



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Otro Urbano**



## AVALUO: DAC\_PRG\_2023\_261502

<b>Fecha del avalúo</b>	22/02/2023	<b>Fecha de visita</b>	09/02/2023
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
<b>Dirección</b>	CARRERA 17 BIS LOTE		
<b>Barrio</b>	Nuevo Horizonte		
<b>Ciudad</b>	Santa Rosa de Cabal		
<b>Departamento</b>	Risaralda		
<b>Propietario</b>	Luis Henry Fernández Ríos		
<b>Referencia cliente:</b>			
<b>Nombre/razón social</b>	TERMALES Y TURISMO SAS		
<b>Nit/CC</b>	800214898		
<b>Consecutivo del bien</b>	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 22/02/2023

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **Luis Henry Fernández Ríos** ubicado en la CARRERA 17 BIS LOTE Nuevo Horizonte, de la ciudad de Santa Rosa de Cabal.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$738,064,000.00 pesos m/cte (Setecientos treinta y ocho millones sesenta y cuatro mil).

Atentamente,



**Los Rosales**  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

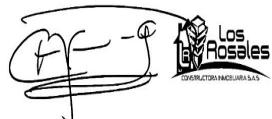
### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote sin edificaciones	2264	M2	\$326,000.00	100.00%	\$738,064,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$738,064,000.00</b>

Valor en letras  
Setecientos treinta y ocho millones sesenta y cuatro mil Pesos Colombianos

Perito actuante

RICARDO IVAN FRANCO GARCIA  
RAA Nro: AVAL-10258218  
C.C: 10258218



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA AVAL-88229287  
RNA RNA-3442

### VALORES/TIPO DE AREA.

### INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	327.5783
Integral	326,000	0	Valor del avalúo en UVR	2,253,091.86
Proporcional	738,064,000	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional	100	0	Tiempo esperado comercialización	36

### Observación

**NOTA:** De acuerdo al uso específico aportado, ZONA RESIDENCIAL DE MANEJO ESPECIAL II: el predio solo se autorizan intervenciones relacionadas con reparaciones de viviendas y conexiones de servicios públicos, recuperación del suelo y reubicación de comunas.  
**NOTA 2:** sobre el lote de mayor extensión, se encuentran invasiones de vivienda, las cuales tienen entrada y uso de parte del lote que solicitan valuar, el cual es de, 2264 M2. Aunque en certificado registra 15.000 m<sup>2</sup>.

Para efecto de la valoración del presente inmueble fueron aportados los certificados de tradición y libertad 296-20185, y escritura 742 del 18/06/1979 Notaría de Santa Rosa, cuya nomenclatura descrita se refiere a Carrera 17 Bis Lote– Santa Rosa de la ciudad de Santa Rosa de cabal, Risaralda. Se refiere la presente valoración de un lote de terreno ubicado sobre de la carrera 17 contiguo a la antigua estación del ferrocarril, barrio Nuevo Horizonte, área descrita en la FMI 296-20185 de 15.000; **con base en solicitud del cliente y levantamiento topográfico adjunto, se requiere la valoración de lote equivalente a 2264 m<sup>2</sup>. Sobre el lote no existe edificación alguna.** El sector corresponde a Zona 7 Residencial de manejo especial II comunas 3 – 4 y 5. Se denomina zona de desarrollo especial al sector de la ciudad constituido por edificaciones de carácter subnormal localizadas sobre las áreas

de reserva vial de la nación o bien sobre llanuras de inundación del río o zonas con pendientes fuertes susceptibles de deslizamiento. Se refiere la presente valoración de un lote de terreno ubicado sobre de la carrera 17 contiguo a la antigua estación del ferrocarril, barrio Nuevo Horizonte, área descrita en la FMI 296-20185 de 15.000; con base en solicitud del cliente y levantamiento topográfico adjunto, se requiere la valoración de lote equivalente a 2264 m<sup>2</sup>. Sobre el lote no existe edificación alguna.

## GENERAL

Código	DAC_PRG_2023_2 61502	Propósito	Dación en pago	Tipo avalúo	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
<b>Referencia cliente:</b>					
Nombre/razón social	TERMALES Y TURISMO SAS				
Nit/CC	800214898				
Consecutivo del bien	-				
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	Luis Henry Fernández Ríos				
Tipo identificación	C.C.	Documento	8300279	Ocupante	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	CARRERA 17 BIS LOTE				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Santa Rosa de Cabal	Departamento	Risaralda	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Nuevo Horizonte	Condiciones PH	Terreno
Tipo Inmueble	Lote	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>Para efecto de la valoración del presente inmueble fueron aportados los certificados de tradición y libertad 296-20185, y escritura 742 del 18/06/1979 Notaría de Santa Rosa, cuya nomenclatura descrita se refiere a Carrera 17 Bis Lote– Santa Rosa de la ciudad de Santa Rosa de cabal, Risaralda. Se refiere la presente valoración de un lote de terreno ubicado sobre de la carrera 17 contiguo a la antigua estación del ferrocarril, barrio Nuevo Horizonte, área descrita en la FMI 296-20185 de 15.000; <b>con base en solicitud del cliente y levantamiento topográfico adjunto, se requiere la valoración de lote equivalente a 2264 m<sup>2</sup>. Sobre el lote no existe edificación alguna.</b> El sector corresponde a Zona 7 Residencial de manejo especial II comunas 3 – 4 y 5. Se denomina zona de desarrollo especial al sector de la ciudad constituido por edificaciones de carácter subnormal localizadas sobre las áreas de reserva vial de la nación o bien sobre llanuras de inundación del río o zonas con pendientes fuertes susceptibles de deslizamiento.</p> <p><b>Salvedades:</b> El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p>				

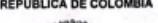
## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Otro	<b>Piso inmueble</b>	0		
<b>Clase inmueble</b>	Otro	<b>Otro</b>	Lote urbano sin edificar	<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				

<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA DE TERRENO CERTIFICADO	M2	15000	AREA DE TERRENO	M2	2112
AREA DE TERRENO ESCRITURA	M2	2264	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	747.648.000
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA DE TERRENO PLANIMETRIA APORTADA	M2	2264	AREA DE TERRENO	M2	2264
<b>Forma Geometrica</b>	Irregular	<b>Frente</b>	46		
<b>Fondo</b>	83	<b>Relación frente fondo</b>	1:2		
<b>Perspectivas de valorización</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	Dinámica edificadora intermedia.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo 028 de 2000	
<b>Area Del Lote</b>	2264	
<b>Forma Del Lote</b>	Irregular	
<b>Topografia</b>	Ligera	
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano	
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial de manejo especial II	
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.80	
<b>Indice DeContruccion</b>	2	
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Intermedia	
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No	
<b>Suelos De Proteccion</b>	No	
<b>Patrimonio</b>	No	
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	<p>El sector corresponde a Zona 7 Residencial de manejo especial II comunas 3 – 4 y 5. Se denomina zona de desarrollo especial al sector de la ciudad constituido por edificaciones de carácter subnormal localizadas sobre las áreas de reserva vial de la nación o bien sobre llanuras de inundación del río o zonas con pendientes fuertes susceptibles de deslizamiento.</p> <p><b>USO SUELO:</b>  <a href="https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023021920023069USOS%20DEL%20SUELO.pdf">https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023021920023069USOS%20DEL%20SUELO.pdf</a></p>	

  
REPUBLICA DE COLOMBIA  
  
ALCALDIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE PLANEACION  
  
ALCALDIA SANTA ROSA DE CABAL  
CONCEPTO DE USO DE SUELO  
1-30-10-10-01-276

La Secretaría de Planeación Municipal, con base en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Acuerdo 028 Diciembre de 2000, Acuerdo 023 de 2009, y demás normatividades y disposiciones Urbanísticas emite:

**CONCEPTO DE USO DE SUELO**

Ficha catastral:	010100000226000100000000
Dirección:	CARRERA 17B LOTE
Fecha:	29 DE JULIO DEL 2022
Solicitado por:	MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL
Zona:	ZONA 7: Zona Residencial de manejo especial II
Actividad Solicitada:	APTITUD DE SUELO

El predio identificado con Ficha catastral N°.010100000226000100000000 se encuentra localizado en la SUELTO URBANO del Municipio de Santa Rosa de Cabal, dentro de la zona determinada como Plan

**ZONA 7: Zona Residencial de manejo especial II** de acuerdo a dicho documento

**10-ZONA 7: Zona Residencial de manejo especial II**  
Comprendida entre la Cl 10 y el límite del perímetro urbano por el norte sobre la margen derecha del río San Eugenio y la Cr 17, banca del ferrocarril (comunas 3, 4 y 5).

Se denomina Zona de Desarrollo Especial al sector de la ciudad constituido por edificaciones de carácter subnormal localizadas sobre áreas de reserva vial de la nación o bien sobre llanuras de inundación del río o zonas con pendientes fuertes susceptibles de deslizamiento.

En esta zona solo se autorizan intervenciones relacionadas con reparaciones indispensables de las viviendas, conexiones de servicios públicos, la recuperación del suelo y reubicación de las comunidades en riesgo, con aplicación de las estrategias consignadas en los numerales 2.3 y 5.1.8 del Art. 13, en concordancia con el Art.63 del presente Acuerdo.

PAGINA 1/8

**"EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS"**  
Carrera 14 Calle 12 esquina C.A.M Teléfono PBX 3660600 - 3660974 - Fax 3660973  
[www.santarosadecabal-risaralda.gov.co](http://www.santarosadecabal-risaralda.gov.co)  
NIT N° 891480033-4 - CODIGO POSTAL 661020

Powered by  CamScanner

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1758	EscrituraDePropiedad	22/07/1987	Única	Santa Rosa de Cabal

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
296-20185	05/01/2023	66682010100000226000 1000000000	Lote sin edificaciones

### Observación

Información tomada de los documentos suministrados.

**LIMITACIONES AL DOMINIO: ANOTACIÓN 13 EMBARGO;----- ANOTACIÓN 11 EMBARGO;-----ANOTACION 8 EMBARGO.**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS UN LOTE DE TERRENO, CONSTANTE DE QUINCE MIL METROS CUADRADOS (15.000 M<sup>2</sup>) Y QUE TIENE LOS SIGUIENTES LINDEROS: SE PARTE DE LA ZONA DEL FERROCARRIL HACIA ABAJO EN LINDERO CON EL CAMINO QUE VA A LA HERMOSA O SERA LA CALLE DIEZ Y SIETE (17) A ENCONTRAR EL LOTE CEDIDO AL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL- SE SIGUE POR LA VIA PEATONAL ENLINDEROS CON PREDIO DEL MUNICIPIO- HASTA ENCONTRAR LA CALLE 17BIS- SE SIGUE HACIA ARRIBA, HASTA ENCONTRAR LA ZONA DEL FERROCARRIL, SIGUIENDO POR LA ZONA DEL FERROCARRIL HACIA ABAJO Y LINDANDO CON PREDIO QUE ES O FUE DE MIGUEL DARIO ARBELAEZ- HASTA ENCONTRAR LA SUBESTACION DE LA CHEC; DE AQUI DE PARA ABAJO UNOS TREINTA METROS (30.00) HASTA ENCONTRAR PREDIOS QUE ES O FUERON DE MIGUEL DARIO ARBELAEZ- SE SIGUE EN FORMA DIAGONAL Y HACIENDO ESCUADRA Y LINDANDO SIEMPRE CON PREDIOS QUE SON O FUERON DE MIGUEL DARIO ARBELAEZ HASTA LA CALLE DIEZ Y OCHO BIS (18 BIS) Y SIGUIENDO HACIA ARRIBA, HASTA ENCONTRAR LA ZONA DEL FERROCARRIL Y DE AHI SE SIGUE DE PARA ABAJO HASTA ENCONTRAR EL PREDIO DE LA JUNTA COMUNAL DE SAN VICENTE- DE AQUI DE PARA ABAJO EN LINEA DIAGONAL Y LINDANDO SIEMPRE CON LA JUNTA COMUNAL DE SAN VICENTE HASTA LLEGAR AL RIO SAN EUGENIO- RIO ARRIBA A ENCONTRAR PREDIOS CEDIDOS AL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL SU PRIMER LINDERO.

## DEL ENTORNO

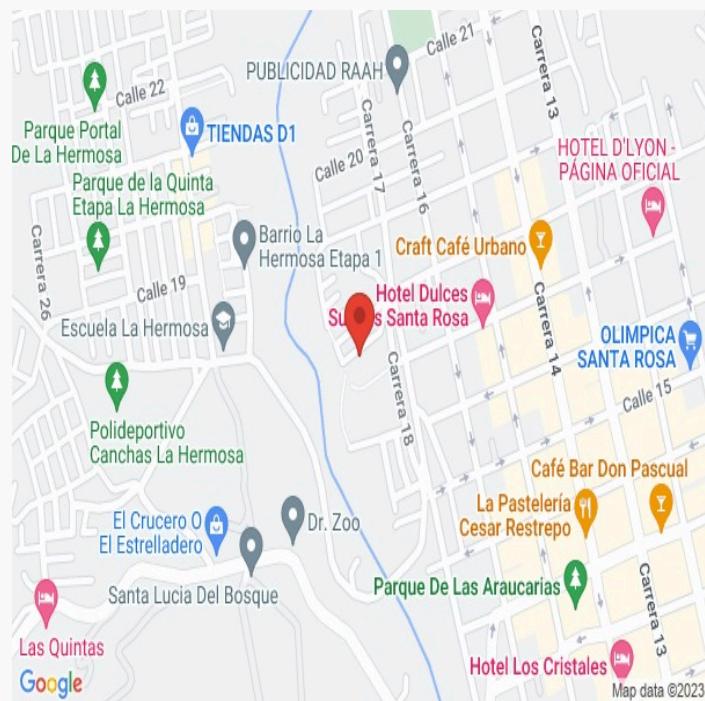
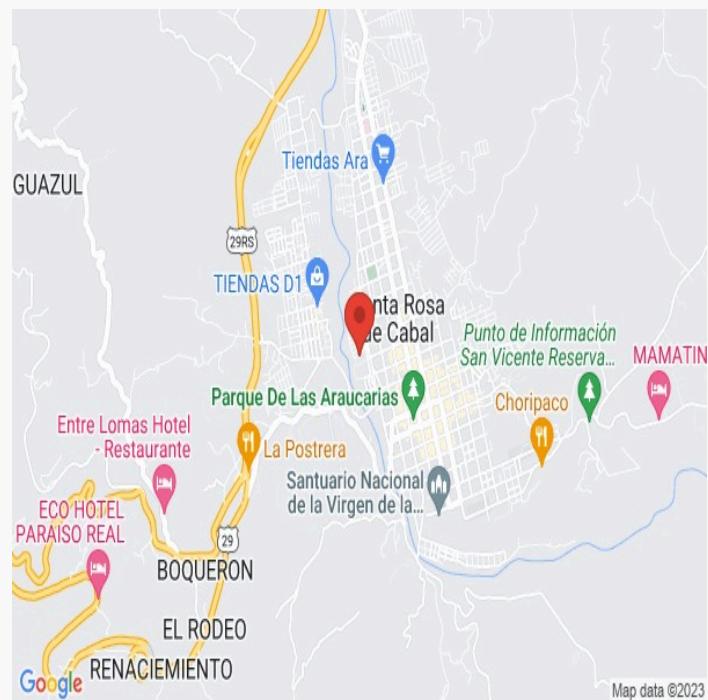
SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	NO	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	NO	Arborizacion	SI

Alcantarillado	SI	NO	Alamedas	NO
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO
<b>CARACTERISTICAS</b>				
<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Mixta.	<b>Demanda / Interés</b>
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno	
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>	
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	NO
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	
Escolar	Bueno	100-200		
Comercial	Bueno	300-400		
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>				
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>
<b>Ruido</b>	SI	<b>Aguas</b>	SI	<b>Otro</b>
<b>Observación:</b>	Se refiere la presente valoración de un lote de terreno ubicado sobre de la carrera 17 contiguo a la antigua estación del ferrocarril, barrio Nuevo Horizonte, área descrita en la FMI 296-20185 de 15.000; con base en solicitud del cliente y levantamiento topográfico adjunto, se requiere la valoración de lote equivalente a 2264 m <sup>2</sup> . Sobre el lote no existe edificación alguna.			

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

CARRERA 17 BIS LOTE | Nuevo Horizonte | Santa Rosa de Cabal | Risaralda



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.868175365511405  
GEOGRAFICAS : 4° 52' 5.4294''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.62529007371828  
GEOGRAFICAS : 75° 37' 31.044''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Lote Santa Rosa	\$280,000,000	0.98	\$274,400,000	6068808383	938	0	\$0	\$0
2	Lote Santa Rosa	\$3,700,000,000	0.98	\$3,626,000,000	6017868754	11950	0	\$0	\$0
3	Lote Santa Rosa	\$790,000,000	0.98	\$774,200,000	6063585006	2359	0	\$0	\$0
<b>Del inmueble</b>					<b>2264</b>				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$274,400,000	\$292,537	1.0	1.0	1.00	\$292,537
2	\$3,626,000,000	\$303,431	1.0	1.0	1.00	\$303,431
3	\$774,200,000	\$328,190	1.0	1.0	1.00	\$328,190
					PROMEDIO	\$308,052.73
					DESV. STANDAR	\$18,270.13
					COEF. VARIACION	5.93%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$326,000.00	AREA	2264	TOTAL	\$738,064,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$738,064,000.00				

**Observaciones:**

Se refiere la presente valoración de un lote de terreno ubicado sobre de la carrera 17 contiguos a la antigua estación del ferrocarril, barrio Nuevo Horizonte, área descrita en el FMI 296-20185 de 15.000; con base en solicitud del cliente y levantamiento topográfico adjunto, se requiere la valoración de lote equivalente a 2264 m<sup>2</sup>. Sobre el lote no existe edificación alguna. Se adopta hacia límite superior, para dar valor validado al predial adjunto, el cual registra 747'648.000 pesos a 2022.

**Enlaces:**

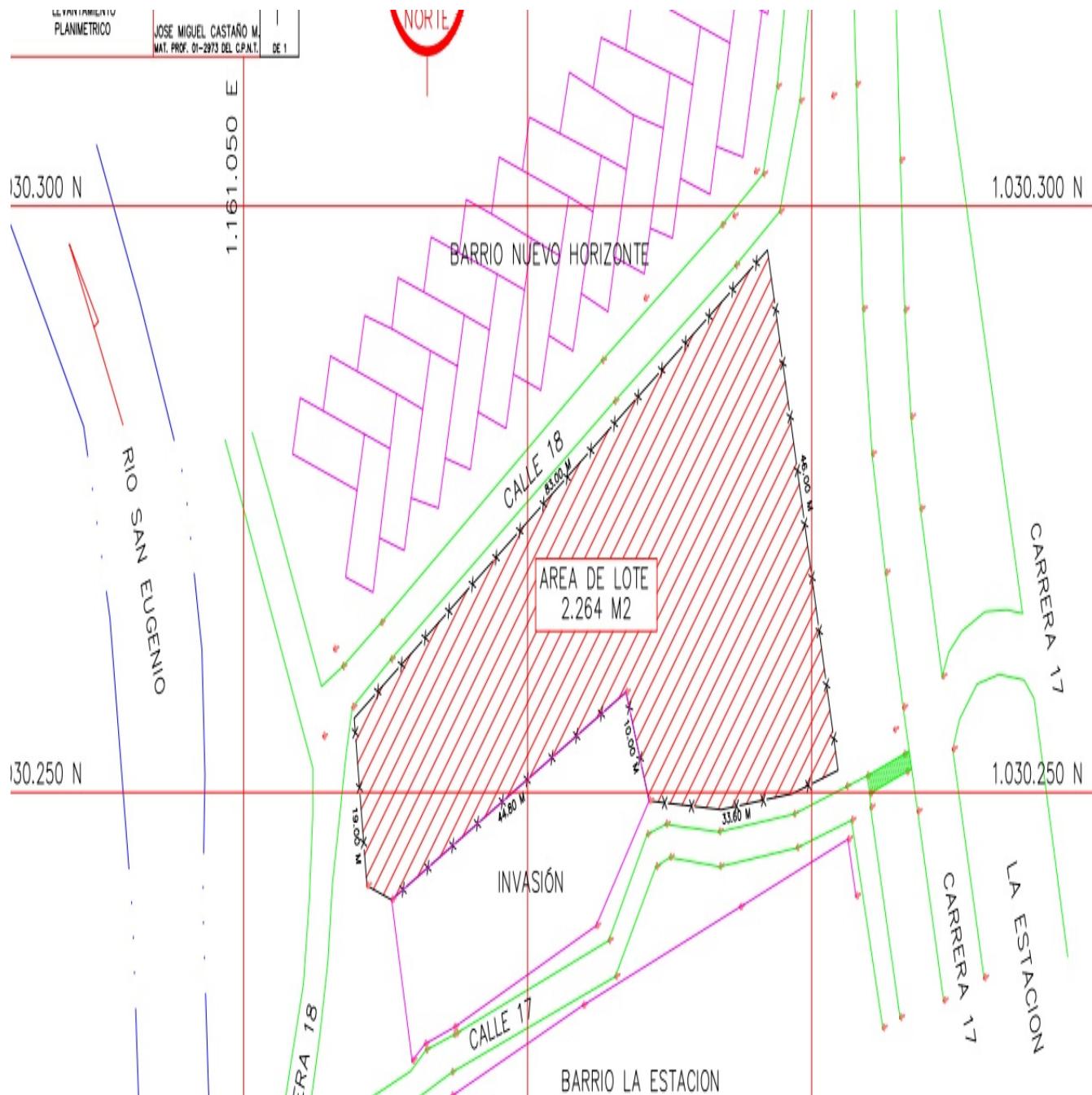
1.-[https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-1055981803-lote-en-venta-en-santa-rosa-sector-laureles-cod-5235163- JM#position=40&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=47ba2c25-5c58-43b4-8f2f-ddd0facd1b38](https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-1055981803-lote-en-venta-en-santa-rosa-sector-laureles-cod-5235163- JM#position=40&search_layout=grid&type=item&tracking_id=47ba2c25-5c58-43b4-8f2f-ddd0facd1b38)

2.-[https://casas.miltula.com.co/adform/24301-256-3e1d-59603c63fb68-8cfe-50375ae9-80bc?page=1&pos=6&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvrid=f16a4ae7-65e3-4914-a790-b620a719aec7&req\\_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D](https://casas.miltula.com.co/adform/24301-256-3e1d-59603c63fb68-8cfe-50375ae9-80bc?page=1&pos=6&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=f16a4ae7-65e3-4914-a790-b620a719aec7&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D)

3.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2138327>

## .OTROS ANEXOS.

Plano



## FOTOS

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



## FOTOS

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



## FOTOS

Vista del lote



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. **Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
2. **Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
3. **Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
- 4-) **Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO DAC\_PRG\_2023\_261502**



PIN de Validación: b8200ab7

### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RICARDO IVAN FRANCO GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10258218, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-10258218.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RICARDO IVAN FRANCO GARCIA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**08 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**08 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**08 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**15 Ago 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**09 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b8200ab7

## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción  
**15 Ago 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción  
**09 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**08 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**15 Ago 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**08 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**15 Ago 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: b8200ab7



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**15 Ago 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 10 Semicuentes y Animales

##### Alcance

- Semicuentes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**15 Ago 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado.  
Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**09 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
**09 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**09 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b8200ab7



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

**NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA**

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA

Dirección: CALLE 82 N° 16 - 05, SENDEROS DE UNICENTRO, APTO.111

Teléfono: 3206525087

Correo Electrónico: ricardoivanfranco89@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	02 Ago 2019

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RICARDO IVAN FRANCO GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10258218.**

**El(la) señor(a) RICARDO IVAN FRANCO GARCIA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: b8200ab7



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b8200ab7**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintidos (22) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

**IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO  
MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL**

"EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS"

NIT. 891.480.033-4

Carrera 14 Calle 12 Esquina C.A.M / Código Postal: 661020

SEÑOR(A)	MIGUEL DARIO ARBELAEZ MEJIA
DIRECCIÓN	C 17A K 17 Mz 7 Lo 129 AL 153 NUEV
CEDULA Ó NIT	17.029.535

**FACTURA No 90615527**

PERIODO	PAGUE SIN INTERES HASTA
1 - 2022	30/09/2022

**Detalle Factura**

Código del predio	Dirección del predio	Avaluos	Estrato	Area T.	Area C.	Tarifa x Mil	Impuesto
0101000002260001000000000	C 17A K 17 Mz 7 Lo 129 AL 153 NUEV	747.648.000,00	002	0,2112	0	31	23.177.088,00

**Resumen de Facturación**

Concepto	Valor Periodo	Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Recargos	Total
PREDIAL URBANO ( DEBE: 2011-2022 )	2.553.517,00	0,00	18.028.152,00	26.687.171,00	47.268.840,00
<b>TOTALES</b>	<b>2.553.517,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18.028.152,00</b>	<b>26.687.171,00</b>	<b>47.268.840,00</b>

**TOTAL CON DESCUENTO**

**46.885.812,00**

**Señor contribuyente la Administración Municipal le recuerda que se encuentra en mora de vigencias anteriores al año 2022 le representa posibles procesos de EMBARGO de su propiedad, los intereses moratorios de la factura están liquidados hasta el: 16/03/2022**

Fecha y Hora: 16/03/2022 11:15:41 Impreso por ANA MARIA GARCIA MONTES

-- Contribuyente --

Fecha de Pago	Total a Pagar
30/06/2022	46.885.812,00



(415)7709998008311(8020)1010090615527(3900)0046885812(96)20220630

31/08/2022	47.013.488,00
------------	---------------



(415)7709998008311(8020)1010090615527(3900)0047013488(96)20220831

01/10/2022	47.268.840,00
------------	---------------



(415)7709998008311(8020)1010090615527(3900)0047268840(96)20221001

**FACTURA No 90615527**

**IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**

**MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL**

"EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS"

NIT. 891.480.033-40

Carrera 14 Calle 12 Esquina C.A.M

Código Postal 661020

PERIODO	PAGUE SIN INTERES HASTA
1 - 2022	30/09/2022

SEÑOR(A) MIGUEL DARIO ARBELAEZ MEJIA

DIRECCIÓN C 17A K 17 Mz 7 Lo 129 AL 153 NUEV

CEDULA Ó NIT 17.029.535

**Detalle Factura**

Código del predio	Dirección del predio	Avaluos	Estrato	Area T.	Area C.	Tarifa x Mil	Impuesto
0101000002260001000000000	C 17A K 17 Mz 7 Lo 129 AL 153 NUEV	747.648.000,00	002	0,2112	0	31	23.177.088,00

**Páguese en los bancos: Bogotá, Davivienda, Bancolombia y BBVA**

**TOTAL CON DESCUENTO**

**46.885.812,00**

Fecha y Hora: 16/03/2022 11:15:41 Impreso por ANA MARIA GARCIA MONTES

-- Municipio --



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA ROSA DE  
CABAL**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230105892570078336

Nro Matrícula: 296-20185

Pagina 1 TURNO: 2023-296-1-151

Impreso el 5 de Enero de 2023 a las 05:26:15 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 296 - SANTA ROSA DE CABAL DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: SANTA ROSA DE CABAL VEREDA: SANTA ROSA DE CABAL

FECHA APERTURA: 28-05-1984 RADICACIÓN: 84-02389 CON: ESCRITURA DE: 24-05-1983

CODIGO CATASTRAL : COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN LOTE DE TERRENO, CONSTANTE DE QUINCE MIL METROS CUADRADOS (15.000 M<sup>2</sup>) Y QUE TIENE LOS SIGUIENTES LINDEROS: SE PARTE DE LA ZONA DEL FERROCARRIL HACIA ABAJO EN LINDERO CON EL CAMINO QUE VA A LA HERMOSA O SERA LA CALLE DIEZ Y SIETE (17) A ENCONTRAR EL LOTE CEDIDO AL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL- SE SIGUE POR LA VIA PEATONAL ENLINDERO CON PREDIO DEL MUNICIPIO- HASTA ENCONTRAR LA CALLE 17BIS- SE SIGUE HACIA ARRIBA, HASTA ENCONTRAR LA ZONA DEL FERROCARRIL, SIGUIENDO POR LA ZONA DEL FERROCARRIL HACIA ABAJO Y LINDANDO CON PREDIO QUE ES O FUE DE MIGUEL DARIO ARBELAEZ- HASTA ENCONTRAR LA SUB-ESTACION DE LA CHEC; DE AQUI DE PARA ABAJO UNOS TREINTA METROS (30.00) HASTA ENCONTRAR PREDIOS QUE ES O FUERON DE MIGUEL DARIO ARBELAEZ- SE SIGUE EN FORMA DIAGONAL Y HACIENDO ESCUADRA Y LINDANDO SIEMPRE CON PREDIOS QUE SON O FUERON DE MIGUEL DARIO ARBELAEZ HASTA LA CALLE DIEZ Y OCHO BIS (18 BIS) Y SIGUIENDO HACIA ARRIBA, HASTA ENCONTRAR LA ZONA DEL FERROCARRIL Y DE AHÌ SE SIGUE DE PARA ABAJO HASTA ENCONTRAR EL PREDIO DE LA JUNTA COMUNAL DE SAN VICENTE- DE AQUI DE PARA ABAJO EN LINEA DIAGONAL Y LINDANDO SIEMPRE CON LA JUNTA COMUNAL DE SAN VICENTE HASTA LLEGAR AL RIO SAN EUGENIO- RIO ARRIBA A ENCONTRAR PREDIOS CEDIDOS AL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL SU PRIMER LINDERO.

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

## COEFICIENTE : %

## **COMPLEMENTACION:**

01.- MIGUEL DARIO ARBELAEZ MEJIA COMPRO EN MAYOR EXTENSION A MIGUEL ARBELAEZ ARBELAEZ POR ESCRITURA 1613 DE 7 DE NOVIEMBRE DE 1.978 DE LA NOTARIA 4 DE PEREIRA REGISTRADA EL 9 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0004609, EN \$320.000.00.- 02.- EL TRADENTE COMPRO EN MAYOR EXTENSION A BETSABE ARBELAEZ VDA DE ARBELAEZ POR ESCRITURA 847 DE 31 DE AGOSTO DE 1.942 DE LA NOTARIA 1 DE PEREIRA REGISTRADA EL 18 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0004236.-

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 17 BIS I OTE

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

296 - 4609

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-01-1979 Radicación: SN**

VALOR ACTO: \$9 000 000



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA ROSA DE CABAL

## CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230105892570078336

Nro Matrícula: 296-20185

Página 2 TURNO: 2023-296-1-151

Impreso el 5 de Enero de 2023 a las 05:26:15 PM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

#### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ARBELAEZ MEJIA MIGUEL DARIO

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

**ANOTACION:** Nro 002 Fecha: 25-06-1979 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 742 DEL 18-06-1979 NOTARIA DE SANTA ROSA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CONSTITUCION URBANIZADORA

#### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ARBELAEZ MEJIA MIGUEL DARIO

**ANOTACION:** Nro 003 Fecha: 25-06-1979 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 742 DEL 18-06-1979 NOTARIA DE SANTA ROSA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PERMISO DESARROLLAR PLAN DE VIVIENDA

#### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE NOTARIADO Y REGISTRO

A: ARBELAEZ MEJIA MIGUEL DARIO

**ANOTACION:** Nro 004 Fecha: 29-04-1983 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 321 DEL 09-02-1983 NOTARIA 3 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$9,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

#### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: ARBELAEZ MEJIA MIGUEL DARIO

**ANOTACION:** Nro 005 Fecha: 16-05-1984 Radicación: 1984-296-6-842389

Doc: ESCRITURA 698 DEL 24-05-1983 NOTARIA DE SANTA ROSA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 DESENGLOBE

#### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ARBELAEZ MEJIA MIGUEL DARIO

**ANOTACION:** Nro 006 Fecha: 16-05-1984 Radicación: 1984-296-6-842389

Doc: ESCRITURA 698 DEL 24-05-1983 NOTARIA DE SANTA ROSA

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA (DERECHO DE MITAD)

#### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)







**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA ROSA DE CABAL**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230105892570078336**

**Nro Matrícula: 296-20185**

Página 5 TURNO: 2023-296-1-151

Impreso el 5 de Enero de 2023 a las 05:26:15 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

\*\*\*

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-296-1-151      FECHA: 05-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: SANDRA ESPERANZA VELASQUEZ CARDENAS

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



MM-07293912

63

ESCRITURA NÚMERO: SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS =

( Nro. 742 ) ., -- -En la ciudad de Santa -  
Rosa de Cabal, Cabecera del Círculo de Notaría  
Departamento de Risaralda, República de Colom-  
bia, a los diez y ocho ( 18 ) - - - - días -  
del mes de JUNIO de mil novecientos setenta y

nueve ( 1.979 ) ante mi, LUIS EDUARDO CASTRO MONTES., Notario Unico de este Círculo, compareció el señor MIGUEL DARIO ARBELAEZ MEJIA., varón mayor de cuarenta años, vecino de este Municipio, de estado civil casado, a quien identifiqué con la cédula de ciudadanía número 17-029535 expedida en Bogotá, persona a quien conozco, de lo cual doy fe y expuso:-PRIMERO:-Que por compra hecha a MIGUEL ARBELAEZ ARBELAEZ., por escritura pública número 1.613 otorgada - en la Notaría Unica del Círculo de Santa Rosa de Cabal, el 7 de Noviembre de 1.978 y registrada el 12 del mismo mes, con matrícula Número 296-0004609 en la Oficina de Registro de Instrumentos - Pùblicos de este Circuito, adquirió un lote de terreno, con una extensión superficiaria de veintisiete mil ciento cincuenta y ocho metros, con veintitrés centímetros cuadrados ( 27.158,23 M<sup>2</sup> ) ubicado en el área urbana de esta ciudad, alinderado así: #/Por el Norte, con calle diez y nueve ( 19 ); por el Sur, con calle diez y siete ( 17 ); por el Oriente, con la antigua Avenida del Ferrocarril; y por el Occidente, con el Río San eugenio#/.-SEGUNDO:-- Que para efecto de las matrículas correspondientes, ha decidido establecer el loteo del inmueble citado en el numeral anterior, según los planos topográficos, y con el permiso para anunciar y desarrollar un plan de vivienda, y enajenar los inmuebles que lo constituyan, todo lo cual fué aprobado por la SUPERINTENDENCIA BANCARIA según Resolución número 3211 de Mayo 10 de 1.979.-TERCERO:-El loteo mencionado se determina en la siguiente forma: LOTE Nro. 102 - Manzana 5 - Calle 17 C Número 17-108.-#/Noreste, Cinco (5) metros con lote número ciento uno ( 101 ); Noroeste, Trece (13) metros, con lote de Miguel Darío Arbelaez M.; Sureste, trece (13)

metros, con lote número cien ( 100 ); Suroeste, cinco ( 5 ) metros, con calle diez y siete C ( 17 C )#/#.-Con un área de ochenta y cuatro metros con cincuenta centímetros cuadrados ( 84,50 ).  
LOTE Nro. 98 - Manzana 5 - Calle 17 C - Número 17-92.##Noreste, - cinco ( 5 ) metros, con lote número noventa y siete ( 97 ); Noroeste, cinco ( 5 ) metros, con lote número noventa y siete ( 97 ) y trece ( 13 ) metros, con lote número cien ( 100 ); Sureste, trece ( 13 ) metros, con lote número noventa y seis ( 96 ); Suroeste cinco ( 5 ) metros, con calle diez y siete C ( 17 C )#/#.-Con un área de ochenta y cuatro metros con cincuenta centímetros ( 84,50 )----  
Lote Nro. 96 - Manzana 5 - Calle 17 C Número 17-84.##Noreste, - cinco ( 5 ) metros, con lote número noventa y cinco ( 95 ); Noroeste, cinco ( 5 ) metros, con lote número noventa y siete ( 97 ) y trece ( 13 ) metros, con lote número noventa y ocho ( 98 ); Sureste, trece ( 13 ) metros, con lote número noventa y cuatro ( 94 ) Suroeste, cinco ( 5 ) metros, con calle diez y siete C ( 17 C )#/# Con un área de ochenta y cuatro metros con cincuenta centímetros cuadrados ( 84,50 ).--LOTE Nro. 94 - Manzana 5 - Calle 17 C - Número 17-76.##Noreste, cinco ( 5 ) metros, con lote número noventa y tres ( 93 ); Moroeste, cinco ( 5 ) metros, con lote número noventa y cinco ( 95 ) y trece ( 13 ) metros, con lote número noventa y seis ( 96 ); Sureste, trece ( 13 ) metros, con lote número noventa y dos ( 92 ); Suroeste, cinco ( 5 ) metros, con calle diez y siete C ( 17 C )#/#.-Con un área de ochenta y cuatro metros con cincuenta centímetros cuadrados ( 84,50 )----- LOTE Nro. 92 - Manzana 5 - Calle 17 C - Número 17-68.##Noreste, cinco metros ( 5 Mts. ) con lote número noventa y uno ( 91 ); Noreste, - cinco ( 5 ) metros, con lote número noventa y tres ( 93 ) y trece ( 13 ) metros, con lote número noventa y cuatro ( 94 ); Sureste, ( 13 ) metros, con lote número noventa y cuatro ( 94 ); Suroeste, trece ( 13 ) metros, con lote número noventa ( 90 ); Suroeste, cinco ( 5 ) metros, con calle diez y siete C ( 17 C )#/#.-Con un área de ochenta y cuatro metros con cincuenta centímetros ( 84,50 )  
LOTE Nro. 90 - Manzana 5 - Calle 17 C - Número 17-60.##Noreste,



MM 07294213

٦٤

cincuenta ( 5 ) metros, con lote número ochenta y nueve ( 89 ); Noroeste, cinco ( 5 ) metros, - con lote número noventa y uno ( 91 ) y trece - metros, con lote número noventa y dos ( 92 ); Sureste, trece ( 13 ) metros, con lote número ochenta y ocho ( 88 ); Suroeste, cinco ( 5 ) m

metros, con calle diez y siete C ( 17 C )#/#.-Con un área de ochenta y cuatro metros con cincuenta centímetros ( 84,50 )cuadrados.--- LOTE Nro. 88 - Manzana 5 - Calle 17 C - Número 17-52.-#/#Noreste, cinco ( 5 ) metros, con número ochenta y siete ( 87 ); Noroeste, cinco ( 5 ) metros, con lote número ochenta y nueve ( 89 ) y trece ( 13 ) metros con lote número noventa ( 90 ); Sureste, trece ( 13 ) metros, con lote número ochenta y seis ( 86 ); Suroeste, cinco ( 5 ) metros, con calle diez y siete C ( 17 C )#/#.-Con un área de ochenta y cuatro metros con cincuenta centímetros cuadrados ( 84,50 ).-LOTE Nro. 86 - Manzana 5 Calle 17 C Número 17-50.-#/#Noreste, cinco metros ( 5 Mts. ) con lote número ochenta y cinco ( 85 ); Noroeste, cinco ( 5 ) metros, con lote número ochenta y siete ( 87 ) y trece ( 13 ) metros con lote número ochenta y ocho ( 88 ); Sureste, trece ( 13 ) metros, con lote número ochenta y cuatro ( 84 ); Suroeste, cinco ( 5 ) metros, con calle diez y siete C ( 17 C )#/#.-Con un área de ochenta y cuatro metros con cincuenta centímetros cuadrados ( 84,50 ).-LOTE Nro. 84 - Manzana 5 - Calle 17 C - Número 17-42.-#/#Noreste, cinco ( 5 ) metros, con lote número ochenta y tres ( 83 ); Noroeste, cinco ( 5 ) metros, con lote número cinco ( 5 ) y trece metros ( 13 Mts. ) con lote número ochenta y seis ( 86 ); Sureste, trece ( 13 ) metros, con lote número ochenta y dos ( 82 ); Suroeste, cinco ( 5M ) metros, con la calle diez y siete C ( 17C )#/#. Con un área de ochenta y cuatro metros con cincuenta centímetros ( 84,50 ).--- LOTE Nro. 82 - Manzana 5 - Calle 17 C - Número 17-34.-#/#Noreste, siete ( 7 ) metros, con estación de la Chec; Noroeste, siete ( 7 ) metros, con lote de Miguel Darío Arbeláez Me-

jia, con cinco ( 5 ) metros con lote número ochenta y tres ( 83 )-  
con trece ( 13 ) metros, con lote número ochenta y cuatro ( 84 );  
Sureste, veintitres ( 23 ) metros, con lote número ochenta y uno  
( 81 ); Sur oeste, cinco ( 5 ) metros, con calle diez y siete C -  
( 17 C )<sup>1/2</sup>.-Con un área de ciento diez y nueve metros con cin-  
cuenta centímetros cuadrados ( 119.50 ).-----  
LOTE Nro. 81 - Manzana 5 - Calle 17 C Número 17-26 //Noreste. -  
siete ( 7 ) metros, con estación de la Chec; Noroeste, veintitrés  
( 23 ) metros, con lote número ochenta y dos ( 82 ); Sureste, vein-  
te ( 20 ) metros, con lote número ochenta ( 80 ); Sur oeste, cinco  
( 5 ) metros, con calle diez y siete ( 17 ) C<sup>1/2</sup>.-Con un área -  
de ciento diez y nueve metros con cincuenta centímetros cuadrados  
( 119.50 ).-----LOTE Nro. 79 - Manzana 5 - Calle 17 C - Nú-  
mero 17-10 - //Noreste, siete ( 7 ) metros, con estación de la -  
Chec; Noroeste, veinte ( 20 ) metros, con lote número ochenta --  
( 80 ); Sureste, diez y nueve ( 19 ) metros, con lote de Miguel  
Darío Arbeláez M.; Sur oeste, cinco ( 5 ) metros, con calle diez y  
siete C ( 17 C )<sup>1/2</sup>.-Con un área de ciento cuatro metros con cin-  
cuenta centímetros cuadrados ( 104.50 ).-----  
LOTE Nro. 127 - Manzana 6 - Calle 17 C Número 17-107.---//Noreste.  
trece ( 13 ) metros, con lote número ciento veinticinco ( 125 );  
Noroeste, cinco ( 5 ) metros, con calle diez y siete C ( 17 C );  
Sureste, cinco ( 5 ) metros, con lote número ciento veinticis-  
( 126 ); Sur oeste, cinco ( 5 ) metros, con lote número ciento --  
veintiocho ( 128 ) y trece ( 13 ) metros con lote de Miguel Darío  
Arbeláez Mejía<sup>1/2</sup>.-Con un área de ochenta y cuatro metros con -  
cincuenta centímetros cuadrados ( 84.50 ).-----  
LOTE Nro. 125 - Manzana 6 - Calle 17 C - Número 17-99.---//Nores-  
te, trece ( 13 ) metros, con lote número ciento veintitrés ( 123 )  
Noroeste, cinco ( 5 ) metros, con calle diez y siete C ( 17 C );  
Sureste, cinco ( 5 ) metros, con lote número ciento veinticuatro  
( 124 ); Sur oeste, cinco ( 5 ) metros, con lote número ciento --  
veintiseis ( 126 ), y trece ( 13 ) metros, con lote número cien-



to veintisiete ( 127 )###.-Con un área de -- ochenta y cuatro metros con cincuenta centímetros cuadrados ( 84,50 ).-----

LOTE Nro. 123 - Manzana 6 - Calle 17 C - Número 17-91 - ####Noreste, trece ( 13 ) metros, -- con lote número ciento veintiuno ( 121 ); Nor-

oeste, cinco ( 5 ) metros, con calle diez y siete ( 17 ) C; Sureste, Cinco ( 5 ) metros, con lote número ciento veintidós ( 122 ); Suroeste, cinco ( 5 ) metros, con lote número ciento veinticuatro ( 124 ) y trece ( 13 ) metros, con lote número ciento veinticinco ( 125 )###.-Con un área de ochenta y cuatro metros con cincuenta centímetros cuadrados ( 84,50 ).-----

LOTE Nro. 121 - Manzana 6 - Calle 17 C Número 17-83 - ####Noreste, trece ( 13 ) metros, con lote número ciento diez y nueve ( 119 );

Noroeste, cinco ( 5 ) metros, con calle diez y siete C ( 17 C ); Sureste, cinco ( 5 ) metros, con lote número ciento veinte ( 120 ); Suroeste, cinco ( 5 ) metros, con lote número ciento veintidos -- ( 122 ) y trece ( 13 ) metros, con lote número ciento veintitrés ( 123 )###.-Con un área de ochenta y cuatro metros con cincuenta centímetros cuadrados ( 84,50 ).-----

LOTÉ Nro. 119 - Man-

zana 6 - Calle 17 C - Número 17-75- ####Noreste, trece ( 13 ) metros, con lote número ciento diez y siete ( 117 ); Noroeste, cinco ( 5 ) metros, con calle diez y siete C ( 17 C ); Sureste, cinco ( 5 ) metros, con lote número ciento diez y ocho ( 118 ); Suroeste, cinco ( 5 ) metros, con lote número ciento veinte ( 120 )

y trece ( 13 ) metros, con lote número ciento veintiuno ( 121 )##

Con un área de ochenta y cuatro metros con cincuenta centímetros ( 84,50 ).-----

LOTÉ Nro. 117 - Manzana 6 - Número 17-67 -

####Noreste, trece ( 13 ) metros, con lote número ciento quince -- ( 115 ); Noroeste, cinco ( 5 ) metros, con calle diez y siete C - ( 17 C ); Sureste, cinco ( 5 ) metros, con lote número ciento -- diez y seis ( 116 ); Suroeste, cinco ( 5 ) metros, con lote número ciento diez y ocho ( 118 ) y trece ( 13 ) metros, con lote nú-

mero ciento diez y nueve ( 119 )<sup>##</sup>.- Con un área de ochenta y cuatro metros con cincuenta centímetros cuadrados ( 84,50 ). - - LOTE Nro. 115 - Manzana 6 - Calle 17 C Número 17-63.-<sup>##</sup>Noreste, trece ( 13 ) metros, con lote número ciento trece ( 113 ); Noroeste, cinco ( 5 ) metros, con calle diez y siete C ( 17 C ); Sureste, cinco ( 5 ) metros con lote número ciento catorce ( 114 ); Sur oeste, cinco ( 5 ) metros, con lote número ciento diez y seis ( 116 ) y trece ( 13 ) metros, con lote número ciento diez y siete ( 117 )<sup>##</sup>.-Con un área de ochenta y cuatro metros con cincuenta centímetros cuadrados ( 84,50 ). - - - - - LOTE Nro. 113 - Manzana 6 - Calle 17 C Número 17-55.-<sup>##</sup>Noreste, trece ( 13 ) metros con lote número ciento once ( 111 ); Noroeste, cinco ( 5 ) metros, con calle diez y siete C ( 17 C ); Sureste, cinco metros ( 5 Mts) con lote número ciento doce ( 112 ); Suroeste, cinco ( 5 ) metros con lote número ciento catorce ( 114 ) y trece ( 13 ) metros, con lote número ciento quince ( 115 )<sup>##</sup>.- Con un área de ochenta y cuatro metros con cincuenta centímetros cuadrados ( 84,50 ). - - LOTE Nro. 111 - Manzana 6 - Calle 17 C - Número 17-47.-<sup>##</sup>Noreste trece ( 13 ) metros, con lote número ciento nueve ( 109 ); Noroeste, cinco ( 5 ) metros, con calle diez y siete C ( 17 C ); Sureste, cinco ( 5 ) metros, con lote número ciento diez ( 110 ); Sureste, cinco ( 5 ) metros, con lote número ciento doce ( 112 ) y trece ( 13 ) metros, con lote número ciento trece ( 113 )<sup>##</sup>.-Con un área de ochenta y cuatro metros con cincuenta centímetros cuadrados ( 84,50 ). - - - - - LOTE Nro. 109.-Manzana 6 - Calle 17 C Número 17-39.-<sup>##</sup>Noreste, trece ( 13 ) metros, con lote número ciento siete ( 107 ); Noroeste, cinco ( 5 ) metros, con calle diez y siete C ( 17 C ); Sureste, cinco ( 5 ) metros, con lote número ciento ocho ( 108 ); Suroesta, cinco ( 5 ) metros, con lote número ciento diez ( 110 ) y trece ( 13 ) metros, con lote número ciento once ( 111 )<sup>##</sup>.-Con un área de ochenta y cuatro metros con cincuenta centímetros cuadrados ( 84,50 ). - - - - - LOTE Nro. 107 - Manzana 6 - Calle 17 C - Número 17-31.-<sup>##</sup>Noreste

lote  
cuat  
LOTE  
trece  
te.  
te.  
Sur  
y t  
Con  
cua  
Cal  
te  
cor  
cor  
me  
tre  
oc  
50  
17  
y  
ci  
de  
ti  
s  
c  
I  
s



tres ( 23 ) metros con lote número ochenta y uno ( 81 ); Sureste veinte ( 20 ) metros, con lote número setenta y nueve ( 79 ); Sur-oeste, cinco ( 5 ) metros, con calle diez y siete C ( 17 C )#/#.. Con un área de ciento diez y nueve metros con cincuenta centímetros cuadrados ( 119.50 ). - - - - CUARTA:-Que el compareciente presenta para su protocolización y archivo de esta Notaría, la Resolución Nro. 3211 de la SUPERINTENDENCIA BANCARIA de 10 de Mayo de 1.979, por medio de la cual se concede el permiso para anunciar y desarrollar el plan de Urbanización de 27 lotes localizados en la calle 17 C entre carreras 17 y el río San Eugenio de la zona Urbana de Santa Rosa de Cabal; loteo del cual se habló en los ordinarios anteriores. Resolución que consta en los sellos MM 07583066 y MM 07594881.-QUINTA:-Que por medio de esta misma escritura protocoliza el plano del loteo arriba mencionado.-SEXTA:-ÁREA DE CEJION:-Igualmente el compareciente, por medio de este instrumento, cede al municipio de SANTA ROSA DE CABAL, como bien público, en dominio y posesión la calle peatonal , descrita en el plano topográfico que tiene una extensión superficialia de seiscientos treinta y cinco metros con setenta centímetros cuadrados ( 635.70 ) o sea tres metros con noventa centímetros ( 3.90 ) de ancho, por ciento sesenta y tres metros ( 163 Mts. ) de largo, y que viene a ser la calle cuyas dimensiones son: Ciento sesenta y tres, por tres noventa ( 163 X 3.90 ) y que viene a ser la calle diez y siete C ( 17 C ) y que linda: #/# Por el Norte, con -- los lotes números 79 - 80 - 81 - 82 - 84 - 86 - 88 - 90 - 92 - 94 96 - 98 - 100 - 102 ; por el Sur, con lotes números 103 - 107 - 109 - 111 - 113 - 115 - 117 - 119 - 121 - 123 - 125 - 127; por el Oriente, con predio de MIGUEL DARIO AIBELAEZ MEJIA; y por el Occidente, con el río SAN EUGENIO, en tres metros con noventa centímetros ( 3.90 )#/#.-De este último, el compareciente se desprende desde hoy en favor del Municipio para uso público, en dominio y posesión y con todos los títulos y acciones consiguientes.---- Presente en este acto el señor JAIME CADAVID HERNANDEZ.. varón -

quién  
nicipi-  
sión  
facci-  
RIO A  
tí el  
ra su  
tario  
(Leído  
los d  
COMPR  
do a  
Resol  
yo de  
desar  
lo co  
TE "  
Herná  
tanci  
Herná  
el 1<sup>o</sup>  
12 -  
"Leí  
NO V



mayor de edad y de esta vecindad, de estado -  
civil casado, mayor de cincuenta años de edad,  
a quien identifiqué con cédula de ciudadanía  
número 1400.393 de Santa Rosa de Cabal, y --  
quien obra en este acto en calidad de Alcalde  
MUNICIPAL de Santa Rosa de Cabal, persona n -

quién conozco, de lo cual doy fe, declara: Que acepta para el Mu-  
nicipio de SANTA ROSA DE CABAL y con destino a uso público la ce-  
sión que se hace al Municipio por encontrarla a su entera satis-  
facción.-Leído que fué este instrumento al otorgante, MIGUEL DA-  
RIO ARBELAEZ MEJIA y al señor ALCALDE MUNICIPAL, a quienes adver-  
tí el deber de registro oportuno a las copias que se expidían pa-  
ra su uso, lo aprueban en lo que les compete, por ante mí, el No-  
tario que doy fe y lo firman por encontrarla a satisfacción.-----

(Leído que fué este instrumento a).-Derechos por este instrumento:

los de ley, según Decreto Nro. 665 de 1.975....\$ 150.00... \$30.00...

COMPROBANTES: CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NAL Nro. 850220 expedido a Arbeláez Mejía Miguel Darío.-Válido hasta Julio 4 de 1.979.-

Resolución Nro. 3211 de la Superintendencia Bancaria de 10 de Ma-  
yo de 1.979, por la cual se concede un permiso para anunciar y -  
desarrollar un Plan de Vivienda y para enajenar los inmuebles que  
lo constituyen.-Planos de loteo de la Urbanización "NUEVO HORIZON-

TE" - Copia de la Diligencia de Posesión del Sr. Jaime Cadavid Hernández como Alcalde del Municipio de Santa Rosa de Cabal.-Con-  
tancia del Srio. de Gobierno Mpal. de que el Sr. Jaime Cadavid -  
Hernández desempeña las funciones de Alcalde Municipal. Expedida  
el 15 de Mayo de 1.979.-Se utilizaron los sellos Nros. MM 072939  
12 - MM 07294213 - MM 07294218 - MM 07294219 y MM 07294220.---

"Leído que fué este instrumento n" Entre paréntesis y subrayado -

NO VALE.-EL NOTARIO QUE DOY FE.

Dario



Ley el Chd



POR S L 100

Miguel Dario Arbelaez

DIAS MES AÑO  
12 6 79

PRIMER DIA NF:

sigui

No 1

No.



**ALCALDIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE PLANEACION**



ALCALDIA SANTA ROSA DE CABAL

1-30-10-10-01-276

La Secretaría de Planeación Municipal, con base en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Acuerdo 028 Diciembre de 2000, Acuerdo 023 de 2009, y demás normatividades y disposiciones Urbanísticas emite:

**CONCEPTO DE USO DE SUELO**

Ficha catastral:	<b>01010000022600010000000000</b>
Dirección:	<b>CARRERA 17B LOTE</b>
Fecha:	<b>29 DE JULIO DEL 2022</b>
Solicitado por:	<b>MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL</b>
Zona:	<b>ZONA 7: Zona Residencial de manejo especial II</b>
Actividad Solicitada:	<b>APTITUD DE SUELO</b>

El predio Identificado con Ficha catastral N°:01010000022600010000000000 se encuentra localizado en la SUELO URBANO del Municipio de Santa Rosa de Cabal, dentro de la zona determinada como Plan

**ZONA 7: Zona Residencial de manejo especial II de acuerdo a dicho documento**

**10-ZONA 7: Zona Residencial de manejo especial II**

Comprendida entre la Cl 10 y el límite del perímetro urbano por el norte sobre la margen derecha del río San Eugenio y la Cr 17, banca del ferrocarril (comunas 3, 4 y 5).

Se denomina Zona de Desarrollo Especial al sector de la ciudad constituido por edificaciones de carácter subnormal localizadas sobre áreas de reserva vial de la nación o bien sobre llanuras de inundación del río o zonas con pendientes fuertes susceptibles de deslizamiento.

En esta zona solo se autorizan intervenciones relacionadas con reparaciones indispensables de las viviendas, conexiones de servicios públicos, la recuperación del suelo y reubicación de las comunidades en riesgo, con aplicación de las estrategias consignadas en los numerales 2.3 y 5.1.8 del Art. 13, en concordancia con el Art.63 del presente Acuerdo.

PAGINA 1/8

**"EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS"**

Carrera 14 Calle 12 esquina C.A.M Teléfono PBX 3660600 – 3660974 - Fax 3660973

[www.santarosadecabal-risaralda.gov.co](http://www.santarosadecabal-risaralda.gov.co)

NIT N° 891480033-4 - CODIGO POSTAL 661020



**ALCALDIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE PLANEACION**

**CONCEPTO DE USO DE SUELO**

**Ficha catastral:** 01010000022600010000000000  
**Dirección:** CARRERA 17B LOTE  
**Fecha:** 29 DE JULIO DEL 2022  
**Solicitado por:** MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL  
**Zona:** ZONA 7: Zona Residencial de manejo especial II  
**Actividad Solicitada:** APTITUD DE SUELO

**7.1- Los tipos de ocupación y usos PROHIBIDOS del suelo son:**

Categoría A (residencial) Grupos: todos  
 Categoría B (comercial) Grupos: todos  
 Categoría C (institucional) Grupos: 1-5  
 Categoría D (industrial) Grupos: todos

Se prohíben TODAS las actividades que generan impacto de cualquier tipo:

A01-A02-A03-A04-A05-A06-A07-A08 - B01-B02-B03-B04-B05 - C01

**ARTÍCULO 30: CRITERIOS GENERALES APLICABLES A LA CLASIFICACION:** Para la clasificación de cada uno de los grupos que conforman los usos del suelo se consideran los siguientes parámetros según el impacto generado y su origen

**A: ORIGENES DEL IMPACTO AMBIENTAL**

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| A1. Contaminación por ruido                                 | A2. Contaminación por olores |
| A3. Contaminación residual atmosférica<br>residuos hídricos | A4. Contaminación por        |
| A5. Contaminación por luminosidad                           | A6. Vibración                |
| A7. Inflamabilidad  |                              |
| A8. Consumo de servicio público (energía, agua, otros)      |                              |

PAGINA 2/8

**"EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS"**

Carrera 14 Calle 12 esquina C.A.M Teléfono PBX 3660600 - 3660974 - Fax 3660973

[www.santarosadecabal-risaralda.gov.co](http://www.santarosadecabal-risaralda.gov.co)

NIT N° 891480033-4 - CODIGO POSTAL 661020



**ALCALDIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE PLANEACION**



ALCALDIA SANTA ROSA DE CABAL

**CONCEPTO DE USO DE SUELO**

**Ficha catastral:** 01010000022600010000000000  
**Dirección:** CARRERA 17B LOTE  
**Fecha:** 29 DE JULIO DEL 2022  
**Solicitado por:** MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL  
**Zona:** ZONA 7: Zona Residencial de manejo especial II  
**Actividad Solicitada:** APTITUD DE SUELO

**B: ORIGENES DEL IMPACTO URBANO**

B1. Ocupación sobre calzada

B2. Ocupación sobre andén

B3. Ocupación sobre zonas verdes ambiental

B4. Deterioro vial y

B5. Congestión vehicular

**C: ORIGENES DEL IMPACTO SOCIAL**

C1. Molestia socio-psicológica causada a los vecinos

**ARTICULO. 31: DEFINICION DEL USO DE SUELO RESIDENCIAL (R):**

Corresponden a este grupo los suelos destinados para la construcción de vivienda, enmarcados dentro de cualquiera de los siguientes subgrupos:

GRUPO 1 Unifamiliar agrupado puntual

GRUPO 2 Unifamiliar

GRUPO 3 Multifamiliar en conjunto cerrado puntual

GRUPO 4 Multifamiliar

GRUPO 5 Unifamiliar en aislado

GRUPO 6 Bifamiliar

PAGINA 3/8

**"EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS"**

Carrera 14 Calle 12 esquina C.A.M Teléfono PBX 3660600 - 3660974 - Fax 3660973

[www.santarosadecabal-risaralda.gov.co](http://www.santarosadecabal-risaralda.gov.co)

NIT N° 891480033-4 - CODIGO POSTAL 661020



**ALCALDIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE PLANEACION**



**CONCEPTO DE USO DE SUELO**

**Ficha catastral:** 0101000002260001000000000

**Dirección:** CARRERA 17B LOTE

**Fecha:** 29 DE JULIO DEL 2022

**Solicitado por:** MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL

**Zona:** ZONA 7: Zona Residencial de manejo especial II

**Actividad Solicitada:** APTITUD DE SUELO

puntual

**GRUPO 7** Bifamiliar agrupado

**ARTÍCULO 32: DEFINICION DEL USO DE SUELO COMERCIAL Y DE SERVICIOS (CS):** Corresponden a este grupo los suelos destinados para actividades comerciales, en los cuales se realiza un intercambio de productos sin la fabricación de ellos, o se genera una compra o venta, y aquellos destinados a la realización de actividades relacionadas específicamente con prestación de servicios al cliente y no propiamente de venta de productos. Está comprendido por los siguientes subgrupos

<b>SUBGRUPO 1</b>	Comercio minorista – residencial y frecuente
<b>SUBGRUPO 2</b>	Comercio mayorista y Almacenamiento
<b>SUBGRUPO 3</b>	Actividad Comercial De Reciclaje
<b>SUBGRUPO 4</b>	Actividad Comercial alto riesgo
<b>SUBGRUPO 5</b>	Agrícola y Ganadera
<b>SUBGRUPO 6</b>	Explotación minas y Canteras

**ARTÍCULO 33: USO INSTITUCIONAL (I):** A este grupo pertenecen todos aquellos establecimientos dedicados a prestar un servicio social- comunitario, se clasifican en diferentes tipos dependiendo del servicio que prestan, de diferente jerarquía según la cobertura de cada servicio, y de diferente orden si es público o privado. Deben tener una localización estratégica por la tranquilidad y/o seguridad que exija el tipo de equipamiento y cumplir, además, con accesibilidad adecuada. Corresponden a este grupo los siguientes subgrupos:

PAGINA 48

**"EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS"**

Carrera 14 Calle 12 esquina C.A.M Teléfono PBX 3660600 – 3660974 - Fax 3660973

www.santarcabalsararalda.gov.co

NIT № 891480033-4 - CODIGO POSTAL 661020



**ALCALDIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE PLANEACION**



**CONCEPTO DE USO DE SUELO**

Ficha catastral: **0101000002260001000000000**  
 Dirección: **CARRERA 17B LOTE**  
 Fecha: **29 DE JULIO DEL 2022**  
 Solicitado por: **MUNICÍPIO DE SANTA ROSA DE CABAL**  
 Zona: **ZONA 7: Zona Residencial de manejo especial II**  
 Actividad Solicitada: **APTITUD DE SUELO**

**SUBGRUPO 1 ADMINISTRACIÓN**

- |  |  |
|--|--|
| Centro administrativo Municipal                  | -Centros de administración de justicia |
| - Centros de administración educativa y de salud |  |
| - SUBGRUPO 2 SERVICIOS ESPECIALES                |  |
| - Plaza de mercado                               | - Centro de acopio                     |
|  | - Cementerios                          |
| Terminal de transportes                          | - Disposición de basuras               |
| Edificaciones de culto                           |  |
| - Estaciones de bomberos                         | - Sede Defensa Civil- Cruz Roja        |
| de Servicios Públicos                            | - Sedes                                |
| - Sedes de Servicios complementarios             | - Otras ONG de beneficio social        |
| Centros de información al turista                | -                                      |

**SUBGRUPO 3 SERVICIOS DE SALUD**

- |                                    |                            |            |
|------------------------------------|----------------------------|------------|
| - Centros de Salud                 | - Centros de especialistas | - Clínicas |
| - Hospitales e IPS odontológicos   | - Laboratorios clínicos    | - Centros  |
| - Centros de rehabilitación física |                            |            |

PÁGINA 5/8

**"EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS"**

Carrera 14 Calle 12 esquina C.A.M Teléfono PBX 3660600 - 3660974 - Fax 3660973

[www.santarosadecabal-risaralda.gov.co](http://www.santarosadecabal-risaralda.gov.co)

NIT N° 891480033-4 - CODIGO POSTAL 661020



**ALCALDIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE PLANEACION**



**CONCEPTO DE USO DE SUELO**

**Ficha catastral:** 01010000022600010000000000

**Dirección:** CARRERA 17B LOTE

**Fecha:** 29 DE JULIO DEL 2022

**Solicitado por:** MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL

**Zona:** ZONA 7: Zona Residencial de manejo especial II

**Actividad Solicitada:** APTITUD DE SUELO

**SUBGRUPO 4 ASISTENCIA SOCIAL**

- |   |                               |             |
|---|-------------------------------|-------------|
| - Albergues infantiles para ancianos          | - Albergues para desamparados | - Asilos    |
| - Centros de rehabilitación para damnificados | - Cárcel                      | - Albergues |
| - Restaurantes escolares                      |                               |             |

**SUBGRUPO 5 INSTITUCIONAL EDUCATIVO**

- |   |                                |                 |
|---|--------------------------------|-----------------|
| - Guarderías infantiles                   | - Escuelas de educación Básica | -               |
| Colegios educación básica y media         | - Centros de educación técnica | -               |
| Universidades                             | - Seminarios                   |                 |
| - Bibliotecas                             | - Museos                       | - Salas de cine |
| - Casa de la Cultura entidades educativas | - Centros culturales           | - Otras ONG y   |

**SUBGRUPO 6 INSTITUCIONAL RECREATIVO**

- |                        |              |                |
|------------------------|--------------|----------------|
| - Parques de diversión | - Velódromos | - Patinódromos |
| Clubes deportivos      |              |                |

PAGINA 6/8

**CONCEPTO DE USO DE SUELO**

**"EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS"**

Carrera 14 Calle 12 esquina C.A.M Teléfono PBX 3660600 - 3660974 - Fax 3660973

[www.santarcabaldesarrollo.gov.co](http://www.santarcabaldesarrollo.gov.co)

NIT N° 891480033-4 - CODIGO POSTAL 661020



**ALCALDIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE PLANEACION**



ALCALDIA SANTA ROSA DE CABAL

**Ficha catastral:** 01010000022600010000000000  
**Dirección:** CARRERA 17B LOTE  
**Fecha:** 29 DE JULIO DEL 2022  
**Solicitado por:** MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL  
**Zona:** ZONA 7: Zona Residencial de manejo especial II  
**Actividad Solicitada:** APTITUD DE SUELO

- |                         |                   |                              |
|-------------------------|-------------------|------------------------------|
| - Parques de recreación | - Clubes sociales | - Canchas múltiples- Coliseo |
| - Rutas ecológicas      | - Clubes sociales | - Unidades deportivas -      |
| Estadio                 |                   |                              |
| - Piscinas, balnearios  | - Parques urbanos |                              |

**ARTÍCULO 34: DEFINICION DE USO INDUSTRIAL DEL SUELO (Id):**  
 Corresponden a este grupo aquellas áreas destinadas a actividades relacionadas con la transformación manual, química o mecánica de materias primas en bienes de consumo o de cualquier otro tipo. Corresponden a este grupo los siguientes subgrupos:

- |                   |   |
|-------------------|---|
| <b>SUBGRUPO 1</b> | Industria de transformación a gran escala: alimentos, curtidores.   |
| <b>SUBGRUPO 2</b> | Industria General – Mediana: trilladoras, Cepilladoras, fundiciones |
| <b>SUBGRUPO 3</b> | Industria Compatible – Pequeña: talleres electro-metalmecánicos     |
| <b>SUBGRUPO 4</b> | Industria Extractiva: canteras, balasteras, areneras                |

**PARÁGRAFO:** Se prohíbe a todas aquellas empresas o industrias que queden por fuera de la zona industrial adelantar futuras ampliaciones de sus áreas físicas.

PAGINA 7/8

**CONCEPTO DE USO DE SUELO**

**"EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS"**

Carrera 14 Calle 12 esquina C.A.M Teléfono PBX 3660600 - 3660974 - Fax 3660973

[www.santarosadecabal-risaralda.gov.co](http://www.santarosadecabal-risaralda.gov.co)

NIT N° 891480033-4 - CODIGO POSTAL 661020



ALCALDIA SANTA ROSA DE CABAL

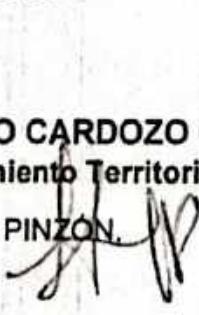
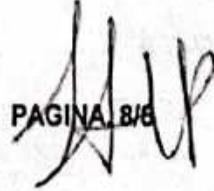
**ALCALDIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE PLANEACION**


**Ficha catastral:** 0101000002260001000000000  
**Dirección:** CARRERA 17B LOTE  
**Fecha:** 29 DE JULIO DEL 2022  
**Solicitado por:** MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL  
**Zona:** ZONA 7: Zona Residencial de manejo especial II  
**Actividad Solicitada:** APTITUD DE SUELO

**ADVERTENCIA:** El presente documento, expedido por solicitud del interesado, es de carácter informativo y no otorga derechos urbanísticos ni de construcción. El presente documento no es válido en ningún caso como una licencia de funcionamiento, construcción o similares; solo es uno de los requisitos exigidos por la ley.

**CUMPLIR RETIROS DE RIO, NO SE PERMITE CONSTRUIR EN PENDIENTES MAYORES AL 35%, SE PERMITE VIVIENDA DE DOS PISOS, SEGÚN PLANOS DE APTITUD DE SUELO ZONA I-C, ZONA DE ALTO RIESGO PARTE OCCIDENTAL DEL PREDIO.**

ARQ. ADRIÁN MAURICIO CARDOZO GONZÁLEZ  
 Subsecretario de Ordenamiento Territorial.  
 LUIS FERNANDO OSORIO PINZÓN.  
 técnico administrativo



 PAGINA 8/8