



El futuro  
es de todos

Unidad para la atención  
y reparación integral  
a las víctimas

F-OAP-018-CAR



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 201911214619841

Fecha: 10/17/2019 12:03:54 PM

Bogotá D.C.

Doctora

**CAROLINA RUEDA RUEDA**

Honorable Magistrada Sala de Justicia y Paz del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga

Bucaramanga-Santander

E. S. D.

Asunto: Informe de alistamiento de inmueble urbano PARQUEADERO 33 URB. CEDRITOS" identificado con FMI No. 290-127372

Honorable Magistrada;

**JUAN FELIPE ACOSTA PARRA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.117.601 de Bogotá, abogado en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional número 170.558 del C. S. de la J, residente en Bogotá D.C, en calidad de **REPRESENTANTE JUDICIAL ENCARGADO** de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, Unidad Administrativa Especial del orden nacional, dotado de personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, según Resolución de nombramiento No. 02873 de 01 de octubre de 2019, como Jefe Encargado de la Oficina Asesora Jurídica de la Unidad, mediante la cual se delega la Representación Judicial y Extrajudicial de la Entidad en el Jefe de la Oficina Asesora Jurídica, de manera respetuosa procedo a presentar el Informe de alistamiento de inmueble urbano "PARQUEADERO 33 URB. CEDRITOS" identificado con FMI No. 290-127372, no sin antes realizar las siguientes precisiones.

La Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas- UARIV- creada a través del artículo 166 de la Ley 1448 de 2011, desde el 1 de enero del año 2012, la UARIV administra el Fondo para la Reparación de las Víctimas – FRV- creado por el artículo 54 de la Ley 975 de 2005 como una cuenta especial, sin personería jurídica, que se compone por todos los bienes y recursos que a cualquier título entreguen las personas o grupos armados y organizados ilegalmente para reparar a las víctimas, así mismo, por recursos provenientes del presupuesto general de la nación, por donaciones en dinero o en especie, nacionales o extranjeras y por las fuentes de financiación de que trata el artículo 177 de la Ley 1448 de 2011.

En tal sentido y conforme a la información suministrada por el Fondo para la Reparación de las Víctimas, se presenta el informe de alistamiento del referido bien, detallando las características físicas, jurídicas, administrativas y financieras de este.

Cordialmente,

**JUAN FELIPE ACOSTA PARRA**

Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

Revisó: Líder Gestión Predial – Rafael Cepeda  
Oficina Asesora Jurídica – Elsa Martínez  
Oficina Asesora Jurídica- Dalia Pardo

Aprobó: Coordinador FRV – Miguel Avendaño Hernandez



**El futuro  
es de todos**

**Unidad para la atención  
y reparación integral  
a las víctimas**

F-OAP-018-CAR



**Al contestar por favor cite estos datos:**

Radicado No.: **201911214619841**

Fecha: 10/17/2019 12:03:54 PM

**INFORME DE ALISTAMIENTO DE INMUEBLE URBANO “PARQUEADERO 33 URB. CEDRITOS”  
IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA No 290-127372**

**FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS  
UNIDAD PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS**

**POSTULADO: CARLOS MARIO JIMENEZ NARANJO  
BLOQUE: CENTRAL BOLIVAR DE LAS A.C.U**

**OCTUBRE DE 2019  
PEREIRA - RISARALDA**



## Tabla de Contenido

1.	Descripción General:	4
2.	Análisis Jurídico Predial:	4
3.	Descripción Física:	6
4.	Aspectos Sociales Relevantes del Bien:	9
5.	Obligaciones a Cargo del Bien al Momento de su Alistamiento:	9
6.	Uso del Bien:	9
7.	Situación Económica:	10
8.	Estado de Administración del Bien:	10
9.	Vocación Reparadora:	11
9.1	Metodología de Análisis:	11
9.2	Plena Individualización e Identificación del Bien:	12
9.3	Análisis de Saneamiento:	12
9.4	<b>Análisis Costo – Beneficio:</b>	13
10.	Concepto Final Vocación Reparadora:	13
11.	Registro Fotográfico:	14
12.	Reporte de Incidentes y/o Accidentes de Seguridad y Trabajo:	14



1. Descripción General:

<b>Localización</b>	<b>Departamento</b>		Risaralda			
	<b>Municipio</b>		Pereira			
	<b>Corregimiento y Vereda</b>		N/A			
	<b>Barrio:</b>		AV las Américas 42-10			
<b>Nombre del bien</b>	Parqueadero 33 Urbanización Cedritos					
<b>Coordenadas</b>	4° 48' 22.929" N 75° 42' 50.753" W (Geográficas WGS)					
<b>Matricula Inmobiliaria</b>	290-127372					
<b>Círculo Registral</b>	290-Pereira					
<b>Cédula Catastral</b>	66001011001470126902					
<b>Aspecto Físico</b>	<b>Área Folio de Matricula</b>	14.40 m2	<b>Área Escritura Pública</b>		<b>Área Catastral</b>	11 m2
<b>Área Construida</b>	14 m2					
<b>Postulado</b>	Carlos Mario Jimenez Naranjo					
<b>Bloque</b>	Central Bolívar De Las A.C.U					
<b>Grupo Armado Organizado al Margen de la Ley</b>	A.U.C.					

2. Análisis Jurídico Predial:

<b>Nombre del Bien</b>	Urbanización conjunto res. Cedritos parqueadero 33				
<b>Matricula Inmobiliaria Número</b>	290-127372	<b>Folio matriz</b>	290-120920		
		<b>Matricula derivada</b>	68		
<b>Fecha de Apertura del Folio</b>	23 de mayo de 1997				
<b>Estado del Folio</b>	Activo ( X ) Cerrado ( )				
<b>No. Código Catastral</b>	<b>Actual:</b> 66001011001470126902			<b>Anterior:</b> N/R	
<b>Tipo de Predio</b>	Urbano ( X )			Rural ( )	
<b>Ubicación</b>	<b>Departamento</b>	Risaralda	<b>Municipio</b>	Pereira	
	<b>Vereda</b>	No aplica	<b>Barrio o Paraje</b>	AV las Américas 42-10	
<b>Área</b>	<b>Actualizada</b>	N/A	<b>Anteriores (indicar la fecha si es posible)</b>	N/R	



<p><b>Descripción Cabida y Linderos</b></p>	<p>La urbanización "Cedritos" Parqueadero 33, colinda de la siguiente manera: al norte con la escuela normal superior "El Jardín"; al este con la avenida las Américas y la urbanización Los Cedros; al sur con la avenida las Américas y al oeste con el edificio "Auto Sport", Cuyos linderos, áreas y demás especificaciones se encuentran contenidos en Escritura Pública No. 2006 del 20 de mayo de 1997 ante la Notaria 1 de Risaralda.</p>
<p><b>Estudio del Folio (s) Matriz</b></p>	<p>Del FMI se encontró que su estado es Activo, como primera anotación del 12 de Junio de 1996, mediante Escritura Publica No. 2048, se evidencia trámite de desenglobe ante la Notaria 5 de Pereira- Risaralda, se evidencia 68 FMI derivadas dentro de las cuales se encuentra el folio objeto de estudio.</p> <p>Se observa dentro del contenido de la anotación No. 3 del FMI, constitución de Hipoteca de Constructora C.R. LTDA a favor del Banco Central por Cuantía Indeterminada, mediante Escritura Publica No. 6033 del 19 de diciembre de 1996.</p> <p>Seguidamente, dentro de la anotación No. 4 se evidencia constitución de propiedad horizontal del predio ante la Notaria 1 de Pereira.</p> <p>Finalmente, suceden diversas compraventas parciales de las cuales se destaca en anotación No. 21, el señor Gregorio Ignacio Molina Holguín, adquiere el bien mediante Escritura Publica No. 3259 del 17 de septiembre de 1998, ante notaria 2da de Pereira, de la casa No. 11 parqueaderos 12 y 33.</p> <p>El FMI contiene 23 anotaciones.</p>
<p><b>Salvedades</b></p>	<p>El FMI, registra una salvedad: Del 14 de noviembre de 2020, a través de Resolución No. 8589 del 27 de noviembre del 2008, emanada de la Superintendencia de Notariado y Registro se actualiza ficha catastral.</p>
<p><b>Protección colectiva</b></p>	<p>No Registra</p>
<p><b>Protección Individual</b></p>	<p>No Registra</p>
<p><b>Solicitud de Restitución</b></p>	<p>No Registra</p>
<p><b>Medidas Cautelares</b></p>	<p>Anotación No. 8, a través de oficio 5412 del 06 de mayo del 2018 de la Fiscalía Trece Seccional de Bogotá D.C, se identifica imposición de medida cautelar consistente en un Embargo y Suspensión del Poder Dispositivo.</p>
<p><b>Folios segregados</b></p>	<p>No Registra</p>
<p><b>Propietario/a/os actual /es</b></p>	<p>Sociedad de Activos Especiales S.A.S. Administrador del Fondo para la Rehabilitación Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado - FRISCO</p>
<p><b>Análisis jurídico</b></p>	<p>Del Folio de Matricula, en su primera anotación registra Hipoteca abierta por cuantía indeterminada de Constructora C.R. LTDA a favor del Banco Central, cancelada en anotación no. 5 el 03 de febrero de 1999. Asimismo, se evidencia en anotación No. 4 hipoteca de cuerpo cierto sin límite de cuantía a favor del Banco Davivienda por parte del señor Gregorio Ignacio Molina Holguín, cancelada en anotación No. 6.</p> <p>Se registra en anotación No. 2 de fecha 21 de mayo de 1997 ante la Notaría 1 de Pereira</p>



	<p>de constitución de propiedad horizontal.</p> <p>Seguidamente en anotación No. 8, a través de oficio 5412 del 06 de mayo del 2018 de la Fiscalía Trece Seccional de Bogotá D.C, se identifica imposición de medida cautelar consistente en un Embargo y Suspensión del Poder Dispositivo.</p> <p>En anotaciones No. 9, 10, 11 y 12 se registra a título de tenencia una destinación provisional por parte de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S – S.A.E a favor de Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda</p> <p>Por último, se observa en anotación No. 13, que a través de resolución No. 428 del del 12 de abril del 2019, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S (SAE), da autorización de enajenación temprana según los parámetros establecidos en la ley 1708 del 2014 y 1849 de 2017 a Fondo para la Rehabilitación Inversión Socia y Lucha Contra el Crimen Organizado – FRISCO.</p> <p>No se evidencia hipotecas vigentes o demás limitaciones al dominio.</p> <p>Cuenta con 13 Anotaciones.</p>
<b>Nombre y Fecha de Quien Elaboró</b>	Katherine Camargo Quiroga, 10 de octubre de 2019

### 3. Descripción Física:

El predio objeto de alistamiento se ubica en la urbanización “Cedritos”, zona urbana de la ciudad de Pereira del departamento de Risaralda.

Partiendo desde el centro de la ciudad de Pereira (Plaza de Bolívar – carrera 7) se toma la “calle 20” en sentido sur hasta la altura de la “avenida 30 de agosto” la cual se toma desviando a mano derecha. Se avanzan aproximadamente 4 cuadras hasta tomar la “calle 24” en sentido sur hasta la altura de la “carrera 17” o av. las Américas desviando en sentido oeste, se transitan aproximadamente 1.7 km y se localiza la urbanización cedritos al costado derecha de la vía. El bien inmueble objeto del alistamiento se encuentra dentro de esta urbanización.

El predio “Parqueadero 33” se encuentra actualmente desocupado, consta de un espacio para parqueadero de 4m x 3m aproximadamente. El piso es en concreto, con separadores en concreto, el muro se encuentra pintado en buen estado. Actualmente el predio pertenece a la lonja de propiedad raíz de Risaralda.

El predio cuenta NO con servicios de energía y agua.

La urbanización “Cedritos” lugar donde se encuentra el predio a intervenir “Parqueadero 33” colinda de la siguiente manera: al norte con la escuela normal superior “El Jardín”; al este con la avenida las Américas y la urbanización Los Cedros; al sur con la avenida las Américas y al oeste con el edificio “Auto Sport”.

El informe de alistamiento se elaboró en agosto de 2018



El futuro es de todos

Unidad para la atención y reparación integral a las víctimas

F-OAP-018-CAR



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 201911214619841

Fecha: 10/17/2019 12:03:54 PM

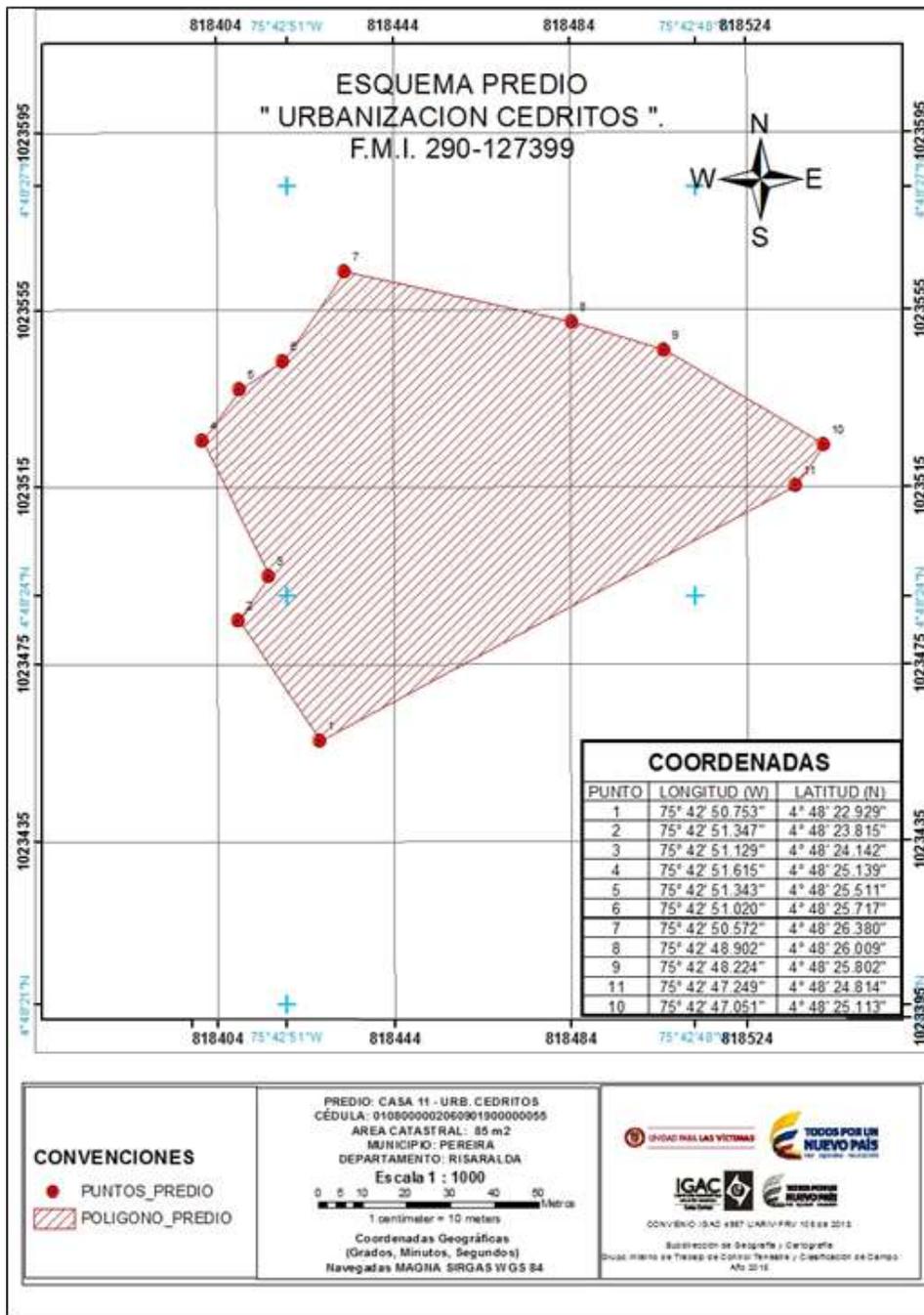
### IMAGEN UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Digital Globe Basemap Arcgis.



### ESQUEMA PREDIO "PARQUEADERO 33 URBANIZACION CEDRITOS"



Fuente: Técnico de campo IGAC – año 2018.

**Nota:** El siguiente esquema corresponde a la "Urbanización Cedritos" lugar donde se encuentra el "Parqueadero 35", predio objeto del alistamiento.



#### 4. Aspectos Sociales Relevantes del Bien:

Como aspectos sociales relevantes se destaca que el predio actualmente se encuentra desocupado y NO cuenta con servicios de energía y agua.

Actualmente el predio pertenece a la lonja de propiedad raíz de Risaralda.

**“ARTÍCULO 2.2.5.1.4.2.4. INFORME DE ALISTAMIENTO DE BIENES.** El informe de alistamiento de bienes permitirá identificar e individualizar física, jurídica, social y económicamente los bienes, determinar su estado de conservación y servir de base para el análisis respecto a la vocación reparadora. El informe de alistamiento debe obedecer al protocolo técnico y contendrá, como mínimo, los siguientes elementos:

1. Análisis jurídico predial, el cual corresponde al estudio del folio de matrícula inmobiliaria y títulos, que permitan, establecer la naturaleza jurídica del bien, tradición, irregularidades registrales, limitaciones al dominio del bien y posibles procesos de reclamación.

2. Descripción física, con el fin de establecer la localización y georreferenciación del bien. Para el caso de los bienes inmuebles dicha descripción incluirá su identificación de cabida y linderos, conforme a los títulos de propiedad. Así mismo, describirá los elementos constitutivos del bien, conforme a la normatividad vigente expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y su grado de conservación.

#### 5. Obligaciones a Cargo del Bien al Momento de su Alistamiento:

Aspectos a Examinar	Descripción				Valor de la Obligación
Estado de Cuenta del Bien	El predio se encuentra a paz y salvo con el tesoro municipal por concepto de impuesto predial unificado.				PAZ Y SALVO
Impuestos	De acuerdo con el documento de factura de pago de impuesto predial urbano emitido por la alcaldía de la ciudad de Pereira del departamento de Risaralda, el predio se encuentra a paz y salvo con el tesoro municipal por concepto de impuesto predial unificado, se anexa al informe factura de impuesto predial. (Ver anexos)				PAZ Y SALVO
	<b>Acueducto</b>	No	<b>Energía</b>	No	\$ 0
	<b>Gas</b>	No	<b>Otro</b>	No aplica	
	<b>Cual</b>	No aplica			
Cuotas de Administración	No				\$ 0
Gravámenes	No cuenta con gravámenes tributarios				No aplica
Total, Obligaciones	PAZ Y SALVO				

#### 6. Uso del Bien:

Según el POT de la ciudad de Pereira, el bien inmueble “Parqueadero 33 urbanización cedritos” está ubicado en el área urbana y es identificado con F.M.I N.º 290-127372 y con cédula catastral N.º 0108000002060901900000039 y tiene uso de suelo: Urbano y por su destinación es de uso residencial.



**7. Situación Económica:**

Aspectos a Examinar	Descripción			Valor Estimado
<b>Valor del Bien (Avalúo Catastral)</b>	De acuerdo con el documento de factura de pago de impuesto predial urbano emitido por la alcaldía de la ciudad de Pereira del Departamento de Risaralda, el predio consta de un avalúo catastral por valor de Siete Millones Ciento Setenta Mil Pesos M/Cte. (\$7'170.000)			<b>\$7.170.000</b>
<b>Valor del Bien (Sondeo en Campo)</b>	N/A			
<b>Ingresos por Concepto de Arrendamiento (Proyección a 1 año)</b>	Aproximadamente el valor de arrendamiento corresponde al 1% del avalúo catastral.			<b>\$ 860.400</b>
<b>Egresos (Proyección a 1 año)</b>	Teniendo en cuenta lo consignado en el punto 5° (obligaciones a cargo del bien), el predio no presenta instalaciones de servicios públicos, ya que es un parqueadero. De acuerdo con el documento de pago de impuesto predial emitido por la alcaldía de la ciudad de Pereira del departamento de Risaralda, el predio cancela anualmente la suma de Ochenta Y Seis Mil Cuarenta Pesos M/Cte. (\$ 86.040), la cual sería la proyección anual teniendo en cuenta que el predio actualmente se encuentra a paz y salvo con el tesoro municipal, se anexa al informe factura de impuesto predial. (Ver anexos)			<b>\$86.040</b>
<b>Utilidad Neta</b>	Valor del bien + ingreso por concepto de arrendamiento – egresos			<b>\$ 7.944.360</b>
<b>Fuentes del Análisis</b>	<b>Nombre</b>	<b>Cédula</b>	<b>Teléfono</b>	<b>Observaciones</b>

**8. Estado de Administración del Bien:**

Parámetro	Descripción				
<b>Estado</b>	<b>Ocupado</b>		<b>Desocupado</b>	X	<b>Arrendado</b>
<b>Descripción de la Ocupación</b>	El predio "Parqueadero 33" se localiza dentro de la urbanización "cedritos" en la dirección AV las Américas 42-10. Actualmente se encuentra desocupado, consta de un espacio para parqueadero de 4m x 3m aproximadamente. El predio No cuenta con servicios de energía ni agua. Actualmente el bien pertenece a la Lonja de propiedad de raíz de Risaralda.				
<b>Uso o destinación</b>	COMERCIAL				
<b>Presencia proyectos productivos</b>	N/A				



Parámetro	Descripción
Presencia de Actividades Mineras	N/A

### 9. Vocación Reparadora:

#### 9.1 Metodología de Análisis:

Para analizar la vocación reparadora del bien, se analizarán tres aspectos fundamentales a saber:

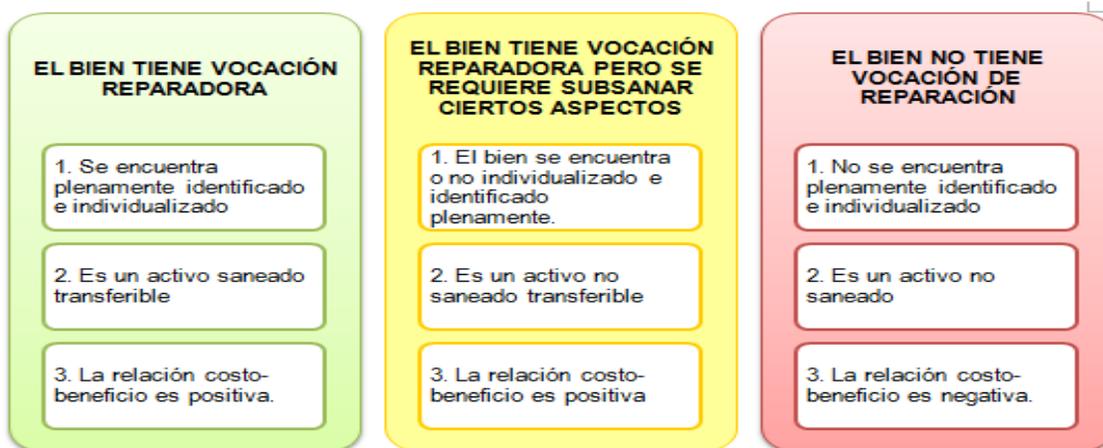
- 1. Individualización e Identificación Plena del Bien:** Esta variable evalúa si el bien está plenamente individualizado e identificado, es decir, si la titularidad del bien corresponde al postulado que ofreció el bien.
- 2. Saneamiento:** para este punto se tendrá en cuenta lo dispuesto en el **Artículo 2.2.1.2.2.3.2., numeral 7º, literales 7.1 y 7.2 del Decreto 1082 de 2015**, el cual dispone.

*“Para efecto de determinar el estado jurídico de los activos, se tendrá en cuenta, además, si el mismo está saneado.*

- Activo saneado transferible:** Es el activo que no presenta ningún problema jurídico, administrativo o técnico, que se encuentra libre de deudas por cualquier concepto, así como aquel respecto del cual no exista ninguna afectación que impida su transferencia.
- Activo no saneado transferible:** Es el activo que presenta problemas jurídicos, técnicos o administrativos que limitan su uso, goce y disfrute, pero que no impiden su transferencia a favor de terceros.
- Activo no saneado intransferible:** Es el activo que presenta problemas jurídicos, técnicos o administrativos que impiden su transferencia a favor de terceros.”

- 3. Costo-Beneficio:** En este aspecto se evaluará la relación costo-beneficio proyectada.

Con base en estas tres variables, se presentan tres estados finales los cuales son:





### 9.2 Plena Individualización e Identificación del Bien:

<b>Individualización e Identificación del Bien</b>				
<b>Análisis</b>	El inmueble urbano denominado “Parqueadero 33 urbanización cedritos”, se encuentra identificado e individualizado jurídicamente por el FRV, de conformidad a la visita de alistamiento al inmueble, realizada el pasado 29 de Agosto del 2018 por personal de IGAC y la Fiscalía General de la Nación quienes se desplazaron hasta el predio, donde se localiza este inmueble, en desarrollo de las labores de alistamiento consignadas en la ley 1592 de 2012; se logró la individualización del inmueble en campo por las razones expresadas en el ítem descripción del bien.			
<b>El bien se encuentra plenamente</b>	<b>Identificado</b>	<b>SI</b>	<b>Individualizado</b>	<b>SI</b>

### 9.3 Análisis de Saneamiento:

El estudio de saneamiento del bien se realizó con base en el análisis de los estados de saneamiento que se establecen en el Decreto 1082 del 2015.



<b>Aspecto Económico</b>			
<b>Año Avalúo Catastral</b>	2018	<b>Avaluó Catastral</b>	\$ 7.170.000
<b>Aspecto Fiscal</b>			
<b>Años Pagos Impuesto Predial</b>	2018	<b>Paz y Salvo Impuesto Predial</b>	SI
<b>Servicios Públicos</b>	NO	<b>Administración</b>	NO



<b>Aspecto Físico</b>	
El predio alistado cuenta con un área catastral de 14 m2 y cuyos linderos de La urbanización “Cedritos” lugar donde se encuentra el predio a intervenir “Parqueadero 33” son: al norte con la escuela normal superior “El jardín”; al este con la avenida las Américas y la urb. los cedros; al sur con la avenida las Américas y al oeste con el edificio “auto sport”	
Predio no cuenta con problemas de áreas y linderos.	
<b>Aspecto Jurídico</b>	
De análisis jurídico realizado al Folio de Matricula, se destaca que sobre el mismo NO pesa ninguna Limitación al derecho real de dominio que en principio impida su ingreso al Fondo para la Reparación de las Víctimas.	
Se concluye que el actual propietario del inmueble es la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. Administrador del Fondo para la Rehabilitación Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado - FRISCO.	
De las medidas cautelares, en anotación No. 08 figura embargo de la Fiscalía General de la Nación suspendiendo el poder dispositivo.	
Por lo demás, teniendo en cuenta que logró identificar e individualizar, es factible deducir que el bien objeto de análisis tiene vocación reparadora.	
<b>Resultado Análisis de Saneamiento</b>	<b>NO SANEADO, TRANSFERIBLE</b>

**9.4 Análisis Costo – Beneficio:**

De conformidad con lo plasmado en el cuadro del punto 7° (Proyección de la Situación Económica del Bien Pag.9), el resultado del análisis costo beneficio es **POSITIVO**

**10. Concepto Final Vocación Reparadora:**

<b>Concepto Vocación Reparadora</b>	<b>EL BIEN TIENE VOCACIÓN REPARADORA</b>
<b>Aspectos a Subsananar</b>	Actualmente el predio pertenece a la lonja de propiedad raíz de Risaralda. Se requiere cancelar la medida de embargo por parte de la Fiscalía General de la Nación



El futuro  
es de todos

Unidad para la atención  
y reparación integral  
a las víctimas

F-OAP-018-CAR



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 201911214619841

Fecha: 10/17/2019 12:03:54 PM

11. *Registro Fotográfico:*



12. *Reporte de Incidentes y/o Accidentes de Seguridad y Trabajo: N/A*