



QR validez del avalúo



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



AVALUO: DAC_PRG_2023_261502

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: 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.

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
TOTALES					100%	\$738,064,000.00

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	<p>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.</p> <p>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 m².</p> <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; con base en solicitud del cliente y levantamiento topográfico adjunto, se requiere la valoración de lote equivalente a 2264 m². 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</p>			

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 m². Sobre el lote no existe edificación alguna.

GENERAL					
Código	DAC_PRG_2023_261502	Propósito	Dación en pago	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	TERMALES Y TURISMO SAS				
Nit/CC	800214898				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	Luis Henry Fernández Ríos				
Tipo identificación	C.C.	Documento	8300279	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
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; con base en solicitud del cliente y levantamiento topográfico adjunto, se requiere la valoración de lote equivalente a 2264 m². 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.</p> <p>Salvedades: 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

Uso actual	Otro	Piso inmueble	0																				
Clase inmueble	Otro	Otro	Lote urbano sin edificar	Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de 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 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO CERTIFICADO</td><td>M2</td><td>15000</td></tr><tr><td>AREA DE TERRENO ESCRITURA</td><td>M2</td><td>2264</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO CERTIFICADO	M2	15000	AREA DE TERRENO ESCRITURA	M2	2264	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>2112</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>747.648.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	2112	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	747.648.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO CERTIFICADO	M2	15000																					
AREA DE TERRENO ESCRITURA	M2	2264																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	2112																					
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	747.648.000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO PLANIMETRIA APORTADA</td><td>M2</td><td>2264</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO PLANIMETRIA APORTADA	M2	2264	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>2264</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	2264						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO PLANIMETRIA APORTADA	M2	2264																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	2264																					
Forma Geometrica	Irregular	Frente	46																				
Fondo	83	Relación frente fondo	1:2																				
Perspectivas de valorización	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	Dinámica edificadora intermedia.																						
Comportamiento Oferta y Demanda	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	
Acuerdo Decreto	Acuerdo 028 de 2000
Area Del Lote	2264
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Ligera
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial de manejo especial II
Indice DeOcupacion	0.80
Indice DeConstruccion	2
Amenaza Riesgo Inundacion	Intermedia
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	<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 rio o zonas con pendientes fuertes susceptibles de deslizamiento.</p> <p>USO ESPECÍFICO DE SUELO: https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023021920023069USOS%20DEL%20SU ELO.pdf</p>

REPUBLICA DE COLOMBIA

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: 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

El predio Identificado con Ficha catastral N°:0101000002260001000000000 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 (comunales 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
NIT N° 891480033-4 - CODIGO POSTAL 661020

Powered by CS 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 M2) 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 EN LINDERO 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.

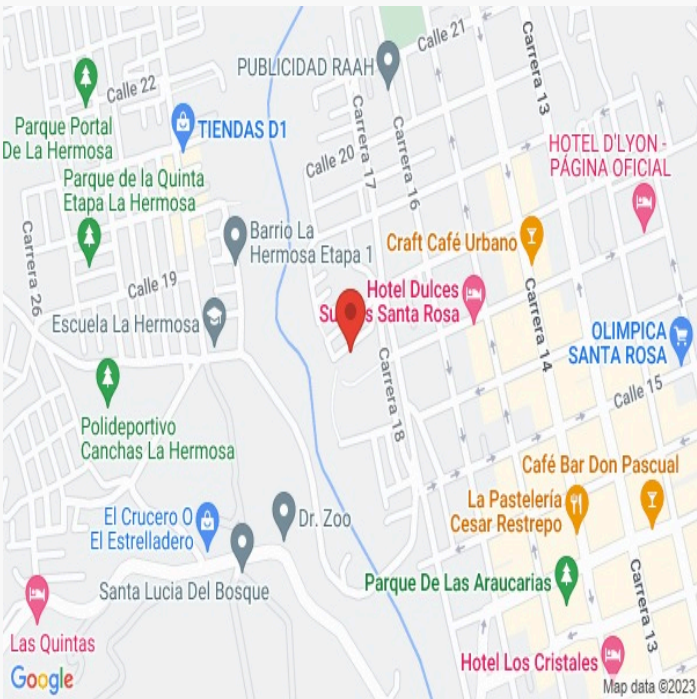
DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO 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	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	NO	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	SI	Aguas	SI	Otro	NO
Observación:	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 m². 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 CONSTRUCCI ON 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
Del inmueble						2264			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	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 m². 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:

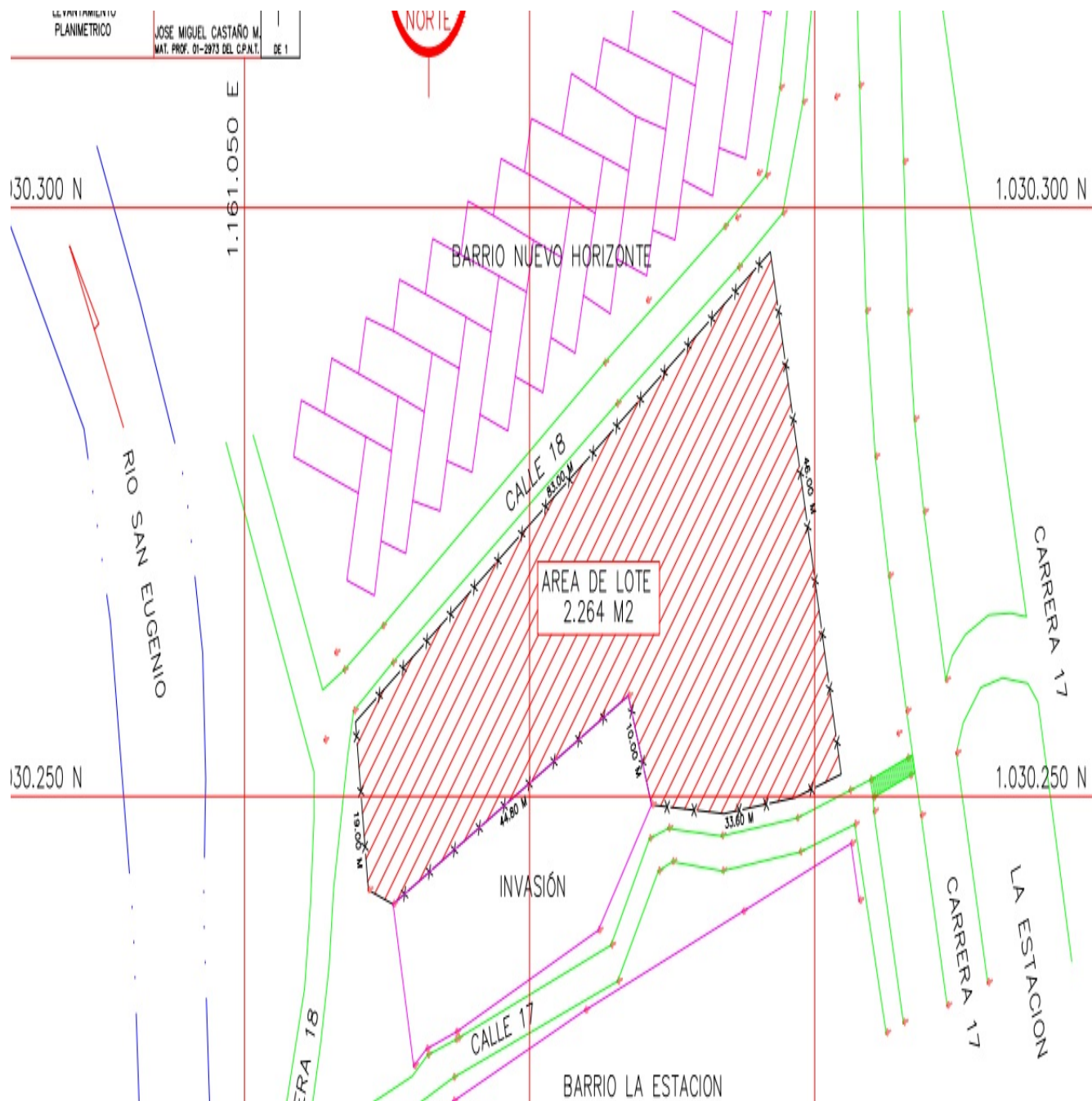
1.-https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-1055981803-lote-en-venta-en-santa-rosa-sector-laureles-cod-5235163-JM#position=40&search_layout=grid&type=item&tracking_id=47ba2c25-5c58-43b4-8f2f-ddd0facd1b38

2.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3e1d-59603c63fb68-8cfe-50375ae9-80bc?page=1&pos=6&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=f16a4ae7-65e3-4914-a790-b620a719aec7®_sgmt=REVTS1RPUDI87U0VSUDs%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 --- **Eta**

----- **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 SALVEDADE 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 valorar 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 avaluador 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 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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 INSCRIPCION 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	Avaluo	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
TOTALES	2.553.517,00	0,00	18.028.152,00	26.687.171,00	47.268.840,00

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	Avaluo	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 M2) 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 EN LINDERO 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 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.

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 LOTE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA 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

Doc: ESCRITURA 37 DEL 18-01-1979 NOTARIA 4 DE PEREIRA

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

Pagina 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

X

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

X

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

X

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 COMPRAVENTA (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

Pagina 3 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

DE: ARBELAEZ MEJIA MIGUEL DARIO

A: ARBELAEZ MEJIA ALVARO

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-08-1987 Radicación: 1987-296-6-4731

Doc: ESCRITURA 1758 DEL 22-07-1987 NOTARIA DE SANTA ROSA

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MITAD

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

DE: ARBELAEZ MEJIA ALVARO GERARDO

A: FERNANDEZ RIOS LUIS HENRY

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-01-2005 Radicación: 2005-296-6-176

Doc: RESOLUCION 719 DEL 09-12-2004 TESORERIA DE SANTA ROSA DE CABAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES

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

DE: TESORERIA MUNICIPAL DE SANTA ROSA DE CABAL

A: ARBELAEZ MEJIA MIGUEL DARIO

X

A: FERNANDEZ RIOS LUIS HENRY

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 21-01-2010 Radicación: 2010-296-6-212

Doc: OFICIO 1020 DEL 30-11-2009 JUZGADO.C.CTO DE SANTA ROSA DE CABAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA (PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO)

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

DE: SOCIEDAD ALVARO GERARDO ARBELAEZ MEJIA E.U

A: FERNANDEZ RIOS LUIS HENRY

CC# 8300279

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 24-09-2010 Radicación: 2010-296-6-2733

Doc: OFICIO 0599 DEL 30-06-2010 JUZ.C.CTO DE SANTA ROSA DE CABAL

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION DE PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA (DEMANDA, OFIC.# 1020 DEL 30-11/2009)

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

DE: SOCIEDAD ALVARO GERARDO ARBELAEZ MEJIA E.U

NIT# 900176370

A: FERNANDEZ RIOS LUIS HENRY

CC# 8300279

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 25-09-2018 Radicación: 2018-296-6-3067

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 3490 DEL 14-09-2018 ALCALDIA DE SANTA ROSA DE SANTA ROSA DE CABAL

**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 4 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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0487 EMBARGO EN PROCESO DE RESPONSABILIDAD FISCAL.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL -****NIT# 8914800334****A: FERNANDEZ RIOS LUIS HENRY****CC# 8300279 X****ANOTACION: *** ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 012** Fecha: 25-09-2018 Radicación: 2018-296-6-3067

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 3490 DEL 14-09-2018 ALCALDIA DE SANTA ROSA DE SANTA ROSA DE CABAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0487 EMBARGO EN PROCESO DE RESPONSABILIDAD FISCAL.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL -****NIT# 8914800334****A: FERNANDEZ RIOS LUIS HENRY****CC# 8300279 X****ANOTACION: Nro 013** Fecha: 27-09-2018 Radicación: 2018-296-6-3156

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 3535 DEL 14-09-2018 ALCALDIA DE SANTA ROSA DE SANTA ROSA DE CABAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL****A: ARBELAEZ MEJIA MIGUEL DARIO****CC# 17029535 X****NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*****SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 12

Nro corrección: 1

Radicación: 2018-296-3-3067

Fecha: 24-10-2018

-SE DEJA SIN EFECTO ESTA ANOTACION " SI VALE ART 59 LEY 1579/2012, RESOLUCION N. 34 DEL 18-10-2018 DE LA O.R.P.



**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 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



ESCRITURA NUMERO: SETECIENTOS CUARENTA Y DOS -
(Nro. 7 4 2).. - - -En la ciudad de Santa -
Rosa de Cabal, Cabecera del Circuito de Notaría
Departamento de Risaralda, República de Colom-
bia, a los diez y ocho (1 8) - - - - días -
del mes de JUNIO de mil novecientos setenta y

nueve (1.979) ante mi, LUIS EDUARDO CASTRO MONTES., Notario Uni-
co de este Circuito, compareció el señor MIGUEL DARIO ARBELAEZ ME-
JIA., varón mayor de cuarenta años, vecino de este Municipio, de
estado civil casado, a quien identifiqué con la cédula de ciudadan-
ía número 17-029535 expedida en Bogotá, persona a quien conozco,
delo 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 Circuito de Santa Rosa de Cabal, el 7 de -
Noviembre de 1.978 y registrada el 12 del mismo mes, con matrícu-
la Número 296-0004609 en la Oficina de Registro de Instrumentos -
Públicos de este Circuito, adquirió Un lote de terreno, con una -
extensión superficial de veintisiete mil ciento cincuenta y ocho
metros, con veintitrés centímetros cuadrados (27.158,23-M2) ubi-
cado en el área urbana de esta ciudad, alindado 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 Ferro-
carril; 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, se-
gún los planos topográficos, y con el permiso para anunciar y des-
arrollar un plan de vivienda, y enajenar los inmuebles que lo cons-
tituyen, todo lo cual fué aprobado por la SUPERINTENDENCIA BANCA-
RIA 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 Arbeláez M.; Sureste, trece (13)

1 e - Dic. 16 - 80
3 e Junio 19/79
recopio Agosto 13/80
recopio mayo 20/80
recopio mayo 1/81

metros, con lote número cien (100); Suroeste, cinco (5) me--
tros, 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); Nor--
oeste, cinco (5) metros, con lote número noventa y siete (97)
y trece (13) metros, con lote número cien (100); Sureste, tre--
ce (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); Nor--
oeste, cinco (5) metros, con lote número noventa y siete (97)
y trece (13) metros, con lote número noventa y ocho (98); Sur--
este, 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 - Núme
ro 17-76.-###Noreste, cinco (5) metros, con lote número noventa
y tres (93); Noroeste, cinco (5) metros, con lote número no--
venta 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 me--
tros (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,
trece (13) metros, con lote número noventa (90); Suroeste, cin--
co (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,



cinco (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)cuadra dos.- - - - - 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 (5 Mts.) metros, con la calle diez y siete C (17 C)###.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 Ma-

jía, 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); Suroeste, cinco (5) metros, con calle diez y siete C -
(17 C)###.-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, veintitres
(23) metros, con lote número ochenta y dos (82); Sureste, vein-
te (20) metros, con lote número ochenta (80); Suroeste, cinco
(5) metros, con calle diez y siete (17) C###.-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.; Suroeste, cinco (5) metros, con calle diez y
siete C (17 C)###.-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 veintiseis -
(126); Suroeste, cinco (5) metros, con lote número ciento --
veintiocho (128) y trece (13) metros con lote de Miguel Darío
Arbeláez Mejía###.-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); Suroeste, 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 centí-
metros cuadrados (84,50).- - - - -

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

oeste, cinco (5) metros, con calle diez y siete (17) C; Sures-
te, 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).- - - - -

LOTE Nro. 119 -Man-
zana 6 - Calle 17 C - Número 17-75- ###Noreste, trece (13) me-
tros, con lote número ciento diez y siete (117); Noroeste, cin-

co (5) metros, con calle diez y siete C (17 C); Sureste, cin-
co (5) metros, con lote número ciento diez y ocho (118); Sur-

oeste, 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).- - - - -

LOTE 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 núme-
ro ciento diez y ocho (118) y trece (13) metros, con lote nú-

mero ciento diez y nueve (119)###.- 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.-###Noreste,
 trece (13) metros, con lote número ciento trece (113); Noroes-
 te, cinco (5) metros, con calle diez y siete C (17 C); Sures-
 te, 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 sie-
 te (117)###.-Con un área de ochenta y cuatro metros con cincuen-
 ta centímetros cuadrados (84,50). - - - - - LOTE Nro. 113 - Man-
 zana 6 - Calle 17 C Número 17-55.-###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)###.- 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.-###Noreste
 trece (13) metros, con lote número ciento nueve (109); Noroes-
 te, cinco (5) metros, con calle diez y siete C (17 C); Sures-
 te, cinco (5) metros, con lote número ciento diez (110); Sur-
 oeste, cinco (5) metros, con lote número ciento doce (112) y
 trece (13) metros, con lote número ciento trece (113)###.-Con
 un área de ochenta y cuatro metros con cincuenta centímetros cua-
 drados (84,50). - - - - - LOTE Nro. 109.-Manzana 6 - Calle 17C
 Número 17-39.-###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); Suroeste, cinco (5) metros, con lote núme-
 ro ciento diez (110) y trece (13) metros, con lote número --
 ciento once (111)###.-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.-###Noreste

lote
 cuat
 LOTE
 trec
 te,
 te,
 Suro
 y t
 Con
 cua
 Cal
 te
 cor
 cor
 me
 tra
 oc
 50
 17
 y
 ci
 de
 ti
 s
 c
 I
 S



trece (13) metros, con lote número ciento -
cinco (105); Noreste, cinco (5) metros, con
calle diez y siete C (17 C); Sureste, cinco
(5) metros, con lote número ciento seis (106)
Suroeste, cinco (5) metros, con lote número
ciento ocho (108) y trece (13) metros, con
lote número ciento nueve (109)###.- Con un área de ochenta y -
cuatro metros con cincuenta centímetros (84.50).- - - - -
LOTE Nro. 105 - Manzana 6 - Calle 17 C Número 17-23.-###Noreste,
trece (13) metros, con lote número ciento tres (103); Noroes-
te, cinco (5) metros, con calle diez y siete C (17 C); Sures-
te, cinco (5) metros, con lote número ciento cuatro (104);--
Suroeste, cinco (5) metros, con lote número ciento seis (106)
y trece (13) metros, con lote número ciento siete (107)###.-
Con un área de ochenta y cuatro metros con cincuenta centímetros
cuadrados (84.50).- - - - - LOTE Nro. 103- Manzana 6
Calle 17 C - Número 17-15 -###Noreste, trece (13) metros, con lo-
te de Miguel Darío Arbeláez Mejía; Noroeste, cinco (5) metros,
con calle diez y siete C (17 C); Sureste, cinco (5) metros,
con lote de Miguel Darío Arbeláez Mejía; Suroeste, cinco (5) -
metros, con lote número ciento cuatro (104) y trece (13) me-
tros, con lote número ciento cinco (105)###.-Con un área de -
ochenta y cuatro metros con cincuenta centímetros cuadrados (84.
50).- - - - - LOTE Nro. 100 - Manzana 5 - Calle 17 C Número -
17-100.-###Noreste, cinco (5) metros, con lote número noventa
y nueve (99); Noroeste, cinco (5) metros, con lote número -
ciento uno (101) y trece (13) metros, con lote número ciento
dos (102); Sureste, trece (13) metros, con lote número noven-
ta y ocho (98); 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. 80 - Manzana 5 - Calle 17 C - Número 17-18.-###Noreste,
siete (7) metros con la estación de la Chec; Noroeste, veinti-

tres (23) metros con lote número ochenta y uno (81); Sureste veinte (20) metros, con lote número setenta y nueve (79); Suroeste, 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 anexionar 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 ordinales 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;-AREA DE CESION:-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 superficial 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 ARBELAEZ 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 -

quien
nicip:
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 15
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 a -

quien 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 expidan 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 Dcto. Nro. 665 de 1.975.....\$ 150.00...\$30.00...

COMPROBANTES: CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NAL. Nro. 850220 expedi-
do 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.-Cons-

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 a" Entre paréntesis y subrayado -

NO VALE.-EL NOTARIO QUE DOY FE.

Paris 2



San Andrés



POR \$ 11,00

DIA MES AÑO
12 6 79

RECEIBIDO DE: Miguel Darío Arbeláez

conclusión
siguiente
No 1



**ALCALDIA MUNICIPAL
SECRETARIA DE PLANEACION**



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: 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

El predio Identificado con Ficha catastral N°:0101000002260001000000000 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 (comun 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

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

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 | A4. Contaminación por residuos hídricos |
| 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

NIT N° 891480033-4 - CODIGO POSTAL 661020



ALCALDÍA SANTA ROSA DE CABAL

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

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 CONSTRUIAMOS TODOS"

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

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

SUBGRUPO 1	Comercio minorista – residencial y frecuente
SUBGRUPO 2	Comercio mayorista y Almacenamiento
SUBGRUPO 3	Actividad Comercial De Reciclaje
SUBGRUPO 4	Actividad Comercial alto riesgo
SUBGRUPO 5	Agrícola y Ganadera
SUBGRUPO 6	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 4/8

"EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS"

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

www.santarosadecabal-risaralda.gov.co

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 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 - Sedes
 de Servicios Públicos
 - 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 - Laboratorios clínicos - Centros
 odontológicos
 - Centros de rehabilitación física

PAGINA 5/8

"EL CAMBIO LO CONSTRUIAMOS TODOS"

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

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

SUBGRUPO 4 ASISTENCIA SOCIAL

- Albergues infantiles para ancianos
- Albergues para desamparados
- Asilos
- Centros de rehabilitación para damnificados
- Cárceles
- 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.santarosadecabal-risaralda.gov.co

NIT N° 891480033-4 - CODIGO POSTAL 661020



ALCALDÍA 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

- 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:

- SUBGRUPO 1** Industria de transformación a gran escala: alimentos, curtiembres.
- SUBGRUPO 2** Industria General – Mediana: trilladoras, Cepilladoras, fundiciones
- SUBGRUPO 3** Industria Compatible – Pequeña: talleres electro-metal-mecánicos
- SUBGRUPO 4** 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

NIT N° 891480033-4 - CODIGO POSTAL 661020



**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