



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-80768510

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ANDRES FERNANDO PINEDA MELO	FECHA VISITA	08/03/2025
NIT / C.C CLIENTE	80768510	FECHA INFORME	26/03/2025
DIRECCIÓN	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: C 3 # 5-55__TRADICION: SIN DIRECCION CASA DE HABITACION	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	9 años
BARRIO	CENTRO	REMODELADO	
CIUDAD	SabanaLarga	OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Casanare	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JULIO CESAR SUANCHÁ GUTIERREZ		
IDENTIFICACIÓN	80167942		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LILIA MARIA MELO TORRES			
NUM. ESCRITURA	910 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	única	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	VillaNueva		DEPTO	Casanare
CEDULA CATASTRAL	010000200056000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolucion 677 de 01 de noviembre de 2017			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	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 CUADRADAS.  
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
Carpintería	Lujoso.	Bueno.

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	3
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	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

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

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.

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



JULIO CESAR SUANCHÁ 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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	VIVIENDA
Uso Compatible Según Norma	VIVIENDA
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	414.63	Frente	10
Forma	rectangular	Fondo	41
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	0.24

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	
Indice de ocupación	
Indice de construcción:	
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO_CLT	M2	414.63	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	4873000
AREACONSTRUIDA_LICENCIA	M2	136.17			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	414	AREA DE TERRENO	M2	414.63
AREA PISO 1	M2	136	AREACONSTRUIDA_LICENCIA	M2	136.17

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
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	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	
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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuer de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	91
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: C 3 # 5-55 TRADICION: SIN DIRECCION CASA DE HABITACION

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Aislada
Año de Construcción	2016

## Comentarios de estructura

La casa cuenta con un aislamiento en los dos costados los cuales son ventilacion y acceso a las habitaciones.

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.

## 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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$211,368,541</b>
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):**

**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 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 baja, y se considera que la demanda es baja.

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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

## MERCADO

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

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR 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%3A4a8fe65-9024-467a-8c32-d76c2bcc009a](https://web.facebook.com/marketplace/item/1259143338519182?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A4a8fe65-9024-467a-8c32-d76c2bcc009a)

3- [https://web.facebook.com/marketplace/item/1160302125534585/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3A8ac483b8-eadc-4428-b896-ef1d168a7fa53](https://web.facebook.com/marketplace/item/1160302125534585/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A8ac483b8-eadc-4428-b896-ef1d168a7fa53)

**DIRECCIÓN:**

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

**COORDENADAS (DD)**

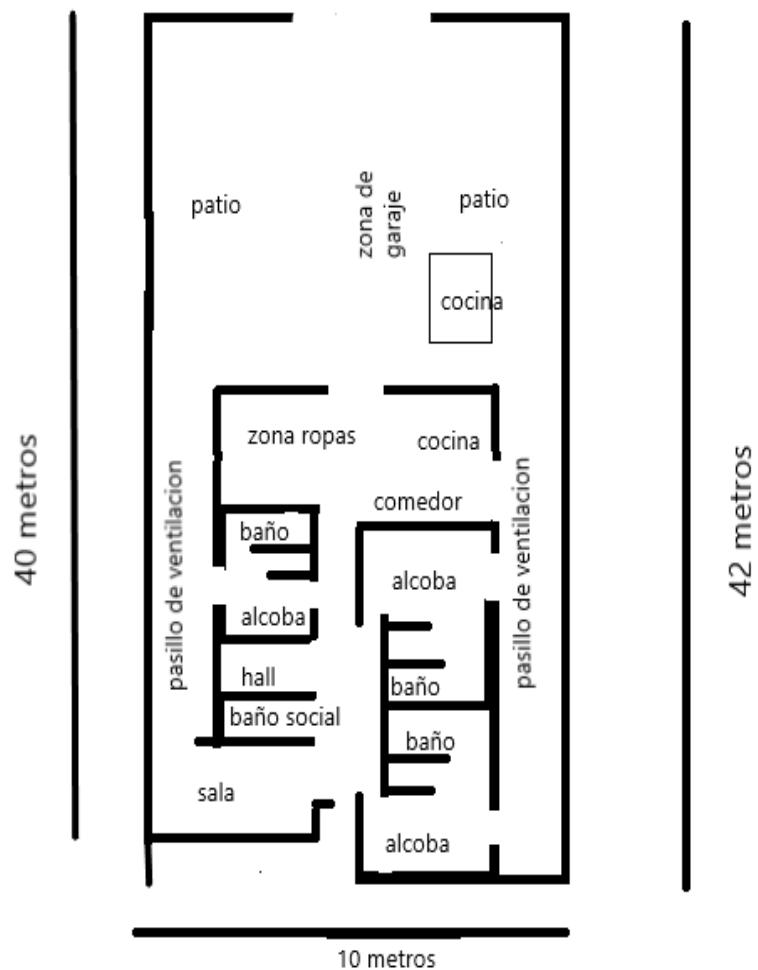
**Latitud:** 4.85279

**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



## 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 --- **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-80768510



PIN de Validación: b9940ac1



**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 SUANCHÁ 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 SUANCHÁ GUTIERREZ se encuentra Avaluado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>	
<b>Alcance</b>	
• 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

<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>	
<b>Alcance</b>	
• 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>



### Categoría 3 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

### 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  
25 Nov 2022

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
25 Nov 2022

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  
25 Nov 2022

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b9940ac1



<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 radio comunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motonetas, triciclos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
25 Nov 2022

Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
25 Nov 2022

Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
25 Nov 2022

Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

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](mailto:vende predios@hotmail.com)

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avaluos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAÍZEN



PIN de Validación: b9940ac1



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 SUANCHÁ GUTIERREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80167942  
El(la) señor(a) JULIO CESAR SUANCHÁ GUTIERREZ se encuentra al dia 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 indica 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 - 470-134164



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: \_\_\_\_\_

Alexandria Suarez

Representante Legal

 <p>Alcaldía de <b>Sabalalarga</b> Casanare</p>	<p><b>PROCESO DIRECCIONAMIENTO ESTRÁTÉGICO CERTIFICACIÓN</b></p>	<p><b>CÓDIGO: F-DE-016</b> <b>VERSIÓN: 03</b> <b>FECHA DE ACTUALIZACIÓN:</b> 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,

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

Elaboró: Arq. Cesar Ramirez Rodriguez *Cesar*  
 Profesional Contratado



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
--	---

## 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 SECRETARIA 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 3<sup>a</sup> 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  
www.sabanalarga-casanare.gov.co  
Sabanalarga – Casanare

1 de 8

Scanned with

**CS** CamScanner



**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

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 N° 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 N° 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:

<b>CUADRO DE ÁREAS TOTALES</b>	
<b>ÁREA DEL LOTE</b>	414,63 M2
<b>ÁREA A CONSTRUIR</b>	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 párrafo del artículo 5 de la Resolución 0462 de 2017 y el párrafo 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:



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

**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, CIMENTOS 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 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

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 Marfa Melo Torres  
Identificación del solicitante : C.C. 23.751.290.  
Título de Propiedad : Escritura Pública 910 del 02 de Noviembre de 2016, de la Notaría 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, CIMENTOS 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  
www.sabanalarga-casanare.gov.co  
Sabanalarga – Casanare



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.
2. (...).
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.





**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 expidirán 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:

- a) 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.
- b) 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  
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 expedirán 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 delineación urbana. El impuesto de delineación 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 delineación 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 EN S.M.D.L.V.	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	00,7	3

Liquidación de la Licencia de Subdivisión Urbana:

CONSTRUCCIÓN 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



Carrera 7 N° 5-29 Teléfono: 098-6245006 – 313 8850270. Código Postal 85500  
E-mail: alcaldia@sabanalarga-casanare.gov.co  
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: 16 / 03 /  
2016

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, NOTIFIQUESE 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

Reviso Componente Jurídico: Dr. Jorge Hernán Suárez Hernández  
Asesor Jurídico Externo  
Balance componente técnico: Ing. Atilio Vaca Bejarano.  
Profesional contratado



Por el  
**Camino  
Correcto**

Carrera 7 N° 5-29 Teléfono: 098-6245006 – 313 8850270. Código Postal 655050

E-mail: alcaldia@sabanalarga-casanare.gov.co

www.sabanalarga-casanare.gov.co

Sabanalarga – Casanare

8 de 8

Scanned with

 CamScanner



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 cédula 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: Lilyanayaria  
C.C. 23-751-290 de Miraflores

EL NOTIFICADOR

ROBALA 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.

  
ING. ENIRA JULIETH VARGAS SOLER  
Secretaria de Planeación y Obras Públicas.



Por el  
**Camino  
Correcto**

Carrera 7 N° 5-29 Teléfono: 098-6245006 – 313 8850270. Código Postal 655060

E-mail: alcaldia@sabanalarga-casanare.gov.co  
www.sabanalarga-casanare.gov.co  
Sabanalarga – Casanare





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE YOPAL

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

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

**Nro Matrícula: 470-134164**

Página 2 TURNO: 2025-470-1-13869

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

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

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  
& 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**

🔒 [zonapagos.com](https://zonapagos.com) — Nav. privada



ARCHIVO: LRCAJA-80768510

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-80768510
	<b>Hash documento:</b>	574c8af9d0
	<b>Fecha creación:</b>	2025-03-26 12:06:06

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

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

Gestionado por [avalsign.com](https://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>

