



QR validez del avalúo



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



## AVALUO: LRCAJA-9924287-2

Fecha del avalúo		Fecha de visita	12/06/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 3 3-13 Y CL 3 2 43		
Barrio	La Union		
Ciudad	Quinchía		
Departamento	Risaralda		
Propietario	LEON SANCHEZ VICTOR ALFONSO		

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JOSE FERNANDO LEON SANCHEZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **LEON SANCHEZ VICTOR ALFONSO** ubicado en la KR 3 3-13 Y CL 3 2 43 La Union, de la ciudad de Quinchia.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$145,631,855.76 pesos m/cte (Ciento cuarenta y cinco millones seiscientos treinta y un mil ochocientos cincuenta y cinco).

Atentamente,

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

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		74.89	M2	\$508,584.00	26.15%	\$38,087,855.76
Area Construida	Primer piso	65.89	M2	\$800,000.00	36.20%	\$52,712,000.00
Area Construida	segundo piso	68.54	M2	\$800,000.00	37.65%	\$54,832,000.00
TOTALES					100%	\$145,631,855.76

Valor en letras  
Ciento cuarenta y cinco millones seiscientos treinta y un mil ochocientos cincuenta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante



LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ  
RAA Nro: AVAL-24547694  
C.C: 24547694

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	303.6323
Integral	1,967,998	1,086,805	Valor del avalúo en UVR	479,632.29
Proporcional	38,082,730	107,549,125	Valor asegurable	107,549,125
% valor proporcional	26.15	73.85	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p>Visita ralizada al municipio de Quinchia en la direccion KR 3 3-13 (Risaralda). <b>Salvedades:</b> <b>El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</b></p> <p>El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garajes.</p> <p>Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.</p> <p>Estructura aparentemente en buen estado, no se observan daños a simple vista. Este avalúo no contempla cálculos estructurales, ni estudio de suelos, asumiendo que ambos se encuentran ceñidos a la técnica y exigencias oficiales.</p> <p>Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 5, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 2, Local: 0,</p>			

Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno  
La vivienda cuenta con acabados normales en buen estado.



GENERAL					
Código	LRCAJA-9924287-2	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JOSE FERNANDO LEON SANCHEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	9924287	Teléfono	3102048495
Email	leonsantiago562@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	LEON SANCHEZ VICTOR ALFONSO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1090333044	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 3 3-13 Y CL 3 2 43				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Quinchia	Departamento	Risaralda	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	La Union	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Visita ralizada al municipio de Quinchia en la direccion KR 3 3-13 (Risaralda). <b>Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</b>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>74.89</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	74.89	AREA CONSTRUIDA	M2		<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>105</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>137</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>\$17.925000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	105	AREA CONSTRUIDA	M2	137	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$17.925000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	74.89																								
AREA CONSTRUIDA	M2																									
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	105																								
AREA CONSTRUIDA	M2	137																								
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$17.925000																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Primer Piso</td><td>M2</td><td>65.89</td></tr><tr><td>Segundo Piso</td><td>M2</td><td>68.54</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	Primer Piso	M2	65.89	Segundo Piso	M2	68.54	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>74.89</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>134.43</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	74.89	AREA CONSTRUIDA	M2	134.43			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
Primer Piso	M2	65.89																								
Segundo Piso	M2	68.54																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	74.89																								
AREA CONSTRUIDA	M2	134.43																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>80</td><td>5991.2</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>3</td><td>224.67</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	80	5991.2	Indice construcción	3	224.67															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	80	5991.2																								
Indice construcción	3	224.67																								
Forma Geometrica	Triangular	Frente	7																							
Fondo	10,69	Relación frente fondo	1;52																							
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas																									
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																									
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es media.																									

REGLAMENTACION URBANISTICA	
Acuerdo Decreto	EL Plan de Ordenamiento Territorial - POT es un PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-PBOT de Quinchía que fue adoptado por el acuerdo No. 024 de 19
Area Del Lote	74,89
Forma Del Lote	TRIANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Tratamiento	DESARROLLO
Indice DeOcupacion	80
Indice DeContruccion	3
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	N/A
Aislamiento Lateral	N/A
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N/A
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A
Observaciones Reglamentación urbanística:	EL Plan de Ordenamiento Territorial - POT es un PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-PBOT de Quinchía que fue adoptado por el acuerdo No. 024 de 19

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
028	EscrituraDePropiedad	15/02/2014	UNICA	Quinchia

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
293-20376	06/06/2023	66594010000000003400 o30000000000CO	CASA

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garajes.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Debil
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	No hay		Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	No hay		Sardineles	NO	
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	VEHICULAR	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

## ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2016	Edad Inmueble	7 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	RESOLUCIÓN N° 031 DE 2016 (11 DE JUNIO)				
Observación	Estructura aparentemente en buen estado, no se observan daños a simple vista. Este avalúo no contempla cálculos estructurales, ni estudio de suelos, asumiendo que ambos se encuentran ceñidos a la técnica y exigencias oficiales.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	5
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0

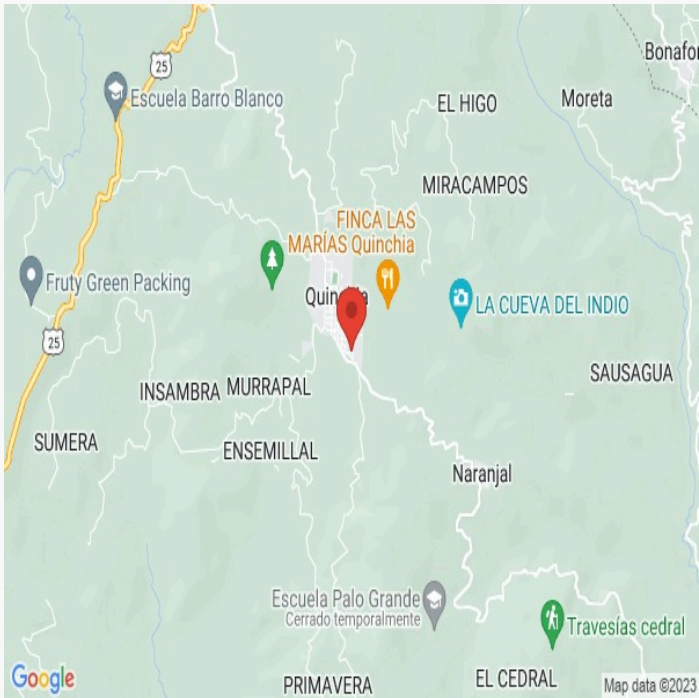
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 5, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 2, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Normal	Normal	Sin acabado
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	
Observación	La vivienda cuenta con acabados normales en buen estado.							

# UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 3 3-13 Y CL 3 2 43 | La Union | Quinchia | Risaralda



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 5.3356068  
GEOGRAFICAS : 5° 20´ 8.1852´´

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.7282803  
GEOGRAFICAS : 75° 43´ 41.8074´´



MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Ricaute	\$70,000,000	0.97	\$67,900,000	3206979816	50	50	\$800,000	\$40,000,000
2	Barrio Ricaute	\$75,000,000	0.97	\$72,750,000	3185272222	50	60	\$800,000	\$48,000,000
3	Anserma	\$75,000,000	0.97	\$72,750,000	3127249173	60	55	\$800,000	\$44,000,000
4	Guatica	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	63240409	95	135	\$700,000	\$94,500,000
Del inmueble						74,89	134,08		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$27,900,000	\$558,000	1.0	1.0	1.00	\$558,000
2	\$24,750,000	\$495,000	1.0	1.0	1.00	\$495,000
3	\$28,750,000	\$479,167	1.0	1.05	1.05	\$503,125
4	\$41,300,000	\$434,737	1.0	1.10	1.10	\$478,211
					PROMEDIO	\$508,583.88
					DESV. STANDAR	\$34,538.94
					COEF. VARIACION	6.79%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$508,584.00	AREA	74,89	TOTAL	\$37,635,216.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$800,000.00	AREA	134,08	TOTAL	\$107,200,000.00
VALOR TOTAL	\$144,835,216.00					

Observaciones:

Enlaces:

2.-[Faber Espinosa](#)

3.-[Blanca](#)

4.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3c47-5ebb8f6e10da-a40c-18df8a67-646d?page=1&pos=0&L\\_sec=206&t\\_or=2&t\\_ovid=d37ad8fe-b85f-49fd-b052-87ad15cd91c5&req\\_som=REVTS1RPUDITRU87U0V/SUDs%3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3c47-5ebb8f6e10da-a40c-18df8a67-646d?page=1&pos=0&L_sec=206&t_or=2&t_ovid=d37ad8fe-b85f-49fd-b052-87ad15cd91c5&req_som=REVTS1RPUDITRU87U0V/SUDs%3D)

## FOTOS 3

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





## FOTOS 3

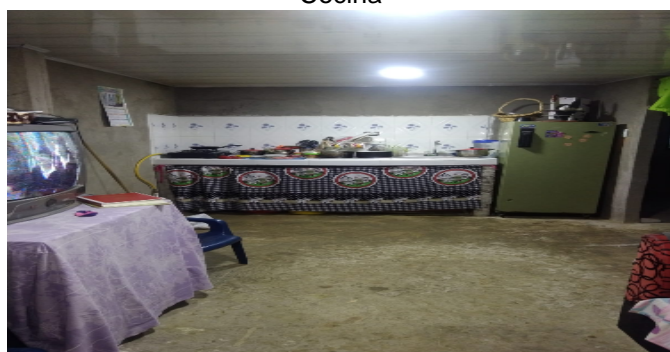
Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera



Balcón

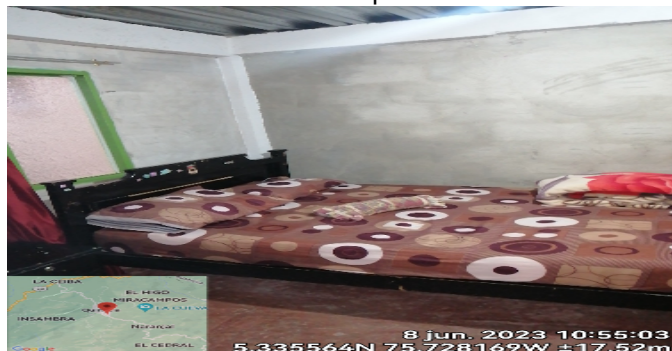


Hall o Estar de Habitaciones



## FOTOS 3

Habitación Principal o Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



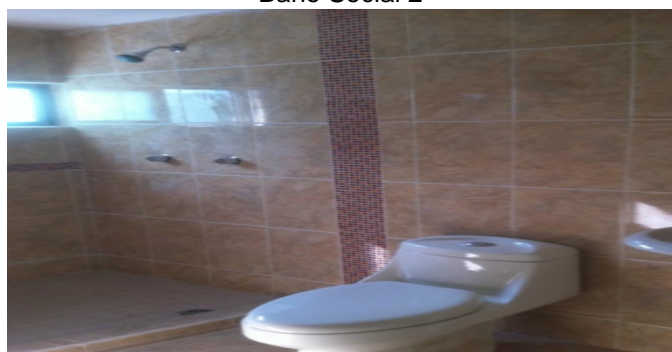
Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 2





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-9924287-2



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BELEN DE UMBRIA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230606907477737811**

**Nro Matrícula: 293-20376**

Pagina 1 TURNO: 2023-293-1-4334

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 11:40:39 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 293 - BELEN DE UMBRIA DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: QUINCHIA VEREDA: QUINCHIA

FECHA APERTURA: 02-02-2000 RADICACIÓN: 2000-779 CON: CERTIFICADO DE: 02-02-2000

CODIGO CATASTRAL: 665940100000000340003000000000 COD CATASTRAL ANT: 01-00-00340003000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UNA CASA DE HABITACION CON SU CORRESPONDIENTE SOLAR, QUE MIDE VEINTICINCO METROS (25-00) DE FRENTE POR DIECISIETE METROS (17-00) DE CENTRO Y QUE LINDA.##POR EL FRENTE CON LA CALLE PUBLICA; POR LA PARTE DE ATRAS CON LELO ALVAREZ; POR UN COSTADO CON FERNANDO ISAZA; POR EL OTRO COSTADO CON RAMON BEDOYA. POR ESCRITURA 235/2008 SE ACTUALIZAN LOS LINDEROS Y EL AREA: 300.50 M2. EL AREA DEL PREDIO SEGUN ESCRITURA 76/10 ES DE 643 M2. POR ESCRITURA 200/10 NOTARIA QUINCHIA SE ACTUALIZA EL AREA: 523 M2. POR ESCRITURA 200/10 NOTARIA QUINCHIA Y LUEGO DE LA VENTA PARCIAL EL AREA ES: 444.27 M2. POR ESCRITURA 289 SE ACTUALIZAN LOS LINDEROS Y EL AREA: 151.24 M2. POR ESCRITURA 143 NOTARIA QUINCHIA 26-04-2011 SE ACTUALIZAN LOS LINDEROS Y EL AREA: 74.89 M2.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 3 # 3 - 13 Y CL 3 2 43

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 01-04-1966 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 54 DEL 05-02-1966 NOTARIA UNICA DE QUINCHIA

VALOR ACTO: \$2,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: MODO ADQUISICION

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

DE: VELASCO DE TAPASCO MARIA JOVITA

**A: VELEZ DE URIBE MERCEDES**

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 07-03-2001 Radicación: 319

Doc: SENTENCIA S/N DEL 07-02-1992 JUZGADO PCUO DE FAMILIA DE QUINCHIA

VALOR ACTO: \$400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO ; MODO ADQUISICION

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





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BELEN DE UMBRIA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230606907477737811**

**Nro Matrícula: 293-20376**

Pagina 2 TURNO: 2023-293-1-4334

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 11:40:39 AM

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

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

DE: VELEZ RESTREPO MERCEDES

A: URIBE VELEZ LUCY

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 15-05-2001 Radicación: 689

Doc: ESCRITURA 110 DEL 02-05-2001 NOTARIA UNICA DE QUINCHIA

VALOR ACTO: \$5,800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: MODO ADQUISICION

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

DE: URIBE VELEZ LUCY

A: GOMEZ CIFUENTES RUBYA ELENA

CC# 32349881 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 27-06-2007 Radicación: 1150

Doc: ESCRITURA 215 DEL 20-06-2007 NOTARIA UNICA DE QUINCHIA

VALOR ACTO: \$11,200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: MODO ADQUISICION,

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

DE: GOMEZ CIFUENTES RUBYA ELENA

A: BISBICUS SOTELO MARCIAL WILLIAM

CC# 32349881

CC# 5220094 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 09-10-2008 Radicación: 1654

Doc: ESCRITURA 235 DEL 23-08-2008 NOTARIA UNICA DE QUINCHIA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL 124.50 M2 NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: MODO ADQUISICION,

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

DE: BISBICUS SOTELO MARCIAL WILLIAM

A: VINASCO TUSARMA MARIA ISLENY

CC# 5220094

CC# 25038232 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 09-10-2008 Radicación: 1654

Doc: ESCRITURA 235 DEL 23-08-2008 NOTARIA UNICA DE QUINCHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0902 ACTUALIZACION AREA

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

A: BISBICUS SOTELO MARCIAL WILLIAM

CC# 5220094

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 09-10-2008 Radicación: 1654

Doc: ESCRITURA 235 DEL 23-08-2008 NOTARIA UNICA DE QUINCHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0903 ACTUALIZACION LINDEROS

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

A: BISBICUS SOTELO MARCIAL WILLIAM

CC# 5220094 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 10-03-2010 Radicación: 367

Doc: ESCRITURA 76 DEL 06-03-2010 NOTARIA UNICA DE QUINCHIA

VALOR ACTO: \$





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BELEN DE UMBRIA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230606907477737811**

**Nro Matrícula: 293-20376**

Pagina 3 TURNO: 2023-293-1-4334

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 11:40:39 AM

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

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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 902 ACTUALIZACION AREA

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

DE: BISBICUS SOTELO MARCIAL WILLIAM

CC# 5220094

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 27-07-2010 Radicación: 1069

Doc: ESCRITURA 200 DEL 22-07-2010 NOTARIA UNICA DE QUINCHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 902 ACTUALIZACION AREA

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

A: BISBICUS SOTELO MARCIAL WILLIAM

CC# 5220094

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 27-07-2010 Radicación: 1069

Doc: ESCRITURA 200 DEL 22-07-2010 NOTARIA UNICA DE QUINCHIA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL 78.73 M2 NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: MODO ADQUISICION,

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

DE: BISBICUS SOTELO MARCIAL WILLIAM

CC# 5220094

A: CHIQUITO MARIN SULMA MARIA

X

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 27-07-2010 Radicación: 1069

Doc: ESCRITURA 200 DEL 22-07-2010 NOTARIA UNICA DE QUINCHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0902 ACTUALIZACION AREA

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

A: BISBICUS SOTELO MARCIAL WILLIAM

CC# 5220094

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 27-07-2010 Radicación: 1069

Doc: ESCRITURA 200 DEL 22-07-2010 NOTARIA UNICA DE QUINCHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0903 ACTUALIZACION LINDEROS

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

A: BISBICUS SOTELO MARCIAL WILLIAM

CC# 5220094 X

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 15-10-2010 Radicación: 1487

Doc: ESCRITURA 289 DEL 14-10-2010 NOTARIA UNICA DE QUINCHIA

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL 293.03 M2 NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: MODO ADQUISICION,

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

DE: BISBICUS SOTELO MARCIAL WILLIAM

CC# 5220094

A: LADINO MARIA CAROLINA

CC# 33917998

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 15-10-2010 Radicación: 1487





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BELEN DE UMBRIA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230606907477737811**

**Nro Matrícula: 293-20376**

Pagina 4 TURNO: 2023-293-1-4334

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 11:40:39 AM

**"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

Doc: ESCRITURA 289 DEL 14-10-2010 NOTARIA UNICA DE QUINCHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 902 ACTUALIZACION AREA

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

**A: BISBICUS SOTELO MARCIAL WILLIAM**

**CC# 5220094 X**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 15-10-2010 Radicación: 1487

Doc: ESCRITURA 289 DEL 14-10-2010 NOTARIA UNICA DE QUINCHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0903 ACTUALIZACION LINDEROS

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

**A: BISBICUS SOTELO MARCIAL WILLIAM**

**CC# 5220094 X**

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 25-05-2011 Radicación: 918

Doc: ESCRITURA 143 DEL 26-04-2001 NOTARIA UNICA DE QUINCHIA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL 76.35 M2 NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: MODO ADQUISICION,

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

**DE: BISBICUS SOTELO MARCIAL WILLIAM**

**CC# 5220094**

**A: QUINTERO LADINO PAOLA ANDREA**

**CC# 1088282503**

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 25-05-2011 Radicación: 0918

Doc: ESCRITURA 143 DEL 26-04-2011 NOTARIA UNICA DE QUINCHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0902 ACTUALIZACION AREA

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

**A: BISBICUS SOTELO MARCIAL WILLIAM**

**CC# 5220094**

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 25-05-2011 Radicación: 0918

Doc: ESCRITURA 143 DEL 26-04-2011 NOTARIA UNICA DE QUINCHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0903 ACTUALIZACION LINDEROS

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

**A: BISBICUS SOTELO MARCIAL WILLIAM**

**CC# 5220094 X**

**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 12-01-2012 Radicación: 2012-293-6-69

Doc: ESCRITURA 440 DEL 28-12-2011 NOTARIA UNICA DE QUINCHIA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA NATURALEZA JURIDICA MODO DE ADQUISICION

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

**DE: BISBICUS SOTELO MARCIAL WILLIAM**

**CC# 5220094**

**A: CHIQUITO LADINO FERNANDO**

**CC# 4539592 X**



Certificado generado con el Pin No: 230606907477737811

**Nro Matrícula: 293-20376**

Pagina 5 TURNO: 2023-293-1-4334

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 11:40:39 AM

**"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

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 23-08-2013 Radicación: 2013-293-6-1310

VALOR ACTO: \$2,300,000

Doc: ESCRITURA 238 DEL 21-08-2013 NOTARIA UNICA DE QUINCHIA

Doc: ESCRITURA 238 DEL 21-08-2013 NOTARIA CRISTINA DE LOS ANGELES  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA NATURALEZA JURIDICA MODO DE ADQUISICION

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

CC# 4539592

DE: CHIQUITO LADINO FERNANDO

CC# 25038972 X

**A: PINZON ARICAPA LUZ ADIELA**

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 21-02-2014 Radicación: 2014-293-6-269

VALOR ACTO: \$2,500,000

Doc: ESCRITURA 028 DEL 15-02-2014 NOTARIA UNICA DE QUINCHIA

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) CC# 25038

CC# 25038972

DE: PINZON ARICAPA LUZ ADIELA

CC# 1090333044 X

A: LEON SANCHEZ VICTOR ALFONSO

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*21\*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

5 -> 24127

10 -> 25459

16 -> 25842

**SALVEDADES:** (Información Anterior o Corregida)

**SALVEDADES:** (Información Anterior o Corrección)  
Anotación Nro: 20      Nro corrección: 1      Radicación: 2015-293-3-137

Fecha: 27-10-2015

LO CORREGIDO EN PERSONAS "VALE" ART 59 LEY 1579 DE 2012.

Fecha: 27-10-2015

Anotación Nro: 21 Nro corrección: 1 Radicación: 2015-293-3-137

Fecha: 21-12-2015

LO CORREGIDO EN PERSONAS "VALE" ART 59 LET 1575 DE 2012.  
Anotación Nro: 0      Nro corrección: 1      Radicación: ICARE-2015

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

[illegible]



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BELEN DE UMBRIA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230606907477737811**

**Nro Matrícula: 293-20376**

Pagina 6 TURNO: 2023-293-1-4334

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 11:40:39 AM

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

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

\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-293-1-4334**

**FECHA: 06-06-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

El Registrador: VIVIANA PATRICIA MEJIA CADAVID

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





**RESOLUCIONES**

**RESOLUCIÓN N° 031 DE 2016  
(11 DE JUNIO)**

**“Por la cual se concede licencia urbanística de construcción, en la modalidad obra nueva, según radicación N° 66594-27-05-0031”**

**ARTÍCULO DUODECIMO:** Contra la presente resolución proceden los recursos de la vía gubernativa. El de reposición, ante este despacho y el de apelación ante el alcalde municipal, los cuales deberán ser interpuestos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de conformidad de lo establecido en el inciso tercero del artículo 65 de la Ley 9ª de 1989, en concordancia con el artículo 42 del Decreto 1469 de 2010, y los artículos 50 y 51 del Código Contencioso Administrativo.

**ARTICULO DECIMO TERCERO:** La presente Licencia tendrá una vigencia de dos (2) años, prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de aprobación de la misma. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendarios anteriores al vencimiento de la misma contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada, de conformidad a lo dispuesto por el Decreto 1469 de 2010.

**PARAGRAFO:** El interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, siempre y cuando el proyecto mantenga las condiciones a término no mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar y que el constructor o el urbanizador manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en un cincuenta (50%) por ciento.
2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles

*“QUINCHIA PRIMERO”*

Edificio CAM Carrera 6 N° 13 Tel. 3563015

Email: [planeacion@quinchia-risaralda.gov.co](mailto:planeacion@quinchia-risaralda.gov.co) [www.quinchia-risaralda.gov.co](http://www.quinchia-risaralda.gov.co)

Código Postal: 664001





**RESOLUCIONES**

**RESOLUCIÓN N° 031 DE 2016  
(11 DE JUNIO)**

**“Por la cual se concede licencia urbanística de construcción, en la modalidad obra nueva, según radicación N° 66594-27-05-0031”**

autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

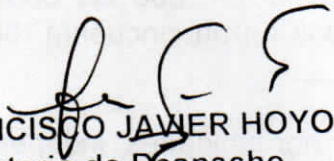
3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

Las revalidaciones se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación, tendrán el mismo término de su vigencia y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses.

**ARTICULO DECIMO CUARTO:** La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en el Municipio de Quinchía Risaralda a los once (11) días del mes de junio de dos mil dieciséis (2016).

  
**FRANCISCO JAVIER HOYOS ESCOBAR**  
Secretario de Despacho

*Revisó y Aprobó: Hoyos Escobar F.J.*

**“QUINCHÍA PRIMERO”**

Edificio CAM Carrera 6 - 5-13 Tel. 3563015

Email: [planeacion@quinchia-risaralda.gov.co](mailto:planeacion@quinchia-risaralda.gov.co) - [www.quinchia-risaralda.gov.co](http://www.quinchia-risaralda.gov.co)

Código Postal: 664001





## RESOLUCIONES

### RESOLUCIÓN N° 031 DE 2016 (11 DE JUNIO)

**“Por la cual se concede licencia urbanística de construcción, en la modalidad obra nueva, según radicación N° 66594-27-05-0031”**

**ARTICULO SEXTO:** La violación de cualquiera de los artículos de la presente resolución por parte del propietario de la obra o del constructor conllevará a la aplicación de las sanciones consagradas en la ley 810 de 2010.

**ARTÍCULO SEPTIMO:** La presente licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, ni la titularidad de su dominio, ni las características de su ubicación.

**ARTÍCULO OCTAVO:** El área total del predio es de 74.8 m<sup>2</sup> estrato 1 (bajo-bajo), zona de desarrollo residencial (ZDR), en base a esta información se procede a efectuar la liquidación de la licencia para efectos de cobro del impuesto.

**ARTÍCULO NOVENO:** Los documentos anexos a esta resolución, formato único nacional, certificado de tradición, notificaciones, documentación de identificación, planos y diseños hacen parte integral de esta licencia.

**ARTÍCULO DECIMO:** De conformidad con lo ordenado por el inciso segundo del artículo 65 de la Ley 9ª de 1989 en concordancia con lo establecido en el artículo 40 del decreto 1469 de 2010 notifíquese al solicitante, y a cualquier persona o autoridades que se hubieren hecho parte dentro del trámite, en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO UNDECIMO:** La titular de la licencia, instalará en sitio visible durante el término de la ejecución de la obra un aviso cuya dimensión mínima será de 50\*30 cms, se ubicará en la vía pública más importante sobre la cual tenga frente. El aviso tendrá como mínimo: La clase y número de identificación de la licencia, la autoridad que la expidió, el nombre del titular, la dirección del inmueble y vigencia de la licencia.


“QUINCHÍA PRIMERO”

Edificio CAM Carrera 6 - 5-13 Tel: 3563015

Email: [planeacion@quinchia-risaralda.gov.co](mailto:planeacion@quinchia-risaralda.gov.co) [www.quinchia-risaralda.gov.co](http://www.quinchia-risaralda.gov.co)

Código Postal: 664001



	DEPARTAMENTO DE RISARALDA MUNICIPIO DE QUINCHIA SECRETARIA DE PLANEACION, AMBIENTE Y OBRAS PUBLICAS Nit. 891.480.032-7	Versión: 2
RESOLUCIONES		Código: 100A; 9.4 marzo de 2012

## RESOLUCIÓN N° 031 DE 2016 (11 DE JUNIO)

### “Por la cual se concede licencia urbanística de construcción, en la modalidad obra nueva, según radicación N° 66594-27-05-0031”

Cuando en la ejecución de la obra se causen daños a andenes, sardineles o vías públicas, el propietario de la licencia deberá repararlos so pena de las sanciones legales Art. 107 ley 388 de 1997.

**ARTICULO TERCERO:** El constructor y/o propietario será el responsable de la ejecución de la obra de qué trata la licencia y deberá responder porque la construcción de la estructura, se ejecute de acuerdo con lo establecido en el código colombiano de construcciones sismoresistente (NSR-10) y la ley 400 de 1997. Cualquier cambio en este sentido los hará responsables civil y penalmente en caso de accidentes o fallas estructurales causados por el no cumplimiento de lo concertado en la licencia.

**ARTICULO CUARTO:** El propietario de la edificación y el constructor responsable se comprometen a ejecutar la obra de acuerdo a las normas de higiene y seguridad vigentes, a vincular a personal idóneo y asegurarlo en el régimen de seguridad social para evitar daños a peatones y vecinos, para asegurar la estabilidad de los terrenos colindantes y propios, para velar por la seguridad propia de los trabajadores de la obra y cuidar las edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

**Parágrafo:** El incumplimiento del presente artículo los hará responsables civil y penalmente por los perjuicios causados a propios, colindantes y terceros, por circunstancias derivadas de la ejecución de la obra.

**ARTICULO QUINTO:** La presente licencia será suspendida y la obra sellada en el momento en que se compruebe que esta no se ajusta a los diseños y especificaciones presentadas en los planos radicados o que se incumpla cualquiera de las normas contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), - Acuerdo No 024 de 1999.





**RESOLUCIONES**

**RESOLUCIÓN N° 031 DE 2016  
(11 DE JUNIO)**

**“Por la cual se concede licencia urbanística de construcción, en la  
modalidad obra nueva, según radicación  
N° 66594-27-05-0031”**

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Otórguese licencia urbanística de construcción en la modalidad de **obra nueva**, al señor **VICTOR ALFONSO LEON SÁNCHEZ** identificado con cédula de ciudadanía N° 1.090.333.044 expedida en Quinchía Risaralda, para realizar la construcción en modalidad obra nueva en predio ubicado en la Carrera 3A No. 3-13 del Barrio La Unión, cédula catastral N° 010000340003000 de la zona urbana del Municipio de Quinchía.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** El constructor y/o propietario se compromete a respetar el espacio público y las áreas de los colindantes, a realizar todos los cerramientos de seguridad respectivos y tiene derecho a recibir materiales y a disponer escombros o materiales de retiro en un término no mayor a 12 horas. La violación a este artículo lo hará acreedor a sanciones urbanísticas y al comparendo ambiental. Está totalmente prohibido arrojar tierra, materiales y otros elementos sobre cunetas, cajas de inspección, desagües o canales que colecten al sistema de alcantarillado, así mismo no podrá disponer materiales, escombros, tierra u otros elementos en lotes baldíos contiguos o lotes de vecinos.

**Parágrafo.** No obstante si el propietario así lo desea puede solicitar al municipio la expedición de permisos para ocupación de espacio público, disposición temporal de materiales en espacio público o disposición temporal de escombros, para lo cual debe cancelar los correspondientes impuestos siempre y cuando esta ocupación sea estudiada y aprobada por la autoridad competente y cuya actuación no ponga en riesgo la vida de las personas, la seguridad vial y la estabilidad de las construcciones vecinas y del orden público tales como vías, muros de contención, obras de drenaje y otras.

**“QUINCHÍA PRIMERO”**

Edificio CAM Carrera 6 No. 5-13 Tel. 3563015

Email: [planeacion@quinchia-risaralda.gov.co](mailto:planeacion@quinchia-risaralda.gov.co) [www.quinchia-risaralda.gov.co](http://www.quinchia-risaralda.gov.co)

Código Postal: 064001





**RESOLUCIONES**

**RESOLUCIÓN N° 031 DE 2016  
(11 DE JUNIO)**

**“Por la cual se concede licencia urbanística de construcción, en la modalidad obra nueva, según radicación N° 66594-27-05-0031”**

**9.** Que el Profesional responsable de los estudios y diseños correspondientes a la solicitud de licencia es el **ingeniero HUGO ROMERO ROMERO**, con matrícula profesional **No. 63202-13718 Q/DIO**

**10.** Que el inciso segundo del artículo 36 del Decreto 1469 de 2010, indica: “(...) La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble...”

**11.** Que se dio cumplimiento al artículo 117 del Decreto 1469 del 2010, sobre la liquidación y pago de los impuestos por los trámites de la licencia urbanística de construcción en la modalidad de obra nueva.

**12.** Que fueron notificados los colindantes, del cual no se recibió un pronunciamiento en contra de la presente actuación administrativa en el término fijado por el código contencioso administrativo.

**13.** No se encontraron impactos por la actuación urbanística que deban ser controlados o mitigados.

**14.** Que el proyecto radicado bajo el código **66594-27-05-0031**, fue evaluado por la Secretaría de planeación municipal, el cual cumple con los parámetros legales, técnicos, urbanísticos y arquitectónicos señalados en la Ley 388 de 1997, decreto 1469 de 2010 y el Acuerdo 024 de 1999.

En mérito a lo expuesto, este Despacho,





**RESOLUCIONES**

**RESOLUCIÓN N° 031 DE 2016  
(11 DE JUNIO)**

**“Por la cual se concede licencia urbanística de construcción, en la  
modalidad obra nueva, según radicación  
N° 66594-27-05-0031”**

La Secretaría de Planeación, ambiente y Obras públicas del Municipio de Quinchía Risaralda, en uso de las facultades legales y en especial las conferidas en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997, 810 de 2003, Decreto 1469 de 2010, y

**CONSIDERANDO**

1. Que la constitución Política Nacional en su artículo 209 y la Ley 489 de 1989, en su artículo 3º establecen que la función administrativa está al servicio del interés general y se desarrolla bajo los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad, siendo deber de las autoridades coordinar sus actuaciones para el cumplimiento de los fines del Estado.
2. Que la Ley 810 de 2003, en su artículo 9º, en concordancia con el artículo 3º del Decreto 1469 de 2010, señalan que la Secretaría de Planeación Municipal es la encargada de estudiar, tramitar, y expedir licencias de parcelación, urbanización, subdivisión, construcción y reconocimiento de construcciones en todas las modalidades definidas en el decreto 1469 de 2010 a petición del interesado en todo el territorio municipal.
3. Que el señor **VICTOR ALFONSO LEON SÁNCHEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No 1.090.333.044 expedida en Quinchía Risaralda, solicitó a la Secretaría de Planeación, Ambiente y Obras Públicas, según formulario radicado en legal y debida forma solicitante el 27 de mayo de 2016 bajo código **66594-27-05-0031; licencia urbanística de construcción**, en la modalidad de obra nueva, en el predio ubicado en Carrera 3A No. 3-13 del Barrio La Unión del Municipio de Quinchía Departamento de Risaralda y cédula catastral N° **010000340003000** zona urbana del Municipio de Quinchía.

“QUINCHIA PRIMERO”

Edificio CAM Carrera 6 5-13 Tel: 3563015

Email: [planeacion@quinchia-risaralda.gov.co](mailto:planeacion@quinchia-risaralda.gov.co) - [www.quinchia-risaralda.gov.co](http://www.quinchia-risaralda.gov.co)

Código Postal: 664001





**RESOLUCIONES**

**RESOLUCIÓN N° 031 DE 2016  
(11 DE JUNIO)**

**“Por la cual se concede licencia urbanística de construcción, en la modalidad obra nueva, según radicación N° 66594-27-05-0031”**

4. Que el titular de la Licencia urbanística de construcción, en la modalidad de obra nueva, aportó la documentación requerida para toda la solicitud de Licencia urbanística de acuerdo a lo expresado en los artículos 21 y 24 del decreto 1469 de 2010.
5. Que el área total del predio es de **74.8 m<sup>2</sup>** y el área a realizar construcción en modalidad obra nueva es de **77,54 m<sup>2</sup>** para un primer piso, así mismo sus medidas y linderos se encuentran descritas en el certificado de tradición actualizado y en el formulario único nacional radicado por el peticionario.
6. Que según el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Quinchia el predio objeto de la solicitud, se encuentra en suelo urbano y se encuentra clasificado en la zona de desarrollo residencial (**ZDR**) y lo propuesto cumple con el reglamento de uso del suelo de la zona. De acuerdo al artículo 79 del P.B.O.T. se fijarán restricciones por el impacto que el asunto de la licencia pueda causar a los vecinos colindantes y demás habitantes del sector.
7. Que de acuerdo a la estratificación urbana el lado de manzana a que pertenece la futura remodelación se encuentra en estrato 1 (bajo-bajo) según la metodología vigente.
8. Que el Secretario de Planeación, Ambiente y Obras Públicas del Municipio de Quinchia puede conceder la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, al señor **VICTOR ALFONSO LEON SÁNCHEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.090.333.044, ya que el Municipio de Quinchia cuenta con una población inferior a 100.000 habitantes y el titular cumple con los requisitos establecidos en el Acuerdo No. 024 de 1999 y la Ley 9 de 1989, el Decreto 2150 y el Decreto 1469 del 30 de abril de 2010 para tal fin.

“QUINCHIA PRIMERO”

Edificio CAM Carrera 6 5-13 Tel: 3563015

Email: [planeacion@quinchia-risaralda.gov.co](mailto:planeacion@quinchia-risaralda.gov.co) - [www.quinchia-risaralda.gov.co](http://www.quinchia-risaralda.gov.co)

Código Postal: 664001