PROYECTO ADECUACION INFRAESTRUCTURA FISICA CASA DE LA CULTURA MUNICIPIO DE VITERBO			
Análisis general del proyecto			
El proyecto Adecuación Infraestructura Física Casa de la cultura, se realizará en un predio urbano del Municipio de Viterbo del Departamento de Caldas, específicamente sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 103-25828 y ficha catastral (MATRIZ) 17877010000000020001200000000ME.			
Departamento	Caldas	**Municipio**	Viterbo
INFORMACIÓN CATASTRAL			
Ficha Catastral	**Área Terreno base Alfanumérica**	**Área Terreno base Digital**	**Dirección Catastral del Inmueble**
17877010000000020001200000000 0ME Ficha Matriz	737 m^2	737 m^2	K 8 9 17 37
INFORMACIÓN REGISTRAL			
Nº Folio de matrícula Inmobiliaria	103-25828	**Cédula Catastral**	17877010000000020001200000000ME
Escrituras Públicas Analizadas	Escritura Pública No. 059 del 22 de febrero de 2011 de la Notaría Única de Viterbo; Escritura Publica No. 195 del 04 de junio de 2013, de la Notaria Única de Viterbo.		
Área Escritura Pública	440 m^2		
Área certificado de tradición	440 m^2		
Descripción cabida y lineros	PRIMER PISO ver plano 3C: con un área de doscientos noventa y dos metros con cincuenta centímetros cuadrados (292,50 Mts2), el cual se encuentra en el nivel + 0.60 mts y cuyas medidas y linderos son: ###. Por el NORTE: Tomando como partida el eje del punto nueve (9), al eje del punto ocho (8), en sentido occidente oriente en una distancia en una distancia de diecinueve metros con noventa y cuatro centímetros (19,94 mts) linda con la unidad Dos, o LOCAL 101 de esta división; por el ORIENTE: del eje del punto ocho (8) al punto diez y ocho (18) en sentido norte sur en una distancia de diez y seis metros con dos centímetros (16,02 mts) linda con el vacío que da al patio de la unidad uno o sótano; por el SUR: del punto diez y ocho (18) al punto diez y nueve (19) en sentido oriente occidente en una distancia de diez y nueve metros con ochenta centímetros (19,80 mts), linda con el predio identificado con la ficha catastral número 01-00-0020-0013-000; por el OCCIDENTE: del punto diez y nueve (19) al punto veinte (20) en sentido sur norte en una distancia de un metro con cincuenta y cinco centímetros (1,55 mts), linda con la carreara octava (8); del punto veinte /20) al punto veintiuno (21), en sentido occidente oriente en una distancia de tres metros con sesenta centímetros (3,60 mts), linda con el acceso a la unidad uno, o Caseta de Acción Comunal; del punto veintiuno (21), al punto veintidós (22), en sentido sur norte en una distancia de un metro con ochenta y un centímetros (1,81 mts), linda con el acceso a la unidad uno o caseta de Acción Comunal; del		

<table>
<tr><td></td><td colspan="3">punto veintidós (22) al punto veintitrés (23), en sentido oriente occidente en una distancia de tres metros con sesenta centímetros (3,60 mts), linda con el acceso a la unidad uno o caseta de Acción Comunal; del punto veintitrés (23) al punto veinticuatro (24) en sentido sur norte, en una distancia de dos metros con ochenta centímetros (2,80 mts), linda con la carretera octava (8); del punto veinticuatro (24) al punto veinticinco (25), en sentido occidente oriente, en una distancia de tres metros con sesenta centímetros (3,60 mts), linda con el vacío que da a la unidad uno o caseta de Acción Comunal; del punto veinticinco (25) al punto veintiséis (26) en sentido sur norte en una distancia de cuatro metros con veinticinco centímetros (4,25 mts) linda con el vacío que da a la unidad uno o caseta de Acción Comunal; del punto veintiséis (26) al punto veintisiete (27) en sentido oriente occidente en una distancia de un metro con ochenta y cinco centímetros (1,85 mts), linda con vacío que da a la unidad uno o Caseta de Acción Comunal; del punto veintisiete (27) al punto veintiocho (28), en sentido norte sur en una distancia de un metro con cuarenta centímetros (1,40 mts), linda con el vacío que va a la unidad uno o Caseta de Acción Comunal; del punto veintiocho (28) al punto veintinueve (29), en sentido oriente occidente, en una distancia de un metro con setenta y cinco centímetros (1,75 mts), linda con el acceso a un aula de esta Unidad Tres; del punto veintinueve (29), al eje del punto nueve (9), su punto de inicio en sentido sur norte, en una distancia de seis metros con noventa centímetros (6,90 mts) linda con la carretera octava (8).- Por el NADIR. Linda con la losa de cemento que lo separa de la unidad Uno o Caseta de Acción Comunal. CENIT. Linda con la losa de cemento que lo separa del segundo piso de esta unidad. ###.
SEGUNDO PISO: ver plano 3C: Con un área de ciento cuarenta y siete metros con veintitrés centímetros cuadrados (147,23 mts) el cual se encuentra en el nivel + 3,30 mts, con los siguientes linderos y medidas: ###. Por el NORTE: del punto treinta y cinco (35) al punto treinta y cuatro (34) en sentido occidente oriente, en una distancia de dos metros con setenta y cinco centímetros (2,75 mts), linda con el vacío que da a la carrera octava (8), del punto treinta y cuatro (34) al punto treinta y seis (36), en el mismo sentido en una distancia de diecisiete metros con diecinueve centímetros (17,19 mts) linda con el vacío que va a un aula de esta unidad; por le ORIENTE: del punto treinta y seis (36) al punto treinta (30), en sentido norte sur, en una distancia de nueve metros con doce centímetros (9,12 mts), linda con el vacío que va al patio interior de la unidad Uno de esta división; por el SUR: del punto treinta (30) al punto treinta y uno (31) en sentido oriente occidente, en una distancia de dieciséis punto veinte centímetros (16,20 mts), linda con el vacío que da al predio identificado con la ficha catastral número 01-00-0020-0013-000; por el OCCIDENTE: del punto treinta y uno (31) al punto treinta y dos (32), en una distancia de dos metros con cincuenta y un centímetros (2,51 mts), linda con el vacío que da a la carrera octava (8); por el SUR: del punto treinta y dos (32) al punto treinta y tres (33), en sentido oriente occidente en una distancia de ochenta y cinco centímetros (0,85 mts), linda con el vacío que da a la carrera octava (8); por el OCCIDENTE: del punto treinta y tres (33) al punto treinta y cuatro (34) en sentido sur norte en una distancia de seis metros con cincuenta y un centímetros (6,51 mts), linda con el vacío que va a la carrera octava (8); por el NADIR: linda con la losa que lo separa del primer piso de esta unidad; Por el CENID linda con la cubierta.###.</td></tr>
<tr><td>Dirección del Inmueble FMI</td><td>CARRERA 8 # 9-29/33-37 CASA DE LA CULTURA</td><td>Tipo/ Destinación</td><td>URBANO- N/R</td></tr>
</table>

	"EDIFICIO CASA DE LA CULTURA PH" UNIDAD TRES LOCAL 102-PRIMER Y SEGUNDO PISO.		
Matrícula Matriz	103-24994	**Matrículas Derivadas**	N/R
Perímetro	**Urbano: X**		**Rural:**
Estado del folio	ACTIVO	**Nº de anotaciones**	1
Fecha de Apertura del folio	06/06/2013		
Fecha Certificado de tradición consulta de ventanilla VUR	21/05/2025		
Origen Documento Entidad que emite el documento	Oficina de Registro de Instrumentos Públicos	**Ciudad**	Anserma
Propietario(s)		**Nit ó Cedula**	
Municipio de Viterbo - Caldas		NIT: 800.090.833-5	
Modo/título de Adquisición	Cesión (en mayor extensión).	**Porcentaje de propiedad**	100%

TRADICIÓN DEL INMUEBLE

El actual titular del Derecho Real de Dominio sobre el predio objeto de estudio es el Municipio de Viterbo, el cual adquirió el predio en mayor extensión, mediante CESION efectuada por el señor Jesús María Velázquez, según consta en la Escritura Pública No. 126 del 21/3/1911, de la Notaría Única de Apia, debidamente registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 103-19382 (Matriz), de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma; posteriormente, el Municipio de Viterbo efectuó Desenglobe, mediante la Escritura Publica No. 059 del 22 de febrero de 2011 de la Notaría Única de Viterbo, registrada en la anotación No. 001 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 103 24994; por último, el Municipio constituyó Reglamento de Propiedad Horizontal, mediante la Escritura Publica No. 195 del 04 de junio de 2013, de la Notaria Única de Viterbo, debidamente registrada en la anotación No. 001, del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 103-25828, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma.

LIMITACIONES AL DOMINIO, GRAVÁMENES, SERVIDUMBRES, MEDIDAS CAUTELARES, EMBARGOS, ENTRE OTROS

En la anotación No. 001 del folio de matrícula inmobiliaria objeto de análisis, aparece registrada una limitación al dominio consistente en Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal, mediante la Escritura Publica No. 195 del 04 de junio de 2013, de la Notaria Única de Viterbo.

CONCEPTO JURÍDICO

De acuerdo con el análisis realizado, se puede concluir que el actual titular del Derecho Real de Dominio sobre el predio es el Municipio de Viterbo, identificado con el NIT No. 800.090.833-5;

dicha titularidad ha sido obtenida con respeto a la ley, ya que proveniente de actos jurídicos legalmente válidos y con justo título.

Con relación a la existencia y validez de la tradición, esta figura con objeto y causa lícita.

Del análisis jurídico de los documentos aportados, se puede concluir que tanto el área descrita en el último título traslaticio de dominio, como la consignada en el folio de matrícula inmobiliaria es coincidente y corresponde a 440 m^2; sin embargo es importante mencionar que al constituir reglamento de propiedad horizontal, del predio de mayor extensión surgieron a la vida jurídica tres (3) predios, cada uno con identidad registral propia, siendo el que nos atañe el identificado con el folio No. 103-25828, pero sin que a la fecha el Municipio de Viterbo haya efectuado los tramites tendientes a que la autoridad catastral correspondiente, le asigne a cada uno de ellos su cedula catastral, por tal razón, en este concepto predial tomamos como referencia la del predio de mayor extensión.

Pese a que en la notación No. 001 del folio de matrícula inmobiliaria, aparece registrada la limitación al dominio descrita en el acápite anterior, jurídicamente no afecta la viabilidad del proyecto, toda vez que, según lo informado, el proyecto consiste en la adecuación de la infraestructura física de la casa de la cultura, lo cual no implica mutaciones en su tradición.

CONCEPTO GEOGRÁFICO

Se realizó la revisión de los documentos aportados para el proyecto casa de la cultura, en el cual se constató que el predio sobre el cual se pretende ejecutar el proyecto esta reglamentado como propiedad horizontal, y el folio de matrícula inmobiliaria a intervenir es el **103-25828** el cual se denomina Casa de la cultura Unidad 3 local 102 primer y segundo piso, registrando un **área de 440 m2,** acorde a la escritura pública 195 del 4 de junio de 2013.

De igual forma, se realizó la revisión geográfica y catastral del predio, en el cual se encontró que el folio de matrícula inmobiliaria **103-25828 a la fecha no tiene asignada ficha catastral,** por lo tanto, se realizó la revisión del predio Matriz, el cual figura con ficha catastral MATRIZ 17877010000000020001200000000 con área de terreno de 737 m2 tanto en la base Alfanumérica como en la base digital, y folio de matrícula inmobiliaria MATRIZ 103-24994.

Con base en lo anterior, se debe solicitar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, la asignación de ficha catastral para los folios de matrícula abiertos acorde a la constitución de la propiedad horizontal, por otro lado, se requiere contar con los planos protocolizados en la escritura pública donde se realizó la constitución del reglamento de propiedad horizontal, con el fin de tener la certeza sobre el área construida del folio de matrícula a intervenir (103-25828).

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

- Solicitar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC la asignación de ficha catastral para el FMI 103-25828.
- Aportar los planos protocolizados en la escritura pública No. 195 del 4 de junio de 2013 de la notaria única de Viterbo (Plano 3C)

Cabe mencionar que las anteriores observaciones se realizan con el fin de continuar con el análisis a detalle de la realidad técnica del predio a intervenir, con el fin de tener la certeza sobre el área del inmueble, sin embargo y acorde con la información suministrada por la coordinación del proyecto, donde se informó que al predio SOLO se le realizarán remodelaciones internas, las anteriores observaciones no interfieren en la viabilización y ejecución del proyecto.

DOCUMENTOS BASE DEL ESTUDIO	• Folios de matrícula inmobiliaria Nos. 103-25828 y 103-24994 (matriz). • Escritura Publica No. 195 del 4 de junio de 2013 y 059 de 22 de febrero de 2011, de la notaria única de Viterbo.

	• Base predial catastral - Colombia en mapas. • Base grafica digital – Datos abiertos IGAC.

Manizales, 7 de julio 2025

GERALDYN ARIAS MARIN
Ing Ambiental – Especialista SIG
Gobernación de Caldas

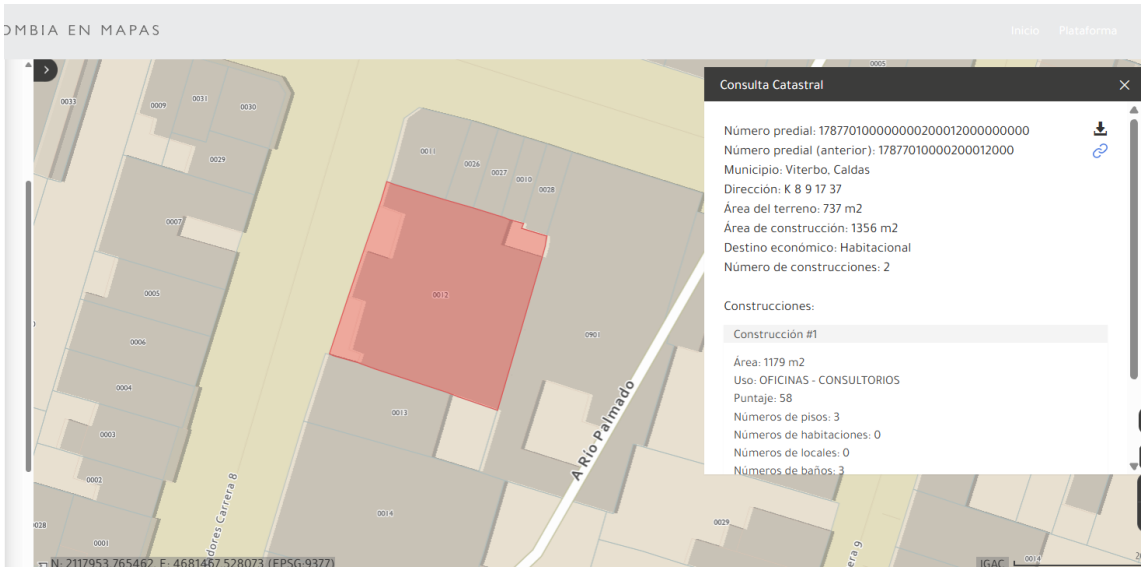
Atentamente,

OSCAR JAVIER SÁNCHEZ PINEDA
Abogado Gestor.
Gobernación de Caldas

JUAN PABLO PELAEZ VALENCIA
COORDINADOR EQUIPO GESTION PREDIAL

ANEXOS

CONSULTA BASE PREDIAL CATASTRAL PREDIO MATRIZ




AVENIDA 19 DE ABRIL CALLE 9
0028
0012
737 m2
0901
0008
0020
0013
0014
0015
0001
0002
0016
0019
0018
0003
0029
0005
0006
0017
0007
CARRERA 9
CALLE 10
0012
0001
0904