



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-80768510

RESUMEN EJECUTIVO

|                   |  |
|-------------------|--|
| CLIENTE           | ANDRES FERNANDO PINEDA MELO  |
| NIT / C.C CLIENTE | 80768510   |
| DIRECCIÓN         | CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: C 3 #<br>5-55__TRADICION: SIN DIRECCION CASA DE<br>HABITACION |
| SECTOR            | Urbano Estrato 2   |
| BARRIO            | CENTRO   |
| CIUDAD            | SabanaLarga  |
| DEPARTAMENTO      | Casanare   |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14  |
| TIPO AVALUO       | valor comercial  |
| VALUADOR          | JULIO CESAR SUANCHA GUTIERREZ  |
| IDENTIFICACIÓN    | 80167942   |

ANTECEDENTES

|                  |  |
|------------------|--|
| FECHA VISITA     | 08/03/2025   |
| FECHA INFORME    | 26/03/2025   |
| DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda<br>Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS)      | 9 años   |
| REMODELADO       |  |
| OCUPANTE         | Propietario  |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa   |
| USO ACTUAL       | Vivienda   |

ASPECTOS JURIDICOS

|                          |   |
|--------------------------|---|
| PROPIETARIO              | LILIA MARIA MELO TORRES                   |
| NUM.                     | 910 EscrituraDe                           |
| ESCRITURA                | Propiedad                                 |
| CIUDAD                   | VillaNueva                                |
| ESCRITURA                |   |
| CEDULA                   | 010000200056000                           |
| CATASTRAL                |   |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | Resolucion 677 de 01 de noviembre de 2017 |
| NOMBRE DEL CO            | NO APLICA                                 |
| NUNTO/EDIFICI            |   |
| O                        |   |
| VALOR ADMINIS            | No Tiene                                  |
| RACIÓN                   |   |
| MENSUALIDAD              |   |
| VRxM2                    |   |

|            |      |
|------------|------|
| M. INMOB.  | N°   |
| 470-134164 | casa |

OBSERVACIONES GENERALES

INMUEBLE UBICADO EN LA ZONA CÉNTRICA DEL MUNICIPIO DE SABANALARGA.  
AL INMUEBLE SE LLEGA DESDE EL CENTRO DEL MUNICIPIO A TAN SOLO DOS CUADRAS.  
EL INMUEBLE CONSTA DE 4 HABITACIONES CON BAÑO PRIVADO, SALA COMEDOR, COCINA AMPLIA, PATIO GRANDE, CUENTA, CON DOBLE FRENTE.  
EL INMUEBLE CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS, DE AGUA, ENERGÍA Y GAS, CON LOS RESPECTIVOS CONTADORES INSTALADOS.

ACABADOS

| DETALLE     | CALIDAD | ESTADO    |
|-------------|---------|-----------|
| Sala        | Lujoso. | Muy bueno |
| Comedor     | Lujoso. | Bueno.    |
| Cocina      | Lujoso. | Bueno.    |
| Baño        | Lujoso. | Bueno.    |
| Piso        | Lujoso. | Bueno.    |
| Techo       | Lujoso. | Muy bueno |
| Muro        | Lujoso. | Muy bueno |
| Carpinteria | Lujoso. | Bueno.    |

DEPENDENCIAS

|             |          |           |    |            |    |
|-------------|----------|-----------|----|------------|----|
| Sala        | 1        | Estudio   | 1  | Alcobas    | 3  |
| Comedor     | 1        | Estar     | 1  | B. priv    | 3  |
| Cocina      | Integral | AlcServ.  | 0  | Terraza    |    |
| Zropa       | 1        | BServ     | 0  | Jardín     | Si |
| Patio       | 1        | Bsocial   | 1  | Balcón     | 0  |
| Garajes     |          | Exclusivo | NO | Sencillo   |    |
| Cubierto    | NO       | Privado   | NO | Doble      |    |
| Descubierto | NO       | Comunal   | NO | Servidumb. |    |

DOTACIÓN COMUNAL

|              |    |             |    |              |    |
|--------------|----|-------------|----|--------------|----|
| Porteria     | No | Bicicletero | No | Acensores    | No |
| Piscinas     | No | TerrazaCom  | No | JardinInfant | No |
| PlantaElect. | No | unaf        |    | il           |    |
| Gar.Visit.   | No | Calefaccion | No | Golfito      | No |
|              |    | Ginmnasio   | No | BombaEyec    | No |
| Porteria     | No | Tanque      | No | tora         |    |
| ZonaVerde    | No | Shut        | No | Cancha       | No |
| Aire         | No | Teatrino    | No | Citofono     | No |
|              |    |             |    | Sauna        | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 211,368,541

VALOR ASEGURABLE \$ COP 211,368,541

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: C 3 # 5-55, se recomienda protocolizar para actualizar dirección en certificado de nomenclatura.

NOMBRES Y FIRMAS

JULIO CESAR SUANCHA GUTIERREZ  
Perito Actuante  
C.C: 80167942 RAA: AVAL-80167942  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-03-25 15:17:00

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

|                              |          |            |             |                |      |
|------------------------------|----------|------------|-------------|----------------|------|
| Uso Principal Según Norma    | VIVIENDA | Área Lote  | 414.63      | Frente         | 10   |
| Uso Compatible Según Norma   | VIVIENDA | Forma      | rectangular | Fondo          | 41   |
| Uso Condicionado Según Norma |          | Topografía | plana       | Rel. Fte./Fdo. | 0.24 |
| Uso Prohibido Según Norma    |          |            |             |                |      |

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Amenaza Riesgo Inundacion         | LICENCIA ADJUNTA |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | LICENCIA ADJUNTA |
| Suelos De Proteccion              | LICENCIA ADJUNTA |
| Patrimonio                        | LICENCIA ADJUNTA |

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| NORMAS DE USO DE SUELO  |                          |
| Decreto / Acuerdo       | 017 DICIEMBRE 24 DE 2000 |
| Antejardín              |                          |
| Uso principal           | VIVIENDA                 |
| Altura permitida pisos  | LICENCIA ADJUNTA         |
| Aislamiento posterior   |                          |
| Índice de ocupación     |                          |
| Índice de construcción: |                          |
| No. De Unidades:        | 1                        |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS         | UND | VALOR  |
|-------------------------|-----|--------|
| AREA DE TERRENO_CLT     | M2  | 414.63 |
| AREACONSTRUIDA_LICENCIA | M2  | 136.17 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO         | M2  | 414   |
| AREA PISO 1             | M2  | 136   |

| ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR   |
|-----------------------|-------|---------|
| AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | 4873000 |

| ÁREAS VALORADAS         | UND | VALOR  |
|-------------------------|-----|--------|
| AREA DE TERRENO         | M2  | 414.63 |
| AREACONSTRUIDA_LICENCIA | M2  | 136.17 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

|                   |             |                    |                    |
|-------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Uso predominante  | Residencial | Tiene / No tiene   | Estado de conserv. |
| Demanda / interés | Media       | Andenes            | SI Bueno           |
|                   |             | Sardineles         | SI Bueno           |
|                   |             | Vías Pavimentadas  | SI Bueno           |
|                   |             | Transporte Público | Bueno              |

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

|                   | Sector | Predio |
|-------------------|--------|--------|
| Acueducto         | SI     | SI     |
| Alcantarillado    | SI     | SI     |
| Energía Eléctrica | SI     | SI     |
| Gas Natural       | SI     | SI     |

|                     |               |               |                 |                 |
|---------------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|
| Amoblamiento Urbano |               |               |                 |                 |
| Paradero:           | Zonas verdes: | Arborización: |                 |                 |
| NO                  | SI            | SI            |                 |                 |
| Impacto Ambiental   |               |               |                 |                 |
| Aire:               | Basura:       | Ruido:        | Cond.seguridad: | Aguas servidas: |
| NO                  | NO            | NO            | NO              | NO              |

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

|                          |  |   |                  |
|--------------------------|--|---|------------------|
| Estado de construcción   | Usada  | Ajuste sismo resistente   | NO               |
| Tipo                     | No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones                                  | Cubierta  | teja metalica    |
| Avance(En construcción)  | 100%   | Fachada   | pañete y pintura |
| Estado de conservación   | Bueno  | Ancho Fachada   | Mayor 9 metros   |
| N° de Pisos              | 1  | Irregularidad Planta  | No               |
| N° de Sótanos            |  | Irregularidad Altura  | No               |
| Vida Útil                | 100 años   | Tipología Vivienda  | Casa Aislada     |
| Vida Remanente           | 91   | Año de Construcción   | 2016             |
| Estructura               | Tradicional  | Comentarios de estructura   |                  |
| Material de Construcción | Bloque   | La casa cuenta con un aislamiento en los dos costados los cuales son ventilacion y acceso a las habitaciones.   |                  |
| Fecha de Remodelación    |  | 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. |                  |
| Daños previos            | NO   |   |                  |
| Ubicación                | CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: C 3 # 5-55__TRADICION: SIN DIRECCION CASA DE HABITACION |   |                  |

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área    | Descripción | Área   | Unidad  | Valor unitario | %      | Valor total      |
|-----------------|-------------|--------|---|----------------|--------|------------------|
| Area de Terreno |             | 414.63 | M2  | \$181,363.00   | 35.58% | \$75,198,540.69  |
| Area Construida |             | 136.17 | M2  | \$1,000,000.00 | 64.42% | \$136,170,000.00 |
| TOTALES         |             |        |   |                | 100%   | \$211,368,541    |
| Valor en letras |             |        | Doscientos once millones trescientos sesenta y ocho mil quinientos cuarenta y uno Pesos Colombianos |                |        |                  |

TOTAL COMERCIAL \$211,368,541

OFERTA Y DEMANDA

|  |  |
|--|--|
| Tiempo esperado de comercialización (Meses): | 12   |
| Perspectivas de valoración:                  | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias medias   |
| Comportamiento Oferta y Demanda:             | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es baja. |
| Actualidad edificadora:                      | El sector se encuentra 100% edificado, no hay lotes disponibles.   |

SALVEDADES

**Jurídica:** EL INMUEBLE CUENTA CON LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. RESOLUCIÓN 677 DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2017. DE IGUAL MANERA PRESENTA ESCRITURA DE DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN NÚMERO 308 DEL 18 DE ABRIL DE 2024. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** LA CASA CUENTA CON DOBLE FRENTE LO CUAL LE PERMITE EN EL LOTE TRASERO, EL INGRESO DE HASTA 3 VEHÍCULOS SEGÚN LAS MEDIDAS TOMADAS EN ÁREA.

**Entorno:** SABANALARGA CASANARE, HA VENIDO PRESENTANDO MEJORAS URBANÍSTICAS, MEDIANTE INVERSIÓN DE LA GOBERNACIÓN DE CASANARE. LAS VÍAS DE ACCESO DESDE CUNDINAMARCA Y CASANARE, HAN MEJORADO BASTANTE POR LOS PROYECTOS DE VÍAS NACIONALES.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 3, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** EL ESTADO DE CONSERVACIÓN Y LOS ACABADOS SON MUY BUENOS.

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 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.

MERCADO

| #            | DIRECCION                              | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR<br>DEPURADO | TELEFONO   | TERRENO<br>M2 | TAMANO<br>CONSTRUCCI<br>ON<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION |
|--------------|--|---------------|------|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1            | CASA EN VENTA<br>MONTERREY<br>CASANARE | \$160,000,000 | 0.97 | \$155,200,000     | 3203678972 | 175           | 110                              | \$1,100,000                 | \$121,000,000         |
| 2            | CASA EN VENTA<br>VILLANUEVA            | \$260,000,000 | 0.95 | \$247,000,000     | 3185263720 | 504           | 160                              | \$1,000,000                 | \$160,000,000         |
| 3            | CASA EN VENTA<br>MONTERREY<br>CASANARE | \$250,000,000 | 0.95 | \$237,500,000     |            | 480           | 170                              | \$900,000                   | \$153,000,000         |
| Del inmueble |  |               |      |                   |            | 414.63        | 136.17                           |                             |                       |

| # | TOTAL SIN<br>CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR<br>HOMOLOGADO | RESULTADOS   |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$34,200,000              | \$195,429  | 1             | 1                | 1.00                 | \$195,429    |
| 2 | \$87,000,000              | \$172,619  | 1             | 1.0              | 1.00                 | \$172,619    |
| 3 | \$84,500,000              | \$176,042  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$176,042    |
|   |                           |            |               |                  | PROMEDIO             | \$181,363.10 |
|   |                           |            |               |                  | DESV. STANDAR        | \$12,300.68  |
|   |                           |            |               |                  | COEF. VARIACION      | 6.78%        |

|              |                  |                |      |        |       |                  |
|--------------|------------------|----------------|------|--------|-------|------------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2       | \$181,363.00   | AREA | 414.63 | TOTAL | \$75,198,540.69  |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2       | \$1,100,000.00 | AREA | 136.17 | TOTAL | \$149,787,000.00 |
| VALOR TOTAL  | \$224,985,540.69 |                |      |        |       |                  |

**Observaciones:**  
PARA EL ESTUDIO DE MERCADO SE TOMARON EN CUENTA MUESTRAS CON IGUAL ÁREA DE LOTE UBICADAS EN LOS MUNICIPIOS DE MONTERREY Y VILLANUEVA, EN SECTORES SIMILARES DE ENTORNO Y DESARROLLO URBANÍSTICO, MERCADO CON COMPORTAMIENTO SIMILAR EN OFERTA Y DEMANDA DE INMUEBLES, MUNICIPIOS CON CARACTERÍSTICAS SIMILARES DEL MISMO DEPARTAMENTO CASANARE.

**Enlaces:**  
1.- [https://web.facebook.com/marketplace/item/603894758848115/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3A371e7f81-bf20-4b5f-a008-15b3852d5978](https://web.facebook.com/marketplace/item/603894758848115/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A371e7f81-bf20-4b5f-a008-15b3852d5978)  
2.- [https://web.facebook.com/marketplace/item/1259143338519182?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3A4a8fef65-9024-467a-8c32-476c2bcc009a](https://web.facebook.com/marketplace/item/1259143338519182?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A4a8fef65-9024-467a-8c32-476c2bcc009a)  
3.- [https://web.facebook.com/marketplace/item/1160302125534585/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3A8ac483b8-eadc-4428-b896-efd168a7fa53](https://web.facebook.com/marketplace/item/1160302125534585/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A8ac483b8-eadc-4428-b896-efd168a7fa53)



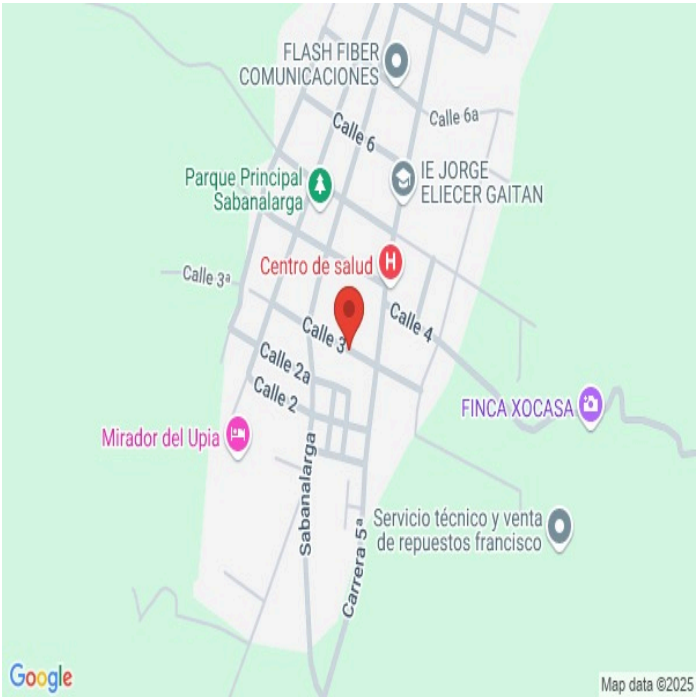
**DIRECCIÓN:**  
CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: C 3 # 5-55\_\_TRADICION:  
SIN DIRECCION CASA DE HABITACION | CENTRO |  
SabanaLarga | Casanare

**COORDENADAS (DD)**

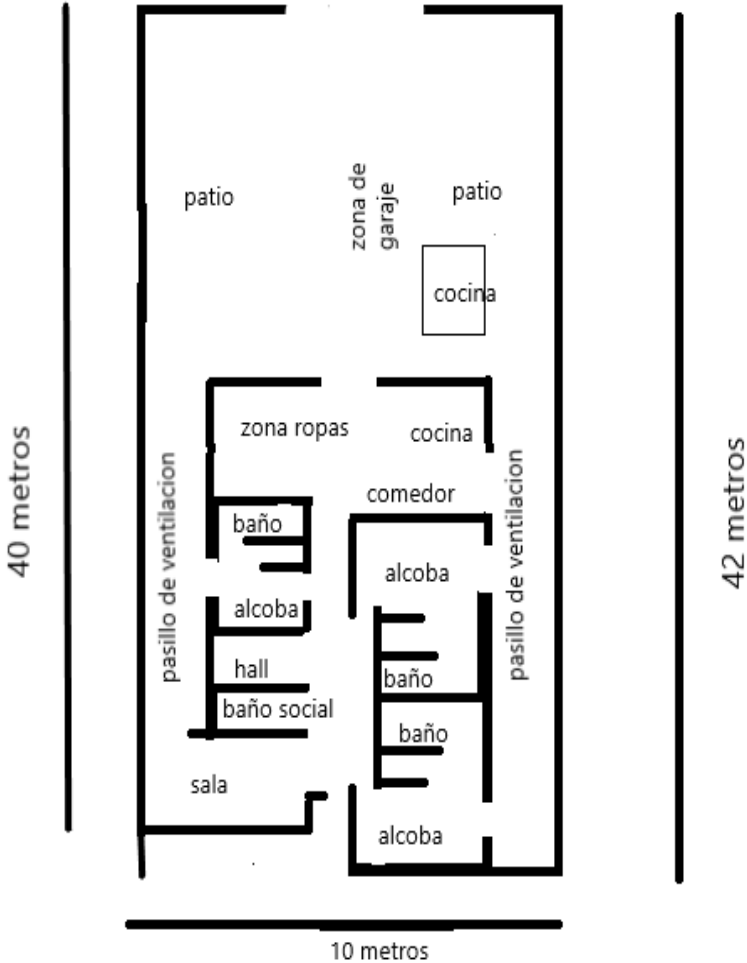
**Latitud:** 4.85279  
**Longitud:**-73.04023

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 51´ 10.0434´´  
**Longitud:**73° 2´ 24.8274´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada





## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala



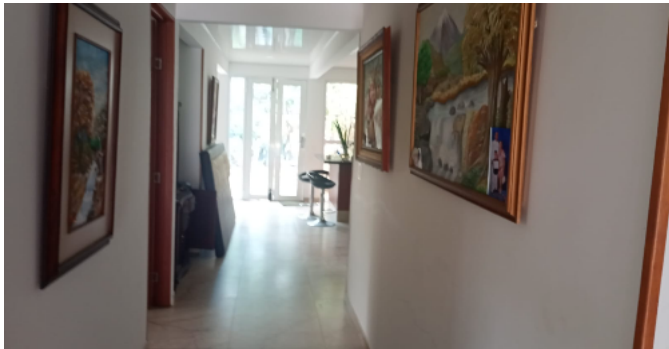
Comedor



Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



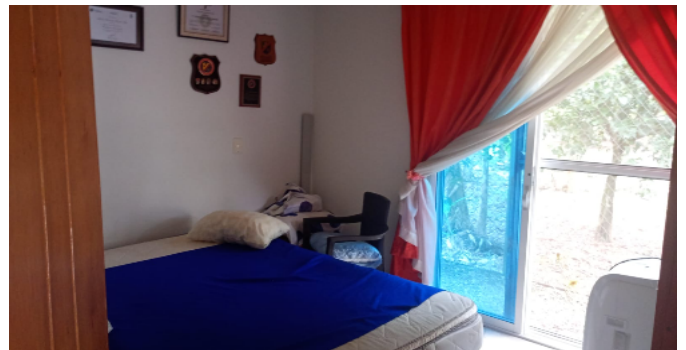
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



Habitación 1



## FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Baño Privado Hab 3



Baño Privado Hab 4



Garaje





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

**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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y 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 avaluador 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 el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-80768510



PIN de Validación: b9940ac1



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



### 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) JULIO CESAR SUANCHA GUTIERREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80167942, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Noviembre de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80167942.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JULIO CESAR SUANCHA GUTIERREZ se encuentra actualizado 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  
25 Nov 2022

Régimen  
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  
25 Nov 2022

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b9940ac1



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



### Categoría3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

#### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
25 Nov 2022

Régimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRCAJA-80768510 M.I.: 470-134164**

### Categoría4 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  
25 Nov 2022

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
25 Nov 2022

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría6 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  
25 Nov 2022

Régimen  
Régimen Académico







PIN de Validación: b9940ac1



#### 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  
25 Nov 2022

Régimen  
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  
25 Nov 2022

Régimen  
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  
25 Nov 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: AGUAZUL, CASANARE

Dirección: CALLE 10 # 31 - 73

Teléfono: 3138565036

Correo Electrónico: vende predios@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAIZEN



PIN de Validación: b9940ac1



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



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JULIO CESAR SUANCHA GUTIERREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80167942

El(la) señor(a) JULIO CESAR SUANCHA GUTIERREZ 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 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 que se encuentra en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.




**PIN DE VALIDACIÓN**

**b9940ac1**

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

|  |  |   |
|--|--|---|
|  <p>Alcaldía de<br/><b>Sabanalarga</b><br/>Casanare</p> | <p><b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO<br/>ESTRATÉGICO<br/>CERTIFICACIÓN</b></p> | <p><b>CÓDIGO:</b> F-DE-016<br/><b>VERSIÓN:</b> 03<br/><b>FECHA DE ACTUALIZACIÓN:</b><br/>18/11/2024</p> |
|--|--|---|

No. 0023 -2025

## CERTIFICACIÓN DE NOMENCLATURA

### LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DE SABANALARGA – CASANARE

#### CERTIFICA:

Que de acuerdo a la verificación a la base de datos de la Administración Municipal - Esquema de Ordenamiento territorial EOT, página IGAC ( [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co) ) , y visita al predio identificado con cedula catastral No. **01-00-0020-0056-000**, predio ubicado en el área urbana del municipio de Sabanalarga – Casanare y por su ubicación le corresponde las siguientes nomenclaturas:

- **C 3 # 5 - 55**

La presente certificación se expide a los cuatro (4) días del mes de marzo de 2025 a petición de la señora LILIA MARIA MELO TORRES Identificada con cedula de ciudadanía No. 23.751.290

En constancia firma,

  
**ING. MONICA YULIETH RODRIGUEZ TORRES**  
Secretaria de Planeación y Obras Públicas

Elaboró: Arq. Cesar Ramirez Rodriguez   
Profesional Contratado



**ALCALDÍA MUNICIPAL SABANALARGA**  
**DEPARTAMENTO CASANARE**  
**NIT 891.857.823-6**  
**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

CÓDIGO: F-TP-005

VERSIÓN: 0

FECHA DE APROBACIÓN: 18 / 03 / 2016

RESPONSABLES: Todos los Procesos

## **RESOLUCIÓN N° 677**

01 de Noviembre de 2017

**“Por la cual se concede una licencia urbanística de construcción en la modalidad de Obra Nueva”.**

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE SABANALARGA, CASANARE, en aplicación de lo dispuesto en los Decretos 1077 y 2218 de 2015, Decreto 1203 de 2017, Resolución 0462 de 2017 y el Acuerdo Municipal N° 18 de 2000, y

### **CONSIDERANDO**

Que la Constitución Política en su artículo 209 y la ley 489 de 1998, en su artículo 3º establecen que la función administrativa está al servicio del interés general y se desarrolla bajo los principios de moralidad, igualdad, eficiencia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, siendo deber de las autoridades coordinar sus actuaciones para el cumplimiento de los fines del estado.

Que el Artículo 247 del Acuerdo Municipal N° 18 de 2000 por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial, establece la licencia de construcción como la autorización oficial concedida por la Dependencia de Planeación Municipal, para adelantar obras de construcción nuevas, remodelación, adecuación, reformas sustanciales o ampliaciones, en el área urbana o suburbana de acuerdo a la reglamentación establecida por cada caso.

Que el artículo 2.2.6.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015, clasifica las licencias de la siguiente manera: 1. Urbanización, 2. Parcelación, 3. Subdivisión, 4. Construcción, 5. Intervención y Ocupación del espacio público.

Que el artículo 2.2.6.1.1.3 del Decreto 1077 de 2015, preceptúa: “(...) *el estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción de que tratan los numerales 1 a 4 del artículo anterior corresponde a los curadores urbanos en aquellos municipios y distritos que cuenten con la figura. En los demás municipios y distritos y en el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina corresponde a la autoridad municipal o distrital competente*” (...).

Que el Artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015 – Modificado por el Artículo 4 del Decreto 1203 de 2017, define la Licencia de construcción y sus modalidades como la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo



Por el  
**Camino  
Correcto**

Carrera 7 N° 5-29 Teléfono: 098-6245006 – 313 8850270. Código Postal 855050

E-mail: [alcaldia@sabanalarga-casanare.gov.co](mailto:alcaldia@sabanalarga-casanare.gov.co)

[www.sabanalarga-casanare.gov.co](http://www.sabanalarga-casanare.gov.co)

Sabanalarga – Casanare





**ALCALDIA MUNICIPAL SABANALARGA**  
**DEPARTAMENTO CASANARE**  
**NIT 891.887.823-6**  
**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

CÓDIGO: F-TP-005

VERSIÓN: 0

FECHA DE APROBACIÓN: 18 / 03 / 2016

RESPONSABLES: Todos los Procesos

desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes: Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.

Que Lilia María Melo Torres identificada con la cédula de ciudadanía N° 23.751.290, solicitó mediante formulario único nacional No. de radicación F-85-300-0-17-0011 a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas, licencia de Construcción en modalidad obra nueva para un predio urbano ubicado en la Calle 3 No 5-97 del Municipio de Sabanalarga, sobre el cual tiene dominio.

Que el predio identificado con cédula catastral No. 01-00-0020-0033-000, se encuentra al día en las obligaciones tributarias, lo cual se demuestra con el paz y salvo N° 703 de fecha 26 de Enero de 2017, expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal.

Que de acuerdo con la información técnica presentada por la solicitante, el área total del lote es de 414,63 M2, en el cual se pretende desarrollar una Obra Nueva correspondiente a una (1) planta distribuida de la siguiente manera:

| CUADRO DE ÁREAS TOTALES |           |
|-------------------------|-----------|
| ÁREA DEL LOTE           | 414,63 M2 |
| ÁREA A CONSTRUIR        | 136,17 M2 |

Que el proyecto objeto de solicitud fue revisado, para establecer su pertinencia técnica, jurídica y urbanística, concluyendo que no contraviene los lineamientos establecidos en los Decretos 1077 y 2218 de 2015, Decreto 1203 de 2017, Resolución 0462 de 2017 y el Acuerdo Municipal N° 18 de 2000.

Que de acuerdo a lo expuesto en los artículos 1 y 5 de la Resolución 0462 de 2017 el titular de la licencia urbanística de construcción en la modalidad de Obra Nueva, aportó la documentación y los planos técnicos requeridos de acuerdo a la clase de licencia solicitada.

Que de conformidad con lo establecido en el parágrafo del artículo 5 de la Resolución 0462 de 2017 y el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015 - Modificado por el artículo 7 del Decreto 1203 de 2017, el profesional responsable del proyecto objeto de la solicitud es el siguiente:



Por el  
**Camino  
Correcto**

Carrera 7 N° 5-29 Teléfono: 098-6245006 -- 313 8650270. Código Postal 855050

E-mail: [alcaldia@sabanalarga-casanare.gov.co](mailto:alcaldia@sabanalarga-casanare.gov.co)

[www.sabanalarga-casanare.gov.co](http://www.sabanalarga-casanare.gov.co)

Sabanalarga - Casanare



**ALCALDIA MUNICIPAL SABANALARGA**  
**DEPARTAMENTO CASANARE**  
**NIT 891.857.823-6**  
**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

CÓDIGO: F-TP-005

VERSIÓN: 0

FECHA DE APROBACIÓN: 18 / 03 / 2016

RESPONSABLES: Todos los Procesos

**PROFESIONAL RESPONSABLE:**

ARQ. DIEGO ANDRES CHOCONTA APONTE  
M.P A1385522016-7185070

**RESPONSABLE DE LOS DISEÑOS:**

| PLANO | DESCRIPCIÓN  |
|-------|--|
| 1     | LOCALIZACIÓN GENERAL, PERFIL VIAL, CUADRO DE ÁREAS, LOCALIZACIÓN RELACIONADA CON EL ESPACIO PÚBLICO. |
| 2     | PLANTA DE EJES, CIMIENTOS Y DESAGÜES, PLANTA PRIMER PISO, PLANTA CUBIERTAS.                          |
| 3     | PLANTA HIDRÁULICA, PLANTAS ELÉCTRICAS.   |
| 4     | FACHADA PRINCIPAL, CORTES DETALLES CONSTRUCTIVOS.  |

Que se dio cumplimiento a lo estipulado en el artículo 65 de la ley 9 de 1989 y el artículo 37 de la ley 1437 de 2011 y los artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del decreto 1077 de 2015, de comunicar y citar a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud.

Que el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.2.3.3 del decreto 1077 de 2015, indica, efectos de la licencia: "(....) la expedición de licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad del derecho reales ni de posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción (...)".



Por el  
**Camino  
Correcto**

Carrera 7 N° 5-29 Teléfono: 098-6245006 – 313 8850270. Código Postal 855050

E-mail: [alcaldia@sabanalarga-casanare.gov.co](mailto:alcaldia@sabanalarga-casanare.gov.co)

[www.sabanalarga-casanare.gov.co](http://www.sabanalarga-casanare.gov.co)

Sabanalarga – Casanare



**ALCALDIA MUNICIPAL SABANALARGA**  
**DEPARTAMENTO CASANARE**  
**NIT 891.857.823-6**  
**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

CÓDIGO: F-TP-005

VERSIÓN: 0

FECHA DE APROBACIÓN: 18 / 03 / 2016

RESPONSABLES: Todos los Procesos

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: DE LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA** Conceder licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, para el predio que a continuación se describe:

Propietario : Lilia María Melo Torres  
Identificación del solicitante : C.C. 23.751.290.  
Título de Propiedad : Escritura Publica 910 del 02 de Noviembre de 2016, de la Notaria Única del Círculo de Villanueva.  
Dirección de Predio : Calle 3 No 5-97 perímetro urbano (Sabanalarga Cas)  
Cedula Catastral N°. : 01-00-0020-0033-000  
Matricula Inmobiliaria : 470-134164  
Certificado de tradición y libertad Pin : 17012319523523666.  
Área total del terreno : 414,63 M2  
Área Total a construir : 136,17 M2  
Número de plantas : UNA (1)  
Número de plantas a construir : UNA (1)

**ARTÍCULO SEGUNDO: OBJETO** La licencia urbanística tiene por objeto desarrollar la construcción de 136,17 M2 en una (1) planta.

**ARTÍCULO TERCERO: RESPONSABLE DE LA LICENCIA** Como responsable de la licencia de construcción en modalidad obra nueva se aceptó:

**PROFESIONAL RESPONSABLE:**

ARQ. DIEGO ANDRES CHOCONTA APONTE  
M.P A1385522016-7185070


**RESPONSABLE DE LOS DISEÑOS:**

| PLANO | DESCRIPCIÓN  |
|-------|--|
| 1     | LOCALIZACIÓN GENERAL, PERFIL VIAL, CUADRO DE ÁREAS, LOCALIZACIÓN RELACIONADA CON EL ESPACIO PÚBLICO. |
| 2     | PLANTA DE EJES, CIMIENTOS Y DESAGÜES, PLANTA PRIMER PISO, PLANTA CUBIERTAS.                          |



Carrera 7 N° 5-29 Teléfono: 098-6245006 – 313 8850270. Código Postal 855050  
E-mail: [alcaldia@sabanalarga-casanare.gov.co](mailto:alcaldia@sabanalarga-casanare.gov.co)  
[www.sabanalarga-casanare.gov.co](http://www.sabanalarga-casanare.gov.co)  
Sabanalarga – Casanare



|  |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
|  | <b>ALCALDIA MUNICIPAL SABANALARGA</b><br><b>DEPARTAMENTO CASANARE</b><br><b>NIT 891.857.823-6</b><br><b>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN</b> | CÓDIGO: F-TP-005                    |
|  |  | VERSIÓN: 0                          |
|  |  | FECHA DE APROBACIÓN: 18 / 03 / 2016 |
|  |  | RESPONSABLES: Todos los Procesos    |

|   |   |
|---|---|
| 3 | PLANTA HIDRÁULICA, PLANTAS ELÉCTRICAS.            |
| 4 | FACHADA PRINCIPAL, CORTES DETALLES CONSTRUCTIVOS. |

**ARTÍCULO CUARTO: OBLIGACIONES DEL TITULAR** El titular de la licencia se obliga a dar cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 - Modificado por el Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017, que incluye las siguientes obligaciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- (...).
3. Mantener en la obra la licencia, 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, o el acto que la modifique o sustituya, 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. Solicitar la autorización de ocupación del inmueble al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 13 del decreto 1203 de 2017.
6. Someterse el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señale el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.



Por el  
**Camino  
Correcto**

Carrera 7 N° 5-29 Teléfono: 098-6245006 – 313 8650270. Código Postal 855050  
E-mail: [alcaldia@sabanalarga-casanare.gov.co](mailto:alcaldia@sabanalarga-casanare.gov.co)  
[www.sabanalarga-casanare.gov.co](http://www.sabanalarga-casanare.gov.co)  
Sabanalarga – Casanare



**ALCALDIA MUNICIPAL SABANALARGA**  
**DEPARTAMENTO CASANARE**  
**NIT 891.857.823-6**  
**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

CÓDIGO: F-TP-005

VERSIÓN: 0

FECHA DE APROBACIÓN: 18 / 03/  
2016

RESPONSABLES: Todos los Procesos

La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

12. 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.

13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

**ARTÍCULO QUINTO: AVISO** De acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, (...) "El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia" (...).

La valla deberá indicar al menos:

- La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió; el nombre o razón social del titular de la licencia; la dirección del inmueble; vigencia de la licencia; Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.
- 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 instalada durante todo el tiempo de la ejecución de la obra, el fondo deberá ser blanco y las letras negras.



Por el  
**Camino  
Correcto**

Carrera 7 N° 5-29 Teléfono: 098-6245006 – 313 8850270. Código Postal 855050

E-mail: [alcaldia@sabanalarga-casanare.gov.co](mailto:alcaldia@sabanalarga-casanare.gov.co)

[www.sabanalarga-casanare.gov.co](http://www.sabanalarga-casanare.gov.co)

Sabanalarga – Casanare



**ALCALDIA MUNICIPAL SABANALARGA**  
**DEPARTAMENTO CASANARE**  
**NIT 891.857.823-6**  
**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

CÓDIGO: F-TP-005

VERSIÓN: 0

FECHA DE APROBACIÓN: 18 / 03 / 2016

RESPONSABLES: Todos los Procesos

**ARTÍCULO SEXTO:** Según el Acuerdo 001 de 28 de febrero de 2015, "por el cual se modifica el estatuto de rentas del municipio de Sabanalarga Casanare y se expiden otras normas de carácter tributario", se determina lo siguiente para el cobro y/o liquidación del impuesto de delimitación urbana:

- Artículo 4. Autorización legal del Impuesto de delimitación urbana. El impuesto de delimitación urbana tiene su fundamento legal en el literal g del artículo primero de la ley 97 de 1913 y el artículo primero de la ley 84 de 1915, norma que fue reiterada por el Decreto 1333 de 1986.
- Artículo 7. Causación y liquidación del impuesto. El impuesto de delimitación urbana se causa por una sola vez cuando sea la construcción de una edificación nueva, tratándose de refacciones, esta se causará tantas veces como remodelaciones se realicen al predio. La liquidación del impuesto corresponderá a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas y/o la dependencia que haga sus veces, para lo cual aplicará las respectivas tarifas sobre la base gravable que se fija a continuación.
- Artículo 8. Base gravable. La base gravable de este impuesto estará determinada por el área objeto de la licencia urbanística que declare el contribuyente.
- Artículo 9. Tarifas. Las tarifas del Impuesto estarán determinadas en salarios mínimos diarios vigentes, y para la liquidación del impuesto se tendrá en cuenta el valor del cargo fijo y el cargo variable.

| ÁREA EN METROS CUADRADOS | TARIFAS S.M.D.L.V. EN | CARGO FIJO EN S.M.D.L.V. |
|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 90-120                   | 0,03                  | 1                        |
| 121-200                  | 0,04                  | 1,5                      |
| 201-300                  | 0,05                  | 2                        |
| 301-500                  | 0,06                  | 2,5                      |
| 501 - En adelante        | 0,07                  | 3                        |

Liquidación de la Licencia de Subdivisión Urbana:

| CONSTRUCCION URBANA, RURAL Y RECONOCIMIENTO |              |          |        |          |               |               |
|---|--------------|----------|--------|----------|---------------|---------------|
| C.F. ESTUDIO                                | S.M.D.L.V.   | RANGO    | AREA   | VARIABLE | M2 X VARIABLE | TOTAL         |
| \$ 49,182.00                                | \$ 24,591.00 | 81 a 150 | 136.17 | 0.06     | \$ 200,913.39 | \$ 250,095.39 |

C.F = Cargo Fijo para la realización del estudio de la Licencia  
S.M.D.L.V = Valor Salarios Mínimos Diarios Legales Vigentes



Por el  
**Camino Correcto**

Carrera 7 N° 5-29 Teléfono: 098-6245006 – 313 8850270. Código Postal 855050  
E-mail: [alcaldia@sabanalarga-casanare.gov.co](mailto:alcaldia@sabanalarga-casanare.gov.co)  
[www.sabanalarga-casanare.gov.co](http://www.sabanalarga-casanare.gov.co)  
Sabanalarga – Casanare





**ALCALDIA MUNICIPAL SABANALARGA**  
**DEPARTAMENTO CASANARE**  
**NIT 891.857.823-6**  
**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

CÓDIGO: F-TP-005

VERSIÓN: 0

FECHA DE APROBACIÓN: 18 / 03 / 2018

RESPONSABLES: Todos los Procesos

De acuerdo a lo anterior el SOLICITANTE deberá cancelar a favor del Tesoro Municipal en la Secretaría de Hacienda Municipal la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL NOVENTA Y CINCO PESOS CON TREINTA Y NUEVE CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$ 250.095,39 M/CTE).

**ARTÍCULO SÉPTIMO: DE LA VIGENCIA** La presente licencia de construcción modalidad obra nueva tendrá una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

**ARTÍCULO OCTAVO: DOCUMENTOS Y PLANOS** Hacen parte integral de la presente licencia, los documentos de orden legal y técnico tales como certificaciones de disponibilidad de servicios públicos, paz y salvo municipal, planimetría, documentos que demuestren la propiedad o posesión del predio, entre los principales.

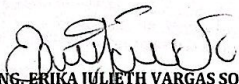
**ARTÍCULO NOVENO: RECURSOS** Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición y apelación en los términos e instancias estipulados en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 y deberán presentarse en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO DECIMO: NOTIFICACIÓN** De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, la presente resolución deberá notificarse personalmente al solicitante, para ello, se citarán en los términos de que trata el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente.

**ARTÍCULO UNDÉCIMO:** La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

**COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Sabanalarga, Casanare, al primer (01) día del mes de Noviembre de 2017.

  
**ING. ERIKA JULIETH VARGAS SOLER**  
Secretaría de Planeación y Obras Públicas

Revisor Componente Jurídico: Dr. Jorge Hernán Suárez Bernal  
Asesor Jurídico Externo  
Elaboró componente técnico: Ing. Aníbal Yaca Dejarano.  
Profesional contratado



Por el  
**Camino  
Correcto**

Carrera 7 N° 5-29 Teléfono: 098-6245006 – 313 8850270. Código Postal 855050

E-mail: [alcaldia@sabanalarga-casanare.gov.co](mailto:alcaldia@sabanalarga-casanare.gov.co)

[www.sabanalarga-casanare.gov.co](http://www.sabanalarga-casanare.gov.co)

Sabanalarga – Casanare



ALCALDIA MUNICIPAL SABANALARGA  
DEPARTAMENTO CASANARE  
CONSTANCIA DE PUBLICACIÓN

NOTIFICACIÓN

De la Resolución N° 677 del 01 de Noviembre de 2017

En Sabanalarga Casanare, al primer (01) día del mes de Noviembre de 2017, se presentó: Lilia María Melo Torres identificada con cedula de ciudadanía N° 23.751.290, a notificarse de la Resolución N° 677 de 2017, expedida por la Administración Municipal de Sabanalarga, Casanare.

EL NOTIFICADO

Nombre:  
C.C.

Lilia María Melo Torres  
23-751-290 de Minflac

EL NOTIFICADOR

ROSALBA ALFONSO MENDOZA  
Secretaria

CONSTANCIA DE EJECUTORIA

INFORME SECRETARIAL - Sabanalarga (Casanare) 17 de Noviembre 2017 en la fecha se deja constancia que la resolución N° 677 del 01 de Noviembre de 2017, previa notificación y publicación se encuentra debidamente ejecutoriada, y que contra la misma no se presentó recurso alguno.

La secretaría de Planeación y Obras Públicas.

Erica Julia Vargas Soler  
ING. ERICA JULIA VARGAS SOLER  
Secretaria de Planeación y Obras Públicas.



Por el  
**Camino  
Correcto**

Carrera 7 N° 5-29 Teléfono: 098-6245006 - 313 8850270. Código Postal 855060  
E-mail: [alcaldia@sabanalarga-casanare.gov.co](mailto:alcaldia@sabanalarga-casanare.gov.co)  
[www.sabanalarga-casanare.gov.co](http://www.sabanalarga-casanare.gov.co)  
Sabanalarga - Casanare



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOPAL  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502205093109101525

Nro Matrícula: 470-134164

Pagina 1 TURNO: 2025-470-1-13869

Impreso el 20 de Febrero de 2025 a las 09:03:22 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 470 - YOPAL DEPTO: CASANARE MUNICIPIO: SABANALARGA VEREDA: SABANALARGA

FECHA APERTURA: 30-12-2016 RADICACIÓN: 2016-14154 CON: ESCRITURA DE: 22-12-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE CON AREA DE 414.63M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.910 DE FECHA 02-11-2016 EN NOTARIA UNICA DE VILLANUEVA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

01.- 06-03-1961 ESCRITURA 21 DEL 21-01-1961 NOTARIA DE CAMPOHERMOSO COMPRAVENTA DE: MORENO VARGAS DEMETRIO, A: ALFONSO CUSTODIA.02.- 14-11-1996 ESCRITURA 856 DEL 30-10-1996 NOTARIA DE VILLANUEVA ADJUDICACION EN SUCESION DE: ALFONSO VDA DE PE/A CUSTODIA, A: BERNAL RUIZ ALICIA.01.- 09-06-2009 ESCRITURA 473 DEL 08-06-2009 NOTARIA DE VILLANUEVA COMPRAVENTA, DE: BERNAL RUIZ ALICIA, A: RUIZ ALFONSO ELVINIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 89084.--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION CASA DE HABITACION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

470 - 89084

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 22-12-2016 Radicación: 2016-470-6-14154

Doc: ESCRITURA 910 DEL 02-11-2016 NOTARIA UNICA DE VILLANUEVA

VALOR ACTO: \$9,200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RUIZ ALFONSO ELVINIA

CC# 23417319

**A: MELO TORRES LILIA MARIA**

**CC# 23751290 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 24-09-2024 Radicación: 2024-470-6-13142

Doc: ESCRITURA 308 DEL 18-04-2024 NOTARIA UNICA DE VILLANUEVA

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO AREA CONSTRUIDA: 136.17 M2, RESOLUCION NO. 677 DEL



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOPAL**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2502205093109101525**

**Nro Matrícula: 470-134164**

Pagina 2 TURNO: 2025-470-1-13869

Impreso el 20 de Febrero de 2025 a las 09:03:22 PM

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

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

01-11-2017 EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE SABANALARGA.

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

**A: MELO TORRES LILIA MARIA**

**CC# 23751290 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\***

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-470-1-13869**

**FECHA: 20-02-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**MARIA NELLY PERAFAN CABANILLAS**

**REGISTRADORA PRINCIPAL**

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

4:58

◀ WhatsApp

📶 LTE 🔋

## TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: **Aprobada**

### ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avaluo Sabanalarga

Nombre del pagador: Andres Fernando  
Pineda Melo

Identificación: 80768510

Valor cancelado: 552,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO DE BOGOTA

Transacción CUS: 1289165076

Cód. del pedido: 916

Id pago: 2818

Ticket: 4827600916

Fecha de pago: 24/02/2025 04:56:47.0






ARCHIVO: LRCAJA-80768510  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

|   |                 |                     |
|---|-----------------|---------------------|
|  | Estado:         | Firmado             |
|   | Documento:      | LRCAJA-80768510     |
|   | Hash documento: | 574c8af9d0          |
|   | Fecha creación: | 2025-03-26 12:06:06 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

|   |  |
|---|--|
| <b>Perito actuante:</b> <br><b>JULIO CESAR SUANCHA GUTIERREZ</b><br>Documento: 80167942<br>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 989120                           |  |
| <b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: vendepredios@hotmail.com Celular: 3138565036<br><b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM<br><b>IP registrada de:</b> Perito 191.156.159.26   2025-03-25 15:17:00 |  |



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>

