



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1069263802

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JORGE IVAN LOZANO MANCIPE
NIT / C.C CLIENTE	1069263802
DIRECCIÓN	KR 3 N° 4 - 36
SECTOR	Urbano
BARRIO	El Progreso
CIUDAD	Alban
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JONATHAN ROA ROBAYO
IDENTIFICACIÓN	1018458776

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	11/03/2025
FECHA INFORME	14/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OSCAR FERNANDO SANTANA ACHURY			
NUM.	1176 Escritura	NOTARIA	Segunda	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			29/06/2023
CIUDAD	Facatativá		DEPTO	Cundinamarca
ESCRITURA				
CEDULA	2501901000000000700140000000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
156-2024	casa

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una casa localizada en el municipio de Albán - Cundinamarca, con dirección física y jurídica: Carrera 3 # 4 - 36. La casa cuenta con 2 pisos, en los cuales se encuentran sala comedor, cocina sencilla, habitaciones, baño social, 1 zona de ropas y terraza.

El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. El predio cuenta con licencia de construcción aprobada mediante la Resolución No. 008 de 2025, por medio de la cual se expide licencia de construcción en la modalidad de obra nueva a un predio urbano. (VER EN ADJUNTOS)

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

VALOR COMERCIAL \$ COP 128,654,712

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	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	JardinInfantil	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

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS



 JONATHAN ROA ROBAYO
Perito Actuante
C.C: 1018458776 RAA: AVAL-1018458776
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-03-13 14:05:00


 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

 Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	conforme a plan parcial
Uso Condicionado Según Norma	conforme a plan parcial
Uso Prohibido Según Norma	conforme a plan parcial

Área Lote	72	Frente	7.50
Forma	Rectangular	Fondo	10
Topografía	Ligeramente inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1:2

Amenaza Riesgo Inundacion	N/A
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO 014 DE 2000
Antejardín	N/A
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2
Aislamiento posterior	0
Índice de ocupación	1.000 según licencia aprobada.
Índice de construcción:	1.3494 según licencia aprobada.
No. De Unidades:	1 Y TERRAZA

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREADETERRENO-CLT	M2	68	AREA DE TERRENO	M2	72
AREACONSTRUIDA_LICENCIA	M2	72	AREA CONSTRUIDA	M2	47
AREADETERRENO-LICENCIA	M2	72	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	7.416.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	72	AREA PISO 1	M2	72

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 3 N° 4 - 36

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	parete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2024

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

El predio cuenta con licencia de construcción aprobada mediante la Resolución No. 008 de 2025, por medio de la cual se expide licencia de construcción en la modalidad de obra nueva a un predio urbano. (VER EN ADJUNTOS)

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Superficie de terreno	72	M2	\$625,870.00	35.03%	\$45,062,640.00
Area Construida	Casa	72	M2	\$1,161,001.00	64.97%	\$83,592,072.00
TOTALES					100%	\$128,654,712

Valor en letras Ciento veintiocho millones seiscientos cincuenta y cuatro mil setecientos doce Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$128,654,712
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.

Casas NPH similares al bien objeto de avalúo.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El predio no cuenta con garaje.

Entorno: El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, en donde se encuentran locales comerciales de bajo impacto.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Los acabados de la casa en general se observan en buen estado de conservación. Pisos en cerámica, paredes pintadas y enchapadas, techo de PVC, puertas en madera y ventanería en aluminio.

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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Viani	\$420,000,000	0.95	\$399,000,000	3213202044	91	215	\$1,600,000	\$344,000,000
2	Guayabal de siquima	\$430,000,000	0.95	\$408,500,000	3042439682	156	306	\$1,000,000	\$306,000,000
3	Alban	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3228287324	198	150	\$200,000	\$30,000,000
Del inmueble					72	72			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$55,000,000	\$604,396	1.0	1.0	1.00	\$604,396
2	\$102,500,000	\$657,051	1.0	1.0	1.00	\$657,051
3	\$122,000,000	\$616,162	1.0	1.0	1.00	\$616,162
				PROMEDIO	\$625,869.50	
				DESV. STANDAR	\$27,637.61	
				COEF. VARIACION	4.42%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$625,870.00	AREA	72	TOTAL	\$45,062,640.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,161,001.00	AREA	72	TOTAL	\$83,592,072.00
VALOR TOTAL		\$128,654,712.00				

Observaciones:

La oferta 3 cuenta con una casa que muestra señales de ruina; no se encuentra habitada.

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191365706>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191336072>

REPOSICION

CASA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	72
Area construida vendible	72
Valor M2 construido	\$1,167,422
Valor reposición M2	\$84,054,384
Valor reposición presupuesto M2	\$1,167,422
Fuente	IGAC OCT 2024- TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,167,422
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	1
Edad en % de vida útil	1 %
Fitto y corvin %	0.55 %
Valor reposición depreciado	\$1,161,001
Valor adoptado depreciado	\$1,161,001
Valor total	\$83,592,072

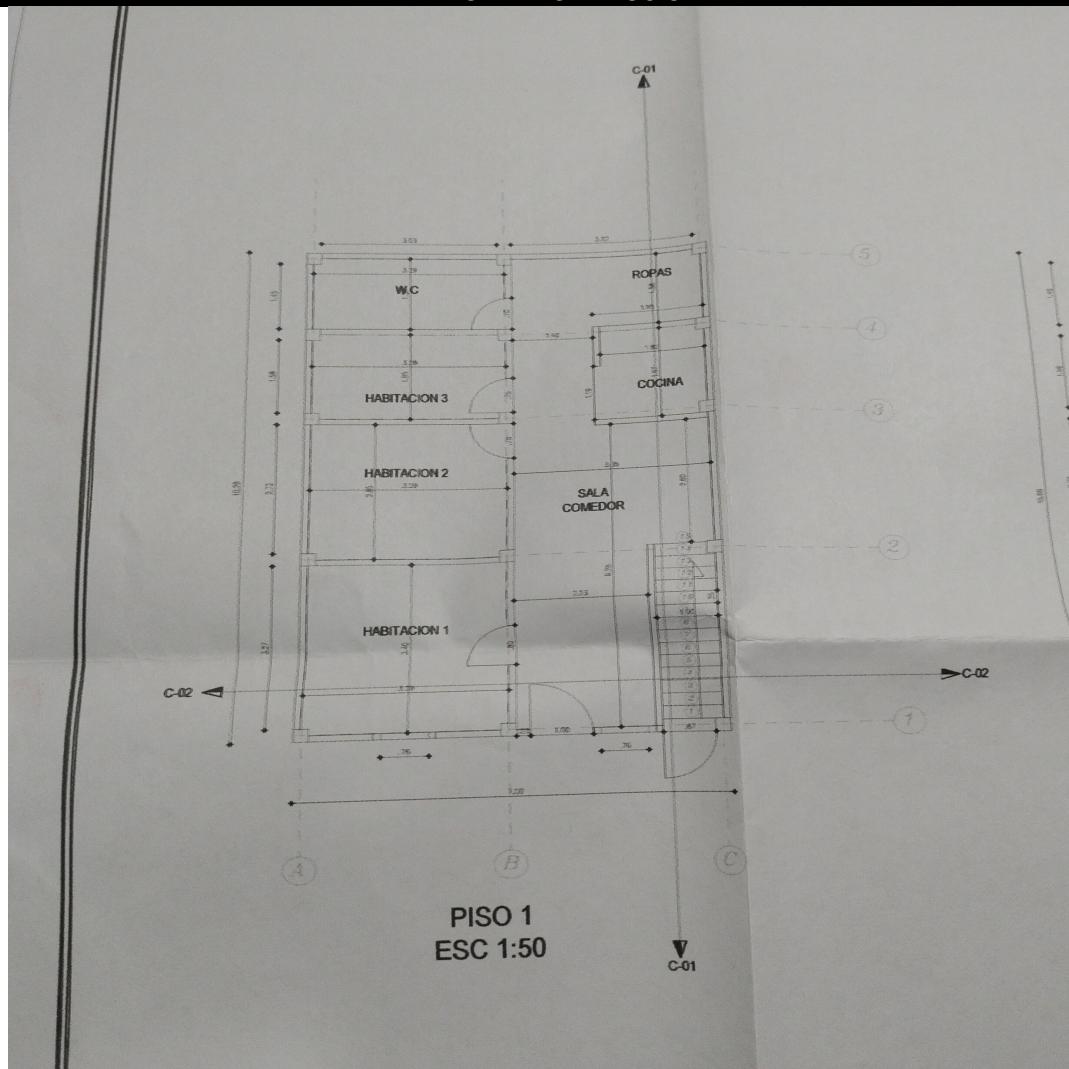
Observaciones: 1011133_Residencial.Tip o_3_mas

DIRECCIÓN:

KR 3 N° 4 - 36 | El Progreso | Albañ | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)**Latitud:** 4.878381**Longitud:** -74.438223**COORDENADAS (DMS)****Latitud:** 4° 52' 42.1716''**Longitud:** 74° 26' 17.6022''

Map data ©2025

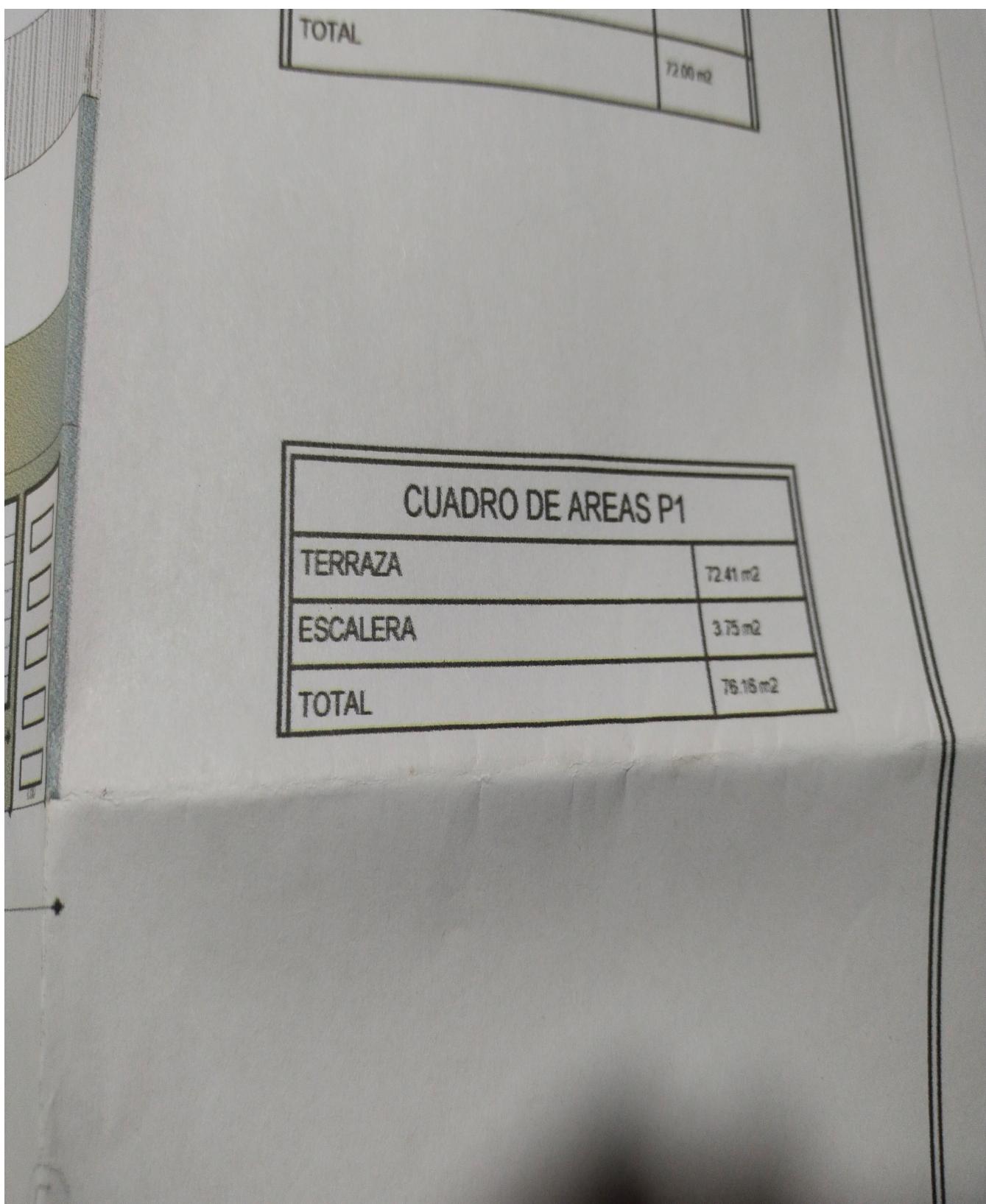
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

CUADRO DE AREAS P1	
HABITACION 1	11.18 m ²
HABITACION 2	9.38 m ²
HABITACION 3	6.10 m ²
W.C	5.20 m ²
ROPAS	3.10 m ²
SALA COMEDOR	17.07 m ²
ESCALERA	3.75 m ²
HALL	12.58 m ²
COCINA	3.64 m ²
TOTAL	72.00 m ²

Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



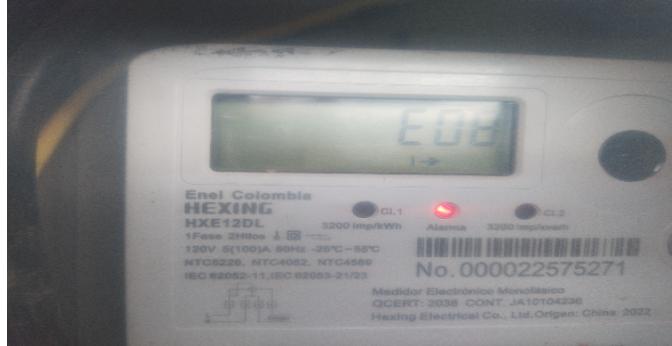
Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



FOTOS General



FOTOS General

Terraza Inmueble



Detalle de acabados

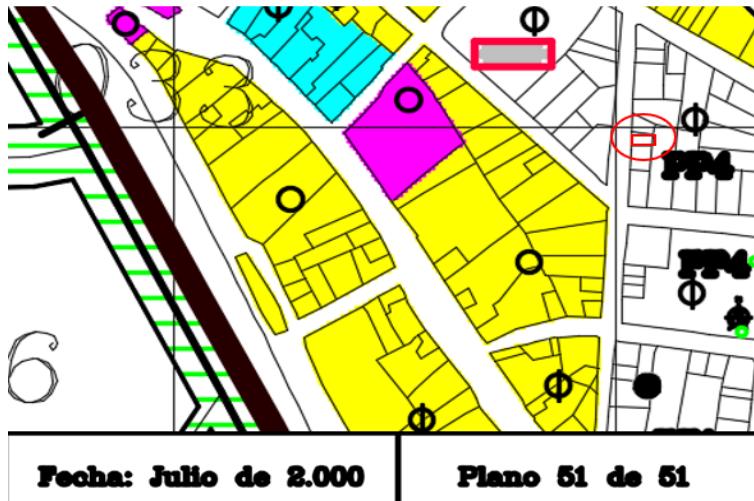
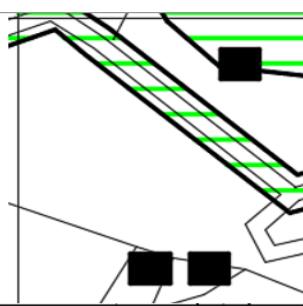


CRUCE CARTOGRÁFICO

Plan Parcial

NORMAS URBANÍSTICAS

(ZONAS HOMOGENEAS – TRATAMIENTOS Y PLANES PARCIALES)



LEYENDA			
Unidades de Actuación			
■	Zona Histórica (ZH)	■	Zona Recidencial Urbana (ZRU)
■	Zona Mixta Comercial Urbana (ZMCU)	■	Zona Residencial Urbana de Interés Social (ZRUIS)
Tratamientos			
●	Conservación	●	Consolidación
○	Desarrollo	○	Desarrollo
Planes Parciales			
PP1	PP2	PP3	PP4
Conservación Zona Histórica Urbana	Desarrollo Suelo de Expansión Urbana	Desarrollo Suelo Urbano	Desarrollo Manzanas Educativas

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 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 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-1069263802



PIN de Validación: ac5eda73



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018458776.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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
10 Mar 2020

Regímen
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
10 Mar 2020

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac5eda73



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
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
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac5eda73



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



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, motonetas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac5eda73



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



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regímen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles

Alcance

- Daño e emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regímen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059 136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en avalúos del Instituto para el desarrollo el trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1018458776

El(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá



PIN de Validación: ac5a0a73



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

ac5a0a73

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Aduanero de Avaluadores RAA., a los veinticuatro (24) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

LRCAJA-1069263802 M.I.: 156-2024



RESOLUCIÓN No. 008/2025
29 DE ENERO DE 2025

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA
 MODALIDAD DE OBRA NUEVA EN UN PREDIO URBANO**

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN, OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y LAS CONFERIDAS POR LA LEY 388/ DE 1997, DECRETO 1077 DE 2015, DECRETO 1197 DE 2016, ACUERDO MUNICIPAL 014 DEL 2000.

CONSIDERANDO

Que conforme lo establece el artículo segundo del Decreto Municipal 031 del 10 de abril de 2018, *Por el cual se Adopta la Actualización del Manual Específico de Funciones, requisitos y de competencias laborales de los empleos de la administración central del Municipio de Albán Cundinamarca*, este despacho es competente para la expedición de licencias de construcción

Ing. André
 Secretario d
 y Obras

Que el señor, **OSCAR FERNANDO SANTANA ACHURY** identificado con cédula de ciudadanía No. 2.948.218 de Albán, solicitó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el predio ubicado en el perímetro urbano del municipio de Albán con dirección Cr 3 4-36, identificado con número catastral 25-019-01-00-00-0007-0014-0-00-00-000 y Matricula Inmobiliaria 156-2024 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Facatativá, con un área de 72 m², de conformidad con lo evidenciado en el paz y salvo predial.

Que la tendencia del sector es **SUELLO URBANO (SU)** conforme se colige del uso del suelo expedido por este Despacho, en virtud de lo señalado en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Que el solicitante presentó la documentación exigida como requisito para este tipo de solicitud, conforme a los artículos 6 y 24 del Decreto 1203 de 2017 y los artículos 1 y 5 de la Resolución 0462 de 2017, dando cumplimiento a la reglamentación vigente

Que el titular de la licencia presentó la documentación donde se constata que el predio cuenta con la viabilidad de prestación de los servicios públicos (Energía, Acueducto-Aseo-Alcantarillado), suministrados por la empresa de energía ENEL CODENSA y ACUEDUCTO POR MEDIO DE LA OFICINA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE ALBÁN.

Que el titular de esta solicitud cumple con los requerimientos urbanísticos expuestos en el Ajuste al Esquema de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 014 de 2000) permitiendo inversión y desarrollo a la Municipalidad.

Que se constató que el inmueble no está catalogado ni forma parte de los bienes de interés cultural del municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional.

Que se evidenció que el predio no se encuentra en Zona de Amenaza por inundación o movimiento en masa, tal como lo establece el Acuerdo 014 del 2000 – Por el cual se expide el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Albán – EOT.



RESOLUCIÓN No. 008/2025
29 DE ENERO DE 2025

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA
 MODALIDAD DE OBRA NUEVA EN UN PREDIO URBANO**

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN, OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y LAS CONFERIDAS POR LA LEY 388/ DE 1997, DECRETO 1077 DE 2015, DECRETO 1197 DE 2016, ACUERDO MUNICIPAL 014 DEL 2000.

CONSIDERANDO

Que conforme lo establece el artículo segundo del Decreto Municipal 031 del 10 de abril de 2018, *Por el cual se Adopta la Actualización del Manual Específico de Funciones, requisitos y de competencias laborales de los empleos de la administración central del Municipio de Albán Cundinamarca*, este despacho es competente para la expedición de licencias de construcción

Ing. Andrés
 Secretario de
 Obras

Que el señor, **OSCAR FERNANDO SANTANA ACHURY** identificado con cédula de ciudadanía No. 2.948.218 de Albán, solicitó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el predio ubicado en el perímetro urbano del municipio de Albán con dirección Cr 3 4-36, identificado con número catastral 25-019-01-00-00-0007-0014-0-00-00-000 y Matricula Inmobiliaria 156-2024 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Facatativá, con un área de 72 m², de conformidad con lo evidenciado en el paz y salvo predial.

Que la tendencia del sector es **SUELO URBANO (SU)** conforme se colige del uso del suelo expedido por este Despacho, en virtud de lo señalado en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Que el solicitante presentó la documentación exigida como requisito para este tipo de solicitud, conforme a los artículos 6 y 24 del Decreto 1203 de 2017 y los artículos 1 y 5 de la Resolución 0462 de 2017, dando cumplimiento a la reglamentación vigente

Que el titular de la licencia presentó la documentación donde se constata que el predio cuenta con la viabilidad de prestación de los servicios públicos (Energía, Acueducto-Aseo-Alcantarillado), suministrados por la empresa de energía ENEL CODENSA y ACUEDUCTO POR MEDIO DE LA OFICINA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE ALBÁN.

Que el titular de esta solicitud cumple con los requerimientos urbanísticos expuestos en el Ajuste al Esquema de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 014 de 2000) permitiendo inversión y desarrollo a la Municipalidad.

Que se constató que el inmueble no está catalogado ni forma parte de los bienes de interés cultural del municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional.

Que se evidenció que el predio no se encuentra en Zona de Amenaza por inundación o movimiento en masa, tal como lo establece el Acuerdo 014 del 2000 – Por el cual se expide el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Albán – EOT.



Secretaría de Planeación y Obras

Que el valor de la licencia de construcción en la modalidad de Obra nueva fue de trescientos treinta y siete mil trescientos setenta y ocho pesos M/Cte (\$ 337.378), con liquidación 2025-007 y número de recibo universal 2025000013 pagados el día 28 de enero de 2025, expedido por la Tesorería Municipal de Albán.

Que por lo anterior el despacho,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Conceder licencia de construcción en la Modalidad de Obra Nueva al titular: **OSCAR FERNANDO SANTANA ACHURY** identificado con cédula de ciudadanía No. 2.948.218 de Albán, Quien solicitó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el predio ubicado en el perímetro urbano del municipio de Albán con dirección Cr 3 4-36, identificado con número catastral 25-019-01-00-00-0007-0014-0-00-00-000 y Matrícula Inmobiliaria No. 156-2024 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, con un área de 72.00 m², de conformidad con lo evidenciado en el paz y salvo predial.

ARTÍCULO SEGUNDO: La presente licencia autoriza la construcción de una vivienda la cual consta de dos (02) pisos distribuidos de la siguiente manera: **Piso 1:** (03) Habitaciones, (01) Baño, (01) Hall, (01) Escalera, (01) Cocina, (01) Sala-Comedor y (01) Patio de ropa; **Piso 2**(01) Terraza.

Lo anterior, se encuentra consignado en (03) planos, distribuidos así:

Plano 1 de 03: Planta de localización.

Plano 2 de 03: Planta arquitectónica-fachadas

Plano 3 de 03: Cimentación-Cubierta.

Ing. Andrés Marín
Secretario de Planeación
y Obras de Albán

CUADRO DE ÁREAS		
DESCRIPCIÓN	ÁREA	UNIDAD
Área del lote	72.00	M2
Área Piso 1	72.00	M2
Área Piso 2	76.16	M2
Área total construida	144.16	M2
Índice de ocupación	1.0000	
Índice de construcción	1.3494	

Parágrafo Primero: En todo caso el proyecto deberá cumplir con las normas del Esquema de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes.

Parágrafo Segundo: Las modificaciones que se presentasen durante el proceso constructivo del proyecto, deberán contar con aprobación de la secretaría de Planeación, Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO TERCERO: Los usos establecidos en esta licencia son los descritos a continuación:

SUELO URBANO SU (100%) Constituyen el Suelo Urbano, las Áreas del territorio Municipal destinadas a Usos Urbanos por el ESQUEMA de Ordenamiento, que cuenten con



Secretaría de Planeación y Obras

Infraestructura Vial y Redes Primarias de Energía, Acueducto y Alcantarillado, posibilitándose su Urbanización y Edificación, según sea el caso.

Pertenecen a esta categoría las zonas con Procesos de Urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definen como áreas de Mejoramiento Integral en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo: El uso autorizado para la construcción es para vivienda familiar.

ARTÍCULO CUARTO: La edificación tiene que cumplir con las normas urbanísticas establecidas para el sector, respetando el paramento y guardando armonía con las construcciones existentes en el mismo.

ARTÍCULO QUINTO: Para las construcciones de vivienda se debe tener en cuenta, que se debe cumplir con los aislamientos establecidos en las diferentes normas entre ellas el Acuerdo CAR 016 de 1998, Ley 1228 del 2008, y demás reglamentación vigente aplicable.

ARTÍCULO SEXTO: El titular, el señor **OSCAR FERNANDO SANTANA ACHURY** identificado con cédula de ciudadanía No. 2.948.218 de Albán, y los profesionales responsables del proyecto la Ingeniera **SERGIO RUIZ PACHON** con C.C 1.054.682.272 de Moniquira y M.P. No. 25202-389036 CND y el será el responsable de que el proyecto se ejecute tal y como se encuentra aprobado en los planos de los diseños arquitectónicos y estructurales de la vivienda que reposan en el expediente administrativo y por consiguiente como se autoriza por medio de esta resolución.

ARTÍCULO SÉPTIMO: La infracción a la presente resolución acarreará sanciones, demolición de la obra y suspensión de los servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo establecido en el Art. 104 de la ley 388 de 1997.

ARTÍCULO OCTAVO: En el caso de requerirse la ocupación de vías, la misma debe ser de carácter temporal; únicamente para descargue y cargue de materiales en forma inmediata; no se puede obstruir el paso vehicular y peatonal en ningún momento; la vía debe dejarse en las mismas condiciones que se encontraba antes de la ocupación; debe colocarse señalización suficiente para evitar accidentes.

ARTÍCULO NOVENO: La obra debe tener señalización y cerramiento mientras dure su ejecución. Además, desde el día siguiente de la fecha del otorgamiento de la licencia, el titular deberá instalar una valla de color blanco con una dimensión de Un metro (1.00 m) de ancho por setenta centímetros (70 cm) de alto en un lugar visible desde la vía pública, en la que se da a conocer a terceros sobre el otorgamiento de la licencia por parte de la secretaría de Planeación municipal.

La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

Parágrafo: Antes de iniciar cualquier actividad de construcción y/o demolición, se deberá allegar por parte del titular de la licencia, las actas de vecindad debidamente suscritas con todos los predios colindantes y con el espacio público.



Secretaría de Planeación y Obras

ARTÍCULO DÉCIMO: se informa al titular que debe cumplir con las determinaciones expuestas en el **Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015** *Obligaciones del titular de la licencia.*, señaladas a continuación:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
8. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

Parágrafo: Para los fines pertinentes, considérese que la Resolución 541 de 1994 fue derogada por la Resolución 472 de 2017



Secretaría de Planeación y Obras

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: El titular de la licencia deberá dar cumplimiento a las directrices expuestas en la Resolución 472 de 2017 por la cual se deroga la Resolución 541 de 1994 o la norma que la modifique, derogue o sustituya, descritas a continuación

Artículo 15. Obligaciones de los generadores de RCD. Son obligaciones de los generadores de RCD las siguientes:

1. Los grandes generadores deberán formular, implementar y mantener actualizado el Programa de Manejo Ambiental de RCD.
2. Cumplir con la meta para grandes generadores, establecida en el Artículo 19 de la presente resolución.
3. Los pequeños generadores tienen la obligación de entregar los RCD a un gestor de RCD para que se realicen las actividades de recolección y transporte hasta los puntos limpios, sitios de aprovechamiento o disposición final según sea el caso.

Artículo 19. Metas de aprovechamiento de RCD. Los grandes generadores deberán utilizar RCD aprovechables en un porcentaje no inferior al 2% en peso del total de los materiales usados en obra, conforme a lo dispuesto en la siguiente tabla:

CATEGORÍA MUNICIPAL	CUMPLIMIENTO DE META
Especial, 1, 2 y 3	1 de enero de 2018
4, 5, y 6	1 de enero de 2023

En los años posteriores se deberá garantizar un incremento anual de dos puntos porcentuales, hasta alcanzar como mínimo un 30% de RCD aprovechables en peso del total de los materiales usados en obra.

Parágrafo. En el caso de los proyectos, obras o actividades generadoras de RCD sujetos a licenciamiento ambiental, deberán dar cumplimiento a las metas a partir del 1 de enero de 2018.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: Se le advierte al titular de la presente licencia que se considera como infracción urbanística, los comportamientos descritos en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016 – Código Nacional de Policía y de Convivencia Ciudadana, sin perjuicio de las demás disposiciones aplicables a la materia

Parágrafo: Quien incurra en uno o más de los comportamientos antes señalados, será objeto de la aplicación de las respectivas sanciones y medidas correctivas, contenidas en el parágrafo 7º del precitado artículo

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Notifíquese el presente acto administrativo a los titulares de la licencia directamente o a través de sus apoderados en los términos establecidos en los artículos 67 y 55 de Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: En los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.1. del Decreto 1077 de 2015, las licencias de urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización, las licencias de parcelación y las licencias de construcción en la modalidad de obra nueva, así



Secretaría de Planeación y Obras

como las revalidaciones de estas clases y modalidades, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición el cual debe interponerse ante el secretario de Planeación, Obras y Servicios públicos y en subsidio el de apelación el cual debe interponerse ante el Alcalde Municipal. Dicho recurso debe interponerse dentro de los diez (10) días posteriores a la fecha de notificación, de conformidad con el procedimiento señalado en el artículo 74 y 55 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

ARTICULO DÉCIMO SEXTO: La presente Resolución quedará en firme una vez se haya agotado la vía gubernativa y el interesado sólo podrá iniciar las obras, cuando el presente acto administrativo se encuentre debidamente ejecutoriado.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: Al ser expedida y posteriormente notificada la presente resolución, es obligación de el/los titular (es) de la licencia de construcción entregar ante la Oficina de Planeación, Obras y Servicios Públicos, el acta de vecindad con cada uno de los propietarios de los predios colindantes.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Albán Cundinamarca, por la secretaria de Planeación, Obras y Servicios públicos a los (29) días del mes de Enero de Dos mil veinticinco (2025).


Ing. ANDRÉS JULIÁN MARÍN ZAMORA

Secretario de Planeación, Obras y Servicios Públicos



CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN PERSONAL

Albán, Cundinamarca 29 de Enero de 2025

Señor
OSCAR FERNANDO SANTANA ACHURY
Albán, Cundinamarca

Respetado señor:

Sírvase presentarse ante este Despacho, ubicado en la Carrera 3 No. 1-38, piso 1 de este Municipio, en el término de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de envío de la presente comunicación, como lo establecen los artículos 67 y 69 de la Ley 1437 de 2011, con el fin de notificarse personalmente de la Resolución No. 008 de fecha 29 de Enero de 2025, por la cual se EXPIDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA EN UN PREDIO URBANO.

De no serle posible acudir a esta citación, tiene la posibilidad de autorizar por escrito a un tercero, sobre quien se surtiría la notificación personal y el cual solo estará facultado para recibirla.

De igual forma, puede autorizar ser notificado por medios electrónicos conforme lo dispone el artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

Transcurrido el término anterior, se procederá a la notificación mediante aviso, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente


Ing. ANDRÉS JULIÁN MARÍN ZAMORA
Secretario de Planeación, Obras
y Servicios Públicos

**DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL**

El día 29 del mes de Enero del año 2025, yo
OSCAR SANTANA. identificado con C.C. 2948218 en mi
calidad de PROPIETARIO me notifico personalmente del contenido de la
Resolución No. 008 de fecha 29 de Enero de 2025, por la cual se EXPIDE LICENCIA DE
CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA EN UN PREDIO URBANO.

NOTIFICADO

Firma
Nombre OSCAR FERNANDO SANTANA
C.C. 2948218

NOTIFICADOR

Firma
Nombre Ana María Martínez
C.C. 93062544



Secretaría de Planeación y Obras

CONSTANCIA DE EJECUTORIA

El suscrito secretario de Planeación, Obras y Servicios públicos hace constar que la Resolución No. 008 de fecha 29 de Enero de 2025, por la cual se EXPIDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA EN UN PREDIO URBANO, fue notificada personalmente el día 29-01-2025 sin que el interesado haya ejercido los recursos de ley en el término legalmente establecido para ello, quedando ejecutoriada y cobrando firmeza hoy 13-01-2025

La presente se firma a los 13-01-2025


Ing. ANDRÉS JULIÁN MARÍN ZAMORA
Secretario de Planeación, Obras
y Servicios Públicos



Alcaldía Municipal de Albán
Tesorería General

PAZ Y SALVO No: 202500003

LA TESORERIA GENERAL DE ALBAN

HACE CONSTAR:

Que: GARZON ARANGO WILSON EDUARDO

Copropietarios:

Se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de IMPUESTO PREDIAL hasta el 31 de Diciembre de vigencia DOS MIL VEINTICINCO (2025) del predio con las siguientes características:

FACTURA DE PAGO.....: FC-2025000155

FECHA DE PAGO.....: 29/01/2025

CODIGO CATASTRAL ACTUAL.....: 01-00-00-00-0007-0014-0-00-00-0000

DIRECCION.....: M 3 4 36

AREA TOTAL.....: 0 Hectareas 72 Metros

AREA CONSTRUIDA.....: 47 Metros

AVALUO.....: \$7,416,000. para la vigencia de 2025.

Se expide el presente certificado a solicitud del interesado para: ESCRITURA.

NOTA: No está gravado con Impuesto de Valorización.

Dado en el despacho de la Tesorería General de Albán, 29 días del mes de enero del año DOS MIL VEINTI CINCO (2025)


TESORERIA MUNICIPAL
ALBAN CUNDINAMARCA
GERALDINE GUERRERO RAMIREZ
Tesorera General



MUNICIPIO DE ALBAN
SECRETARIA DE HACIENDA
Nit: 899999450
Dirección: PALACIO MUNICIPAL Teléfono 3157185251

REFERENCIA DE PAGO. 1010173422025000155

FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL N°. 2025000155

NOMBRE PROPIETARIO: GARZON ARANGO WILSON EDUARDO
NIT./ C.C 11443836
DIR. PREDIO M 3 4 36

FECHA DE EXPEDICION miércoles, 29 de enero de 2025
Estrato 6 Tarifa 6

CEDULA CATASTRAL 010000000007001400000000 AREA HEC 0
ULTIMO AÑO PAGO 2024 FECHA PAGO 28/02/2024 VLR PAGADO 48,400 FACTURAFC-2024001886

AÑO	MIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	CAR	INT. CAR	SOBRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2025	6 00	7,416.000	44,500	0	6,675	11,124	0	0	900	-49	49,800
									0	0	
								0	0	0	
								0	0	0	
								0	0	0	
		TOTALES	44,500	0	6,675	11,124	0	0	900	-49	49,800

CONCEPTO	CAPITAL	INTERES - SANCIONES	28-feb.-25	31-mar.-25	30-abr.-25
Impuesto Predial	44,500	0	28-feb.-25	31-mar.-25	30-abr.-25
Descuentos+Alivios Tributarios	-6,675	0			
CorpoRegional	11,124	1	49,800	52,100	54,300
Sobretasa	0	0			
Otros Cobros	900	0			
Ajuste	-49	0			

PAGO HASTA 202501

Total Alivio

\$ 0

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN

En ALBAN - DEPARTAMENTO a los 29 días del mes de enero de 2025, se fija la presente factura en la página web y en la cartelera del municipio por el término de diez (10) días hábiles.



MUNICIPIO DE ALBAN
SECRETARIA DE HACIENDA
Nit: 899999450
Dirección: PALACIO MUNICIPAL Teléfono 3157185251

REFERENCIA DE PAGO 1010173422025000155
FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL N°. 2025000155
CED. CATASTRAL 0100000000070014000000
PROPIETARIO: GARZON ARANGO WILSON EDUAR NIT./ 11443836
DIR. PREDIO M 3 4 36

PAGUE HASTA 28-feb.-25 VALOR 49,800



(415) 7709998582743 (8020) 000001010173422025000155 (3900) 0000049800 (96) 20250228

PAGUE HASTA 31-mar.-25 VALOR 52,100



(415) 7709998582743 (8020) 000001010173422025000155 (3900) 0000052100 (96) 20250331

PAGUE HASTA 30-abr.-25 VALOR 54,300



(415) 7709998582743 (8020) 000001010173422025000155 (3900) 0000054300 (96) 20250430

CONCEPTO	CAPITAL	INTERES - SANCIONES
Impuesto Predial	44,500	0
Descuentos+Alivios tributarios	-6,675	0
CorpoRegional	11,124	0
Sobretasa	0	0
Otros Cobros	900	0
Ajuste	-49	0

Fecha % Desc Valor

28/02/2025	15.00	6,675
31/03/2025	10.00	4,450
30/04/2025	5.00	2,225

CONTRIBUYENTE

BANCO Y TESORERIA

FORMA DE PAGO

Cód Banco Cuenta Nro Cheque Nro

Efectivo

Valor Cheque

PAGUE UNICAMENTE EN LAS SIGUIENTES ENTIDADES FINANCIERAS

BANCO NUMERO DE CUENTA TipoCta



FE 29 2025 16:32:46 REMES 9.90

940210001 EMCO
CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA
LBAN - CUNDINAMARCA
CARRERA 2 N3-40 BARRIO
C.UECO 3007011113
RECIBO: 040438 **TER: 0402066**
COVENIO: 86569 **FRM: 060715**
RECIBOS VARIOS MAJC **APRG: 568407**
REF: COCCCC000082025000016

VALOR **\$ 24,900**

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
 HACER ESTA TRANSACCION.
 Barcolombia es responsable por los servicios
 prestados por el CB. El CB no puede prestar
 servicios financieros por su cuenta. Verifique
 que la informacion en este documento este
 correcta. Para reclamos comuníquese al
 01800392345. Conserve esta tirilla como
 soporte.

*** COMERCIO ***

**Referencia de Pago : 082025000016**

de Enero de 2025

VENCE: 31 de Enero de 2025

C.C / NIT: 900781282

PREDIO 010000070014000 DIRECCION M 3 4 36 A NOMBRE DE GARZON ARANGO WILSON

Concepto	Cantidad	Valor	Valor Total
	1.00	24,900.00	24,900.00
Valor Total:24,900.00			

NOVECIENTOS PESOS MCTE

Desprendible Contribuyente

**Referencia de Pago : 082025000016**

de Enero de 2025

VENCE: 31 de Enero de 2025

C.C / NIT: 900781282

Descripción:PAZ Y SALVO PREDIO 010000070014000 DIRECCION M 3 4 36 A NOMBRE DE GARZON ARANGO WILSON
EDUARDO

Código	Concepto	Cantidad	Valor	Valor Total
001	Certificaciones	1.00	24,900.00	24,900.00
Valor Total:24,900.00				

SON:VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS PESOS MCTE

Elaboró BARBARA GUZMAN AYALA



415770999290471 8020000000008202500016 (900)000024900 (6)2025013

Desprendible Banco

**Referencia de Pago : 082025000016**

FECHA: Miércoles 29 de Enero de 2025

VENCE: 31 de Enero de 2025

RECIBI DE: VARIOS

C.C / NIT: 900781282

Descripción:PAZ Y SALVO PREDIO 010000070014000 DIRECCION M 3 4 36 A NOMBRE DE GARZON ARANGO WILSON
EDUARDO

Código	Concepto	Cantidad	Valor	Valor Total
001	Certificaciones	1.00	24,900.00	24,900.00
Valor Total:24,900.00				

SON:VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS PESOS MCTE

Elaboró BARBARA GUZMAN AYALA

Desprendible Alcaldia



Referencia de Pago : 082025000016

FECHA: Miércoles 29 de Enero de 2025
RECIBI DE : VARIOS

VENCE: 31 de Enero de 2025
C.C / NIT: 900781282

Descripción:PAZ Y SALVO PREDIO 010000070014000 DIRECCION M 3 4 36 A NOMBRE DE GARZON ARANGO WILSON
EDUARDO

Código	Concepto	Cantidad	Valor	Valor Total
001	Certificaciones	1.00	24,900.00	24,900.00 Valor Total:24,900.00

SON:VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS PESOS MCTE

Elaboró BARBARA GUZMAN AYALA

Desprendible Contribuyente



Referencia de Pago : 082025000016

FECHA: Miércoles 29 de Enero de 2025
RECIBI DE : VARIOS

VENCE: 31 de Enero de 2025
C.C / NIT: 900781282

Descripción:PAZ Y SALVO PREDIO 010000070014000 DIRECCION M 3 4 36 A NOMBRE DE GARZON ARANGO WILSON
EDUARDO

Código	Concepto	Cantidad	Valor	Valor Total
001	Certificaciones	1.00	24,900.00	24,900.00 Valor Total:24,900.00

SON:VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS PESOS MCTE

Elaboró BARBARA GUZMAN AYALA



(415)770999290471 1920-00000000082025000016 (390)0300024900 (26)20250131

Desprendible Banco



Referencia de Pago : 082025000016

FECHA: Miércoles 29 de Enero de 2025
RECIBI DE : VARIOS

VENCE: 31 de Enero de 2025
C.C / NIT: 900781282

Descripción:PAZ Y SALVO PREDIO 010000070014000 DIRECCION M 3 4 36 A NOMBRE DE GARZON ARANGO WILSON
EDUARDO

Código	Concepto	Cantidad	Valor	Valor Total
001	Certificaciones	1.00	24,900.00	24,900.00 Valor Total:24,900.00

SON:VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS PESOS MCTE

Elaboró BARBARA GUZMAN AYALA

Desprendible Alcaldia

Pago exitoso

Número de autorización 412202

Lunes, 10 de marzo de 2025, 10:34:21 a. m.

Detalle

\$462.000

Valor Pagado

IVA incluído: \$0

Pago a: Portal Zona Pagos BBVA

Débito desde: Cuenta de Ahorros *2978

Descripción: Avaluocajahonor

Fecha y hora inicio transacción 2025-03-10 10:33:06

NIT del comercio 860003020

Número de factura 1348200958

Código Único de Seguimiento 1325558329

Dirección IP: 186.102.72.179

Referencia 1: 02

Referencia 2: 900441334

Referencia 3: 4290



ARCHIVO: LRCAJA-1069263802

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1069263802
	Hash documento:	1f962aaa17
	Fecha creación:	2025-03-14 13:28:58

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: JONATHAN ROA ROBAYO Documento: 1018458776 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 542561	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com Celular: 3059136403 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.67.226.158 2025-03-13 14:05:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

