abogada (Nombre y Firma)**