



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-11224062

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	MAURICIO IBARRA CARDENAS	FECHA VISITA	20/09/2023
NIT / C.C CLIENTE	11224062	FECHA INFORME	26/09/2023
DIRECCIÓN	CALLE 4 SUR # 16A - 20 B/ EL BOSQUE	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1	EDAD (AÑOS)	7 años
BARRIO	EL BOSQUE	REMODELADO	
CIUDAD	Florencia	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Caquetá	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	Luz Mary Barreto Mora		
IDENTIFICACIÓN	40780871		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIA JUDITH GALLEGOS ZULUAGA			
NUM. ESCRITURA	0263 Escritura De NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	13/02/2023
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Caquetá	
CIUDAD ESCRITURA	Florencia			
CEDULA CATASTRAL	1800101030000561001100000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RESOLUCION 0552 DEL 03 DE SEPTIEMBRE DEL 2018			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
CASA	420-114727

OBSERVACIONES GENERALES

El barrio El Bosque, donde se encuentra emplazado el inmueble motivo del presente informe, se encuentra delimitado por los barrios Villamónica, El Chamon y Nueva Esperanza. El 80% aproximadamente de la superficie está desarrollada urbanísticamente lo cual indica que hay muchos espacios vacíos. En el sector se destaca el paradero de busetas de Villamónica.

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.

DEPENDENCIAS				
Sala	1	Estudio	0	Alcobas
Comedor	1	Estar	0	B. priv
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza
Zropas	1	BServ	0	Jardín
Patio	0	Bsocial	1	Balcón
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.
IntegralAla	SI			
Vivienda				

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 160,311,500.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 124,049,039.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta licencia de construcción, donde además registra no estar en zona de riesgo.

NOMBRES Y FIRMAS

LUZ MARY BARRETO MORA
Perito Actuante
C.C: 40780871
RAA: AVAL-40780871

Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Condicionado Según Norma	SIN INFORMACIÓN
Uso Prohibido Según Norma	SIN INFORMACIÓN

Área Lote	120.87	Frente	6.09
Forma	IRREGULAR	Fondo	20.00
Topografía	PLANO	Rel. Fte./Fdo.	1.00

Amenaza Riesgo Inundacion	RIESGO DE INUNDACION
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	018 DE AGOSTO DE 2000
Antejardín	N/A
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	SIN INFORMACIÓN
Aislamiento posterior	N/A
índice de ocupación	N/A
índice de construcción:	N/A
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	120.87	AREA DE TERRENO	M2	120.87
AREA CONSTRUIDA	M2	60	AREA CONSTRUIDA	M2	60
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	12459000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	120.87	AREA DE TERRENO	M2	120.87
AREA PISO 1	M2	104.87	AREA PISO 1	M2	104.87

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno

Sardineles	NO	NO/Hay
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	
Sector	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Ampliamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

Aire: NO **Basura:** NO **Ruido:** NO

Cond.seguridad:

Aguas servidas:

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida útil	100
Vida Remanente	93
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 4 SUR # 16A - 20 B/ EL BOSQUE

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2016

Comentarios de estructura

La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		120.87	M2	\$300,000.00	22.62%	\$36,261,000.00
Area Construida		107.87	M2	\$1,150,000.00	77.38%	\$124,050,500.00
TOTALES					100%	\$160,311,500.00
Valor en letras	Ciento sesenta millones trescientos once mil quinientos Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL **\$160,311,500.00**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualmente, se observa el desarrollo de algunos proyectos nuevos, además se adelantan algunos proyectos de auto construcción en suelo propio, así como remodelaciones y modificaciones de vivienda existente.

SALVEDADES

General: El barrio El Bosque, donde se encuentra emplazado el inmueble motivo del presente informe, se encuentra delimitado por los barrios Villamónica, El Chamon y Nueva Esperanza. El 80% aproximadamente de la superficie está desarrollada urbanísticamente, lo cual indica que hay muchos espacios vacíos. En el sector se destaca el paradero de busetas de Villamónica.

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.

Estructura: La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble cuenta con acabados sencillos, pisos en cerámica, baños y cocina enchapados, muros pañetados y pintados, sin cielos raso.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Villa Mónica	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3102922222	126	95	\$1,000,000	\$95,000,000
2	Transversal 21 N° 3A-57	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	3102922222	84	134.40	\$1,150,000	\$154,560,000
3	CALLE 2 C SUR # 16 C - 13	\$80,000,000	0.95	\$76,000,000	3134484671	70	60	\$910,000	\$54,600,000
Del inmueble								120.87	104.87

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$38,000,000	\$301,587	1.0	1.0	1.00	\$301,587
2	\$25,940,000	\$308,810	1.0	1.0	1.00	\$308,810
3	\$21,400,000	\$305,714	1.0	1.0	1.00	\$305,714
				PROMEDIO	\$305,370.37	
				DESV. STANDAR	\$3,623.37	
				COEF. VARIACION	1.19%	

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$300,000.00	AREA	120.87	TOTAL	\$36,261,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,150,000.00	AREA	104.87	TOTAL	\$120,600,500.00
VALOR TOTAL		\$156,861,500.00				

Observaciones:

Nota: El área construida valorada corresponde a la que se encuentra dentro de lo permitido por norma con base en la licencia de construcción aportada calculada sobre el área de terreno jurídicamente reconocida.

Enlaces:

1-<https://www.aseinmobiliariacolombia.com/654/inmuebles/venta-casa-3-dormitorios-villamonica-florence-ca>

2-<https://www.aseinmobiliariacolombia.com/298/inmuebles/venta-casa-6-dormitorios-vapura-sur-florence-ca>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 4 SUR # 16A - 20 B/ EL BOSQUE | EL BOSQUE |
Florencia | Caquetá

COORDENADAS (DD)

Latitud: 1.597703

Longitud: -75.596152

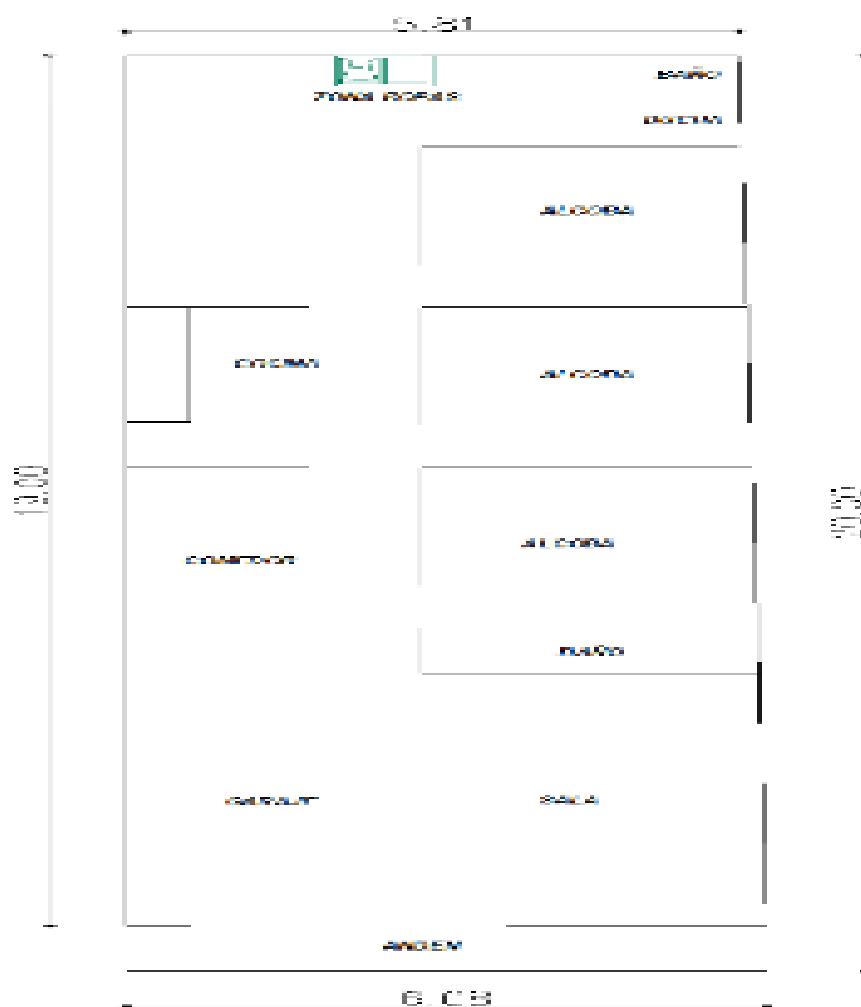
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 35' 51.7308''

Longitud: 75° 35' 46.1472''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



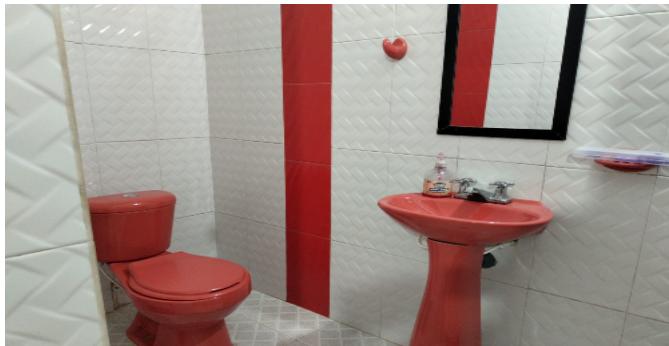
Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



Plano Inundación



Áreas o Documentos

propiedad y posee derechos y obligaciones que surgen de la ley y de las normas y reglamentos que rigen la vivienda y sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres. EL(A) VENDEDOR(A) tiene la obligación de informar al comprador de la vivienda que ha adquirido y ejerce sobre el Lote de terreno Urbano, DISTINGUIDO CON EL No. 4 UBICADO EN LA CALLE 4 SUR No. 16A - 20, BARRIO EL BOSQUE, de la Ciudad de FLORENCIA, Departamento de CAQUETA, con extensión superficialia de CIENTO VEINTE PUNTO OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (120.87 MTS²), identificado con Matrícula Inmobiliaria Nº 420-114727 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de FLORENCIA - CAQUETA, inscrito con la Ficha Catastral No. 01030000056100110000000000, y determinado por los siguientes linderos: ——————

Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snr.gov.co

SNR
SISTEMA NACIONAL
REGISTRO
INSTRUMENTOS
PÚBLICOS

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230907936382141885 Nro Matrícula: 420-114727
Página 1 TURNO: 2023-420-1-32151

Impreso el 7 de Septiembre de 2023 a las 02:42:23 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página
CÍRCULO REGISTRAL: 420 - FLORENCIA, DEPTO: CAQUETA MUNICIPIO: FLORENCIA VEREDA: FLORENCIA
FECHA APERTURA: 22-07-2016 RADICACIÓN: 2016-420-6-5112 CON ESCRITURA DE: 20-05-2016
CODIGO CATASTRAL: 01-03-08-08-0561-2011-0-08-08-00000 CÓDIGO CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN
NÚMERO DE FOLIO: 114727
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CABAÑA Y LINDEROS
LOTE: 4 CON ÁREA DE 120.87M² CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRA EN ESCRITURA 1147. 2016/05/20, NOTARIA SEGUNDO FLORENCIA, ARTICULO 8 PARÁGRAFO Oº DE LA LEY 1570 DE 2012 NORTE: CON EL PREDIO 01-03-0561-0-010-000, EN EXTENSIÓN DE 20.00 METROS ORIENTE, CON EL PREDIO CALLE 4A SUR EN EXTENSIÓN DE 10.00 METROS NORTE, CON EL PREDIO CALLE 4A SUR EN EXTENSIÓN DE 5.87 METROS OREALESTE Y EN CIERNEA"

DE NOTARIADO
REGISTRO
La guarda de la fe pública

AREA Y COEFICIENTE
AREA EN HECTÁREAS: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS 0
AREA PRIVADA: METROS CUADRADOS CENTIMETROS CUADRADOS 1 ÁREA CONSTRUIDA: METROS CUADRADOS CENTIMETROS CUADRADOS
CONSTRUIDO: %

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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **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 valuaria 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 valuaria 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 valuador 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 SALVEDADES 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 valuador 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, informada por el 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 valuar 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 él 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-11224062



PIN de Validación: bb020af1



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



ANALOGICO
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de atención a miembros A.N.A.
En Bogotá: 588 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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) LUZ MARY BARRETO MORA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 40780871, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-40780871.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ MARY BARRETO MORA 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
26 Mayo 2018

Regimen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
16 Mar 2022

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
26 Mayo 2018

Regimen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
16 Mar 2022

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
26 Mayo 2018

Regimen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
16 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bb020af1

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
26 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
16 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
26 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
26 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bb020af1



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1084, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0760, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0261, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0193, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORENCIA, CAQUETÁ

Dirección: CALLE 16 NO 3 ESTE 42 BARRIO VENTILADOR

Teléfono: 3125688473

Correo Electrónico: luzmarybarreto14@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

Contador Público- La Universidad de la Amazonia.

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) LUZ MARY BARRETO MORA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 40780871.

El(la) señor(a) LUZ MARY BARRETO MORA 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



PIN de Validación: bb020af1



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

bb020af1

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 Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

CÓDIGO
E1.P11.F01

ALCALDIA DE FLORENCIA, CAQUETA

FECHA DE EMISIÓN
23/12/2014VERSION
1.0

DEMARCACION INMUEBLES

FECHA DE ACTUALIZACION

PAGINA:

1 de 1

DIA MES AÑO
18 07 2018

SOLICITUD DE DEMARCACION:

RAD. 17081

01. PLAN ZONAL FICHA CATASTRAL No 0 1 0 3 0 5 6 1 0 0 1 1 0 0 0

02. NOMBRE DEL SOLICITANTE: NORALBA ANDREA CRUZ GALLEGOS C.C. 40.671.189 DE FLORENCIA

03. DIRECCION DEL PREDIO: CALLE 4 SUR N°16 A - 20

04. URBANIZACION: EL BOSQUE 04. MANZANA: 0561 05. LOTE: 0011 06. CATEGORIA:

07. DIMENSIONES DEL PREDIO: POR EL NORTE: 01-03-0561-0010-000 20.00 Metros

SUR: 01-03-0561-0029-000 20.01 Metros

ORIENTE: VÍA PUBLICA CALLE 4 SUR 6.09 Metros

OCCIDENTE: 01-03-0561-0029-000 5.81 Metros

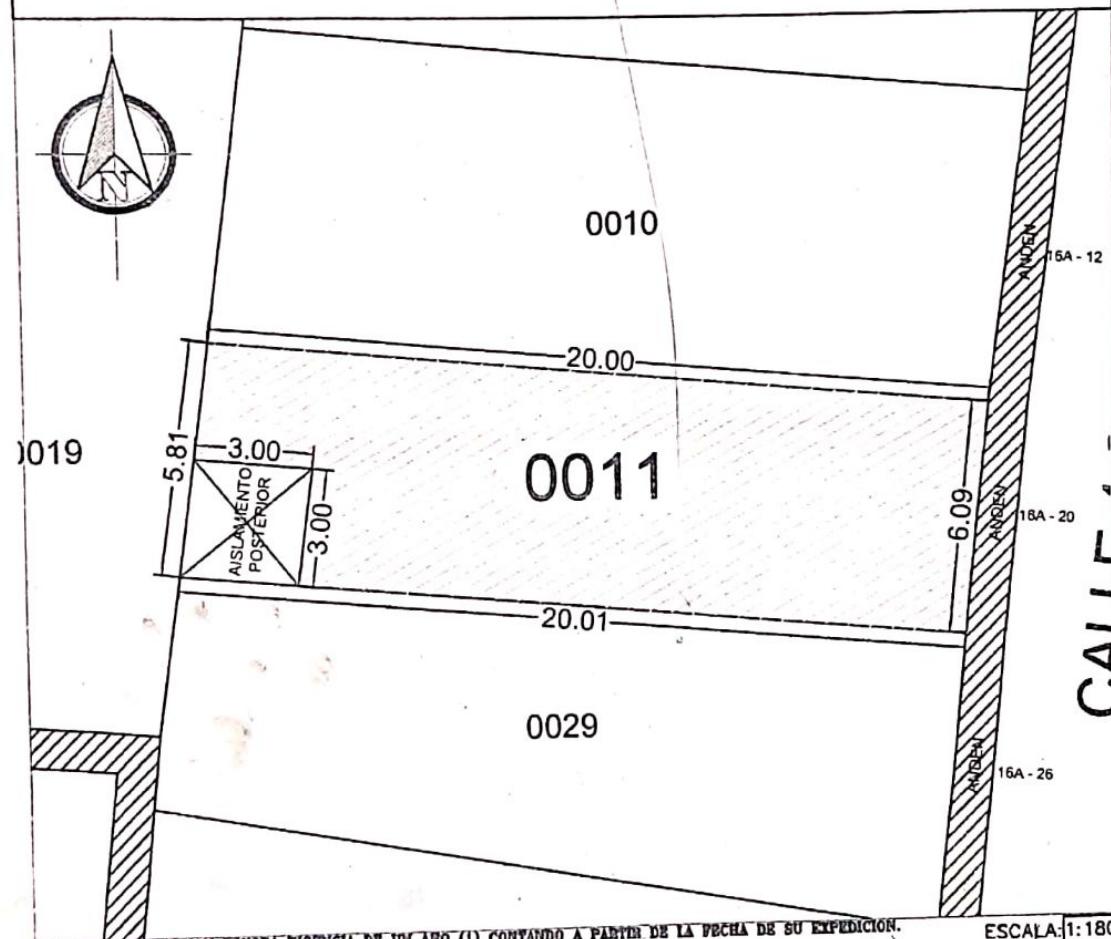
ÁREA LOTE : 120,87 M² 120,87 Metros²

08. AREA DEL PREDIO:

Son: CIENTO VEINTE PUNTO OCHENTA Y Siete METROS CUADRADOS

Espacio para el levantamiento del predio con la ubicación exacta de las construcciones colindantes, los aislamientos, el (los) ancho (s) de la vía (s) la distancia a la esquina más cercana y la orientación con respecto al norte

NOTA: DEMARCACIÓN OBRA NUEVA: La dimensión mínima de los patios de iluminación y ventilación será de 1/3 de la altura total de la edificación con un lado mínimo de 3 metros.



FIRMA DEL SOLICITANTE

V.B.

FUNCIONARIO:

Diego Molina



ALCALDIA DE
FLORENCIA

SECRETARIA DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESOLUCION No.

() 2019

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA URBANISTICA EN LA
MODALIDAD DE CONSTRUCCION NUEVA
EL SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL**
En uso de sus facultades legales y,

CONSIDERANDO:

Que el Señor(a) NORALBA ANDREA CRUZ GALLEGOS, identificado(a) con el NIT.Ó Cedula de ciudadanía No. 40.671.189 de FLORENCIA, solicito la expedición de la Licencia para la Construcción en la CALLE 4 SUR N° 16A 20 en el Barrio EL BOSQUE, identificado con la ficha catastral número 01-03-0561-0011-000, matrícula inmobiliaria número 420-114727 para lo cual anexo la documentación complementaria del proyecto.

Que el proyecto radicado cumple con las disposiciones urbanísticas contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que el artículo 49 del decreto 2150 de 1995, artículo 63 de la ley 09 de 1989 y el decreto número 1469 del 2010, establecen que para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de inmuebles en las áreas urbanas, suburbanas y rurales, se requiere del respectivo permiso o licencia de construcción expedido por la autoridad correspondiente.

R E S U E L V E :

ARTICULO PRIMERO: Expídate Licencia de Construcción a NORALBA ANDREA CRUZ GALLEGOS para la CONSTRUCCION OBRA NUEVA, en un área de 104.87 M², área del predio 120.87 M², ubicado en el Barrio EL BOSQUE, identificado con la ficha catastral numero 01-03-0561-0011-000 matrícula inmobiliaria Numero 420-114727 para lo cual anexo la documentación del proyecto, la cual tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por un año, siempre y cuando se formule dentro de los treinta (30) días anteriores al vencimiento y demostrando la ejecución de trabajos en el sitio.

Continuación Resolución No

del

PALACIO DE GOBIERNO MUNICIPAL
Carrera. 12 con Calle. 15 Esq., B/ Centro // Tel. (098) 435-8100 Ext. 1602
secplaneacion@florencia-caqueta.gov.co // www.florencia-caqueta.gov.co
Florencia – Caquetá

YO CREO EN
FLORENCIA
SUSCRITO • RECONSTRUIR • DILEMA



- ARTÍCULO SEGUNDO:** Adviértase que el proyecto aprobado solamente podrá funcionar dentro del uso y/o actividades que la Ley y la norma determina como de uso compatible o complementario a la actividad principal y demás disposiciones del orden Nacional.
- ARTÍCULO TERCERO:** La solicitud de licencia de construcción fue notificada a los vecinos del proyecto quienes no presentaron objeción alguna al proyecto.
- ARTÍCULO CUARTO:** Los daños que se generen a terceros o bienes de uso público, serán responsabilidad del titular y constructor de la obra, quienes responderán civilmente por dicho proceder.
- ARTÍCULO QUINTO:** Se deben respetar los aislamientos de seguridad generados por la proximidad que pueda existir con las redes de alta, media y baja energía, so pena de los procesos de demolición al incumplimiento de lo aquí manifestado.
- ARTÍCULO SEXTO:** Se advierte que no deben existir ventanas, miradores, azoteas o similares, que den vista sobre inmuebles colindantes, a menos que intervenga una distancia mínima de tres (3) metros.
- ARTÍCULO SEPTIMO:** Para la realización de trabajos que involucren movimiento del terreno en excavaciones, es responsabilidad del titular, acometer las obras de contención que garanticen la estabilidad del mismo y de los terrenos y/o construcciones colindantes, como también garantizar el transporte de material al exterior de la obra en condiciones de seguridad y aseo de las respectivas vías utilizadas para su desplazamiento.
- ARTÍCULO OCTAVO:** Las obras a realizar deben ajustarse a las aprobadas en los planos arquitectónicos respectivos, y cualquier modificación deberán ser autorizadas por esta Secretaría, so pena de las sanciones que se deriven por el incumplimiento a lo aquí establecido.

Continuación Resolución No.

Del

PALACIO DE GOBIERNO MUNICIPAL
Carrera 12 con Calle 15 Esq , B/ Centro // Tel: (098) 435-8100 Ext. 1602
seplaneacion@florencia-caqueta.gov.co // www.florencia-caqueta.gov.co
Florencia – Caquetá





ALCALDIA DE
FLORENCIA
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Continuación Resolución No.

Del

ARTÍCULO NOVENO:

El personal que se utilice en la ejecución de la obra debe ser idóneo y contar con las garantías necesarias (seguridad en: Salud, Pensión y Riesgos Profesionales).

ARTÍCULO DÉCIMO:

El eventual cierre parcial o total de la vía para efectos de los trabajos de construcción o perforación de la calzada, debe llevarse a cabo a través de la Secretaría de Tránsito Municipal.

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO: Contra la presente Resolución procede los recursos de reposición y apelación de conformidad a la Ley.

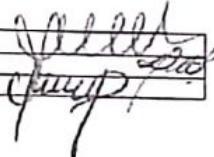
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE:


FREDY VALLARDO BARRERA TORRES

Secretario de Planeación Municipal

Los abajo firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma

Aprobó	Carlos Alfonso Duran Huergo	Cargo	Asesor- Control Urbano	Firma
Revisó	Hilda Liliana Sarabia Suaza		Arquitecta	
Digitó	Yessica Yata		Contratista	



PALACIO DE GOBIERNO MUNICIPAL
Carrera. 12 con Calle. 15 Esq., B/ Centro // Tel. (098) 435-8100 Ext. 1602
secretaria@florencia-caqueta.gov.co // www.florencia-caqueta.gov.co
Florencia – Caquetá

YO CREO EN
FLORENCIA
SUSTENTO • PROGRESO • DIFUSIÓN



ALCALDIA DE
FLORENCIA
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

LICENCIA URBANISTICA EN LA MODALIDAD DE CONSTRUCCION NUEVA		No RADICACIÓN ON- 0250										
Fecha	Área Construida 104.87 M2	Área del predio 120.87 M2										
Propietario (a) NORALBA ANDREA CRUZ GALLEG C.C No. 40.671.189												
Arquitecto(a) y/o Ingeniero(a) EDISON ARIEL MEJIA VEGA	Matricula Profesional TP A25242004-16187456	Teléfono: 99										
Dirección de la obra: CALLE 4 SUR N° 16A 20		Radicado No. 17081										
Ficha Catastral y/o Matricula Inmobiliaria 01-03-0561-0011-000 / 420-114727	Presupuesto \$ 32.719.440											
Impuesto Delineación \$ 327.000	Impuesto Ocupación de Vía \$ 52.000											
Impuesto de Demarcación \$ 52.000	Recibo de Pago No. 1207526, 1207528, 1207527											
<u>Se concede licencia para: CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA</u> <u>LA CONSTRUCCION DE ANDENES DEBE SER SIN RAMPAS NI ESCALERAS SOBRE</u> <u>EL MISMO DE MANERA QUE NO OBSTACULICE LA CIRCULACION PEATONAL, LA</u> <u>CUAL DEBE ESTAR A UN NIVEL SUPERIOR DE LA VÍA.</u>												
<u>OBSERVACIONES</u>												
<u>Las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como estabilidad de los terrenos, edificaciones, lindantes y elementos constitutivos del espacio público. Se obliga a mantener en la obra la licencia y planos aprobados, y presentados ante la autoridad competente cuando sea requerido. No se permiten materiales de construcción en la vía pública o el andén. El personal que se utilice en la ejecución de la obra debe ser idóneo y contar con las garantías necesarias (seguridad en: Salud, Pensión y Riesgos Profesionales).</u>												
"EL TITULAR DEBE RESPETAR LOS AISLAMIENTOS SOBRE REDES DE ENERGÍA DE BAJA TENSIÓN MÍNIMO 1.00 METRO Y MEDIA TENSIÓN MÍNIMO 2.5 METROS Y SERÁ ÚNICO RESPONSABLE POR EL INCUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO"												
FREDY VALLARDO BARRERA TORRES <u>Secretario de Planeación Municipal</u>												
<small>Los abajo firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma</small>												
<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td>Aprobó</td><td>Carlos Alfonso Duran Huerga</td></tr> <tr><td>Revisó</td><td>Hilda Lilián Banerba Suárez</td></tr> <tr><td>Digitó</td><td>Yessica Yata</td></tr> </table>	Aprobó	Carlos Alfonso Duran Huerga	Revisó	Hilda Lilián Banerba Suárez	Digitó	Yessica Yata	<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td>Asesor- Control Urbano</td></tr> <tr><td>Arquitecta</td></tr> <tr><td>Contratista</td></tr> </table>	Asesor- Control Urbano	Arquitecta	Contratista	<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td>Firma</td></tr> </table>	Firma
Aprobó	Carlos Alfonso Duran Huerga											
Revisó	Hilda Lilián Banerba Suárez											
Digitó	Yessica Yata											
Asesor- Control Urbano												
Arquitecta												
Contratista												
Firma												

PALACIO DE GOBIERNO MUNICIPAL
 Carrera. 12 con Calle. 15 Esq., B/ Centro // Tel. (098) 435-8100 Ext. 1602
 seplaneacion@florencia-caqueta.gov.co // www.florencia-caqueta.gov.co
 Florencia – Caquetá





DILIGENCIA DE NOTIFICACION

En la fecha 04 de Septiembre de 2018, se notificó al señor (a) NORALBA ANDREA CRUZ GALLEGQ identificado con Cedula de ciudadanía No 40.671.189 de Florencia, el contenido de la Resolución No. 0552 del 03 de Septiembre de 2018, de la LICENCIA DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA NUEVA que contra la Resolución en mención procede el recurso de reposición ante esta Secretaria de Planeación Municipal el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación.

El Notificado:

Noralba Andrea Cruz Gallego
NORALBA ANDREA CRUZ GALLEGQ
Cedula: N° 40.671.189 Florencia

El Notificador:

ICG
INGRID CAROLINA QUIÑONEZ GASCA
Auxiliar Administrativa



Carrera 12 Calle 15 Esquina Teléfono (8) 436 64 94 Ext. 1602
www.florencia-caqueta.gov.co E-mail: secplaneacion@florencia-caqueta.gov.co
Florencia - Caquetá



Alcaldía de Florencia
Nit. 800.095.728 –
SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

CONSTANCIA DE EJECUTORIA

En la fecha se deja constancia que la Resolución No. 0552 del 03 de Septiembre de 2018, Por medio de la cual **LICENCIA DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA NUEVA**, al señor (a) **NORALBA ANDREA CRUZ GALLEG** identificado con Cedula de ciudadanía No 40.671.189 de Florencia, teniendo en cuenta que contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso por renunciar a términos de ley.

Este queda ejecutorio y en firme el día 04 de Septiembre de 2018

El Notificado:

Noralba Andrea Cruz Gallego.
NORALBA ANDREA CRUZ GALLEG
Cedula: N° 40.671.189 Florencia

El Notificador:

INGRID CAROLINA QUIÑONEZ GASCA
Auxiliar Administrativa



Carrera 12 Calle 15 Esq. Piso 6 - Teléfono 57 (8) 436 6494 Ext: 1602 - Fax: Ext 1109
E-mail: planeacion@florencia-caqueta.gov.co - www.florencia-caqueta.gov.co
Florencia - Caquetá, Colombia



SECRETARIA DE
PLANEACIÓN Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESOLUCION No.4200-51.263-2023

(000606) 16 AGO 2023

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA URBANISTICA DE
CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE AMPLIACION

LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

En uso de sus facultades legales y,

CONSIDERANDO:

Que la señora **MARÍA JUDITH GALLEGOS ZULUAGA**, identificados con Cédula de Ciudadanía No. 40.766.148 de Florencia, Caquetá, solicito ante ésta Secretaría la **UNA LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN DE PRIMER Y SEGUNDO PISO**, a realizarse en la Calle 4 SUR 16A 20, Barrio, El Bosque, identificada con Matricula Inmobiliaria No. 420-114727, Ficha Catastral No. 01030000056100110000000000, de Florencia, Caquetá, para lo cual anexó la documentación complementaria del proyecto.

Que los solicitantes de **UNA LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN DE PRIMER Y SEGUNDO PISO**, acreditan la titularidad del inmueble objeto, mediante Escritura Pública No. Doscientos sesenta y tres (263), expedida a los trece (13) días del mes de febrero de Dos mil veintitrés (2023), corridas en la Notaría Segunda de Florencia, Caquetá, el cual consta en el respectivo con Matricula Inmobiliaria No. Matricula Inmobiliaria No. 420-114727, Ficha Catastral No. 01030000056100110000000000.

Que la señora **MARÍA JUDITH GALLEGOS ZULUAGA**, identificados con Cédula de Ciudadanía No. 40.766.148 de Florencia, Caquetá, mediante la **Resolución 0552 (03/09/2018)**, se le expidió una licencia urbanística en la modalidad de construcción nueva en un área total de ciento cuatro punto ochenta y siete metros cuadrados (104.87.00 M²), sobre un área Jurídica de terreno de, ciento veinte punto ochenta y siete metros cuadrados (120.87 M²).

Que el proyecto radicado cumple con las disposiciones urbanísticas contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que teniendo en cuenta, el informe presentado por el geólogo **FAVIO SANCHEZ TOVAR**, Profesional Universitario de la Oficina de Gestión de Riesgo, de la Alcaldía del Municipio de Florencia, Caquetá, de fecha 0 de julio de 2023, el predio no se encuentra en zona de riesgo por inundación o remoción en masa. Dicho informe se agrega y hace parte integral del presente acto resolutivo.

Que el artículo 49 del decreto 2150 de 1995, artículo 63 de la 09 de 1989 y el decreto número 1469 del 2010, establecen que para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de inmuebles en las áreas urbanas, suburbanas y rurales, se



Continuación Resolución No.4200-51.263-2023

0-00808 Del 16 AGO 2023

requiere del respectivo permiso o licencia de construcción expedido por la autoridad correspondiente.

Que la edificación será para uso Residencial, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios, al tener totalmente construidas las redes de acueducto, alcantarillado y energía al igual que las vías debidamente afirmadas.

Que en virtud de lo anterior.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Expedase Licencia de AMPLIACION PARA EL PRIMER Y SEGUNDO PISO, a nombre de la señora **MARÍA JUDITH GALLEGOS ZULUAGA**, identificados con Cédula de Ciudadanía No. 40 766 148 de Florencia, Caquetá, propietaria del predio ubicado en la **Calle 4 SUR 16A 20**; **Barrio, El Bosque**, identificada con Matricula Inmobiliaria No. **420-114727**, Ficha Catastral No. **01030000056100110000000000**, de Florencia, Caquetá, distribuida de la siguiente manera:

Parágrafo Primero: El área para Ampliar Primer Piso, siete metros cuadrados (7.00 M²), sobre un área Jurídica de terreno de ciento veinte punto ochenta y siete metros cuadrados (120.87 M²).

Parágrafo Segundo: El área para Ampliar Segundo Piso, ciento dieciséis punto selenta y cuatro metros cuadrados (116.74 M²), sobre un área Jurídica de terreno de ciento veinte punto ochenta y siete metros cuadrados (120.87 M²).

Parágrafo Tercero: El Área Total Ampliar Vivienda es de, ciento veinticuatro punto setenta y cuatro metros cuadrados (124.74 M^2), sobre un área Jurídica de terreno de ciento veinte punto ochenta y siete metros cuadrados (120.87 M^2).

Parágrafo Cuarto: El Área Total Resolución 0552 (03/09/2018) y Ampliación de Vivienda es de, doscientos veintiocho punto sesenta y uno metros cuadrados (228.61 M²), sobre un área Jurídica de terreno de ciento veinte punto ochenta y siete metros cuadrados (120.87 M²), para lo cual anexó la documentación del proyecto

ARTÍCULO SEGUNDO: Concédase una vigencia de veinticuatro (24) meses, prorrogables por un año, siempre y cuando se formule dentro de los Treinta (30) días Hábiles anteriores al vencimiento y demostrando la ejecución de trabajos en el sitio; SEGÚN DECRETO NÚMERO 1077 DE 2015.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Continuación Resolución No.4200-51.263-2023

000606 Del 16 AGO 2023

ARTÍCULO TERCERO: Zona de Riesgo: El predio no presenta zona de riesgo por amenaza de inundación o remoción en masa de acuerdo con la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: Adviértase que el proyecto aprobado solamente podrá funcionar dentro del uso y/o actividades que la Ley y la norma determina como de uso compatible o complementario a la actividad principal y demás disposiciones del orden Nacional.

ARTÍCULO QUINTO: De conformidad con la ley 9 a de 1989 y según lo preceptuado en el Artículo 6 del Decreto 4397 de 2006, se señala que de conformidad con el artículo 46 del Código Contencioso Administrativo, cuando, a juicio del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud de licencia afecte en forma directa e inmediata a terceros que no hayan intervenido en la actuación, se ordenará la publicación de la parte resolutiva de la licencia en un periódico de amplia circulación o en el medio oficialmente destinado para estos efectos, en el Municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, por cuenta del interesado.

ARTÍCULO SEXTO: Los daños que se generen a terceros o bienes de uso público, serán responsabilidad del titular y constructor de la obra, quienes responderán civilmente por dicho proceder.

ARTÍCULO SEPTIMO: La solicitud de licencia de construcción fue notificada a los vecinos del proyecto quienes no presentaron objeción alguna al proyecto.

ARTÍCULO OCTAVO: El personal que se utilice en la ejecución de la obra debe ser idóneo y contar con las garantías necesarias (seguridad en Salud, Pensión y Riesgos Profesionales).

ARTÍCULO NOVENO: Para la realización de trabajos que involucren movimiento del terreno en excavaciones, es responsabilidad del Titular, acometer las obras de contención que garanticen la estabilidad del mismo y de los terrenos y/o construcciones colindantes, como también garantizar el transporte de material al exterior de la obra en condiciones de seguridad y aseo de las respectivas vías utilizadas para su desplazamiento.



Continuación Resolución No.4200-51.263-2023

0 0 0 6 0

Del 16 AGO 2023

ARTÍCULO DÉCIMO: Se deben respetar los aislamientos de seguridad generados por la proximidad que pueda existir con las redes de alta, media y baja energía, so pena de los procesos de demolición al incumplimiento de lo aquí manifestado.

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO: Las obras a realizar deben ajustarse a las aprobadas en los planos arquitectónicos respectivos, y cualquier modificación deberán ser autorizadas por esta Secretaría, so pena de las sanciones que se deriven por el incumplimiento a lo aquí establecido.

ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO: Se advierte que no deben existir ventanas, miradores, azoteas o similares, que den vista sobre inmuebles colindantes, a menos que intervenga una distancia mínima de tres (3) metros.

ARTÍCULO DECIMO TERCERO: El eventual cierre parcial o total de la vía para efectos de los trabajos de construcción o perforación de la calzada, debe llevarse a cabo a través de la Secretaría de Tránsito Municipal.

ARTÍCULO DECIMO CUARTO: En la obra se deberá instalar una valla de color blanca con medidas de 1 x 0.70 metros, la cual debe contener la siguiente información: Área de construcción, uso de la edificación, responsable de la obra, número de la resolución, fecha, dirección y barrio.

ARTÍCULO DECIMO QUINTO: La presente resolución se encuentra sujeta a las disposiciones contempladas y normas vigentes para tal efecto.

ARTÍCULO DECIMO SEXTO: Publíquese la parte resolutiva de la presente Resolución por cualquier medio de comunicación social, hablado y escrito.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ESTADO DE CAQUETA

Continuación Resolución No.4200-51.263-2023

000506 Del 16 AGO 2023

ARTÍCULO DECIMO
SEPTIMO:

Contra la presente Resolución proceden recursos de reposición y apelación ante la Secretaría de Planeación, en un término no mayor a diez (10) días contados a partir de la fecha de la notificación correspondiente.

Dada en el Municipio de Florencia, Departamento de Caquetá

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE:



Luz Marina Hurtado Perdomo
Secretaría de Planeación y Ordenamiento
Territorial



Lyseth Vanessa Ramírez Camacho
Asesora Control Urbano

Revisó	Laura Manuela García Quintero	Cargo	Arquitecto Contralista	Firma	
Digitó	Luis Carlos Sánchez Rojas	Cargo	Auxiliar Administrativo	Firma	



SECRETARIA DE
PLANEACIÓN Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE

LICENCIA URBANISTICA EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN				No. RADICACIÓN ON - 189	
Fecha	Área Total Construida Ciento veinticuatro punto setenta y cuatro metros cuadrados (124.74 M ²)			Área Jurídica del Predio Ciento veinte punto ochenta y siete metros cuadrados (120.87 M ²)	
Propietario (a) MARÍA JUDITH GALLEGO ZULUAGA		NIT.	40.766.148		Florencia Caquetá
Arquitecto(a) y/o Ingeniero(a) CESAR AUGUSTO MILLAN RESTREPO			Matricula Profesional A25112000-17652221		Teléfono
Dirección de la Obra Calle 4 SUR 16A 20			Barrio El Bosque	Radicado No. COR 5186 (23/02/2023)	
Matricula Inmobiliaria 420-114727		Ficha Catastral 01030000056100110000000000			Presupuesto S106.075.040
Impuesto Delineación \$1.060.750			Impuesto Ocupación de Vía \$78.000		
Impuesto de Demarcación \$75.400			Recibo de Pago No. 2023001437		
<p>Se concede licencia Ampliación para: Ciento veinticuatro punto setenta y cuatro metros cuadrados (124.74 M²).</p> <p><u>LA CONSTRUCCION DE ANDENES DEBE SER SIN RAMPAS NI ESCALERAS SOBRE EL MISMO DE MANERA QUE NO OBSTACULICE LA CIRCULACION PEATONAL, LA CUAL DEBE ESTAR A UN NIVEL SUPERIOR DE LA VIA.</u></p>					
<p style="text-align: center;">OBSERVACIONES</p> <p>Las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como estabilidad de los terrenos, edificaciones, linderos y elementos constitutivos del espacio público. Se obliga a mantener en la obra la licencia y planos aprobados, y presentados ante la autoridad competente cuando sea requerido. No se permiten materiales de construcción en la vía pública o el andén. El personal que se utilice en la ejecución de la obra debe ser idóneo y contar con las garantías necesarias (seguridad en Salud, Pension y Riesgos Profesionales).</p> <p>"EL TITULAR DEBE RESPETAR LOS AISLAMIENTOS SOBRE REDES DE ENERGÍA DE BAJA TENSIÓN MÍNIMO 1.00 METRO Y MEDIA TENSIÓN MÍNIMO 2.5 METROS Y SERÁ UNICO RESPONSABLE POR EL INCUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO"</p>					
LUZ MARINA HURTADO PERDOMO Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial			LYSETH VANESSA RAMÍREZ CAMACHO Asesora Control Urbano		
Revisó	Laura Manuela García Quintero	Cargo	Arquitecto Contratista	Firma	
Digitó	Luis Carlos Sánchez Rojas	Cargo	Auxiliar Administrativo	Firma	

PALACIO DE GOBIERNO MUNICIPAL
Cra 12 con Calle 15 Esq. Barrio Centro
Tel. (098)435-8100 Ext 1505
correo electrónico: florenzia@caquetan.gov.co
correo electrónico: florenzia@caquetan.gov.co Florencia, Caquetá





SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FLORENCIA - CAUCA

DILIGENCIA DE NOTIFICACION

En la fecha : 17 AGO 2023, Se notificó a la señora **MARIA JUDITH GALLEGOS ZULUAGA**, identificada con cedula de ciudadanía No. 40.766.148 expedida en Florencia Caqueta, de la RESOLUCION No. 00606 del 16 de agosto del 2023. **POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE AMPLIACION.** Que contra del Decreto en mención procede el recurso de reposición ante esta Secretaria de Planeación Municipal el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) dias siguientes a la notificación.

El Notificado:

Maria Judith Gallego Zuluaga
MARIA JUDITH GALLEGOS ZULUAGA
C.c No. 40.766.148 de Florencia Caqueta

El Notificador:

He
HERNANDO OSPINA SIVA
Auxiliar Administrativo



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SISTEMA INTEGRAL DE GESTIÓN

CONSTANCIA DE EJECUTORIA

En la fecha se deja constancia que la RESOLUCION No. 00606 del 16 de agosto del 2023, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE AMPLIACION. RESOLUCION No. 00606 del 16 de agosto del 2023. Teniendo en cuenta previa notificación del acto administrativo referido a la señora **MARIA JUDITH GALLEG** ZULUAGA, identificada con cedula de ciudadanía No. 40.766.148 expedida en Florencia Caquetá. En consecuencia dicho acto administrativo queda debidamente ejecutoriado.

Para el efecto queda ejecutoriada la fecha: 01 SEP 2023

El Notificado:

Maria Judith Gallego Zuluaga
MARIA JUDITH GALLEG ZULUAGA
C.c No. 40.766.148 de Florencia Caquetá

El Notificador


HERNANDO OSPINA SILVA
Auxiliar Administrativo

5

PALACIO DE GOBIERNO MUNICIPAL
Cra 12 con Calle 15 Esq. Barrio Centro
Tel (098)435 8100 Ext.1505
seccplaneacion@florencia.caquetá.gov.co
www.florencia.caquetá.gov.co Florencia Caquetá


FLORENCIA
BIODIVERSIDAD PARA *Todos*