

# INFORME DE AVALÚO COMERCIAL URBANO

**LA GAVIOTA LOTE N°2  
VEREDA ALTOMIRA  
BARRIO LA CRUZ  
MUNICIPIO DE SAN JOSE  
DEPARTAMENTO: CALDAS**

**RADICACIÓN N° 2604DTCAL-2022-  
0000064-ER-000 DEL 25-07-2022**

**Solicitado por  
JUZGADO PROMISCO  
MUNICIPAL DE SAN JOSÉ DE  
CALDAS.**

**Proceso N°176654089001-  
2021-00071-00**

Dirección de Gestión Catastral  
Subdirección de Avalúos  
Bogotá D.C.

(agosto de 2022)

**IGAC**  
INSTITUTO GEOMÁTICO  
AGUSTÍN CODAZZI



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia



|                                                                                  |                                                                    |                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO</b><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | <b>RADICACIÓN:</b>                |
|                                                                                  |                                                                    | 2604DTCAL-2022-<br>0000064-ER-000 |

## TABLA DE CONTENIDO

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 1. INFORMACIÓN GENERAL               | 2  |
| 2. INFORMACIÓN CATASTRAL             | 2  |
| 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS          | 3  |
| 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA | 4  |
| 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR    | 4  |
| 6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA        | 6  |
| 7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE          | 9  |
| 8. MÉTODO DE AVALÚO                  | 12 |
| 9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES          | 13 |
| 10. CONSIDERACIONES GENERALES        | 13 |
| 11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA          | 14 |
| 12. RESULTADO DEL AVALÚO             | 18 |
| 13. ANEXOS                           | 19 |

|  |                                                                    |                                   |
|--|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO</b><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | <b>RADICACIÓN:</b>                |
|  |                                                                    | 2604DTCAL-2022-<br>0000064-ER-000 |

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Juzgado Promiscuo Municipal de San José de Caldas, dentro del proceso verbal de mínima cuantía lesión enorme N°176654089001-2021-00071-00, demandante María Leonilde Grajales Grajales, demandado Luis Carlos Herrera Vera.
- 1.2. **RADICACIÓN:** 2604DTCAL-2022-0000064-ER-000 del 25-07-2022.
- 1.3. **MARCO JURÍDICO:** Proceso verbal de mínima cuantía lesión enorme N°176654089001-2021-00071-00.
- 1.4. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote.  
Nota: Lote Rural según la información Catastral y lote urbano según certificación de uso del suelo N°089-2022 dado sobre el predio denominado **“LA GAVIOTA LOTE 2”** ubicado en la vereda Altomira identificado con ficha catastral 17-665-00-02-00-00-0007-0131-0-00-00-0000, expedido por la Secretaria de Planeación y Obras Públicas, firmado por Laura Victoria Ramírez Grajales, Secretaria de Planeación y Obras Publicas Alcaldía Municipal de San José de Caldas, de fecha 27 de julio de 2022.
- 1.5. **TIPO DE AVALÚO:** Según oficio N°267 del 16 de mayo de 2022 emitido por el Juzgado Promiscuo Municipal de San José de Caldas, el avalúo se realiza para la fecha actual y para la fecha 23 de junio de 2017.
- 1.6. **DEPARTAMENTO:** Caldas.
- 1.7. **MUNICIPIO:** San José.
- 1.8. **LOCALIDAD / COMUNA / VEREDA:** Altomira.
- 1.9. **BARRIO / URBANIZACIÓN:** La Cruz.
- 1.10. **DIRECCIÓN:** La Gaviota Lote N°2.
- 1.11. **FECHA DE VISITA:** Agosto 04 de 2022.

## 2. INFORMACIÓN CATASTRAL

- 2.1. **NOMENCLATURA OFICIAL:** La Gaviota Lote 2.
- 2.2. **CÓDIGO PREDIAL:** 17-665-00-02-00-00-0007-0131-0-00-00-0000.
- 2.3. **NUMERO PREDIAL NACIONAL (NUPRE):** 17665000200000000701310000000000.
- 2.4. **OTROS INDICADORES CATASTRALES:** No aplica.

|  |                                                                    |                                   |
|--|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO</b><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | <b>RADICACIÓN:</b>                |
|  |                                                                    | 2604DTCAL-2022-<br>0000064-ER-000 |

### 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Los documentos suministrados para la realización del avalúo fueron los siguientes:

- a) Orden de práctica de avalúo N°011 del 25-07-2022.
- b) Certificado de Tradición y Libertad (CTL), de la matrícula 103-27789, de la Oficina de Instrumentos Públicos (ORIP) de Anserma, con fecha de impresión 02/03/2022.
- c) Escritura pública N°129 del 23 de junio de 2017, otorgada en la Notaria Única del circulo de Risaralda, Caldas.
- d) Formato de solicitud de avalúo del IGAC del 03 de marzo de 2022.
- e) Plano topográfico del predio La Gaviota ubicado en el municipio de San José en el departamento de Caldas, elaborado por el topógrafo Bernardo Giraldo V. en octubre de 2006.
- f) Recibo de impuesto predial unificado año 2021 N°200672 del 19-02-2021.
- g) Certificación de uso del suelo N°024-2022 dado sobre el predio denominado **“LA GAVIOTA LOTE 3”** ubicado en la vereda Altomira identificado con ficha catastral 17-665-00-02-00-00-0007-0047-0-00-00-0000, expedido por la Secretaria de Planeación y Obras Públicas, firmado por Laura Victoria Ramírez Grajales, Secretaria de Planeación y Obras Publicas Alcaldía Municipal de San José de Caldas, de fecha 08 de marzo de 2022.
- h) Certificación de uso del suelo N°089-2022 dado sobre el predio denominado **“LA GAVIOTA LOTE 2”** ubicado en la vereda Altomira identificado con ficha catastral 17-665-00-02-00-00-0007-0131-0-00-00-0000, expedido por la Secretaria de Planeación y Obras Públicas, firmado por Laura Victoria Ramírez Grajales, Secretaria de Planeación y Obras Publicas Alcaldía Municipal de San José de Caldas, de fecha 27 de julio de 2022.
- i) Oficio N°017216 del Juzgado Promiscuo Municipal de San José de Caldas dado el 16 de marzo de 2022, con la relación de documentos para llevar a cabo el avalúo comercial.
- j) Correo electrónico enviado por el Juzgado Promiscuo Municipal de San José de Caldas el 22 de julio de 2022, donde se remiten los recibos de cancelación del avalúo a la Territorial Caldas.
- k) Memorando con radicado IGAC N°2604DTCAL-2022-0008462-IE-001, donde se remite a la Territorial de Caldas orden de practica de avalúos N°2022-0177 y link donde se encuentran los documentos para la realización del mismo.
- l) Oficio N°267 del 16 de mayo de 2022 emitido por el Juzgado Promiscuo Municipal de San José de Caldas.
- m) Imágenes de consulta del Sistema Nacional Catastral (SNC) del predio con ficha catastral 17-665-00-02-00-00-0007-0131-0-00-00-0000.

|  |                                                                    |                                   |
|--|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO</b><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | <b>RADICACIÓN:</b>                |
|  |                                                                    | 2604DTCAL-2022-<br>0000064-ER-000 |

n) Plano y leyenda de las zonas Físicas y Geoeconómicas del predio con ficha catastral 17-665-00-02-00-00-0007-0131-0-00-00-0000.

o) Plano y leyenda de las Áreas Homogéneas de Tierras del predio con ficha catastral 17-665-00-02-00-00-0007-0131-0-00-00-0000.

#### 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

**4.1. PROPIETARIO:** Luis Carlos Herrera Vera.

**4.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Según anotación 003 del certificado de tradición y libertad N°103-27789 de fecha de impresión 02/03/2022, el predio se adquirió mediante compraventa, protocolizada en la Escritura pública N°129 de junio 23 de 2017 de la notaria única de Risaralda.

**4.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 103-27789 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Anserma:

##### 4.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:

Según anotación 004 del certificado de tradición y libertad N°103-27789 de fecha de impresión 02/03/2022, el predio cuenta con una medida cautelar, demanda de proceso verbal lesión enorme, mediante oficio 369 del 30-08-2021 dado por el Juzgado Promiscuo Municipal de San José a nombre del señor Luis Carlos Herrera Vera.

**NOTA:** La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

#### 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

**5.1. DELIMITACIÓN:** El inmueble objeto del presente avalúo comercial urbano, hace parte del barrio denominado La Cruz, enmarcado por los siguientes linderos:

POR EL NORTE: Zona rural del municipio de San José – Vereda Altomira.  
POR EL ESTE: Predio urbano con ficha 176650100000000170005000000000.  
POR EL SUR: Carrera 2.  
POR EL OESTE: Zona rural del municipio de San José - Vereda Altomira.



|                                                                                   |                                                                    |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO</b><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | <b>RADICACIÓN:</b>                |
|                                                                                   |                                                                    | 2604DTCAL-2022-<br>0000064-ER-000 |

**5.7. INFRAESTRUCTURA URBANA:** La zona cuenta con la infraestructura urbana apta para el desarrollo de los usos mencionados que allí se desarrollan, cuenta con los servicios de acueducto prestado por EMPOCALDAS, energía eléctrica prestado por la CHEC, gas domiciliario, aseo prestado por EMAS. El transporte público es suficiente y se realiza por las principales vías del lugar, sin embargo, este principalmente se presta para la zona rural y municipios aledaños teniendo en cuenta que el municipio de San José en el área urbana es de poca área situación que permite a sus habitantes no usan transporte público.

**5.8. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Estable debido a la poca oferta y demanda de bienes inmuebles en el municipio.

## 6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

El señor Jairo Acesio Largo Arias solicita a la Secretaria de Planeación y Obras Publicas la certificación de uso del suelo del predio con ficha catastral N°17-665-00-02-00-00-0007-0041-0-00-00-0000, la cual fue emitida por dicha entidad bajo el certificado N°024-2022 del 08 de marzo de 2022; ahora bien una vez remitida la información al perito este hace la salvedad que el predio objeto de valoración es el identificado con el número de ficha catastral 17-665-00-02-00-00-0007-0131-0-00-00-0000 para lo cual se solicita a la Secretaria de Planeación Y obras Publicas el nuevo certificado el cual es emitido bajo el N°089-2022 del 27 de julio de 2022, donde se manifiesta que:

Mediante el Acuerdo N°093 del 18 de diciembre de 2001 por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del municipio de San José, La Secretaria de Planeación y Obras Públicas expide el certificado de uso de suelo para predio urbano denominado La Gaviota Lote 2 ubicado en la vereda Altomira identificado con ficha catastral 17-665-00-02-00-00-0007-0131-0-00-00-0000, donde se determina que:

**ARTICULO 78: ZONAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS DE SAN JOSE:** Para el Municipio de San José se establecen las siguientes zonas:

1. ZONA MULTIPLE
2. ZONA RESIDENCIAL

**Parágrafo 1:** Las Zonas Morfológicas Homogéneas están conformadas por las áreas identificadas en el plano Áreas Morfológicas Homogéneas, el cual hace parte del presente Acuerdo.

**ARTICULO 79: ZONA MÚLTIPLE (ZM):** Son aquellas áreas que por su localización estratégica dentro de la cabecera se constituyen en el centro comercial, de servicios e Institucional del Municipio donde se mezclan todos los usos y se satisfacen todas las necesidades básicas de este.

**ARTICULO 80: ZONA RESIDENCIAL (ZR):** Son aquellas áreas donde predomina el uso intensivo de vivienda y los usos complementarios a esta, se conforman alrededor de la zona Múltiple subzonas periféricas.  
Está conformada por los núcleos residenciales desarrollados y consolidados y en proceso de consolidación o de desarrollo.

|                                                                                   |                                                                    |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO</b><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | <b>RADICACIÓN:</b>                |
|                                                                                   |                                                                    | 2604DTCAL-2022-<br>0000064-ER-000 |

**ARTICULO 94: CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO POR SU DESTINACIÓN:** Se considera como el uso a la destinación asignada a un terreno, lote, y/o de edificación en general, que conforman la estructura urbana y se clasifican de acuerdo con su actividad específica en los siguientes grupos:

- USO RESIDENCIAL
- USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS
- USO INSTITUCIONAL

**Parágrafo 1:** Los usos del suelo a su vez se subdividen en varias categorías de acuerdo a la cobertura sobre la cabecera y al impacto que este puede generar sobre el espacio público y las construcciones vecinas.

**Parágrafo 2:** Los tipos de usos del suelo para el Municipio de San José, así como el listado de las actividades para cada uno de los grupos podrán ser ajustados por la Oficina de Planeación Municipal acorde con el funcionamiento de estas actividades.

**ARTICULO 95: PERMISIVIDAD E INTENSIDAD DE LOS USOS EN LOS INMUEBLES:** La permisividad de estos usos para la zona urbana del municipio de San José se asignó de acuerdo a la clasificación de la Áreas Morfológicas Homogéneas y a los Tratamientos planteados así:

1. **Uso Principal:** Cuando las actividades desarrolladas son permitidas y es el uso intensivo en el área homogénea.
2. **Uso Complementario:** Es aquel que sirve de complemento a las necesidades básicas de la vivienda no siendo el uso principal.
3. **Uso Compatible:** Cuando las actividades desarrolladas son afines a las demás actividades permitidas dentro de un área homogénea pero no son esenciales para su desarrollo.

**Parágrafo:** En caso de requerirse el cambio de uso de una edificación, será autorizado por la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 96: USO RESIDENCIAL:** Es la destinación de un inmueble para servir como lugar de habitación satisfaciendo las necesidades básicas del hombre, de uso permanente o temporal, de una o más personas, se clasifican en:

- **Unifamiliar:** Conformada por una o dos viviendas en un predio, con características arquitectónicas propias. Se presenta en todas las subzonas residenciales.
- **Bifamiliar:** Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos unidades de vivienda prediales que comparten en común todos los elementos de la edificación.

**ARTICULO 97: USO COMERCIAL Y SERVICIOS:** Son usos destinados a la venta y compra de bienes y servicios, se clasifican en:

- **Comercio Tipo 1:** Aquel comercio y servicio que tiene un cubrimiento local, de barrio, de uso frecuente por la comunidad, por ello es permitido en toda la zona residencial, en la zona múltiple, en la zona histórica y en las zonas de desarrollo. A este tipo de comercio pertenecen: Tiendas de Barrio, Revuelterías, Panaderías Carnicerías, Droguerías, Peluquerías, Heladerías, Cafeterías, Modisterías, Floristerías, Marqueterías, Fotocopias, Zapaterías,

|  |                                                                    |                                   |
|--|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO</b><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | <b>RADICACIÓN:</b>                |
|  |                                                                    | 2604DTCAL-2022-<br>0000064-ER-000 |

Alquiler de películas, Almacenes pequeños, Oficinas de servicios profesionales y técnicos y similares.

- **Comercio Tipo 2:** Es aquel comercio y servicios que tienen un mayor cubrimiento ya sea de todo un sector o de toda un área homogénea, requieren espacio a mayores, generan mayor tráfico peatonal y vehicular, puede presentarse en la zona Residencial 1 y 2 por estar más cercanas al centro, en la zona Múltiple e histórica. A este tipo de comercio pertenecen: Abundancias, Minimercados, Almacenes de ropa, Electrodomésticos, Ferreterías, Materiales para construcción, Vidrios, Repuestos, Joyerías, Relojerías, Almacenes agrícolas y veterinarios, Gimnasios, Pensiones, Residencias, Bancos, Corporaciones, Parqueaderos, Electrodomésticos y similares.
- **Comercio Tipo 3:** Es aquel comercio y servicio que tiene un cubrimiento más global dentro de la cabecera municipal, pero produce un impacto físico y ambiental dentro de las áreas homogéneas por ocupar grandes áreas, generar tráfico pesado, generar impactos negativos, se presentará en los sectores de las subzonas Residenciales a las salidas de la cabecera municipal, en la zona Múltiple. A este tipo de comercio pertenecen: Supermercados, Centros de Acopio, Depósitos de materiales de construcción, Distribuidoras de aceites, lubricantes, y combustibles, Trilladoras y Compras de café al por mayor, Estaderos, Fuentes de soda, Griles, Bares, Cantinas, Billares, Discotecas, Restaurantes, Hoteles, Diagnóstricentros, Talleres automotores, Funerarias, Centros médicos y similares.

**Parágrafo 1:** Dentro de este comercio se pueden incluir las casas de lenocinio, pero la oficina de Planeación Municipal hará un análisis de su impacto social y ubicación para permitir su funcionamiento.

**Parágrafo 2:** En caso que la actividad genere un gran impacto urbano, social o ambiental, la oficina de Planeación Municipal, conceptuará con base en un análisis detallado el grado de impacto y saturación dentro de las áreas homogéneas y podrá restringir su uso o requerir de una ubicación especial dentro de la ciudad.

**Parágrafo 3:** Todos los inmuebles deberán suministrar los servicios mínimos, utilizar materiales acústicos, y de salubridad.

**Parágrafo 4:** En caso de requerirse, CORPOCALDAS exigirá el trámite de licencia Ambiental, permiso, concesión y/o autorización para lo que sea de su competencia.

**ARTICULO 99: USO INSTITUCIONAL:** Uso destinado a los establecimientos o sedes utilizados para la prestación de servicios a la comunidad, de tipo Administrativo, Social, Cultural, de Culto, Recreativo, Asistencial, de Educación. Se clasifican en:

- **Institución Tipo 1:** Aquellas Instituciones que la población requiere en el ámbito local, por ello se pueden presentar en todas las zonas de la cabecera municipal. A este tipo de Instituciones pertenecen: Capillas, Iglesias, Puestos y centros de Salud, Parques de Barrio, Canchas deportivas, Escuelas, Colegios de enseñanza media, Guarderías, Inspecciones de Policía, Casetas Comunes y similares.
- **Institución Tipo 2:** Aquellas Instituciones que prestan sus servicios en el ámbito de sectores o zonas homogéneas o en el ámbito regional, puede presentarse en la zona múltiple o en la subzona del centro histórico o en las afueras de la ciudad. A este tipo de instituciones pertenecen: Unidades intermedia de salud, Polideportivos, Coliseos, Estadios, Centros de Desarrollo Tecnológico, Centros de Capacitación, Centros administrativos Municipales, Terminales, Cementerios, Plazas de Mercado, Casas de la Cultura, Policía, Plazas de Ferias y similares. Además de las zonas destinadas a servicios públicos que se localizarán donde la Secretaría de Planeación Municipal lo crea conveniente.

|  |                                                                    |                                   |
|--|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO</b><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | <b>RADICACIÓN:</b>                |
|  |                                                                    | 2604DTCAL-2022-<br>0000064-ER-000 |

**FUENTE:** Certificado de Uso del Suelo expedido por la Oficina de Planeación y Obras Públicas del municipio de San José de Caldas bajo el N°089-2022 del 27 de julio de 2022.

**Nota:** Teniendo en cuenta que el Juzgado Promiscuo Municipal de San José de Caldas, mediante el oficio N°267 del 16 de mayo de 2022, solicito que el avalúo se presentara a la fecha actual y a la fecha en la que se realizó la compraventa siendo esta 23 de junio de 2017, me permito informar que el uso del suelo teniendo en cuenta la fecha anteriormente mencionada es el mismo ya que el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del municipio de San José es del 2001 (Acuerdo N°093 del 18 de diciembre de 2001).

**6.1. CONSIDERACIONES NORMATIVAS:** La Secretaria de Planeación y Obras Publicas proporcione el certificado de uso del suelo, de acuerdo a la manifestado anteriormente, sin embargo cabe mencionar que de acuerdo a la información registrada en el IGAC el predio con ficha catastral 17-665-00-02-00-00-0007-0131-0-00-00-0000 se encuentra dentro de la zona rural, sin embargo de acuerdo a la certificación dada por dicha Secretaria el predio pertenece a la zona urbana del municipio, razón por la cual la normatividad aplicable corresponde a la asignada en el certificado de uso de suelo dado por la Secretaria basada en el Acuerdo N°093 del 18 de diciembre de 2001 por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del municipio de San José.

**Nota:** La certificación de Uso del Suelo dada por la Secretaria de Planeación y Obras Publicas bajo el N°089-2022 del 27 de julio de 2022, se verifico con los documentos del EOT vigente (Acuerdo N°093 del 18 de diciembre de 2001 por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del municipio de San José).

## 7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO:

**7.2. UBICACIÓN:** El acceso al municipio puede realizarse por varias vías, sin embargo, al momento de la visita se accedió partiendo de la ciudad de Pereira hacia el municipio de Viterbo, por vía nacional pavimentada en buen estado, aproximadamente 31 kilómetros desde el municipio de La Virginia, allí se toma desvió hacia el municipio de San José en sentido oriente en un recorrido aproximada de 14.5 kilómetros hasta llegar al casco urbano del municipio de San José. Una vez allí se toma la carrera 2 en sentido sur en una distancia aproximada de 130 metros hasta llegar al predio objeto de valoración.



**Fuente:** Google Earth Pro, fecha de la imagen 05-12-2014.



**Fuente:** Google Earth Pro, fecha de la imagen 05-12-2014.

**7.1.1 ÁREA DE TERRENO:** El área del lote de terreno objeto de valoración se describe a continuación:

|  |                                                                    |                                   |
|--|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO</b><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | <b>RADICACIÓN:</b>                |
|  |                                                                    | 2604DTCAL-2022-<br>0000064-ER-000 |

| FUENTE                                                                                                                                                             | ÁREA m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Escritura N°129 del 23 de junio de 2017 otorgada en la Notaria Única de Risaralda, Caldas.                                                                         | 1.150,00            |
| Certificado de Tradición y Libertad (CTL), de la matrícula 103-27789, de la Oficina de Instrumentos Públicos (ORIP) de Anserma, con fecha de impresión 02/03/2022. | 1.150,00            |
| Recibo Impuesto Predial Unificado año 2021 N°200672 del 19/02/2011                                                                                                 | 1.150,00            |
| Consulta Sistema Nacional Catastral ficha catastral N°17-665-00-02-00-00-0007-0131-0-00-00-0000.                                                                   | 1.150,00            |
| <b>ÁREA ADOPTADA</b>                                                                                                                                               | <b>1.150,00</b>     |

El área adoptada es de 1.150,00 m<sup>2</sup> tal como figura en el documento relacionados anteriormente.

**Nota 1:** Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

**Nota 2:** Teniendo en cuenta que por solicitud de Juzgado Promiscuo Municipal de San José de Caldas el avalúo es requerido también a la fecha 23 de junio de 2017, se adopta la misma área dado que no presenta modificaciones.

**7.1.2 LINDEROS Y DIMENSIONES:** Partiendo del punto 10-a ubicado sobre la vía prolongación de la carrera 2, en sentido occidente en una distancia de 24.00 metros lindero con lote-1 de la presente subdivisión hasta el punto 9-a; de este punto en sentido norte en una distancia de 50.00 metros lindero con el lote-1 de la presente subdivisión hasta el punto 9; de aquí en sentido oriente en una distan de 20.00 lindero con la zona urbana de este municipio manzana 15, hasta el punto 10; y de este punto en sentido sur en distancia de 50.00 metros bordeando la prolongación de la vía carrera 2, hasta llegar al punto 10-a, punto de partida. No obstante, la cabida y linderos del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto y determinado.

**FUENTE:** Escritura N°129 del 23 de junio de 2017 otorgada en la Notaria Única de Risaralda, Caldas.

**Nota:** Teniendo en cuenta que por solicitud de Juzgado Promiscuo Municipal de San José de Caldas el avalúo es requerido también a la fecha 23 de junio de 2017, se adopta la misma información de linderos dado que no presenta modificaciones.

**7.1.3 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:** De acuerdo a lo visto en campo se pudo evidencia que en su mayoría el predio es plano, con pendientes entre 0 y 7%. Sin embargo, presenta también en menor porción una pendiente entre el 12% y 25%.

**7.1.4 FORMA GEOMÉTRICA:** El terreno presenta forma geométrica regular.

**7.1.5 FRENTE:** El predio presenta frente sobre la carrera 2, con una longitud de 50,00 metros.

**7.1.6 FONDO:** El predio tiene un fondo promedio de 21,00 metros.

**7.1.7 RELACIÓN FRENTE-FONDO:** El predio cuenta con una relación frente-fondo aproximada de 1:0,42

|  |                                                                    |                                   |
|--|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO</b><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | <b>RADICACIÓN:</b>                |
|  |                                                                    | 2604DTCAL-2022-<br>0000064-ER-000 |

**7.1.8 VÍAS DE ACCESO:** La principal vía de acceso al predio es la Carrera 2, la cual corresponde a una vía de dos calzadas, de doble sentido y se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.

**7.1.9 SERVICIOS PÚBLICOS:** Por ser un lote sin desarrollar, el predio no cuenta con servicios públicos instalados sin embargo la cobertura de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas domiciliario se encuentra disponible.

## **7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES**

**7.2.1 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:** Sobre el predio objeto de valoración no se encuentra ninguna construcción.

**7.2.2 CONSTRUCCIONES ANEXAS:** Sobre el predio objeto de valoración no se encuentra ninguna construcción anexa.

## **8. MÉTODO DE AVALÚO**

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

**Artículo 1º. 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.

**Artículo 15º.-** Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente formula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu}}{1 + g} - C_u \right\}$$

En donde:

% AU: Porcentaje área útil.

Vtu: Valor del terreno urbanizado

G: Ganancia por la acción de urbanizar.

Cu: Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

**Parágrafo 1.-** Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

**Parágrafo 2.-** Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

|  |                                                                    |                                   |
|--|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO</b><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | <b>RADICACIÓN:</b>                |
|  |                                                                    | 2604DTCAL-2022-<br>0000064-ER-000 |

- 9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES:** Consultados los archivos históricos de la Territorial Caldas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, no se encontraron antecedentes de avalúos comparables al inmueble objeto de estudio.
- 10. CONSIDERACIONES GENERALES:** Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del predio del presente informe, se analizaron y consideraron los siguientes aspectos relevantes:
- Por solicitud de Juzgado Promiscuo Municipal de San José de Caldas el avalúo es requerido a la fecha actual y a la fecha de la compraventa mediante escritura pública N°129 del 23 de junio de 2017.
  - En la adopción del valor se analizó la ubicación del lote de terreno en el contexto del municipio, teniendo en cuenta distintos factores como entorno inmediato y secundario y facilidades de acceso entre otros.
  - El fácil acceso al inmueble en razón a que su frente es sobre la carrera 2.
  - La condición de predio, su ubicación y la dotación en el sector de toda la infraestructura de servicios públicos básicos (agua, energía, alcantarillado, gas domiciliario) y complementarios (teléfono, alumbrado público, entre otros).
  - Las características del lote de terreno, su ubicación, su forma, cabida superficiaria, frente a vías, su topografía plana, entre otros.
  - La presente valoración tiene en cuenta las características y condiciones del momento tanto del sector como del predio, por lo cual no contempla las posibles expectativas de mayor valor que pueda presentar el sector por inversiones o cambios en la normativa.
  - El valor del presente avalúo no es aplicable a predios vecinos o con características similares dado que el presente informe se realiza a este predio en particular.
  - El valor comercial asignado corresponde a las características actuales del predio y no se prevén circunstancias futuras que puedan afectar el mercado inmobiliario de la zona.
  - No se tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna clase, tales como titulación o asuntos de carácter legal.
  - El valor comercial asignado es para una venta en corto tiempo y de contado o en términos razonablemente equivalentes por el cual un comprador y un vendedor estarían dispuestos a comprar y a vender actuando libres de presiones y de financiación.
  - El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para el presente estudio, por tanto, no me responsabilizo de situaciones que no pudieren ser verificables en su debido momento.

|                                                                                   |                                                                    |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO</b><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | <b>RADICACIÓN:</b>                |
|                                                                                   |                                                                    | 2604DTCAL-2022-<br>0000064-ER-000 |

## 11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

### 11.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

**11.1.1 APLICACIÓN MÉTODO COMPARACIÓN:** Conforme a lo establecido en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI - IGAC, la metodología utilizada es método de comparación o de mercado.

El municipio de San José actualmente presenta una nula existencia de construcciones nuevas la mayoría de sus construcciones son antiguas es así que se puede presumir que el municipio cuenta con un crecimiento negativa adicionalmente a lo expuesto también se evidencia una escasa oferta y demanda de bienes inmuebles en la zona urbana. Esta situación hace ampliar la búsqueda a municipios aledaños tales como Belalcázar, sin embargo, ante la imposibilidad de encontrar lotes comparables ubicados en la zona urbana con áreas superiores a 800 metros cuadrados, se optó por buscar construcciones con desarrollo residencial toda vez que el predio objeto de valoración se ubica en una zona con desarrollo residencial.

En el municipio de Belalcázar se lograron ubicar datos de predios urbanos en oferta, que se describen a continuación:

Oferta N°1: Ubicada en la zona centro del municipio a una cuadra del parque central, correspondiente a un predio con uso residencial de 350 m<sup>2</sup> de terreno y 480 m<sup>2</sup> de construcción; esta construcción cuenta con dos locales, dos bodegas y un parqueadero en el primer piso y en el segundo piso una vivienda compuesta por cinco habitaciones; la construcción es tradicional y en buen estado de conservación. El valor que se obtiene después del procesamiento estadístico para este predio es de \$ 137.143/m<sup>2</sup> de terreno.

Oferta N° 2: Ubicada en la zona centro del municipio, correspondiente a un predio con uso residencial de 187 m<sup>2</sup> de terreno y 150 m<sup>2</sup> de construcción; esta construcción cuenta con dos apartaestudios y dos viviendas en el primer piso; una de las viviendas se encuentra remodelada, la otra aun cuenta con acabados tradicionales, sin embargo, la vivienda se encuentra en buen estado de conservación. El valor que se obtiene después del procesamiento estadístico para este predio es de \$ 149.733/m<sup>2</sup> de terreno.

Oferta N°3: Ubicada en la zona urbana del municipio, correspondiente a un predio con uso residencial de 380 m<sup>2</sup> de terreno y 300 m<sup>2</sup> de construcción; esta construcción cuenta con un local y una vivienda; la construcción es tradicional y en buen estado de conservación. El valor que se obtiene después del procesamiento estadístico para este predio es de \$ 144.737/m<sup>2</sup> de terreno.

El análisis y procesamiento estadístico de la información de mercado inmobiliario se presenta a continuación:



|                                                                                   |                                                                    |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO</b><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | <b>RADICACIÓN:</b>                |
|                                                                                   |                                                                    | 2604DTCAL-2022-<br>0000064-ER-000 |

| FORMULA             |                  |
|---------------------|------------------|
| Vtu / 1+ G          | \$ 110.025       |
| ( Vtu / 1+ G ) - CU | \$ 80.025        |
| <b>V.T.B</b>        | <b>\$ 50.416</b> |

Finalmente teniendo en cuenta los aspectos analizados anteriormente con relación al artículo N°15 de la Resolución 620 de 2008, se adopta un valor unitario de terreno en bruto de \$50.416/m².

**11.2. VALORES ADOPTADOS:** Se relaciona el valor adoptado para terreno por unidad de medida:

| ÍTEM           | UNIDAD DE MEDIDA | VALOR ADOPTADO |
|----------------|------------------|----------------|
| <b>TERRENO</b> | m²               | \$ 50.416      |

Ahora bien, considerando la petición del Juzgado Promiscuo Municipal de San José de Caldas en el oficio N°267 del 16 de mayo de 2022, el avalúo es requerido también a la fecha de la compraventa mediante escritura pública N°129 del 23 de junio de 2017, se tiene:

**VALOR ESTIMADO PARA LA FECHA 23 DE JUNIO DE 2017:** Para determinar este capítulo se tomará como base el valor del predio en su uso posible, económico para la zona a la fecha, apoyado por la tabla del IPC (índices de precios al consumidor) emanada del DANE, bajada de internet.

Valor predio hoy: \$57.978.400

Se aplica la fórmula:

$$VP = VH \times \frac{I.P.C \text{ Presente}}{I.P.C \text{ Pasado}}$$

Dónde:

VP= Valor presente

VH= Valor histórico

I.P.C = Índice de precios al consumidor (tabla emanada del banco de la república, Internet).

Despejamos:

$$VH = \frac{VP \times I.P.C \text{ histórico}}{I.P.C \text{ presente}}$$



INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO  
GESTIÓN CATASTRAL

RADICACIÓN:

2604DTCAL-2022-  
0000064-ER-000

Resumen Histórico del Índice de Precios al consumidor “I.P.C” (junio 2017-Agost 2022)

| Mes        | 2003   | 2004   | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Enero      | 104.42 | 102.64 | 104.45 | 103.02 | 103.88 | 103.37 | 102.27 | 111.88 | 145.12 | 150.72 | 150.28 | 150.81 | 151.80 | 150.18 | 144.27 | 111.33 | 100.00 | 104.34 | 105.97 | 113.38 |
| Febrero    | 104.98 | 104.18 | 107.00 | 106.41 | 105.53 | 106.39 | 103.89 | 122.28 | 145.17 | 152.22 | 150.63 | 150.45 | 151.86 | 150.33 | 141.21 | 104.22 | 101.18 | 104.94 | 106.58 | 115.51 |
| Marzo      | 113.51 | 104.71 | 107.48 | 108.03 | 102.28 | 107.54 | 111.13 | 122.48 | 146.17 | 171.31 | 162.79 | 162.71 | 164.41 | 161.18 | 151.46 | 105.45 | 105.62 | 105.53 | 107.12 | 116.26 |
| Abril      | 113.16 | 104.96 | 107.72 | 105.08 | 103.85 | 107.57 | 111.38 | 121.78 | 149.86 | 171.45 | 160.86 | 161.34 | 164.80 | 161.83 | 151.91 | 106.31 | 105.13 | 105.78 | 107.76 | 113.21 |
| Mayo       | 112.86 | 102.17 | 107.88 | 104.38 | 104.05 | 108.14 | 111.38 | 121.87 | 151.87 | 171.86 | 162.1  | 161.33 | 161.13 | 162.70 | 151.12 | 106.76 | 105.44 | 105.86 | 108.84 | 118.70 |
| Junio      | 112.83 | 103.51 | 108.18 | 104.49 | 104.12 | 108.73 | 111.33 | 123.95 | 151.17 | 171.72 | 163.39 | 161.81 | 161.21 | 162.84 | 151.23 | 106.31 | 105.11 | 106.97 | 108.18 | 118.21 |
| Julio      | 112.26 | 103.49 | 108.21 | 104.73 | 104.23 | 108.06 | 111.32 | 123.92 | 151.42 | 171.70 | 164.43 | 161.76 | 161.21 | 162.82 | 151.18 | 106.34 | 105.97 | 108.14 | 118.27 |        |
| Agosto     | 112.40 | 103.51 | 108.21 | 104.96 | 104.14 | 108.19 | 111.33 | 123.95 | 151.38 | 171.73 | 163.36 | 161.80 | 161.24 | 162.73 | 151.23 | 106.36 | 105.39 | 108.86 | 108.82 |        |
| Septiembre | 112.53 | 103.67 | 108.46 | 105.14 | 104.38 | 108.08 | 111.38 | 123.92 | 151.82 | 171.86 | 163.71 | 162.1  | 161.81 | 162.86 | 151.26 | 106.38 | 105.48 | 109.17 | 110.04 |        |
| Octubre    | 112.56 | 103.66 | 108.69 | 105.05 | 104.33 | 108.19 | 111.39 | 123.94 | 151.77 | 171.88 | 163.72 | 162.14 | 161.88 | 162.82 | 151.27 | 106.39 | 105.49 | 109.22 | 110.06 |        |
| Noviembre  | 112.70 | 103.82 | 108.68 | 105.16 | 104.37 | 108.49 | 111.14 | 123.88 | 151.87 | 171.88 | 163.73 | 162.21 | 161.81 | 162.73 | 151.25 | 106.35 | 105.70 | 109.23 | 110.40 |        |
| Diciembre  | 112.77 | 103.88 | 108.72 | 105.23 | 104.35 | 108.68 | 111.28 | 123.85 | 151.18 | 171.85 | 163.66 | 162.47 | 161.85 | 162.71 | 151.25 | 106.35 | 105.69 | 109.48 | 111.41 |        |

Fuente: DIAN

Valor estimado para 23 de junio de 2017

Dónde:

VP: \$57.978.400

I.P.C Presente: 120,27 (08-2022)

I.P.C Histórico: 96.23 (06-2017)

$$\frac{\$ 57.978.400 \times 96,23}{120,27} = \$ 46.389.469$$

**SON: CUARENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS MCTE.**

**Nota:** Valor estimado para la fecha 23 de junio de 2017.

|                                                                                   |                                                                    |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO</b><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | <b>RADICACIÓN:</b>                |
|                                                                                   |                                                                    | 2604DTCAL-2022-<br>0000064-ER-000 |

## 12. RESULTADO DEL AVALÚO

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| <b>DEPARTAMENTO:</b> | Caldas              |
| <b>MUNICIPIO:</b>    | San José            |
| <b>DIRECCIÓN:</b>    | La Gaviota Lote N°2 |

| ÍTEM                     | ÁREA     | UN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL            |
|--------------------------|----------|----|----------------|----------------------|
| Terreno                  | 1.150,00 | m² | \$ 50.416      | \$ 57.978.400        |
| <b>SUB TOTAL TERRENO</b> |          |    |                | <b>\$ 57.978.400</b> |
| <b>AVALÚO TOTAL</b>      |          |    |                | <b>\$ 57.978.400</b> |

**SON: CINCUENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE.**

**NOTA:** Valor estimado para la fecha 23 de junio de 2017: **\$46.389.469**

CUARENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS M/CTE.

Atentamente,



PAOLA ANDREA MAHECHA RODAS  
RAA AVAL-31431718

Fecha de informe: 17 de agosto de 2022

## 13 ANEXOS

### 13.1. FOTOGRAFICOS:

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| Carrera 2                                                                           | Carrera 2                                                                            |
|   |   |
| Área del Predio                                                                     | Área del Predio                                                                      |
|  |  |
| Vista general del predio sobre carrera 2                                            | Vista general del predio sobre carrera 2                                             |

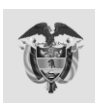
|  |                                                                    |                                   |
|--|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO</b><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | <b>RADICACIÓN:</b>                |
|  |                                                                    | 2604DTCAL-2022-<br>0000064-ER-000 |

### 13.2. DOCUMENTALES

- Orden de práctica de avalúo N°011 del 25-07-2022.
- Certificado de Tradición y Libertad (CTL), de la matrícula 103-27789, de la Oficina de Instrumentos Públicos (ORIP) de Anserma, con fecha de impresión 02/03/2022.
- Escritura pública N°129 del 23 de junio de 2017, otorgada en la Notaria Única del círculo de Risaralda, Caldas.
- Formato de solicitud de avalúo del IGAC del 03 de marzo de 2022.
- Plano topográfico del predio La Gaviota ubicado en el municipio de San José en el departamento de Caldas, elaborado por el topógrafo Bernardo Giraldo V. en octubre de 2006.
- Recibo de impuesto predial unificado año 2021 N°200672 del 19-02-2021.
- Certificación de uso del suelo N°024-2022 dado sobre el predio denominado **“LA GAVIOTA LOTE 3”** ubicado en la vereda Altomira identificado con ficha catastral 17-665-00-02-00-00-0007-0047-0-00-00-0000, expedido por la Secretaria de Planeación y Obras Públicas, firmado por Laura Victoria Ramírez Grajales, Secretaria de Planeación y Obras Públicas Alcaldía Municipal de San José de Caldas, de fecha 08 de marzo de 2022.
- Certificación de uso del suelo N°089-2022 dado sobre el predio denominado **“LA GAVIOTA LOTE 2”** ubicado en la vereda Altomira identificado con ficha catastral 17-665-00-02-00-00-0007-0131-0-00-00-0000, expedido por la Secretaria de Planeación y Obras Públicas, firmado por Laura Victoria Ramírez Grajales, Secretaria de Planeación y Obras Públicas Alcaldía Municipal de San José de Caldas, de fecha 27 de julio de 2022.
- Oficio N°017216 del Juzgado Promiscuo Municipal de San José de Caldas dado el 16 de marzo de 2022, con la relación de documentos para llevar a cabo el avalúo comercial.
- Correo electrónico enviado por el Juzgado Promiscuo Municipal de San José de Caldas el 22 de julio de 2022, donde se remiten los recibos de cancelación del avalúo a la Territorial Caldas.
- Memorando con radicado IGAC N°2604DTCAL-2022-0008462-IE-001, donde se remite a la Territorial de Caldas orden de práctica de avalúos N°2022-0177 y link donde se encuentran los documentos para la realización del mismo.
- Oficio N°267 del 16 de mayo de 2022 emitido por el Juzgado Promiscuo Municipal de San José de Caldas.
- Imágenes de consulta del Sistema Nacional Catastral (SNC) del predio con ficha catastral 17-665-00-02-00-00-0007-0131-0-00-00-0000.

|                                                                                   |                                                                    |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO</b><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | <b>RADICACIÓN:</b>                |
|                                                                                   |                                                                    | 2604DTCAL-2022-<br>0000064-ER-000 |

- Plano y leyenda de las zonas Físicas y Geoeconómicas del predio con ficha catastral 17-665-00-02-00-00-0007-0131-0-00-00-0000.
- Plano y leyenda de las Áreas Homogéneas de Tierras del predio con ficha catastral 17-665-00-02-00-00-0007-0131-0-00-00-0000.
- Registro Abierto de Avaluadores RAA de Paola Andrea Mahecha Rodas N°AVAL-31431718, expedido el 01 de agosto de 2022.



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Territorial Cerdas



## ORDEN DE PRÁCTICA DE AVALÚO

|           |            |            |                   |
|-----------|------------|------------|-------------------|
| <b>17</b> | <b>665</b> | <b>011</b> | <b>25-07-2022</b> |
| DEPTO     | MUNICIPIO  | NUMERO     | FECHA             |

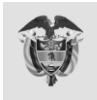
RADICACIÓN IGAC: 2604DTCAL-2022-0000064-ER-000.

Doctora **PAOLA ANDREA MAHECHA RODAS** en cumplimiento del contrato suscrito entre usted y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, sírvase realizar el avalúo solicitado por JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CALDAS al predio rural LOTE N°2 LA GAVIOTA colindante con el perímetro urbano del municipio de San José departamento de Caldas, con ficha catastral 176650002000000070131000000000 Matricula inmobiliaria 103-27789 Proceso 2021-0071

Anexo documentación:

- Certificado de libertad vigente del predio.
- Copia de la escritura pública del predio.
- Certificado de usos del suelo del predio vigente expedido por la oficina de planeación municipal y/o curaduría urbana. Esta certificación deberá ser a la fecha a la cual se debe presentar el avalúo solicitado.
- Plano de localización.
- Recibo predial.
- Solicitud de avalúo con Teléfono de contacto para la realización de la visita al predio

El control de calidad será realizado en sede central, para este control el avalúo debe ser enviado en formato pdf con sus respectivos soportes al correo [mgiraldo@igac.gov.co](mailto:mgiraldo@igac.gov.co), [carolina.acosta@igac.gov.co](mailto:carolina.acosta@igac.gov.co) y [mario.rodriquez@igac.gov.co](mailto:mario.rodriquez@igac.gov.co).



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI  
Territorial Cédulas



El informe lo deberá entregar a más tardar el 05 de agosto de 2022.

Vo.Bo.

**ANGELICA MARIA VELEZ JARAMILLO**  
Director Territorial

Reviso: Mario Alexander Rodríguez Jaramillo  
Proyectó: Mario Alexander Rodríguez Jaramillo



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANSERMA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220302696255667507**

**Nro Matrícula: 103-27789**

Pagina 1 TURNO: 2022-103-1-2196

Impreso el 2 de Marzo de 2022 a las 03:08:46 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 103 - ANSERMA DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: SAN JOSE VEREDA: ALTO MIRA

FECHA APERTURA: 01-06-2017 RADICACIÓN: 2017-103-6-1169 CON: ESCRITURA DE: 18-05-2017

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. PREDIO CON UN AREA DE 1150 METROS CUADRADOS, POR LOS SIGUIENTES LINDEROS  
 #####PARTIENDO DEL PUNTO 10A, UBICADO SOBRE LA VIA PROLONGACION DE LA CARRERA 2, EN SENTIDO OCCIDENTE EN UNA DISTANCIA DE  
 24.00 METROS LINDERO CON EL LOTE NRO 1 DE LA PRESENTE SUBDIVISION HASTA EL PUNTO 9A, DE ESTE PUNTO EN SENTIDO NORTE Y EN  
 UNA DISTANCIA DE 50.00 METROS, LINDERO CON EL LOTE NOR 1 DE LA PRESENTE SUBDIVISION, HASTA EL PUNTO 9, DE AQUI EN SENTIDO  
 ORIENTE EN UNA DISTANCIA DE 10.00 METROS LINDERO CON LA ZONA URBANA DE ESTE MUNICIPIO, MANZANA 15 HASTA EL PUNTO 10; Y DE  
 ESTE PUNTO EN SENTIDO SUR EN DISTANCIA DE 50.00 METROS BORDEADO LA PROLONGACION DE LA VIA CARRERA 2, HASTA LLEGAR AL  
 PUNTO 10A, PUNTO DE PARTIDA #####

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

GRAJALES GRAJALES MARIA LEONILDE POR ESCRITURAS NUMEROS 97 Y 98 DEL 18/05/2017, AMBAS DE LA NOTARIA UNICA DE RISARALDA,  
 REGISTRADAS EL 19/05/2017 AL FOLIO CON MATRICULA NUMERO 19951, HIZO ACTUALIZACION DE AREA Y LINDEROS. - GRAJALES GRAJALES  
 MARIA LEONILDE, ADQUIRIO EL CITADO INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DEL  
 CAUSANTE HERRERA RESTREPO ANGEL EPITACIO, APROBADO POR SENTENCIA DE FECHA 25.04.96 DEL JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA DE  
 ANSERMA, REGISTRO EL DIA 03.09.96 AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA NRO 103-0019.951, VALOR \$3.335.800.00- HERRERA RESTREPO  
 ANGEL EPITACIO, ADQUIRIO EL CITADO INMUEBLE POR COMPRA QUE HIZO A LA SEÑORA OCAMPO VDA DE GRAJALES JULIA, SEGUN COSNTA EN  
 LA ESCRITURA NRO 1433, DEL 03.07.73 OTORGADA EN LA NOTARIA 2 DE PEREIRA, REGISTRO EL DIA 26.07.73 EN EL LIBRO 1, TOMO 2, FOLIO 214,  
 PARTIDA 727, HOY AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA NRO 103-0019.951, VALOR \$100.000.00-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) # - # - LOTE NRO 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

103 - 19951

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 27-02-1975 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 133 DEL 26-02-1975 NOTARIA UNICA DE ANSERMA

VALOR ACTO: \$285,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANSERMA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220302696255667507**

**Nro Matrícula: 103-27789**

Pagina 2 TURNO: 2022-103-1-2196

Impreso el 2 de Marzo de 2022 a las 03:08:46 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

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

DE: HERRERA RESTREPO ANGEL EPITACIO

**A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO**

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-05-2017 Radicación: 2017-103-6-1169**

Doc: ESCRITURA 98 DEL 18-05-2017 NOTARIA UNICA DE RISARALDA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE

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

DE: GRAJALES GRAJALES MARIA LEONILDE

CC# 29267499

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-07-2017 Radicación: 2017-103-6-1492

Doc: ESCRITURA 129 DEL 23-06-2017 NOTARIA UNICA DE RISARALDA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GRAJALES GRAJALES MARIA LEONILDE

CC# 29267499

**A: HERRERA VERA LUIS CARLOS**

**CC# 1088302666 X**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 31-08-2021 Radicación: 2021-103-6-1854**

Doc: OFICIO 369 DEL 30-08-2021 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN JOSE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL LESIÓN ENORME

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

DE: GRAJALES GRAJALES MARIA LEONILDE

CC# 29267499

**A: HERRERA VERA LUIS CARLOS**

CC# 1088302666 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**[illegible]



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANSERMA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220302696255667507**

**Nro Matrícula: 103-27789**

Pagina 3 TURNO: 2022-103-1-2196

Impreso el 2 de Marzo de 2022 a las 03:08:46 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

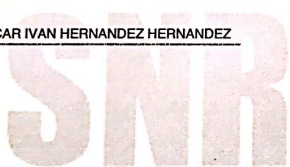
USUARIO: Realtech

**TURNO: 2022-103-1-2196**

**FECHA: 02-03-2022**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

El Registrador: OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ



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



República de Colombia



A042441535

**NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO  
RISARALDA – CALDAS  
ÁLVARO OMAR ROSERO ERAZO  
NOTARIO**

===== Nro.129. =====

ESCRITURA NUMERO: CIENTO VEINTINUEVE-

FECHA DE OTORGAMIENTO: 23 DE JUNIO DE 2.017.-

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

NATURALEZA JURÍDICA

CLASE DE ACTO: COMPRAVENTA.-

CÓDIGO: 125.-

TIPO DE PREDIO: RURAL.-

CUANTÍA DEL ACTO \$2.000.000.-

UBICACIÓN DEL PREDIO: "VEREDA ALTOMIRA – PREDIO LA GAVIOTA.- LOTE 2".

MUNICIPIO: SAN JOSE.-

DEPARTAMENTO: CALDAS REPÚBLICA: COLOMBIA

REGISTRO CATASTRAL NUMERO: 17666500027000000700470000000000.-

AVALUÓ CATASTRAL: \$201.008.000.-

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 103-27789.-

UBICACIÓN OFICINA DE REGISTRO: ANSERMA (CALDAS)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

VENDEDORA

MARIA LEONILDE GRAJALES GRAJALES

C.C. Nro. 29.267.499

COMPRADOR

LUIS CARLOS HERRERA VERA

C.C. Nro. 1.088.302.666

Con la anterior información se da cabal cumplimiento a lo dispuesto por la Superintendencia de Notariado y Registro mediante la Resolución Nro. 1156 de Marzo 29 de 1996, Artículos 1 y 2 y en Desarrollo del Decreto 2150, en concordancia con la Resolución 6851 de 2004 y Parágrafo 4 Art. 8 Ley 1570 de 2012.-

ÁLVARO OMAR ROSERO ERAZO  
NOTARIO ÚNICO DEL CÍRCULO DE RISARALDA

Legalizado por las autoridades en la oficina pública - Se tiene copia para el registro

En el Municipio de Risaralda, Departamento de Caldas, República de Colombia, a los veintitrés (23) días del mes de Junio de dos mil diecisiete (2017), ante mí, **ALVARO OMAR ROSERO ERAZO**. Notario Único del Círculo de Risaralda, compareció la Señora **MARIA LEONILDE GRAJALES GRAJALES**, de estado civil soltera por viudez, mayor de edad, vecina y domiciliada en la ciudad de Pereira, de tránsito en este Municipio, identificada con cédula de ciudadanía número 29.267.499 expedida en Buga-Valle; de todo lo cual doy fe y manifestó,:

**PRIMERO:** Que a título de venta transfiere en la totalidad el derecho de dominio y posesión que tiene a favor del señor **LUIS CARLOS HERRERA VERA**, mayor de edad, soltero, residente y domiciliado en Pereira - Risaralda, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 1.088.302.636 expedida en Pereira, a quien igualmente conozco por haberse presentado a esta Notaria y es a saber:- **"LOTE N° 2:** Predio rural ubicado en la Vereda Altomira, perteneciente al Municipio San José - Departamento Caldas, con un área de terreno de mil ciento cincuenta (1150 M<sup>2</sup>) metros cuadrados, al que le corresponde la cedula catastral en el momento numero 1766650002000000070047000000000, hasta que se le asigne nueva ficha y determinado por los siguientes linderos particulares:- **"Partiendo del punto 10-a** ubicado sobre la vía prolongación de la carrera 2, en sentido occidente en una distancia de 24.00 metros lindero con el lote-1 de la presente subdivisión hasta el punto 9-a; de este punto en sentido norte y en una distancia de 50.00 metros lindero con el lote-1 de la presente subdivisión hasta el punto 9; de aquí en sentido oriente en una distancia de 20.00 lindero con la zona urbana de este municipio manzana 15, hasta el punto 10; y de este punto en sentido sur en distancia de 50.00 metros bordeando la prolongación de la vía carrera 2, hasta llegar al punto 10-a, punto de partida".- No obstante la cabida y linderos del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto y determinado.-

**SEGUNDO:**  
**TRADICION:** Que la vendedora adquirió lo que enajena por adjudicación que se le hizo en la sucesión del señor **ANGEL EPITACIO HERRERA RESTREPO**, según consta en la sentencia sin número del veinticinco ( 25 ) de Abril de mil novecientos noventa y seis ( 1996 ) proferida por el Juzgado Promiscuo de Familia de Anserma-Caldas, la que fue inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma Caldas anotación número 6 del folio de matrícula inmobiliaria

*Modelo notarial para uso exclusivo en la escritura pública - Su firma consta por el 13-06-2017*



República de Colombia



103-19951, procediendo posteriormente mediante escritura pública número 98 del 18 de Mayo de 2017 otorgada en la Notaría Unica de Risaralda - Caldas a desenglobar la propiedad en tres lotes y al número DOS ( 2 ) se le abrió la matrícula inmobiliaria número 103-27789 que es precisamente el que ahora se vende al Sr. **LUIS CARLOS HERRERA VERA - TERCERO**: PRECIO.- Que el precio de esta venta es por la suma de DOS MILLONES DE PESOS (2.000.000.) moneda legal Colombiana, dinero que se encuentra cancelado en su totalidad y a satisfacción de la vendedora.- **CUARTO**: Que el expresado inmueble se encuentra libre de toda clase de gravámenes como es venta anterior, limitación de dominio, prenda agraria, embargo judicial, censo, empeño, hipoteca y condición resolutoria y que desde la presente fecha hace la entrega real y material de lo vendido a su comprador con todas sus anexidades, usos, costumbres, derechos, servidumbres, aguas, caminos y demás dependencias legales, obligándose al saneamiento por evicción en la forma y casos de la Ley.- **QUINTO**: ACEPTACION: Presente el otorgante de las notas civiles ya dichas anteriormente e informado del contenido de la presente escritura y la venta que ella contiene en su favor, manifestó que la aceptaba en todas y en cada una de sus partes.- **SEXTO**: Que la vendedora concede poder especial, amplio y suficiente a la parte compradora, para que aclare esta escritura en caso de haberse cometido algún error en su elaboración, en la cita del registro catastral, matrícula inmobiliaria, identificación del inmueble, actualización del inmueble por haberse segregado alguna parte, actualización de nomenclatura, aclaración de nombres e identificación de las partes contratantes, o haberse omitido alguna información propia del acto jurídico, esencial que configure el acto jurídico de compraventa o por las razones por las cuales la oficina de Registro de Instrumentos Públicos rechazare la inscripción de esta escritura en el competente registro.- **SEPTIMO**.- **CONSTANCIA NOTARIAL EFECTOS DE LA LEY 258 DE 1.996. AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**. Conforme al Parágrafo 1º del Artículo 6º de la Ley 258 del 17 de Enero de 1.996. El suscrito Notario indagó a la vendedora BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO que si el inmueble que por el presente instrumento vende se encuentra Afectado a Vivienda Familiar, respondió, **NO** tenerlo Afectado a Vivienda Familiar. Así mismo previas las advertencias legales, se indagó al comprador quien manifestó responder BAJO

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario.

LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO sobre los siguientes puntos: A) Si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho, a lo cual respondió que **ES SOLTERO**. - B) Si el bien Inmueble arriba citado queda o NO Afectado a Vivienda Familiar, a lo cual respondió: Que **NO LO AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR** el inmueble antes descrito, por no reunir los requisitos legales.- Queda así cumplido por el Notario la exigencia prevista en el Parágrafo 1 del Artículo 6° de la Ley 258 del 17 de Enero de 1.996.- Presente el comprador de las notas civiles ya dichas anteriormente e informado del contenido de la presente escritura y la venta que ella contiene en su favor, manifestó que la aceptaba en todas y en cada una de sus partes.- **DOCUMENTOS: PAZ Y SALVO Nro. 000750. Y CERTIFICADO CATASTRAL. LA SUSCRITA SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE SAN JOSE: CERTIFICA:** Que MARIA LEONILDE GRÁJALES GRAJALES se encuentra a paz y salvo con el tesoro municipal por concepto de pago de impuesto predial correspondiente al año 2.017 y aparece inscrita en el catastro como propietaria del predio Nro. 17666500020000000700470000000000, DIRECCIÓN: La Gaviota. AVALÚO: \$201.008.000. HECTÁREAS: 24. METROS CUADRADOS: 4892. ÁREA CONSTRUIDA: 110. Este certificado se expide a favor del interesado para: ELABORAR ESCRITURA: Dado en el Municipio: SAN JOSE. Fecha: 16/05/2.017. Válido hasta: 31/12/2017. MARICELA JIMENEZ ALZATE. Secretaria de Hacienda. El Municipio de San José - Caldas no cobra impuesto por concepto de valorización Municipal. - **LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:** Han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación, igualmente los números de matrículas inmobiliarias, linderos y otros. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y que, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero **NO** de la veracidad de las declaraciones de los interesados y que están advertidos de la formalidad ante el registro en tiempo legal; manifestando estar notificados de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes conforme lo

Model notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene validez



República de Colombia



manda el Artículo 102 del Decreto 960 de 1970, y por no observar error alguno en su contenido le imparten su aprobación y proceden a firmar con el suscrito Notario.

**TERMINO PARA INSCRIBIR ESTA ESCRITURA EN EL REGISTRO:** El suscrito Notario advirtió a los otorgantes que la presente escritura debe registrarse en la Oficina respectiva, dentro del término de dos (2) meses contados a partir del otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causara intereses moratorios. Manifiestan además los otorgantes que se conocen entre sí y que los documentos que aportaron para protocolizar con el presente instrumento son auténticos. Léida que les fue la presente escritura a los otorgantes la aprobaron en todas y en cada una de sus partes y la firman en prueba de su consentimiento junto conmigo el Notario quien así lo autoriza y da fe. Se elaboró en los sellos de seguridad Notarial números. Aa042441535, Aa042441536 y Aa042441537. Derechos Notariales \$ 68.050, Resolución 0451 del 20 de Enero de 2017. RETEFUENTE: \$ 20.000; IVA \$ 12.930 Recaudos: \$ 16.600. Así se firma en constancia y como aparece.

**LA VENDEDORA:**

*Maria Leonilde Grajales Grajales*  
**MARIA LEONILDE GRAJALES GRAJALES**

C.C. 29.267.499 de Buga-Valle

OCUPACION: Ama de casa.

DIRECCIÓN: Calle 16 N° 30B-14 Barrio San Luis. Pereira.

TELÉFONO: 3213642.

Fecha: 23 de Junio de 2017.

Hora: 3:51 PM



EL COMPRADOR

*Luis Herrera Vera*

LUIS CARLOS HERRERA VERA

C.C.1.088.302.666 de Pereira.

DIRECCIÓN: calle 18B N° 30-08

OCUPACIÓN: Arquitecto

TELÉFONO: 3128823760

Fecha: 23 de Junio de 2017.

Hora: 4:12 pm

ÁLVARO OMAR ROSERO ERAZO  
Notario Único del Circuito de Risaralda

| SOLICITUD DE AVALÚO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | FECHA                      |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------|
| GESTIÓN CATASTRAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | AAAA                       | MES DD |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2022                       | 03 03  |
| ENTIDAD O NOMBRE DEL SOLICITANTE <u>Juzgado Promiscuo Hpal. San Jose</u> NIT o C.C. _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |        |
| DIRECCIÓN DEL INMUEBLE <u>lote N° 2. Vereda al homirra Predio la Gaviota</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |        |
| MUNICIPIO <u>San Jose</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | DEPARTAMENTO <u>Caldas</u> |        |
| MARCO JURÍDICO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |        |
| Marque con una X la casilla correspondiente (pelo uno)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |        |
| <input type="checkbox"/> Ocupación temporal por obra pública - Decreto 222/1983, art. 109<br><input type="checkbox"/> Adquisición de inmuebles e Imposición de Servidumbre - Decreto 222/1983, art. 110<br><input type="checkbox"/> Determinación del carácter de Vivienda de Interés Social Ley 9ª, De 1989<br><input type="checkbox"/> Determinación del monto de la compensación en tratamiento de conservación. Decreto 151/1986, art. 11<br><input type="checkbox"/> Avalúo de inmuebles en cumplimiento de la Ley 550/1999 (Ley de Intervención Económica) art. 60<br><input type="checkbox"/> Beneficio del subsidio en especie para habilitación legal de títulos: D 2056/95<br><input type="checkbox"/> Avalúo de inmuebles en cumplimiento del Decreto 540/1998, art. 3<br><input type="checkbox"/> Avalúo de inmuebles en cumplimiento de la Ley 546/1999 (Ley de vivienda) art. 50<br><input type="checkbox"/> Avalúo de inmuebles para efectos contables - Régimen de Contabilidad pública<br><input type="checkbox"/> Avalúo para la prevención y atención de desastres en el marco del Decreto 919/1989<br><input type="checkbox"/> Adquisición de Inmuebles Leyes 1682 de 2013 y 1742 de 2014<br><input type="checkbox"/> Expropiación Judicial, Art. 399 del Código General del Proceso | <input type="checkbox"/> Enajenación forzosa en pública subasta - Ley 388/1997, art. 56<br><input type="checkbox"/> Enajenación Voluntaria - Ley 388/1997, art. 51 y 67<br><input type="checkbox"/> Comisión Tripartita. - Ley 56/1981<br><input type="checkbox"/> Valoración de inmuebles beneficiarios del efecto de plusvalía. Ley 388/1997, arts. 75 - 78 - 77<br><input type="checkbox"/> Avalúo de inmuebles de particulares con fines privados - Decreto 208 de 2004, art. 27, numeral 2<br><input type="checkbox"/> Avalúo de Bienes Inmuebles - Decreto 2150/1995<br><input type="checkbox"/> Avalúo de inmuebles para efectos de la Ley 1150/2007 o Enajenación voluntaria en el marco del Decreto 1510 de 2013 compilado por el Decreto 1082 / 2015<br><input type="checkbox"/> Avalúo servidumbres petroleras. Ley 1274 de 2009<br><input type="checkbox"/> Avalúo de inmuebles para efectos de la Ley 99/1993<br><input type="checkbox"/> Avalúos para adquisición reforma agraria. Ley 160 de 1994 y Decreto 1139 de 1995<br><input type="checkbox"/> Avalúos de restitución de tierras. Ley 1448 de 2011 y Decreto 1071 de 2015 |                            |        |
| OTRO. (Especifique cuál y cite la norma en que se fundamenta)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |        |
| PARA CÁLCULO DE PLUSVALÍA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |        |
| SI DOCUMENTACIÓN BÁSICA<br><input checked="" type="checkbox"/> Identificación del inmueble, por su dirección y descripción de linderos<br><input checked="" type="checkbox"/> Copia del certificado de libertad y tradición no anterior a tres meses<br><input type="checkbox"/> Copia de la cédula catastral (si existe)<br><input checked="" type="checkbox"/> Plano del inmueble objeto del avalúo con indicación de áreas (terreno, construcción y mejoras)<br><input checked="" type="checkbox"/> Copia de escritura de compraventa<br><input type="checkbox"/> Copia del reglamento de propiedad horizontal, condominio o parcelación<br><input type="checkbox"/> Certificación de reglamentación urbanística vigente del predio<br><input type="checkbox"/> Certificado de Registro Presupuestal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | SI<br><input checked="" type="checkbox"/> Certificación de Planeación Municipal sobre normas vigentes de uso y reglamentación urbanística indicando todos los tipos de usos<br><input type="checkbox"/> Mapas donde se delimitan las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas que concreten cada hecho generador<br><input type="checkbox"/> Copia del Acuerdo o Decreto que contenga la normativa urbanística anterior<br><input type="checkbox"/> Información sobre el índice de ocupación e índice de construcción promedio en cada zona geoeconómica, antes y después de la acción urbanística<br><input type="checkbox"/> Información sobre el índice de ocupación e índice de construcción promedio en cada zona geoeconómica, antes y después de la acción urbanística<br><input type="checkbox"/> Plano predial correspondiente a cada hecho generador de plusvalía                                                                                                                                                                                                                                                                   |                            |        |
| OTRO CUAL?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | OTRO CUAL?                 |        |
| PARA DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CÉSANTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |        |
| <input type="checkbox"/> Identificación de los beneficiarios, indicando las razones por las cuales tienen esta condición<br><input type="checkbox"/> La relación de contadores y medidores y acometidas de servicios públicos y su ubicación<br><input type="checkbox"/> Encuestas y Censos Socioeconómicos en caso de que la entidad adquirente las haya realizado, e información referente a las actividades comerciales, industriales o residenciales, entre otras, que se desarrollen en el respectivo inmueble, así como los titulares de las mismas.<br><input type="checkbox"/> Relación de muebles ubicados en el inmueble objeto de adquisición, que deban ser trasladados<br><input type="checkbox"/> Indicación de los plazos para entrega del inmueble y forma de pago que se planteará por parte de la entidad adquirente en la oferta de compra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> Información Tributaria (impuestos, tasas y contribuciones)<br><input type="checkbox"/> Copia de los contratos de arrendamiento y otros, cuyo objeto sea el inmueble a ser adquirido<br><input type="checkbox"/> Documentos contables de estados de pérdidas y ganancias, el balance general más reciente. Para quienes no están obligados a llevar contabilidad, recibos de caja, consignaciones bancarias, facturas, entre otros.<br><input type="checkbox"/> Indicación de conceptos de daño emergente y lucro cesante a valorar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |        |
| COMPROMISO DE PAGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |        |
| * Pagaré el valor del servicio mediante consignación en la cuenta que se me indique en la forma pactada en el convenio anexo.<br>* Luego de liquidado el valor real causado por concepto del servicio según las tarifas vigentes a la fecha, pagaré al Instituto Geográfico Agustín Codazzi la suma que exceda del valor consignado, al momento de recibir el resultado del avalúo y sin necesidad de protesto ni presentación para su pago ni de la constitución en mora.<br>* El valor ya consignado como abono quedará a favor del Instituto como reconocimiento de los costos incurridos por el mismo, si desisto de la solicitud de avalúo después de la visita al predio de cinco (5) días calendario contados a partir de la fecha de radicación de la petición                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |        |
| OBSERVACIONES (Eventuales modificaciones requeridas por el solicitante)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |        |
| NOMBRE: (Representante legal / persona natural) <u>Abogado Rep. demandante.</u><br>CARGO: <u>CII 19 N° 9-SO Ed. División del</u><br>DIRECCIÓN CORRESPONDENCIA: <u>3155324738</u> OTRO: <u>01-7040</u><br>DATO CONTACTO EN EL PREDIO: _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |        |
| FIRMA: _____<br>CORREO ELECTRÓNICO: <u>Jalo122@hotmail.com</u><br>TELÉFONO CELULAR: <u>3155324738</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |        |

FINCA  
LA GAVIOTA

LOCALIZACIÓN:  
MUNICIPIO:  
DEPARTAMENTO:

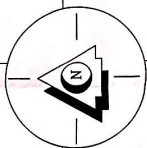
PROPIETARIO.

AREA  
37 PLZ + 1051 M2  
0'  
23 HAS + 7851 M2

|                                                |           |        |
|------------------------------------------------|-----------|--------|
| ESCALA                                         | 1 : 2000  | T<br>I |
| FECHA                                          | OCT./2006 |        |
| DIBUJO Topografía & Diseño<br>C.E. M...<br>... |           |        |

LEVANTO Y CALCULO.  
BERNARDO GIRALDO VIDAL.

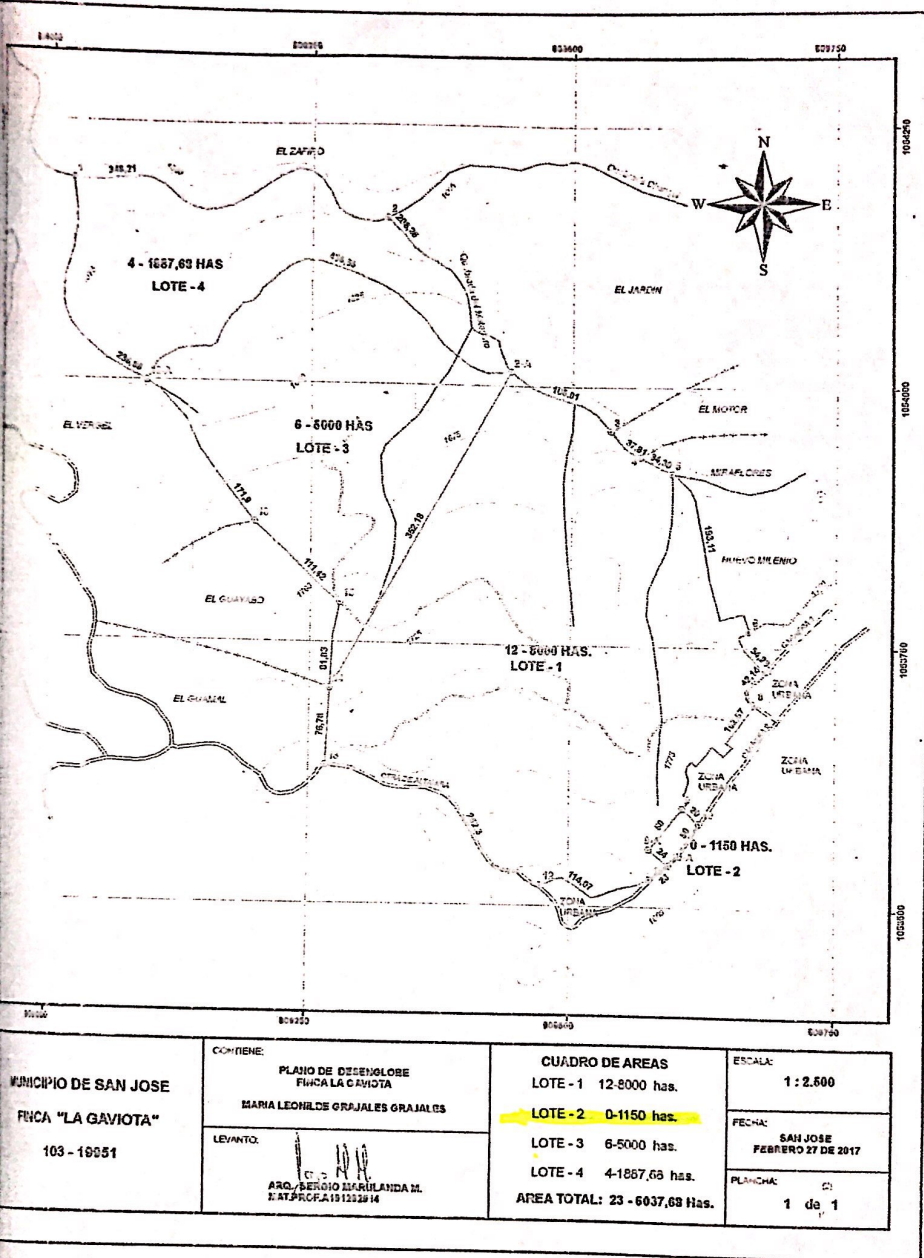
OBSERVACIONES



FRANCISCO RESTREPO

GILBERTO GRAJALES

GONZAGA VALENCIA





MUNICIPIO DE SAN JOSÉ, CALDAS.  
810 001 998 8  
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2021

Factura: 200672 Fecha: 19/02/2021  
Vence: 31/03/2021

| PROPIETARIO                      |           | IDENTIFICACIÓN |               | DIRECCIÓN DE ENTREGA |                   |
|----------------------------------|-----------|----------------|---------------|----------------------|-------------------|
| MARIA LEONILDE GRAJALES GRAJALES |           | 29267499       |               | LA GAVIOTA LOTE 2    |                   |
| NÚMERO PREDIAL                   | AVALUO    | HECTÁREAS      | MTS CUADRADOS | ÁREA CONSTRUIDA      | DIRECCIÓN PREDIO  |
| 000200070131000                  | 1.022.000 | 0              | 1.150         | 0                    | LA GAVIOTA LOTE 2 |

- CONTRIBUYENTE -

Tarifa x 1000/5

| AÑO             | AVALUO    | PREDIAL       | INT. PREDIAL | CORP AUT     | INT CORP.  | SOMBREROS  | INT. SOMB | Alumb Pub | Int Alum | Asso     | Int Asso |
|-----------------|-----------|---------------|--------------|--------------|------------|------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|
| 2019            | 963.000   | 3.472         | 433          | 1.083        | 110        | 80         | 0         | 0         | 0        | 0        | 0        |
| 2020            | 993.000   | 3.456         | 1.893        | 1.480        | 317        | 109        | 19        | 0         | 0        | 0        | 0        |
| 2021            | 1.022.000 | 3.310         | 0            | 1.533        | 0          | 102        | 0         | 0         | 0        | 0        | 0        |
| <b>TOTALES:</b> |           | <b>14.538</b> | <b>2.326</b> | <b>4.394</b> | <b>635</b> | <b>271</b> | <b>25</b> | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

DESCUENTOS

| DETALLE DESCUENTO          | VALOR |
|----------------------------|-------|
| Descuentos Enteros Predial | 2.326 |
| <b>TOTAL DESCUENTO:</b>    |       |

DETALLES DEL PAGO

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| VALOR FACTURA:                  | 16.864      |
| SALDO A FAVOR:                  | 0           |
| TOTAL PERIODO:                  | 16.864      |
| TOTAL VIGENCIA SIN DESCUENTO:   | 21.893      |
| TOTAL VIGENCIA CON DESCUENTO:   | 19.573      |
| SALDO PENDIENTE ACUERDO DE PAGO | 0           |
| FECHA LIMITE DE PAGO            | 31 mar 2021 |



MUNICIPIO DE SAN JOSÉ CALDAS  
ALCALDÍA MUNICIPAL  
NIT. 810.001.998-8

MIPG - DIMENSIÓN 5  
INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN  
POLÍTICA DE GESTIÓN DOCUMENTAL

PÁGINA: 1 de 3  
CÓDIGO: 02.03.01-024/2022

VERSIÓN: 1.0  
DEPENDENCIA: SECRETARÍA  
DE PLANEACIÓN Y OBRAS  
PÚBLICAS



## CERTIFICADO DE USO DEL SUELO No 021-2022 (08 DE MARZO DE 2022)



ALCALDÍA MUNICIPAL SAN JOSÉ - CALDAS  
NIT. 810.001.998-8  
GRUPO DE ARCHIVO Y CORRESPONDENCIA

09 MAR 2022

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

No. Radicado: 392082659001 Hora: 3:00  
Firma: *[Firma]*

En uso de sus facultades legales, especialmente las conferidas por la ley 388 de 1997, el Decreto 1469 de 2010, el Decreto 1077 DE 2015, modificado parcialmente por el Decreto 2218 de 2015, en concordancia con el acuerdo 093 de 18 de diciembre de 2.001 “por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del Municipio de San José.”

### CERTIFICA:

**ARTICULO PRIMERO:** Que el señor **JAIRO ACESIO LARGO ARIAS**, identificado con **C.C. 7.541.136**, solicitó ante la Secretaría de Planeación y Obras Públicas la expedición del Certificado del Uso del Suelo para el predio rural denominado de acuerdo al certificado de libertad y tradición “# - # - **LOTE NRO 2**”, y según consulta catastral en el Geoportal del IGAC “**LA GAVIOTA LOTE 3**”, ubicado en la vereda **ALTOMIRA** de este municipio identificado con **Ficha Catastral N° 17665-00-02-0000-0007-0047-0-00-00-0000**.

**ARTICULO SEGUNDO:** Que el señor **JAIRO ACESIO LARGO ARIAS**, identificado con **C.C. 7.541.136**, suministró los datos necesarios para el estudio y expedición del certificado, de acuerdo al formulario de solicitud establecido por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal.

**ARTICULO TERCERO:** Que de acuerdo al numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 es competencia del secretario de Planeación y Obras Públicas del Municipio de San José Caldas informar al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) y los instrumentos que lo desarrollen.

**ARTICULO CUARTO:** Que teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, las características propias del inmueble y el impacto que pueda generarse en el sector, La Secretaría de Planeación y Obras Públicas expone que el predio rural denominado de acuerdo al certificado de libertad y tradición “# - # - **LOTE NRO 2**”, y según consulta catastral en el Geoportal del IGAC “**LA GAVIOTA LOTE 3**”, ubicado en la vereda **ALTOMIRA** de este municipio identificado con **Ficha Catastral N° 17665-00-02-0000-0007-0047-0-00-00-0000**. Presenta la siguiente clasificación de usos del suelo, en concordancia con el (E.O.T.) del Municipio de San José.

“NUESTRO COMPROMISO ES CON SAN JOSÉ”

Palacio Municipal – Carrera 2 No. 6 -37 Conmutador: 3116475022 Código Postal 177040

[www.san jose-caldas.gov.co](http://www.san jose-caldas.gov.co) e-mail [alcalde@sanjose-caldas.gov.co](mailto:alcalde@sanjose-caldas.gov.co)



MUNICIPIO DE SAN JOSÉ CALDAS  
ALCALDÍA MUNICIPAL  
NIT. 810.001.998-8

MIPG - DIMENSIÓN 5  
INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN  
POLÍTICA DE GESTIÓN DOCUMENTAL

PÁGINA: 2 de 3  
CÓDIGO: 02.03.01-024/2022

VERSIÓN: 1.0  
DEPENDENCIA: SECRETARÍA  
DE PLANEACIÓN Y OBRAS  
PÚBLICAS



**"ARTICULO 132: NORMAS GENERALES PARA EL SUELO RURAL Y SUBURBANO:**

- **DENSIDAD DE OCUPACION:** - La densidad de ocupación considerada para las áreas rurales y suburbanas, será de 4 viviendas por hectárea.
- **USOS:** Dentro del suelo suburbano y rural, sólo se permitirán los siguientes usos: Agrícola, Piscícola, Minero, Agroindustrial, Ecoturístico, de la misma manera se puede presentar la vivienda unifamiliar, la cual puede ser complementaria con comercio tipo 1, e institución tipo 1.
- **ALTURAS:** Para el suelo rural y suburbano, sólo se permitirán construcciones con una altura máxima de dos (2) pisos."

**ARTICULO QUINTO:** Que con base en el numeral anterior, en caso de presentarse la vivienda unifamiliar dentro del predio su uso puede ser complementario con **comercio tipo 1 e institución tipo 1**, y cuyas especificaciones se enuncian en los **artículos 97 y 99** del EOT Municipal.

**"ARTICULO 97: USO COMERCIAL Y SERVICIOS:** Son usos *destinados a la venta y compra de bienes y servicios*, se clasifican:

- **Comercio Tipo 1:** Aquel comercio y servicio que tiene un cubrimiento local, de barrio, de uso frecuente por la comunidad, por ello es permitido en toda la zona residencial, en la zona múltiple, en la zona histórica y en las zonas de desarrollo. A este tipo de comercio pertenecen: *Tiendas de Barrio, Revuelterías, Panaderías, Carnicerías, Droguerías, Peluquerías, Heladerías, Cafeterías, Modisterías, Floristerías, Marqueterías, Fotocopias, Zapaterías, Alquiler de películas, Almacenes pequeños, Oficinas de servicios profesionales y técnicos y similares.*

(...)

**"ARTICULO 99: USO INSTITUCIONAL:** Uso destinado a los establecimientos o sedes utilizados para la prestación de servicios a la comunidad, **de tipo Administrativo, Social, Cultural, de Culto, Recreativo, Asistencial, de Educación.** Se clasifican en:

- **Institución Tipo 1:** Aquellas Instituciones que la población requiere en el ámbito local, por ello se pueden presentar en todas las zonas de la cabecera municipal. A este tipo de Instituciones pertenecen: *Capillas, Iglesias, Puestos y centros de Salud, Parques de Barrio, Canchas deportivas, Escuelas, Colegios de enseñanza media, Guarderías, Inspecciones de Policía, Casetas Comunes y similares.*

La presente certificación se expide a solicitud del señor **JAIRO ACESIO LARGO ARIAS**, identificado con **C.C. 7.541.136**, para su conocimiento y fines pertinentes.

Dada en el Despacho de la Secretaría de Planeación, el día **OCHO (08) DE MARZO DE 2022.**

**LAURA VICTORIA RAMÍREZ GRAJALES**  
Secretaría de Planeación y Obras Públicas  
Alcaldía Municipal de San José Caldas

Proyectó: Y.S.L.L.  
Revisó y Aprobó: L.V.R.G.

"NUESTRO COMPROMISO ES CON SAN JOSÉ"

Palacio Municipal – Carrera 2 No. 6 -37 Conmutador: 3116475022 Código Postal 177040

[www.sanjose-caldas.gov.co](http://www.sanjose-caldas.gov.co) e-mail [alcalde@sanjose-caldas.gov.co](mailto:alcalde@sanjose-caldas.gov.co)



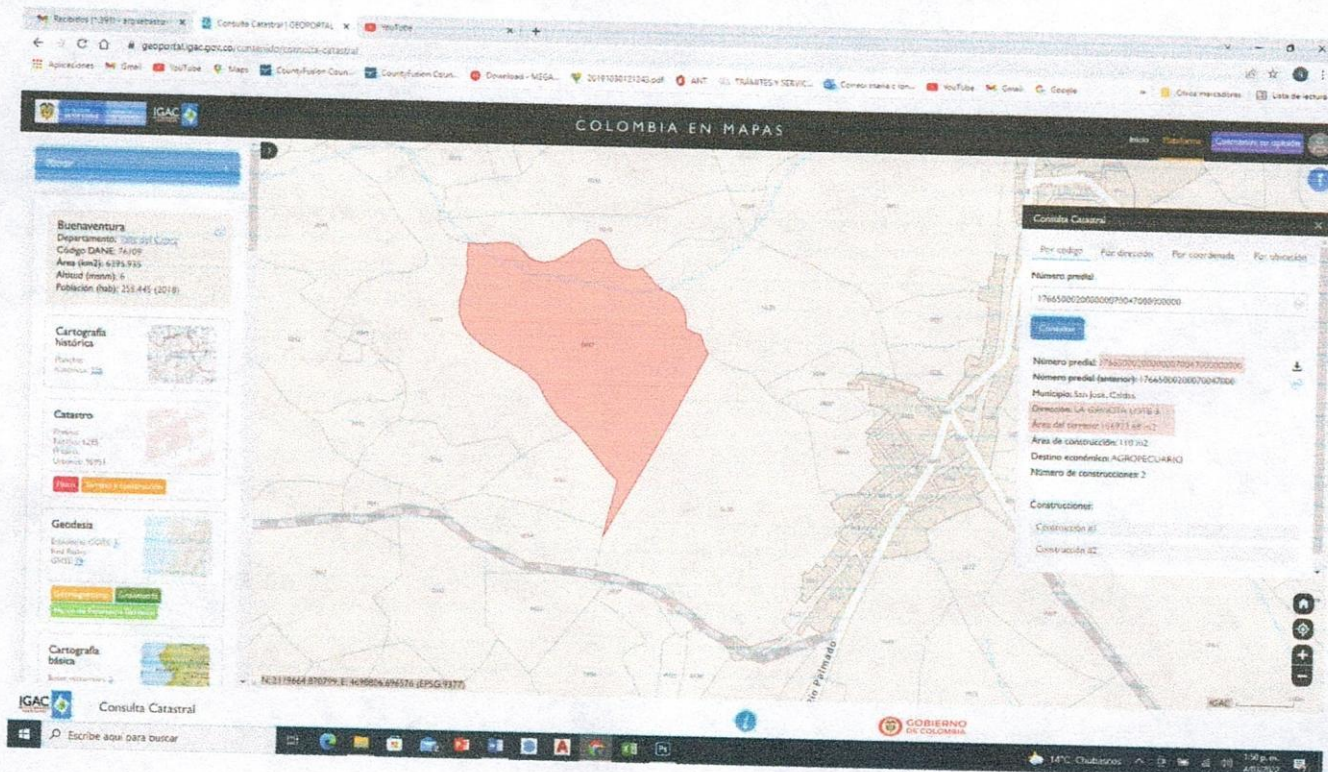
MUNICIPIO DE SAN JOSÉ CALDAS  
ALCALDÍA MUNICIPAL  
NIT. 810.001.998-8

MIPG - DIMENSIÓN 5  
INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN  
POLÍTICA DE GESTIÓN DOCUMENTAL

PÁGINA: 3 de 3  
CÓDIGO: 02.03.01-024/2022

VERSIÓN: 1.0  
DEPENDENCIA: SECRETARÍA  
DE PLANEACIÓN Y OBRAS  
PÚBLICAS

#Nuestro  
Compromiso es con  
**San José**



**VUR** **SNR** **MIN JUSTICIA** **TOODS POR UN NUEVO PAIS**

**Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad**

|                                      |                                |                         |
|--------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Fecha: 05/03/2022                    | Hora: 01:44 PM                 | No. Consulta: 900607275 |
| N° Matricula Inmobiliaria: 103-27789 | Referencia Catastral:          |                         |
| Departamento: CALDAS                 | Referencia Catastral Anterior: |                         |
| Municipio: SAN JOSÉ                  | Cédula Catastral:              |                         |
| Vereda: ALTOMIRA                     | Nupre:                         |                         |

**Dirección Actual del inmueble: # - # - LOTE NRO 2**

**Direcciones Anteriores:**

|                                         |                                |                                  |
|-----------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| Determinación:                          | Destinación económica:         | Modalidad:                       |
| Fecha de Apertura del Folio: 01/05/2017 | Tipo de instrumento: ESCRITURA | Fecha de instrumento: 19/05/2017 |
| Estado Folio: ACTIVO                    |                                |                                  |
| Matricula(s) Matriz:                    |                                |                                  |
| • 103-19951                             |                                |                                  |
| Matricula(s) Derivada(s):               |                                |                                  |
| Tipo de Predio: R                       |                                |                                  |

Alertas en protección, restitución y formalización

"NUESTRO COMPROMISO ES CON SAN JOSÉ"  
Palacio Municipal – Carrera 2 No. 6 -37 Conmutador: 3116475022 Código Postal 177040  
[www.san jose-caldas.gov.co](http://www.san jose-caldas.gov.co) e-mail [alcalde@sanjose-caldas.gov.co](mailto:alcalde@sanjose-caldas.gov.co)

|                                                                                   |                                                                                                         |                                                                                                          |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>MUNICIPIO DE SAN JOSÉ CALDAS</b><br><b>ALCALDÍA MUNICIPAL</b><br><b>NIT. 810.001.998-8</b>           | <b>PÁGINA:</b> 1 de 2<br><b>CÓDIGO:</b> 02.05.01-189/2022                                                |  |
|                                                                                   | <b>MIPG - DIMENSIÓN 5</b><br><b>INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN</b><br><b>POLÍTICA DE GESTIÓN DOCUMENTAL</b> | <b>VERSIÓN:</b> 1.0<br><b>DEPENDENCIA:</b> SECRETARÍA<br><b>DE PLANEACIÓN Y OBRAS</b><br><b>PÚBLICAS</b> |                                                                                     |

San José, Caldas 27 de julio de 2022

Doctora:  
**ANGELICA MARIA VELEZ JARAMILLO**  
**Directora Territorial Caldas**  
 Instituto Geográfico Agustín Codazzi

**REFERENCIA:**

Radicado N°: 2604DTCAL-2022-0008572-EE-001.  
 No. Caso:418243.  
 Fecha:26-07-2022 14:05:13  
 TRD:  
 Rad. Padre

**ASUNTO: "Respuesta a Solicitud de aclaración certificado uso de suelo N°024-2022".**

De manera atenta y para los fines pertinentes, la secretaria de Planeación y Obras Públicas una vez analizada de manera técnica y jurídica su solicitud, se permite informar lo siguiente:

De acuerdo a la documentación presentada por el solicitante **JAIRO ARCESIO LARGO ARIAS**, identificado con **C.C. 7.541.136** para la generación del certificado de uso del suelo. Nos adjunta el formato para la solicitud con Ficha Catastral N° 17665-00-02-0000-0007-0047-0-00-00-0000. Y Certificado de Libertad y Tradición N° 27789.

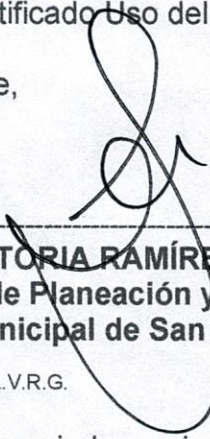
Al realizar la consulta catastral en el Geoportal del IGAC con la ficha catastral aportada identificamos que el predio realmente se denomina como **"LA GAVIOTA LOTE 3"**, ubicado en la vereda **ALTOMIRA** de este municipio identificado correspondiente con **Ficha Catastral N° 17665-00-02-0000-0007-0047-0-00-00-0000**. Predio para el cual se certifica las características propias del uso del suelo generadas en el certificado N° 024-2022 del 8 de marzo.

Para el predio identificado con **Ficha Catastral N° 17665-00-02-0000-0007-0131-0-00-00-0000**. El uso de suelo es urbano. para lo cual se genera un nuevo certificado en base a la ficha catastral objeto de la consulta a nombre del señor **JAIRO ARCESIO LARGO ARIAS**, identificado con **C.C. 7.541.136**.

|                                                                                                         |                                                                                               |                                                                                            |                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | <b>MUNICIPIO DE SAN JOSÉ CALDAS</b><br><b>ALCALDÍA MUNICIPAL</b><br><b>NIT. 810.001.998-8</b> | <b>PÁGINA:</b> 2 de 2<br><b>CÓDIGO:</b> 02.05.01-189/2022                                  |  |
| <b>MIPG - DIMENSIÓN 5</b><br><b>INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN</b><br><b>POLÍTICA DE GESTIÓN DOCUMENTAL</b> |                                                                                               | <b>VERSIÓN:</b> 1.0<br><b>DEPENDENCIA:</b> SECRETARÍA<br>DE PLANEACIÓN Y OBRAS<br>PÚBLICAS |                                                                                     |

Adjunto: Certificado Uso del Suelo N° 089-2022.

Cordialmente,

  
**LAURA VICTORIA RAMÍREZ GRAJALES**  
**Secretaria de Planeación y Obras Públicas**  
**Alcaldía Municipal de San José Caldas**

Proyectó: Y.S.L.L.  
Revisó y Aprobó: L.V.R.G.

Adjunto lo enunciado en cinco (05) folios.

|                                                                                   |                                                                                                         |                                                                                                          |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>MUNICIPIO DE SAN JOSÉ CALDAS</b><br><b>ALCALDÍA MUNICIPAL</b><br><b>NIT. 810.001.998-8</b>           | <b>PÁGINA:</b> 1 de 5<br><b>CÓDIGO:</b> 02.03.01-089/2022                                                |  |
|                                                                                   | <b>MIPG - DIMENSIÓN 5</b><br><b>INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN</b><br><b>POLÍTICA DE GESTIÓN DOCUMENTAL</b> | <b>VERSIÓN:</b> 1.0<br><b>DEPENDENCIA:</b> SECRETARÍA<br><b>DE PLANEACIÓN Y OBRAS</b><br><b>PÚBLICAS</b> |                                                                                     |

## CERTIFICADO DE USO DEL SUELO No 089-2022 (27 DE JULIO DE 2022)

### LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

**En uso de sus facultades legales, especialmente las conferidas por la ley 388 de 1997, el Decreto 1469 de 2010, el Decreto 1077 DE 2015, modificado parcialmente por el Decreto 2218 de 2015, en concordancia con el acuerdo 093 de 18 de diciembre de 2.001 “por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del Municipio de San José.**

### CERTIFICA:

**ARTICULO PRIMERO:** Que el señor **JAIRO ARCESIO LARGO ARIAS**, identificado con C.C. No. **7.541.136**, solicitó ante la Secretaría de Planeación y Obras Públicas la expedición del Certificado de Uso del Suelo para el **PREDIO URBANO** denominado “**LA GAVIOTA LOTE 2**” ubicado en la vereda ALTOMIRA de este municipio. Identificado con **Ficha Catastral N°17665-00-02-0000-0007-0131-0-00-00-0000**.

**ARTICULO SEGUNDO:** Que el señor **JAIRO ARCESIO LARGO ARIAS**, identificado con C.C. No. **7.541.136**, suministró los datos necesarios para el estudio y expedición del certificado, de acuerdo al formulario de solicitud establecido por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal.

**ARTICULO TERCERO:** Que de acuerdo al numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 es competencia del secretario de Planeación y Obras Públicas del Municipio de San José Caldas informar al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) y los instrumentos que lo desarrollen.

**ARTICULO CUARTO:** Que teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, las características propias del inmueble y el impacto que pueda generarse en el sector, La Secretaría de Planeación y Obras Públicas expone que el **PREDIO URBANO** denominado “**LA GAVIOTA**” ubicado en la vereda ALTOMIRA de este municipio. Identificado con **Ficha Catastral N°17665-00-02-0000-0007-0130-0-00-00-0000**. Presenta la siguiente clasificación de usos del suelo, en concordancia con el **(E.O.T.) del Municipio de San José**.

“NUESTRO COMPROMISO ES CON SAN JOSÉ”

Palacio Municipal – Carrera 2 No. 6 -37 Conmutador: 3116475022 Código Postal 177040  
[www.san jose-caldas.gov.co](http://www.san jose-caldas.gov.co) e-mail [alcalde@sanjose-caldas.gov.co](mailto:alcalde@sanjose-caldas.gov.co)

|                                                                                   |                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                            |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>MUNICIPIO DE SAN JOSÉ CALDAS<br/>ALCALDÍA MUNICIPAL<br/>NIT. 810.001.998-8</p> <p>MIPG - DIMENSIÓN 5<br/>INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN<br/>POLÍTICA DE GESTIÓN DOCUMENTAL</p> | <p>PÁGINA: 2 de 5<br/>CÓDIGO: 02.03.01-089/2022</p> <p>VERSIÓN: 1.0<br/>DEPENDENCIA: SECRETARÍA<br/>DE PLANEACIÓN Y OBRAS<br/>PÚBLICAS</p> |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

**“ARTICULO 78: ZONAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS DE SAN JOSE: Para el Municipio de San José se establecen las siguientes zonas:**

- **ZONA MULTIPLE**
- **ZONA RESIDENCIAL**

**Parágrafo 1:** Las Zonas Morfológicas Homogéneas están conformadas por las áreas identificadas en el plano Áreas Morfológicas Homogéneas, el cual hace parte del presente Acuerdo.

**ARTICULO 79: ZONA MÚLTIPLE (ZM):** Son aquellas áreas que por su localización estratégica dentro de la cabecera se constituyen en el centro comercial, de servicios e Institucional del Municipio donde se mezclan todos los usos y se satisfacen todas las necesidades básicas de este.

**ARTÍCULO 80: ZONA RESIDENCIAL (ZR):** Son aquellas áreas donde predomina el uso intensivo de vivienda y los usos complementarios a esta, se conforman alrededor de la zona Múltiple subzonas periféricas. Está conformada por los núcleos residenciales desarrollados y consolidados y en proceso de consolidación o de desarrollo.

**ARTÍCULO 94: CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO POR SU DESTINACIÓN:** Se considera como el uso a la destinación asignada a un terreno, lote, y/o de edificación en general, que conforman la estructura urbana y se clasifican de acuerdo con su actividad específica en los siguientes grupos:

- **USO RESIDENCIAL**
- **USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS**
- **USO INSTITUCIONAL**

**Parágrafo 1:** Los usos del suelo a su vez se subdividen en varias categorías de acuerdo a la cobertura sobre la cabecera y al impacto que este puede generar sobre el espacio público y las construcciones vecinas.

**Parágrafo 2:** Los tipos de usos del suelo para el Municipio de San José, así como el listado de las actividades para cada uno de los grupos podrán ser ajustados por la Oficina de Planeación Municipal acorde con el funcionamiento de estas actividades.

**ARTÍCULO 95: PERMISIVIDAD E INTENSIDAD DE LOS USOS EN LOS INMUEBLES:** La permisividad de estos usos para la zona urbana del municipio de San José se asignó de acuerdo a la clasificación de la Áreas Morfológicas Homogéneas y a los Tratamientos planteados así:

- **Uso Principal:** Cuando las actividades desarrolladas son permitidas y es el uso intensivo en el área homogénea.
- **Uso Complementario:** Es aquel que sirve de complemento a las necesidades básicas de la vivienda no siendo el uso principal.
- **Uso Compatible:** Cuando las actividades desarrolladas son afines a las demás actividades permitidas dentro de un área homogénea pero no son esenciales para su desarrollo.

**Parágrafo:** En caso de requerirse el cambio de uso de una edificación, será autorizado por la Oficina de Planeación Municipal.

“NUESTRO COMPROMISO ES CON SAN JOSÉ”

Palacio Municipal – Carrera 2 No. 6 -37 Conmutador: 3116475022 Código Postal 177040  
[www.san jose-caldas.gov.co](http://www.san jose-caldas.gov.co) e-mail [alcalde@sanjose-caldas.gov.co](mailto:alcalde@sanjose-caldas.gov.co)

✓

|                                                                                   |                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                            |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>MUNICIPIO DE SAN JOSÉ CALDAS<br/>ALCALDÍA MUNICIPAL<br/>NIT. 810.001.998-8</p> <p>MIPG - DIMENSIÓN 5<br/>INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN<br/>POLÍTICA DE GESTIÓN DOCUMENTAL</p> | <p>PÁGINA: 3 de 5<br/>CÓDIGO: 02.03.01-089/2022</p> <p>VERSIÓN: 1.0<br/>DEPENDENCIA: SECRETARÍA<br/>DE PLANEACIÓN Y OBRAS<br/>PÚBLICAS</p> |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

**ARTICULO 96: USO RESIDENCIAL:** Es la destinación de un inmueble para servir como lugar de habitación satisfaciendo las necesidades básicas del hombre, de uso permanente o temporal, de una o más personas, se clasifican en:

- **Unifamiliar:** Conformada por una o dos viviendas en un predio, con características arquitectónicas propias. Se presenta en todas las subzonas residenciales.
- **Bifamiliar:** Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos unidades de vivienda prediales que comparten en común todos los elementos de la edificación. (...)

**ARTICULO 97: USO COMERCIAL Y SERVICIOS:** Son usos **destinados a la venta y compra de bienes y servicios**, se clasifican:

- **Comercio Tipo 1:** Aquel comercio y servicio que tiene un cubrimiento local, de barrio, de uso frecuente por la comunidad, por ello es permitido en toda la zona residencial, en la zona múltiple, en la zona histórica y en las zonas de desarrollo. A este tipo de comercio pertenecen: **Tiendas de Barrio, Revuelterías, Panaderías, Carnicerías, Droguerías, Peluquerías, Heladerías, Cafeterías, Modisterías, Floristerías, Marqueterías, Fotocopias, Zapaterías, Alquiler de películas, Almacenes pequeños, Oficinas de servicios profesionales y técnicos y similares.**
- **Comercio Tipo 2:** Es aquel comercio y servicios que tienen un mayor cubrimiento ya sea de todo un sector o de toda un área homogénea, requieren espacio a mayores, generan mayor tráfico peatonal y vehicular, puede presentarse en la zona Residencial 1 y 2 por estar más cercanas al centro, en la zona Múltiple e histórica. A este tipo de comercio pertenecen: **Abundancias, Minimercados, Almacenes de ropa, Electrodomésticos, Ferreterías, Materiales para construcción, Vidrios, Repuestos, Joyerías, Relojerías, Almacenes agrícolas y veterinarios, Gimnasios, Pensiones, Residencias, Bancos, Corporaciones, Parquederos, Electrodomésticos y similares.**
- **Comercio Tipo 3:** Es aquel comercio y servicio que tiene un cubrimiento más global dentro de la cabecera municipal, pero produce un impacto físico y ambiental dentro de las áreas homogéneas por ocupar grandes áreas, generar tráfico pesado, generar impactos negativos, se presentará en los sectores de las subzonas Residenciales a las salidas de la cabecera municipal, en la zona Múltiple. A este tipo de comercio pertenecen: **Supermercados, Centros de Acopio, Depósitos de materiales de construcción, Distribuidoras de aceites, lubricantes, y combustibles, Trilladoras y Compras de café al por mayor, Estaderos, Fuentes de soda, Griles, Bares, Cantinas, Billares, Discotecas, Restaurantes, Hoteles, Diagnosticentros, Talleres automotores, Funerarias, Centros médicos y similares.**

**Parágrafo 1:** Dentro de este comercio se pueden incluir las casas de lenocinio, pero la oficina de Planeación Municipal hará un análisis de su impacto social y ubicación para permitir su funcionamiento.

**Parágrafo 2:** En caso de que la actividad genere un gran impacto urbano, social o ambiental, la oficina de Planeación Municipal, conceptuará con base en un análisis detallado el grado de impacto y saturación dentro de las áreas homogéneas y podrá restringir su uso o requerir de una ubicación especial dentro de la ciudad.

**Parágrafo 3:** Todos los inmuebles deberán suministrar los servicios mínimos, utilizar materiales acústicos, y de salubridad.

**Parágrafo 4:** En caso de requerirse, CORPOCALDAS exigirá el trámite de licencia Ambiental, permiso, concesión y/o autorización para lo que sea de su competencia.

"NUESTRO COMPROMISO ES CON SAN JOSÉ"

Palacio Municipal – Carrera 2 No. 6 -37 Conmutador: 3116475022 Código Postal 177040

[www.san jose-caldas.gov.co](http://www.san jose-caldas.gov.co) e-mail [alcalde@sanjose-caldas.gov.co](mailto:alcalde@sanjose-caldas.gov.co)



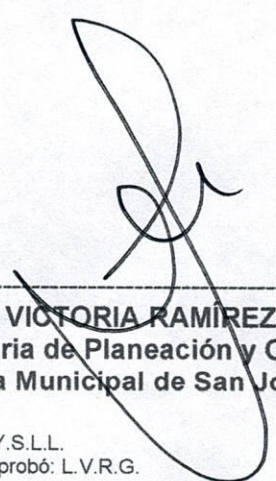
|                                                                                   |                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                            |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>MUNICIPIO DE SAN JOSÉ CALDAS<br/>ALCALDÍA MUNICIPAL<br/>NIT. 810.001.998-8</p> <p>MIPG - DIMENSIÓN 5<br/>INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN<br/>POLÍTICA DE GESTIÓN DOCUMENTAL</p> | <p>PÁGINA: 4 de 5<br/>CÓDIGO: 02.03.01-089/2022</p> <p>VERSIÓN: 1.0<br/>DEPENDENCIA: SECRETARÍA<br/>DE PLANEACIÓN Y OBRAS<br/>PÚBLICAS</p> |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

**ARTICULO 99: USO INSTITUCIONAL:** *Uso destinado a los establecimientos o sedes utilizados para la prestación de servicios a la comunidad, de tipo Administrativo, Social, Cultural, de Culto, Recreativo, Asistencial, de Educación. Se clasifican en:*

- **Institución Tipo 1:** *Aquellas Instituciones que la población requiere en el ámbito local, por ello se pueden presentar en todas las zonas de la cabecera municipal. A este tipo de Instituciones pertenecen: Capillas, Iglesias, Puestos y centros de Salud, Parques de Barrio, Canchas deportivas, Escuelas, Colegios de enseñanza media, Guarderías, Inspecciones de Policía, Casetas Comunes y similares.*
- **Institución Tipo 2:** *Aquellas Instituciones que prestan sus servicios en el ámbito de sectores o zonas homogéneas o en el ámbito regional, puede presentarse en la zona múltiple o en la subzona del centro histórico o en las afueras de la ciudad. A este tipo de instituciones pertenecen: Unidades intermedia de salud, Polideportivos, Coliseos, Estadios, Centros de Desarrollo Tecnológico, Centros de Capacitación, Centros administrativos Municipales, Terminales, Cementerios, Plazas de Mercado, Casas de la Cultura, Policía, Plazas de Ferias y similares. Además de las zonas destinadas a servicios públicos que se localizarán donde la Secretaría de Planeación Municipal lo crea conveniente.*

La presente certificación se expide a solicitud del señor **JAIRO ARCESIO LARGO ARIAS**, identificado con C.C. No. **7.541.136**, para su conocimiento y fines pertinentes.

Dada en el Despacho de la Secretaría de Planeación, el día **VEINTISIETE (27) DE JULIO DE 2022**.

  
LAURA VICTORIA RAMÍREZ GRAJALES  
Secretaria de Planeación y Obras Públicas  
Alcaldía Municipal de San José Caldas

Proyectó: Y.S.L.L.  
Revisó y Aprobó: L.V.R.G.

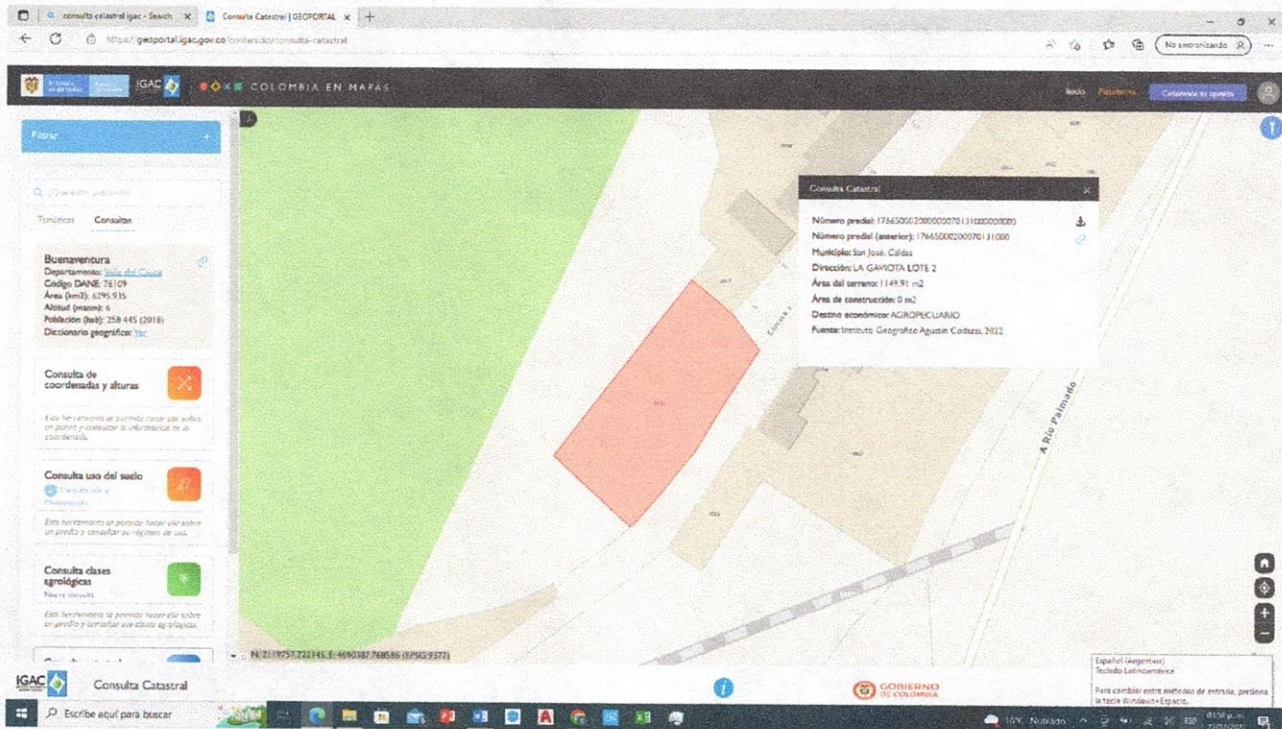


MUNICIPIO DE SAN JOSÉ CALDAS  
ALCALDÍA MUNICIPAL  
NIT. 810.001.998-8

MPG - DIMENSIÓN 5  
INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN  
POLÍTICA DE GESTIÓN DOCUMENTAL

PÁGINA: 5 de 5  
CÓDIGO: 02.03.01-089/2022

VERSIÓN: 1.0  
DEPENDENCIA: SECRETARÍA  
DE PLANEACIÓN Y OBRAS  
PÚBLICAS



| Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad |                                |                                  |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| Fecha: 05/03/2022                                   | Hora: 01:44 PM                 | No. Consulta: 300097275          |
| N° Matricula Inmobiliaria: 100-27795                | Referencia Catastral:          |                                  |
| Departamento: CALDAS                                | Referencia Catastral Anterior: |                                  |
| Municipio: SAN JOSE                                 | Cédula Catastral:              |                                  |
| Vereda: ALTOMIRA                                    | Nupre:                         |                                  |
| Dirección Actual del Inmueble: # - P - LOTE NRO 2   |                                |                                  |
| Direcciones Anteriores:                             |                                |                                  |
| Determinación:                                      | Destinación económica:         | Modalidad:                       |
| Fecha de Apertura del Folio: 01/05/2017             | Tipo de Instrumento: ESCRITURA | Fecha de Instrumento: 18/05/2017 |
| Estado Folio: ACTIVO                                |                                |                                  |
| Matricula(s) Morte:                                 |                                |                                  |
| - 100-19951                                         |                                |                                  |
| Matricula(s) Derivadas:                             |                                |                                  |
| Tipo de Predio: R                                   |                                |                                  |
| Alertas en protección, restitución y formalización  |                                |                                  |

|                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <br>Libertad y Orden | <p>República de Colombia<br/>Rama Judicial del Poder Público<br/>Distrito Judicial de Manizales<br/><b>Juzgado Promiscuo Municipal de San José , Caldas</b><br/><b>Código No.17-665-40-89-001</b><br/><b>Cra. 3 # 3 – 33 Cel. 3223083049</b></p> | <b>SIGC</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|

Marzo 16 de 2022  
Oficio 017216-

REF. 2520SAV-2022-0002185-EE-002  
No. caso: 259848  
Fecha 21-02-2022 08:54:16  
TRD:  
Rad. Padre: 2604DTCAL-2022-0000064-ER-000

Señores  
INSTITUTO  
GEOGRAFICO AGUSTIN  
CODAZZI IGAG  
[contactenos@igac.gov.c](mailto:contactenos@igac.gov.co)  
[o](#)Manizales – Caldas

Radicado: 176654089001-2021-00071-00  
Demandante María Leonilde Grajales Grajales  
Demandado Luis Carlos Herrera Vera  
Proceso Verbal de Mínima Cuantía Lesión Enorme

**Asunto:** Documentación para llevar a cabo avalúo comercial

En atención a lo señalado mediante oficio No. 2520SAV-2022-0002185-EE-002 del 21 de febrero de la anualidad, donde se establecen las pautas para llevar a cabo el avalúo comercial del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliario No.103-27789, debe señalarse que el mismo se encuentra ubicado en el lote No.2 vereda Altamira predio la Gaviota, del municipio de San José- Caldas.

Por lo anterior, y para los fines pertinentes se remite certificado de uso de suelo expedido por la Oficina de Planeación municipal de San José- Caldas, plano de localización con las áreas objeto de valoración, certificado de tradición, Escritura Pública de Adquisición, Diligenciamiento del Formato FO-GCT-PC09-10 y pago de impuesto predial.

Así las cosas, se indica que cuentan con el término de cinco (5) días, contados a partir del recibo de la presente comunicación, para remitir la cotización del avalúo encomendado, los cuales deberán ser asumidos por ambas partes en proporciones iguales.

Adicionalmente se indicará, que en caso de aceptación, contará con un término de un (1) mes para rendir el dictamen correspondiente, término que iniciara a contar a partir del día siguiente en que se verifique el pago de la cotización.

Cordialmente,

**VANESSA SALAZAR URREGO**  
**Secretaria**

**Firmado Por:**

**Vanessa Salazar Urueña  
Secretaria  
Juzgado Municipal  
Juzgado 001 Promiscuo Municipal  
San Jose - Caldas**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **8608e5aa2b724bec844bce99edf8f22f0f4d1e6f50d0590adf96d7ca1bf2a0dc**

Documento generado en 16/03/2022 01:58:52 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

## Remisión de Recibos de Pago

Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Caldas - San Jose

<j01prmpalsjose@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 22/07/2022 3:41 PM

Para: manizales <manizales@igac.gov.co>

Buenas tardes,

Conforme fue solicitado me permito remitir los recibos de cancelación del avalúo dentro del proceso verbal sumario promovido por la señora María Leonilde Grajales Grajales, a través de apoderado, contra el señor Luis Carlos Herrera Vera, identificado con el radicado No. 17665408900120210007100, advirtiéndole que los mismos integraban el expediente digital enviado el 16 de mayo del 2022, al correo comercial@igac.gov.co.

Cordialmente,

Vanessa Salazar Urueña

Secretaria

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.



COMPROBANTE PARA RECAUDOS EMPRESARIALES No.

1584

Nro. Cuenta / Obligación / Planilla Asistida      Cuenta Cte      Cuenta Ahorro

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 1 | 1 | 0 | 1 | 6 | 0 | 0 | 0 | 2 | 8 | 7 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

Nombre de Entidad o Convenio Recaudador

Agustin Cadazzi

| Referencias Nit/C.C./Código de convenio/Nro. Factura/Otra |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Ref. 1                                                    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Ref. 2                                                    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Ref. 3                                                    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Ref. 4                                                    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

| Cod. Bco.          | Nro. Cta. del Cheque | Valor \$     |
|--------------------|----------------------|--------------|
| 1                  |                      |              |
| 2                  |                      |              |
| 3                  |                      |              |
| Total Efectivo     |                      | \$ 1.675.000 |
| Total Cheques      |                      | \$           |
| Total Consignación |                      | \$ 1.675.000 |

Ciudad

Pereira

Día

29

Mes

09

Año

2022

Nombre usuario del convenio

Ana Julia Hervera G

Nro. Ident:

47025284

Teléfono:

31288669

Diligenciar sólo para pagos de PILA-asistida

NIT/C.C del aportante

Año

Mes

Espacio para sello o Timbre

- CLIENTE -

ESTE RECIBO NO ES VÁLIDO SIN LA IMPRESIÓN DE LA MÁQUINA REGISTRADORA, EN SU DEFECTO SERÁ NECESARIO LA MARCA DEL PROTECTOR, FIRMA Y SELLO DEL CAJERO

Banco Popular 29/04/22 14:11:56  
470 35253311 Li NSp 954  
AC201 RECAUDOS NACIONALES NUEVO  
Nrm Producto: 110  
Cuenta: 160-00028-7  
No Id Consignante: 42025289  
Doc: 1901584

Vr Efect: \$1,675,000.00  
Vr Chq Pop: \$.00  
Vr Chq Cje: \$.00  
Cant Chqs: 0  
Vr Total: \$1,675,000.00  
Vr Comis: \$.00

|                    |  |                     |  |          |  |
|--------------------|--|---------------------|--|----------|--|
| 1901584            |  | 160-00028-7         |  | 42025289 |  |
| AC201              |  | RECAUDOS NACIONALES |  | NUEVO    |  |
| Nrm                |  | Producto:           |  | 110      |  |
| Cuenta:            |  | 160-00028-7         |  |          |  |
| No Id Consignante: |  | 42025289            |  |          |  |
| Doc:               |  | 1901584             |  |          |  |
| Vr Efect:          |  | \$1,675,000.00      |  |          |  |
| Vr Chq Pop:        |  | \$.00               |  |          |  |
| Vr Chq Cje:        |  | \$.00               |  |          |  |
| Cant Chqs:         |  | 0                   |  |          |  |
| Vr Total:          |  | \$1,675,000.00      |  |          |  |
| Vr Comis:          |  | \$.00               |  |          |  |

Banco Popular 02/05/22 11:43:56  
 470 42139416 Li NSp 1093  
 AC201 RECAUDOS NACIONALES NUEVO  
 Nrm Producto: 110  
 Cuenta: 160-00028-7  
 No Id Consignante: 10021658  
 Doc: 1901449

|             |                |
|-------------|----------------|
| Vr Efect:   | \$1,675,000.00 |
| Vr Chq Pop: | \$ .00         |
| Vr Chq Cje: | \$ .00         |
| Cant Chqs:  | 0              |
| Vr Total:   | \$1,675,000.00 |
| Vr Comis:   | \$ .00         |

Estado de cuenta

Saldo del periodo

Saldo del periodo de la cuenta

Saldo del periodo

Saldo del periodo de la cuenta

Saldo del periodo

00372133



# COMPROBANTE PARA RECAUDOS EMPRESARIALES No.

1901449

Nro. Cuenta / Obligación / Planilla Asistida

Cuenta Cte ☒ Cuenta Ahorro ☐

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 0 | 1 | 6 | 0 | 0 | 0 | 2 | 3 | 7 | - | - |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Nombre de Entidad o Convenio Recaudador  
Instituto de Seguros de Colombia

Referencias Nit/C.C./Código de convenio/Nro. Factura/Otra

|        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Ref. 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Ref. 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Ref. 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Ref. 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

| Cod. Bco. | Nro. Cta. del Cheque | Valor \$ |
|-----------|----------------------|----------|
| 1         |                      |          |
| 2         |                      |          |
| 3         |                      |          |

|                    |    |             |
|--------------------|----|-------------|
| Total Efectivo     | \$ | 1675.000 =  |
| Total Cheques      | \$ | -           |
| Total Consignación | \$ | 1.675.000 = |

|        |       |     |    |     |    |     |      |
|--------|-------|-----|----|-----|----|-----|------|
| Ciudad | Barro | Día | 02 | Mes | 05 | Año | 2022 |
|--------|-------|-----|----|-----|----|-----|------|

Nombre usuario del convenio  
2010319056

Nro. Ident: 10001653 Teléfono: 301319056

Diligenciar sólo para pagos de PILA-asistida

|                       |     |     |
|-----------------------|-----|-----|
| NIT/C.C del aportante | Año | Mes |
|-----------------------|-----|-----|

Espacio para sello o Timbre



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado N°: 2604DTCAL-2022-0008462-IE-  
001

No. Caso: 416028  
Fecha: 22-07-2022 16:37:29  
TRD:  
Rad. Padre:

## MEMORANDO

Bogotá, D.C.,

PARA ANGELICA MARIA VELEZ JARAMILLO  
Director Territorial  
Dirección Territorial Caldas  
DE SUBDIRECTOR TÉCNICO

ASUNTO: Remisión de documentos para la realización de avalúos orden de practica  
N° 2022 – 0177

Cordial saludo,

Con el fin de dar cumplimiento a la solicitud realizada por el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CALDAS, ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, cordialmente acudo a su colaboración para que se practique(n) el (los) siguiente(s) avalúo(s):

| N° | SOLICITANTE                                       | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO | DIRECCIÓN O NOMBRE DEL PREDIO | FMI       | PROCESO   |
|----|---------------------------------------------------|--------------|-----------|-------------------------------|-----------|-----------|
| 1  | JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CALDAS | CALDAS       | SAN JOSE  | LOTE N 2 - LA GAVIOTA         | 103-27789 | 2021-0071 |

Se confirma que la totalidad de los documentos aportados se encuentran en el siguiente link:

<https://igacoffice365.sharepoint.com/:f:/s/SUBDIRECCIONAVALUOS/Eo5IrrtwC5Hlkm8SRVvYL-8BJG93VjMvui2NywHT-kEnkA?e=KNTZ1r>



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado N°: 2604DTCAL-2022-0008462-IE-001

No. Caso: 416028  
Fecha: 22-07-2022 16:37:29  
TRD:  
Rad. Padre:

El informe lo deberá entregar a más tardar el 05 de agosto de 2022.

Cordialmente,

*Carolina Acosta A.*

CAROLINA ACOSTA AFANADOR  
SUBDIRECTOR TÉCNICO  
Subdirección de Avalúos

Anexo:  
Copia:  
Proyectó: ROCIO ANGELICA TORRES MANRIQUE - CONTRATISTAS  
Revisó: GIRALDO URIBE MARIA CRISTINA - TECNICO OPERATIVO  
Radicados:  
Adjuntos:  
Informados:

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|  | <p>República de Colombia<br/>Rama Judicial del Poder Público<br/>Distrito Judicial de Manizales<br/><b>Juzgado Promiscuo Municipal de San José, Caldas</b><br/><b>Código No.17-665-40-89-001</b><br/><b>Cra. 3 # 3 – 33 Cel. 3223083049</b></p> | <p><b>SIGC</b></p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

Mayo 16 de 2022  
Oficio No. 267

Rad. 2100OC-2022-0000282-EE-002  
No. caso: 317524  
Fecha 20-04-2022 08:54:16  
TRD:  
Rad. Padre: 2500DGC-2022-0004322-ER-000

Señores  
INSTITUTO  
GEOGRAFICO AGUSTIN  
CODAZZI IGAG  
[contactenos@igac.gov.c](mailto:contactenos@igac.gov.co)  
[o](#)Manizales – Caldas

Radicado: 176654089001-2021-00071-00  
Demandante María Leonilde Grajales Grajales  
Demandado Luis Carlos Herrera Vera  
Proceso Verbal de Mínima Cuantía Lesión Enorme

**Asunto:** Documentación para llevar a cabo avaluó comercial

En atención a lo señalado mediante oficio No. 2100OC-2022-0000282-EE-002 del 20 de abril de la anualidad, donde se informó el costo de la labor pericial encomendada, me permito allegar los respectivos comprobantes de consignación ante el Banco Popular, efectuado por las partes a prorrata, conforme a las instrucciones brindadas y para lo cual se precisa que, atendiendo a lo señalado mediante auto No. 329 del 13 de diciembre del 2021, la experticia deberá estar ceñirse a las siguientes prerrogativas:

- Indicar el valor comercial del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.103-27789 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Anserma, Caldas para la fecha en que se realizó la compraventa, mediante escritura pública No. 129 del 23 de junio de 2017, corrida ante la notaria única del círculo de Risaralda Caldas.

Por lo anterior, se remite copia de la cédula y el Registro Único Tributario del apoderado judicial de la parte demandada. De igual forma se comparte el link del expediente digital, en caso de requerir mayor información sobre el bien inmueble objeto de avaluó.

Cordialmente,

**VANESSA SALAZAR URUEÑA**  
Secretaria

**Firmado Por:**

**Vanessa Salazar Urueña  
Secretaria  
Juzgado Municipal  
Juzgado 001 Promiscuo Municipal  
San Jose - Caldas**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **e7750780db6dfa576ebf399459e83c038c9e853b87210d7b1d4ff1fe6c4c692f**  
Documento generado en 16/05/2022 09:44:12 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

Detalles del predio

Ubicación

Propietarios/Posedores

Justificación derecho propiedad

Detalle avalúo

Trámites

Ficha predial y carta catastral

Registro fotográfico

Histórico avalúo

Origen del predio

Identificación

Número predial:

17-665-00-02-00-00-0007-0131-0-00-00-0000

Estado del predio:

Activo

Número predial anterior:

17665000200070131000

Tipo de predio:

P - Particular

Destinación económica del predio:

D - Agropecuario

Código homologado/NUPRE:

ASM0001ESCO

Marcado:

NO

Reactivado:

Predio ley 14:

SI

Nombre del predio:

¿Predio interrelacionado?

No

Matrícula inmobiliaria

Círculo registral:

103 - ANSERMA

No. registro:

27789

¿Es antiguo sistema?:

No

Datos de ubicación

Departamento:

17 - CALDAS

Municipio:

665 - SAN JOSÉ

Zona:

00 - Rural

Comuna:

00 - Comuna 00

Vereda:

0007 - Vereda 0007

Dirección/Nombre del predio

| Código postal | Dirección         | Principal |
|---------------|-------------------|-----------|
|               | LA GAVIOTA LOTE 2 | SI        |

Servidumbres del predio

| Nombre servidumbre                           |
|----------------------------------------------|
| No existen servidumbres asociadas al predio. |

Referencias cartográficas

| Plancha                                                   | Vuelo | Foto número |
|-----------------------------------------------------------|-------|-------------|
| No existen referencias cartográficas asociadas al predio. |       |             |

Número predial: 17-665-00-02-00-00-0007-0131-0-00-00-0000 NIP: ASM0001ESCD

Avalúo catastral

Valor terreno: \$ 1.052.159,71 Valor total construcción: \$ 0  
Valor total construcción convencional: \$ 0 Valor total construcción no convencional: \$ 0  
Valor total avalúo catastral: \$ 1.053.000  
Nota avalúo: Decreto:1891 Vigencia:2022/01/01

Justificación avalúo: Decreto: -Cierre de año. Incremento Decreto (3%)--Cierre de año. Incremento Decreto (3%)--Cierre de año. Incremento Decreto (3%)-- Vigencia: 01/01/2022 Auto estimación: NO

Unidades de zonas homogéneas

| Zona física | Zona geoeconómica | Área terreno | Vr. m² terreno | Avalúo unidad terreno |
|-------------|-------------------|--------------|----------------|-----------------------|
| 05          | 04                | 1149,91      | 8.373.483,01   | 962.875,18            |

Área total de terreno: 1149,91 m² [Ver zonas](#)

Unidades de construcción

| Construcción convencional                                             |        |            |             |                       |                    |                        |                     |                          |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|------------|-------------|-----------------------|--------------------|------------------------|---------------------|--------------------------|
| Detalle                                                               | Unidad | Uso unidad | Puntos/Tipo | Piso ubicación unidad | Total pisos unidad | Área unidad construida | Vr. m² construcción | Avalúo unidad construida |
| No existen unidades de construcción convencional asociadas al predio. |        |            |             |                       |                    |                        |                     |                          |

Área total construcción convencional: 0 m²

| Construcción no convencional                                             |        |            |             |                   |           |
|--------------------------------------------------------------------------|--------|------------|-------------|-------------------|-----------|
| Detalle                                                                  | Unidad | Uso unidad | Descripción | Tipo construccion | Dimensión |
| No existen unidades de construcción no convencional asociadas al predio. |        |            |             |                   |           |

Área total construcción no convencional: 0 m²

Total unidades: 0 Área total construcción: 0 m²

Número predial: 17-665-00-02-00-00-0007-0131-0-00-00-0000

| Año  | Autoestimación           | Decreto / Resolución | Fecha Decreto / Resolución | Valor Avalúo |
|------|--------------------------|----------------------|----------------------------|--------------|
| 2018 | <input type="checkbox"/> | 2204                 | 26/12/2017                 | \$935.000    |
| 2019 | <input type="checkbox"/> | 2456                 | 27/12/2018                 | \$963.000    |
| 2020 | <input type="checkbox"/> | 2410                 | 30/12/2019                 | \$992.000    |
| 2021 | <input type="checkbox"/> | 1820                 | 31/12/2020                 | \$1.022.000  |
| 2022 | <input type="checkbox"/> | 1891                 | 30/12/2021                 | \$1.053.000  |

10

(1 of 1)



**Origen del predio**

|                                    |                                    |                      |            |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|------------|
| Número de radicación:              | <a href="#">1766500002222018</a>   | Fecha de radicación: | 12/09/2018 |
| Resolución que origina el trámite: | <a href="#">17-665-000019-2019</a> | Fecha de resolución: | 27/07/2019 |
| Tipo de trámite:                   | Mutación Segunda Desenglobe        | Clasificación:       | Terreno    |

### Detalle origen

| Detalle                                                                          | Número predial                            | Ficha matriz |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------|
|  | 17-665-00-02-00-00-0007-0047-0-00-00-0000 |              |

10 (1 of 1)

Propietarios y/o poseedores

Número predial: 17-665-00-02-00-00-0007-0131-0-00-00-0000      NIP: ASM0001ESCD

| Tipo identificación     | No. identificación | DV | Nombre o razón social            | Sigla | Tipo propietario | % participación | ¿Bloqueado? |
|-------------------------|--------------------|----|----------------------------------|-------|------------------|-----------------|-------------|
| CC-Cédula de Ciudadanía | 29267499           |    | MARIA LEONILDE GRAJALES GRAJALES |       | PROPIETARIO      |                 | No          |

Total de propietarios: 1

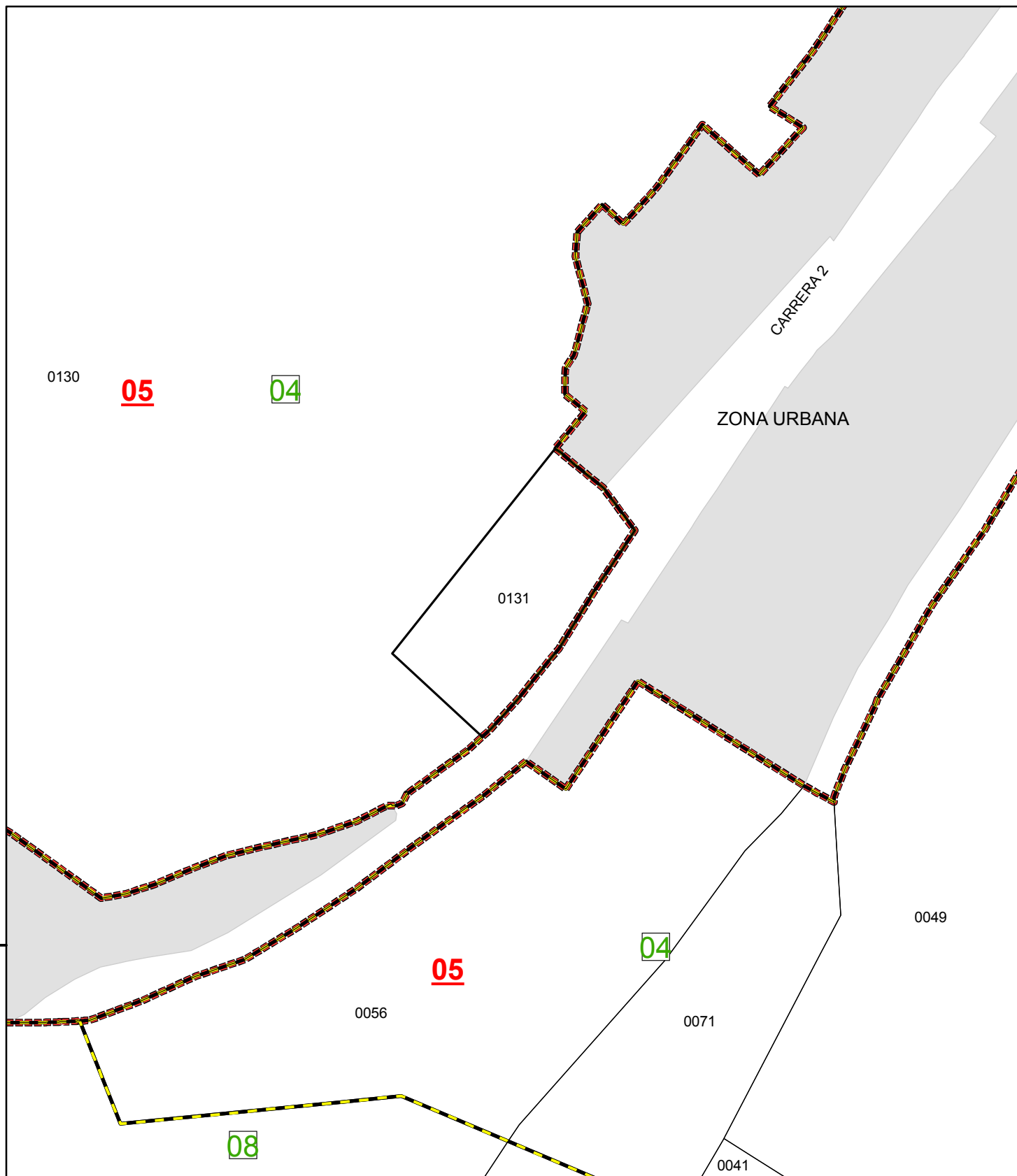
Número predial: 17-665-00-02-00-00-0007-0131-0-00-00-0000    NIP: ASM0001ESCD

Trámites pendientes

| Número de radicación                               | Tipo de trámite | ¿Documentación completa? |
|----------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|
| No existen trámites pendientes asociados al predio |                 |                          |
| 5                                                  | << < > >>       | (1 of 1) < >             |

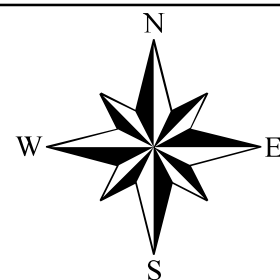
Trámites realizados

| Número de radicación                               | Tipo de trámite | Número de resolución | Fecha de resolución |
|----------------------------------------------------|-----------------|----------------------|---------------------|
| No existen trámites realizados asociados al predio |                 |                      |                     |
| 5                                                  | << < > >>       | (1 of 1)             | < >                 |



MUNICIPIO DE SAN JOSÉ  
17-665-00-02-00-00-0007-0131-0-00-00-0000  
Zonas Homogeneas Fisicas ----- 05  
Zonas Homogeneas Geoeconomicas - - - - - 04

Esc 1:1000



|                                                                                       |            |   | ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS   |                 |           | TERRITORIAL: CALDAS 17  |                    |                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|---|----------------------------|-----------------|-----------|-------------------------|--------------------|------------------------------------|
|                                                                                       |            |   |                            |                 |           | MUNICIPIO: SAN JOSÉ 665 |                    |                                    |
| ZONA No                                                                               | ÁREA (Has) | % | ÁREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRA |                 |           | DISPONIBILIDAD DE AGUAS | VIAS PREDOMINANTES | USO ACTUAL                         |
|                                                                                       |            |   | UNIDAD CLIMÁTICA           | VALOR POTENCIAL | PENDIENTE |                         |                    |                                    |
|  01   |            |   | 04-(CHtCS)a                | 67              | 0-3%      | Suficientes             | Buenas             | Pastos cultivos permanentes        |
|  02  |            |   | 05-(CHtCS)b2               | 61              | 3-7%      | Suficientes             | Regulares          | Pastos cultivos permanentes        |
|  03 |            |   | 07-(CHtCS)ap               | 49              | 0-3%      | Suficientes             | Regulares          | Pastos cultivos permanentes        |
|  04 |            |   | 08-(CHtCS)d2               | 44              | 12-25%    | Suficientes             | Buenas             | Pastos cultivos permanentes        |
|  05 |            |   | 08-MHf                     | 44              | 50-75%    | Suficientes             | Buenas             | Pastos cultivos permanentes        |
|  06 |            |   | 08-MHf                     | 44              | 50-75%    | Suficientes             | Malas              | Pastos cultivos permanentes        |
|  07 |            |   | 08-MHf                     | 44              | 50-75%    | Escasas                 | Regulares          | Pastos cultivos permanentes        |
|  08 |            |   | 08-MHe2                    | 44              | 25-50-%   | Suficientes             | Regulares          | Cultivos permanentes               |
|  09 |            |   | 09-MHf                     | 38              | 50-75%    | Suficientes             | Buenas             | Cultivos permanentes               |
|  10 |            |   | 09-MHf                     | 38              | 50-75%    | Suficientes             | Buenas             | Cultivos permanentes               |
|  11 |            |   | 09-MHf                     | 38              | 50-75%    | Suficientes             | Malas              | Cultivos permanentes               |
|  12 |            |   | 10(MHtCS)f2                | 30              | 50-75%    | Suficientes             | Malas              | Cultivos permanentes               |
|  13 |            |   | 04-(CHtCS)a                | 67              | 0-3%      | Suficientes             | Buenas             | Condominio                         |
|  14 |            |   | 08-(CHtCS)d2               | 44              | 12-25%    | Suficientes             | Buenas             | Condominio                         |
|  15 |            |   |                            |                 |           |                         |                    | Zona de retiro de ríos y quebradas |

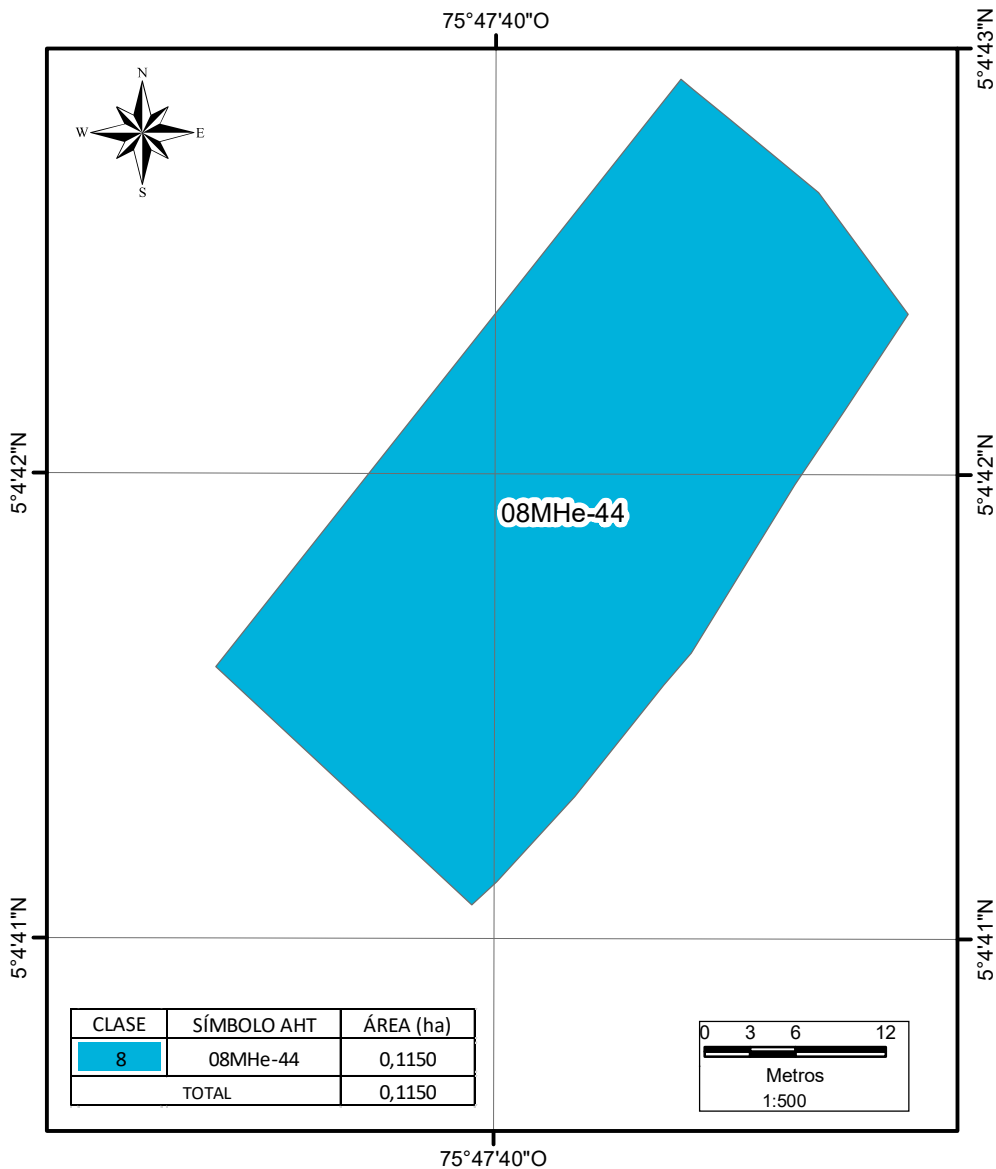


INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



SUBDIRECCIÓN DE AVALÚOS  
CONSULTA DE ÁREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRA

Predio: FMI 103-27789  
Municipio San José Departamento de Caldas





INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
S E D E C E N T R A L



DEPARTAMENTO DE CALDAS  
MUNICIPIO SAN JOSÉ  
ÁREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRAS CON FINES MULTIPROPÓSITO

Elaboró: Hipólito Chaves, 1985  
Actualización: Hipólito Chaves, 2008  
Actualización: Germán Augusto Vargas Guzmán, 2016  
Revisó: Ana María Palacino, 2016

LEYENDA

TIERRAS DE CLASE 03

SUBCLASE 03 MHa-73

7,3 ha

Tierras de clima medio húmedo, localizadas en terrazas, de relieve ligeramente plano, con pendientes inferiores a 3%; en algunos sectores presentan inundaciones. Los suelos se han originado a partir de sedimentos aluviales moderadamente finos; se caracterizan por texturas medias (F), medianamente finas (FAr) y finas (FAr), imperfectamente drenados, profundos; fertilidad química alta.

SUBCLASE 03 MHbs-73

73,6 ha

Tierras de clima medio húmedo, localizadas en terrazas, de relieve ligeramente ondulado, con pendientes de 3 a 7%; presentan erosión, grado ligero. Los suelos se han originado a partir de rocas sedimentarias con capas de cenizas volcánicas (arcillas); se caracterizan por texturas medias (F), medianamente finas (FAr) y finas (Ar), bien drenados, superficiales limitados por cambio textural abrupto; fertilidad química moderada.

TIERRAS DE CLASE 04

SUBCLASE 04 (CS t CH)a-67

361,1 ha

Tierras de clima cálido seco transicional a cálido húmedo, localizadas en terrazas, de relieve ligeramente plano, con pendientes inferiores a 3%; en algunos sectores presentan inundaciones. Los suelos se han originado a partir de sedimentos aluviales moderadamente finos; se caracterizan por texturas medias (F), medianamente finas (FAr) y finas (FAr), imperfectamente drenados, profundos; fertilidad química alta.



### TIERRAS DE CLASE 05

#### SUBCLASE 05 (CS t CH)bs-61

64,0 ha

Tierras de clima cálido seco transicional a cálido húmedo, localizadas en terrazas, de relieve ligeramente ondulado, con pendientes de 3 a 7%; presentan erosión, grado ligero. Los suelos se han originado a partir de rocas sedimentarias con capas de cenizas volcánicas (arcillas); se caracterizan por texturas medias (F), medianamente finas (FAr) y finas (Ar), bien drenados, superficiales limitados por cambio textural abrupto; fertilidad química moderada.

#### SUBCLASE 05 MHd-61

673,8 ha

Tierras de clima medio húmedo, localizadas en lomas y colinas, de relieve fuertemente ondulado, con pendientes de 12 a 25%; presentan erosión, grado ligero. Los suelos se han originado a partir de rocas sedimentarias (arcillolitas y areniscas); se caracterizan por texturas finas (Ar) y medianamente finas (FAr, FArA), bien drenados, profundos, en algunos sectores presentan fragmentos gruesos en el perfil; fertilidad química alta.

### TIERRAS DE CLASE 07

#### SUBCLASE 07 (CS t CH)d-49

767,2 ha

Tierras de clima cálido seco transicional a cálido húmedo, localizadas en lomas y colinas, de relieve fuertemente ondulado, con pendientes de 12 a 25%; presentan erosión, grado ligero. Los suelos se han originado a partir de rocas sedimentarias (arcillolitas y areniscas); se caracterizan por texturas finas (Ar) y medianamente finas (FAr, FArA), bien drenados, profundos, en algunos sectores presentan fragmentos gruesos en el perfil; fertilidad química alta.

#### SUBCLASE 07 MHbq-49

64,8 ha

Tierras de clima medio húmedo, localizadas en terrazas, de relieve ligeramente ondulado, con pendientes de 3 a 7%; en algunos sectores presentan inundaciones. Los suelos se han originado a partir de aluviones recientes, materiales gruesos, arenas y limos; se caracterizan por texturas moderadamente gruesas (FA), medias (FL), medianamente finas (FArA) y finas (Ar), moderadamente bien drenados, profundos a moderadamente profundos limitados por frecuentes fragmentos gruesos; fertilidad química baja.

### TIERRAS DE CLASE 08

#### SUBCLASE 08 MHe-44

3094,0 ha

Tierras de clima medio húmedo, localizadas en laderas filas y vigas, de relieve fuertemente quebrado, con pendientes de 25 a 50%; presentan erosión, grado ligero. Los suelos se han originado a partir de rocas ígneas (arcillas derivadas de diabasas) y capas de cenizas volcánicas; se caracterizan por texturas medianamente finas (FArA), moderadamente gruesas (FA), finas (Ar), medias (F) y gruesas (AF), bien drenados, muy profundos a superficiales limitados por cambio textural abrupto, en algunos sectores presentan fragmentos gruesos en el perfil; fertilidad química alta a moderada.



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
S E D E C E N T R A L



**TIERRAS DE CLASE 10**

**SUBCLASE 10 MHf-30**

**969,8 ha**

Tierras de clima medio húmedo, localizadas en filas y vigas, de relieve moderadamente empinado, con pendientes de 50 a 75%; presentan erosión, grado ligero. Los suelos se han originado a partir de rocas ígneas (arcillas derivadas de diabasas) y capas de cenizas volcánicas; se caracterizan por texturas medianamente finas (FArA), moderadamente gruesas (FA), finas (Ar), medias (F) y gruesas (AF), bien drenados, muy profundos a superficiales limitados por cambio textural abrupto, en algunos sectores presentan fragmentos gruesos en el perfil; fertilidad química alta a moderada.

B O G O T Á D . C .

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 - 3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

**Sistema de Gestión de Calidad Certificado**



PIN de Validación: ab660a42



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) PAOLA ANDREA MAHECHA RODAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31431718, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-31431718.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PAOLA ANDREA MAHECHA RODAS 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  
**02 Jun 2017**

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  
**02 Jun 2017**

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  
**02 Jun 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ab660a42



## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**21 Mayo 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**02 Jun 2017**

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  
**21 Mayo 2021**

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  
**02 Jun 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ab660a42



<https://www.raa.org.co>



## 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  
**02 Jun 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAMARÍA, CALDAS

Dirección: CALLE 43 #1-351 CASA 29

Teléfono: 3108256814

Correo Electrónico: [arquitectapamr@gmail.com](mailto:arquitectapamr@gmail.com)

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

Arquitecto, Urbanista y Constructor - La Universidad Catolica de Manizales.

Especialista en Avalúos - Universidad Dsitrital Francisco José de Caldas.

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) PAOLA ANDREA MAHECHA RODAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31431718.**

**El(la) señor(a) PAOLA ANDREA MAHECHA RODAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ab660a42**



PIN de Validación: ab660a42



<https://www.raa.org.co>



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 un (01) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal