

Fecha: 15/03/2021  
77.45 m  
Red 047

	<b>MUNICIPIO DE VALLEDUPAR</b>	 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR
	OFICINA ASESORA JURIDICA	

MEMORANDO N° 0090 -2021

Valledupar, 15 de marzo del 2020

**Para:** MELLO CASTRO GONZALEZ- Alcalde del Municipio de Valledupar

**De:** OMAR JAVIER CONTRERAS SOCARRAS - Jefe Oficina Asesora Jurídica Municipal.

Asunto: Concepto Jurídico sobre el proyecto de acuerdo **"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA ENAJENAR Y ADQUIRIR BIENES INMUEBLES DESTINADOS A PROYECTOS VIALES en EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR"**.

Atendiendo el contenido de lo solicitado, me permito allegar los comentarios al Proyecto de Acuerdo – **"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA ENAJENAR Y ADQUIRIR BIENES INMUEBLES DESTINADOS A PROYECTOS VIALES en EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR"**.

**SECTOR QUE CONCEPTÚA: OFICINA ASESORA JURÍDICA**

**TÍTULO DEL PROYECTO**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA ENAJENAR Y ADQUIRIR BIENES INMUEBLES DESTINADOS A PROYECTOS VIALES en EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR"**.

**OBJETO DEL PROYECTO DE ACUERDO**

Autorícese al señor Alcalde Municipal de Valledupar, por el término de un (1) año para que enajene o adquiera inmuebles en el perímetro del Municipio de Valledupar, inmuebles necesarios para la ejecución de proyectos viales.

La autorización concedida en este acuerdo tendrá vigencia de un (1) año a partir de la publicación de este Acuerdo.

**COMPETENCIA LEGAL PARA PRESENTAR LA INICIATIVA POR PARTE DEL SECTOR**

La ley 1551 de Julio 6 de 2012, Por la Cual se Dictan Normas para la modernización la organización y funcionamiento de los municipios en su artículo 18 establece lo siguiente: "...el Artículo 32 de la ley 136 de 1994 quedara así: Artículo 32. Atribuciones... Además de las funciones que se señalan en la Constitución y la ley, son atribuciones de los concejos las siguientes.... Parágrafo 4°. De conformidad con el numeral 30 del artículo 313 de la Constitución Política, el Concejo Municipal o Distrital deberá decidir sobre la autorización al alcalde para

	<b>MUNICIPIO DE VALLEDUPAR</b>	 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR
0090	OFICINA ASESORA JURIDICA	

contratar en los siguientes casos: **3. Enajenación y compraventa de bienes inmuebles...**"

## ANALISIS JURIDICO

**El artículo 313 de la constitución política de Colombia expresa:** Corresponde a los concejos:

1. Reglamentar las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del municipio.
2. Adoptar los correspondientes planes y programas de desarrollo económico y social y de obras públicas.
3. Autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponden al Concejo.

**ARTÍCULO 18 DE LA LEY 1551 del 2012.** El artículo 32 de la Ley 136 de 1994 quedará así:

**Artículo 32. Atribuciones.** Además de las funciones que se le señalan en la Constitución y la ley, son atribuciones de los concejos las siguientes.

1. Reglamentar la autorización al alcalde para contratar, señalando los casos en que requiere autorización previa del Concejo.

Que la Ley 80 de 1993 en el artículo 2º ordinal a, incluyó a los municipios como entidades estatales que deben cumplir con el régimen contractual y asignó la competencia para la celebración de contratos en este nivel, a los alcaldes en calidad de representantes de los municipios, (Art. 11. Ord. b). Además, en el artículo 25 numeral 11, al desarrollar el principio de economía en la contratación, reitera que los concejos municipales autorizarán a los alcaldes para la celebración de contratos y en lo referente a contratos con personas naturales y/o jurídicas está reglamentado por el Estatuto de Contratación Pública.

Que con la expedición de la Ley 1551 de 2012, corresponde al Concejo Municipal como atribución fundamental y legal descrita en el Artículo 18º que modifica el artículo 32 de la Ley 136 de 1994, quedará así: "Artículo 32. Atribuciones. Además de las funciones que se le señalan en la Constitución y la Ley, son atribuciones de los concejos las siguientes. (...) 3. Reglamentar la autorización al alcalde para contratar, señalando los casos en que requiere autorización previa del Concejo.

Que en el Mismo artículo 18 de la ley 1551 de 2012 en el Parágrafo 4º dispuso "De conformidad con el numeral 3º del artículo 313 de la Constitución Política, el Concejo Municipal o Distrital deberá decidir sobre la autorización al alcalde para contratar en los siguientes casos:

	<h1>MUNICIPIO DE VALLEDUPAR</h1>	 <p>ALCALDÍA DE VALLEDUPAR</p>
<p>0090</p>	<p>OFICINA ASESORA JURIDICA</p>	

1. Contratación de empréstitos.
2. Contratos que comprometan vigencias futuras.
- 3. Enajenación y compraventa de bienes inmuebles.**
4. Enajenación de activos, acciones y cuotas partes.
5. Concesiones.
6. Las demás que determine la Ley “.

**Acuerdo 008 del 30 de mayo del 2013 en sus artículos siguientes dicen:**

**ARTICULO SEGUNDO:** el alcalde municipal, de conformidad con el párrafo cuarto del artículo 18 de la ley 1551 del 2012, requerirá autorización especial previa y específica para contratar en los siguientes eventos:

1. Contratación de empréstitos
2. Contratos que comprometan vigencias futuras
- 3. Enajenación y compraventa de bienes inmuebles**
4. Enajenación de activos, acciones y cuotas partes.
5. Concesiones
6. Las demás que determine la ley.

**ARTICULO TERCERO. INICIATIVA DEL ALCALDE.** De conformidad con el párrafo primero del artículo 71 de la ley 136 de 1994, los proyectos de acuerdo que versen sobre asuntos de que tratan los numerales 2, 3 y 6 del artículo 313 de la constitución política serán dictados a iniciativa del alcalde Municipal.

#### **GENERA GASTOS ADICIONALES**

Autorícese al señor Alcalde Municipal de Valledupar, por el término de un (1) año para que enajene o adquiera inmuebles en el perímetro del Municipio de Valledupar, inmuebles necesarios para la ejecución de proyectos viales.

La autorización concedida en este acuerdo tendrá vigencia de un (1) año a partir de la publicación de este Acuerdo, la mera autorización no genera gastos.

La secretaria de hacienda municipal le corresponde hacer la evaluación correspondiente para determinar si genera gastos adicionales conforme al artículo 7 de la ley 819 del 2003.

#### **VIABILIDAD DEL PROYECTO**

los Concejos pueden reglamentar el ejercicio de sus propias funciones, y una de sus funciones es la de autorizar al alcalde para contratar, se concluye lógicamente que tales corporaciones cuentan con la competencia constitucional para reglamentar el ejercicio de tal atribución, y que no es necesario que el legislador haya trazado, con anterioridad, una regulación detallada del tema, este último precepto constitucional es un fundamento suficiente para que el Legislador haya confirmado que las Corporaciones municipales de elección popular tienen la



posibilidad de reglamentar una de sus funciones constitucionales propias, cual es la de otorgar al correspondiente jefe de la administración municipal autorizaciones para contratar.

(...)

Debe advertir esta Corporación que la atribución otorgada en la norma bajo estudio, siendo como es una función administrativa, sólo podrá ser ejercida por los Concejos con el alcance y las limitaciones propias de su naturaleza. Así, cualquier reglamentación efectuada por dichas Corporaciones, debe ser respetuosa del ámbito reservado constitucionalmente al Legislador, por lo cual no puede entrar a establecer procedimientos de selección, normas generales aplicables a los contratos, etc., puesto que ello forma parte del núcleo propio del Estatuto de Contratación.

(...)

No podrán los Concejos, so pretexto de reglamentar el tema de las autorizaciones, extralimitarse en sus atribuciones e intervenir sobre la actividad contractual propiamente dicha; dirección que corresponde al alcalde, en tanto jefe de la acción administrativa del municipio, de conformidad con el artículo 315-3 de la Carta. Asimismo, deberán tener en cuenta los concejos municipales que, en tanto a función administrativa, la atribución debe ser ejercida en forma razonable y proporcionada, respetando lo dispuesto en el artículo 209 constitucional; y que no se puede interpretar dicha norma en forma tal que se obligue al alcalde a solicitar autorizaciones del concejo en todos los casos en que vaya a contratar, sino únicamente en los que tal corporación disponga, en forma razonable, mediante un reglamento que se atenga a la Carta Política.”

Así mismo, la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado en concepto del 9 de octubre de 2014, precisó:

i. De conformidad con el Estatuto de Contratación y las normas orgánicas de presupuesto, los alcaldes tienen la facultad general de suscribir contratos, representar legalmente al municipio y dirigir la actividad contractual de los mismos sin necesidad de una autorización previa, general o periódica del concejo municipal, salvo para los casos excepcionales en que este último o la ley lo hayan señalado expresamente.

ii. Ni el artículo 313-3 de la Constitución Política, ni el artículo 32-3 de la Ley 136 de 1994 (que la Ley 1551 de 2012 conservó integralmente) facultan a los concejos municipales para someter a su autorización todos los contratos que celebre el alcalde.

iii. Para establecer el listado de contratos que requieren su autorización, los concejos municipales deben actuar con razonabilidad, proporcionalidad y transparencia, de modo que solo estén sometidos a ese trámite aquellos tipos contractuales que excepcionalmente lo ameriten por su importancia, cuantía o impacto en el desarrollo local.

	<h1>MUNICIPIO DE VALLEDUPAR</h1>	 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR
0090	OFICINA ASESORA JURIDICA	

En los términos de la normativa y jurisprudencia transcrita, se evidencia que la competencia de los alcaldes municipal para contratar no está sometida de manera general a toda la actividad contractual que sobre el particular desarrolle la administración municipal a través de su representante legal; y la autorización de parte del Concejo debe ser determinada y restringida y, solo frente a los asuntos contractuales que expresamente estuvieran reglamentados por el concejo municipal.

Así, de acuerdo con la modificación introducida por el Legislador al artículo 32 de la Ley 136 de 1994, mediante el parágrafo 4º de la Ley 1551 de 2012, el Concejo Municipal o Distrital deberá decidir sobre la autorización al alcalde para contratar, cuando se trate de contratación de empréstitos, contratos que comprometan vigencias futuras, enajenación y compraventa de bienes inmuebles, enajenación de activos, acciones y cuotas partes, concesiones, y las demás que determine la ley.

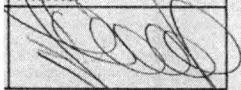
El proyecto de acuerdo **"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA ENAJENAR Y ADQUIRIR BIENES INMUEBLES DESTINADOS A PROYECTOS VIALES en EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR"**, es viable, el paso a seguir es presentarlo al Honorable concejo del municipio Valledupar para su estudio y aprobación, le corresponde a la secretaria general municipal de Valledupar, estar atento ante el Concejo Municipal de Valledupar para hacer llegar la documentación que este disponga al igual que la defensa de este proyecto de acuerdo.

**Anexo:** Proyecto de acuerdo, exposición de motivos y CD.

Sin otro particular,

Cordialmente

**OMAR JAVIER CONTRERAS SOCARRAS**  
 Jefe Oficina Asesora Jurídica Municipal.

	Nombre	Cargo	Firma
Elaborado por:	WILLIAM DEL TORO GOMEZ	PROFESIONAL ESPECIALIZADO OAJ	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes.			

Correo: william rafae... x ACUERDO DE 2018 CONCEDE F... x

outlook.live.com/mail/0/2entitemc/Ad/AGMKADAwATY0iADABLWQyZDktYgyMCOwMAMDAKAEYAAA...  
Reunirse ahora

Outlook Buscar

Mensaje nuevo Responder Eliminar Archivo Mover a Categorizar

Favoritos

Carpetas

Bandeja de e... 258

Correo no dese... 3

Borradores 84

Elementos envia...

Elementos elimi... 1

Archivo

Notas

Actualizar a Microsoft 365 con Características de Outlook Premium

proyecto de acuerdo enajenación de bien inmueble

Marca para seguimiento.

william rafael del toro gomez  
Lun 15/03/2021 9:53 AM  
Para: juridica

memorando 304 proyecto de...  
760 KB

Cordial saludo

proyecto de acuerdo enaje... (Sin asunto)

Escribe aquí para buscar

9:55 a.m. 15/03/2021

Sponsored Stories

Paga hasta un 70% menos en tu deuda...  
resuelvecolombia.com

¡Limpia tu hígado y pierde 4 kg en 72...  
consejosytrucos.co

Las mujeres de Botero: Un libro de artista...  
ADTIVA | Artista | Realista



DESPACHO DEL ALCALDE



**“POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA ENAJENAR Y ADQUIRIR BIENES INMUEBLES DESTINADOS A PROYECTOS VIALES en EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR”.**

Exposición de motivos.

H. CONCEJALES.

Venimos en esta oportunidad a pedirles, con fundamento en lo preceptuado en el artículo 313 de la Constitución y las normas que lo han reglamentado, en especial la Ley 1551 de 2012, autoricen al Alcalde Municipal, para adquirir o enajenar inmuebles dentro del territorio del Municipio de Valledupar, necesarios para la ejecución de proyectos viales.

En el desarrollo de las ciudades la malla vial principal y las vías, ya de orden nacional o local, dada su importancia e incidencia en el modelo de ciudad planteado en los planes de Ordenamiento Territorial, son estructurante, lo que quiere decir que, su definición debe preferirse a otros desarrollos o actividades, a excepción de las afectaciones ambientales.

En la actualidad se adelantan proyectos viales de gran importancia, con alcance no solo local, sino de orden nacional, como es la ejecución del proyecto ruta del Sol, sector 3, donde la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, por intermedio de YUMA Concesionario, adelanta, entre otros la gestión predial que permita la adquisición de los inmuebles requeridos para el proyecto.

De otro lado, en el plano local, se adelantan proyectos viales, relacionados con la malla vial principal del Municipio de Valledupar, los cuales, por ser una carga general, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, obligan a la adquisición de inmuebles.

Los inmuebles para los que se pide autorización para adquirirlos, como se dijo son una carga general y los propietarios ya cumplieron entregándole y transfiriéndole al Municipio la parte que le correspondía.

Tanto los predios requeridos para el Proyecto Ruta del Sol, como los Ubicados en el perímetro Urbano del Municipio de Valledupar fueron declarados de utilidad pública, siendo necesario acudir ante el H. Concejo para que autorice la adquisición del suelo que requieran los proyectos.

H. Concejales, estamos convencidos de las bondades de este proyecto de acuerdo, dado que su autorización permitirá a la Administración la realización en forma rápida, los trámites relacionados con la enajenación y adquisición de inmuebles necesarios para la ejecución de proyectos viales y de manera especial, el cumplimiento de la Ley.

En cumplimiento de la reglamentación establecida por el H. Concejo Municipal mediante el Acuerdo 008 de 2013, se adjuntan entre otros los siguientes documentos: certificados de libertad y tradición de los inmuebles identificados con los números 190- 190-190634, 190-119790 y 190-106058, los títulos que *Ar*

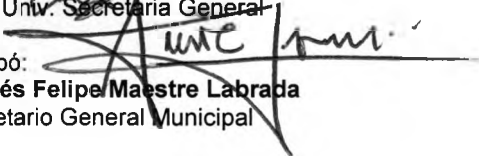
soportan las anotaciones, resolución de adjudicación y escrituras públicas, planos de los inmuebles, avalúo, estudio de título.

Por lo anteriormente expuesto solicitamos la aprobación del Proyecto de Acuerdo que se presenta a su consideración.

Atentamente,

  
**MELLO CASTRO GONZALEZ**  
Alcalde Municipal

Proyectó:  
**Armando FONTALVO GAMARRA**  
Prof. Univ. Secretaria General

Aprobó:  
  
**Andrés Felipe MAESTRE LABRADA**  
Secretario General Municipal



PROYECTO DE ACUERDO No. DE 2021

**“POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA ENAJENAR Y ADQUIRIR BIENES INMUEBLES DESTINADOS A PROYECTOS VIALES en EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR”.**

EL CONCEJO MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

En ejercicio de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las contenidas en los artículos 313 de la Constitución Política, la Ley 136 de 1994, modificada por la ley 1551 de 2012, el Acuerdo 011 de 2015 y

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política establece que corresponde al Municipio hacer las obras que demande el desarrollo.

Que el artículo 58 superior establece la garantía de la propiedad privada y la obligación de preferirse el interés común frente al interés particular.

Que el artículo 1 de la ley 388 de 1997, establece como objetivos de ésta:

*Objetivos. La presente Ley tiene por objetivos:*

*1. Armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la Ley 9 de 1989 con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas y la Ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental.*

*2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.*

*3. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.*

*4. Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.*

12

5. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

Que el Artículo 3º., de la Ley 388 de 1997 dispone que el ordenamiento del territorio constituye una función pública que tiene entre otros fines:

*“1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios. (negrillas fuera de texto)*

*2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.*

*3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.*

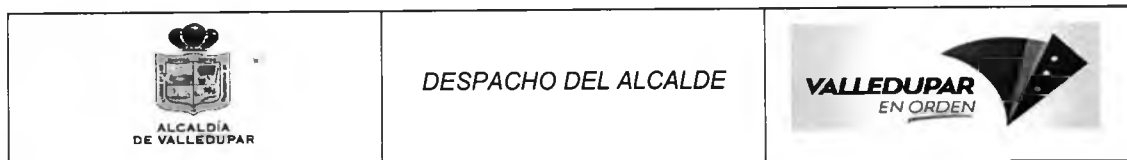
*4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.”*

Que El Gobierno Nacional, creó la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, mediante el Decreto de reforma institucional 4165, del 3 de noviembre de 2011, con el objeto de estructurar y administrar los proyectos de infraestructura de transporte que se desarrollen mediante alguna forma de vinculación del capital privado.

Que el Ministerio de Transporte, en cabeza del Instituto Nacional de Concesiones INCO, Hoy Agencia Nacional de Infraestructura, en el año 2010, abrió la Licitación Pública SEA-LP-001-2010 cuyo objeto fue la selección de la “Propuesta más favorable para la adjudicación de un (1) Contrato de Concesión, cuyo objeto será el otorgamiento al Concesionario de una concesión para que realice por su cuenta y riesgo, las obras necesarias para la construcción, rehabilitación, ampliación y mejoramiento, la preparación de los estudios definitivos, la gestión predial, social y ambiental, la obtención y/o modificación de licencias ambientales, la financiación, la operación y el mantenimiento de las obras en el Sector comprendido entre San Roque – Ye de Ciénaga y Carmen de Bolívar – Valledupar, denominado Sector 3 del Proyecto Vial Ruta del Sol”, que dio como resultado la adjudicación del mismo a la firma YUMA CONCESIONARIA.

Que YUMA Concesionaria suscribió con la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, el contrato de concesión 007 de 2010 cuyo objeto es la rehabilitación, construcción, mejoramiento, mantenimiento y operación del proyecto vial denominado Ruta del Sol, sector 3, en una longitud aproximada de 1071 kilómetros.

Que El proyecto tiene por objeto mejorar la red vial existente y por ende la movilidad del tránsito, entre los corredores que comunican a los municipios de



San Roque a la Ye de Ciénaga y Carmen de Bolívar a Valledupar, mediante la rehabilitación de la vía existente y la construcción de la doble calzada.

Que en jurisdicción del Municipio de Valledupar, se desarrollarán algunas obras relacionadas con la concesión, pues el territorio del Municipio inicia en el corregimiento de Caracolí hasta la ciudad de Valledupar, este tramo se encuentra inmerso dentro del trayecto Carmen de Bolívar – Valledupar.

Que los inmuebles que se encuentran en el trayecto de las obras que son objeto de la concesión, fueron declarados de utilidad pública.

Que Yuma Concesionaria presentó al Municipio de Valledupar oferta de compra de un inmueble un inmueble que se requiere para la ejecución del proyecto Ruta del Sol Sector Tres.

El inmueble a que hacer referencia la oferta de Yuma Concesionaria se identifica como sigue:

No.	Propietario	matrícula Inmobiliaria	Referencia catastral	Área mts <sup>2</sup>	ubicación
1º.	Municipio de Valledupar	190- 190634	20001040106500010002	571.00 M <sup>2</sup>	V/par

Que el H. Concejo Municipal de Valledupar, mediante Acuerdo 011 de 2015, aprobó el segundo Plan de Ordenamiento Territorial, del Municipio de Valledupar.

Que en el plano FORM-URB-01 Subsistema Vial, se identifica la carrea 38 o avenida Adalberto Ovalle como una via V1B, ya construida en unos tramos y proyectada en otros sectores.

Que el artículo 81 del Acuerdo 011 de 2015, fija en los siguientes términos la Estrategias aplicables a la política de movilidad "Artículo

*81º. Estrategias aplicables a la política de movilidad. Para cumplir con los objetivos de la política de movilidad se adoptan entre otras las siguientes estrategias:*

**1. Priorizar las inversiones en proyectos que completen la malla vial arterial y el sistema de espacio público ya construidos, para mejorar la conectividad entre el centro, las distintas zonas de la ciudad y la región.**

*2. Priorizar los recursos para mejorar, adecuar y construir vías en las áreas donde se realicen operaciones de integración urbana y regional.*

*3. Destinar eficientemente los recursos captados por la aplicación de los instrumentos de financiación derivados de las actuaciones urbanísticas, con particular referencia a la participación en las plusvalías, las compensaciones por parqueaderos y cesiones al espacio público, así como al aprovechamiento económico de este último, para mantener, adecuar y construir la malla vial de la ciudad".*

Que la carrea 38 o Avenida Adalberto Ovalle, ya había sido proyectada en los Planes de Ordenamiento Territoriales anteriores, Acuerdos 064 de 1999 modificado por el los Acuerdos 036 de 2009 y 021 de 2011.

Que el Decreto 019 de 2012, estatuto anti tramite, establece que los asuntos relacionados con las licencias urbanísticas deben atenderse, aplicando las normas vigentes al momento de su expedición.

Que en el tramo predial que comprende la carrera 38 o avenida Adalberto Ovalle, se urbanizaron algunos predios que soportaron las cargas generales de vías, existiendo la necesidad, por mandato del artículo 175 y ss del Acuerdo 021 de 2011, de negociar con los propietarios de dichos inmuebles, el porcentaje correspondiente a cargas generales.

Que la Oficina Asesora de Planeación Municipal, recibió las áreas de cesión objeto de estas actuaciones urbanísticas y definió cuales eran las áreas que se debían negociar con los propietarios de dichos inmuebles.

Que la malla vial principal es estructurante en el desarrollo de las ciudades.

Que en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar, Acuerdo 011 de 2015, por haberlo evidenciado en el diagnóstico, en el artículo 488, de termino las condiciones de urgencia en los siguientes términos: *“ Artículo 488°. Declaratoria de condiciones de urgencia. De conformidad con lo previsto en el artículo 65 de la Ley 388 de 1997 y ante el carácter inaplazable de las soluciones que en materia de legalización urbanística y de títulos de asentamientos informales requiere la ciudad, así como de construcción de infraestructura vial y de espacio público que permitan superar a la mayor brevedad el rezago que tiene el municipio, se declara la existencia de condiciones de urgencia, por razones de utilidad pública e interés social, para:*

“...”

***“2. La adquisición por vía de expropiación administrativa por parte de la alcaldía municipal del derecho de propiedad y demás derechos reales sobre los predios que requiera el municipio para adelantar los proyectos viales y de espacio público previstos en el presente plan de ordenamiento territorial así como en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.”***

Que mediante Acuerdo el H. Concejo Municipal de Valledupar, aprobó el Plan de Desarrollo **“Valledupar en Orden 2020-2023”** que establece como Eje estratégico No 2 **“VALLEDUPAR TERRITORIO EN ORDEN”**, Componente 5: Pacto por el transporte y la logística para la competitividad y la integración regional, Programa No 2, Vías rurales y urbanas en orden, seguras y eficientes, Meta, Realizar construcción, rehabilitación, reparacheos, mejoramientos de: avenidas, circunvalares, ciclorutas, vías, placa huellas y glorietas.

Que del análisis técnico y en atención al contenido del Plan de Ordenamiento Territorial y Plan de Desarrollo, se requiere se autorice la adquisición de unos predios necesarios para la ejecución del Proyecto Avenida Carrera 38.

Que los predios que se deben negociar en el tramo comprendido, en sentido norte - sur, desde la intersección de la Avenida Sierra Nevada y la Carrera 38, hasta la intersección de la Avenida Sexta o entrada a la nevada, con carrera 38, son los siguientes predios.



DESPACHO DEL ALCALDE



No.	Propietario del Inmueble	Numero Catastral	Matricula Inmobiliaria	Documento Propiedad	Área Predio mts <sup>2</sup>
1º.	Lote N°1 Constructora Los Mayales	01-06-0246-0001-000	190-130541	Escritura N° 3747 del 14 de Diciembre de 2011 de la notaria Primera de Valledupar	3.406,00 m2
2º.	Lote N°2 Constructora Los Mayales	01-06-0246-0001-000	190-130540	Escritura N° 3747 del 14 de Diciembre de 2011 de la notaria Primera de Valledupar	8.574,20 m2
3 º.	Lote N°3 Evelio Daza Daza	01-06-00-00-0309-0- 0000	190- 1128708	Escritura N° 1322 del 25 de Julio 2007, de la notaria Tercera de Valledupar.	6.878,81 m2

Que, de otro lado, también se ejecuta en coordinación con la Gobernación del Cesar, el proyecto "CONTRUCCION DE PAVIMENTO EN CONCRETO RIGIDO Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, EN LA ZONA NORTE DEL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, DEPARTAMENTO DEL CESAR" este tramo vial se encuentra comprendido entre la entrada de mirador de la sierra 4, hasta la vía al Rincón a la Altura del Conjunto Residencial Las Margaritas.

Que parte del área de estos predios se deben negociar por mandato del Plan de Ordenamiento Territorial vigente para la época, artículos 174 y subsiguientes del Acuerdo 021 de 2011.

Que la Oficina Asesora de Planeación efectuó el análisis técnico y recibió las áreas de cesión.

Que los propietarios de los inmuebles transfirieron al Municipio de Valledupar, las áreas que debían entregar en cumplimiento de una obligación urbanística.

Que los propietarios de los inmuebles, autorizaron la intervención de estos predios hasta tanto se obtuvieran, por parte de la Administración Municipal, las autorizaciones necesarias para la adquisición de estos inmuebles.

Que las áreas de los inmuebles que se deben adquirir son los siguientes:

No.	Propietario	Folio de matricula Inmobiliaria	Referencia catastral	Area mts <sup>2</sup>	ubicación
1º.	Inversiones el Rosario	190-119790	20001010602510295000	3.096.96	V/par
2º.	Inversiones el Rosario	190-106058	20001010602510254000	6.801.17	V/par

Que el numeral 3 del párrafo 4, del artículo 18, de la ley 1551 de 2012, que modificó el artículo 32 de la Ley 136 de 1994, establece que los Concejos Municipales, deben autorizar a los Alcaldes Municipales para la enajenación y compraventa de inmuebles.

Que para desarrollar proyectos viales se hace necesario, por parte de la Administración Municipal, la adquisición o enajenación de inmuebles.

Que la ejecución de los proyectos viales, no solo permitirán el cumplimiento de las metas del Plan de Desarrollo Nacional, sino, también del Departamental y de manera especial, el Municipal.

Que en resumen los inmuebles que se pretenden enajenar y adquirir se identifican como sigue, destacándose su destino:

No.	Propietario del Inmueble	Numero Catastral	Matricula Inmobiliaria	Área mts <sup>2</sup>	Destino
1º.	Municipio de Valledupar	20001040106500010002	190- 190634	571.00	Construcción Proyecto Ruta del Sol
2º.	Lote N°1 Constructora Los Mayales	01-06-0246-0001-000	190-130541	3.406,00	Construcción Av. 38
3º.	Lote N°2 Constructora Los Mayales	01-06-0246-0001-000	190-130540	8.574,20	Construcción Av. 38
5º.	Lote N°3 Evelio Daza Daza	01-06-00-00-0309-0-0000	190-1128708	6.878,81	Construcción Av. 38
6º.	Inversiones el Rosario	20001010602510295000	190-119790	3.096.96	Calle 7N / Dig. 10 N - Via al Rincón
7º.	Inversiones el Rosario	20001010602510254000	190-106058	6.801.17	Calle 7N / Dig. 10 N - Via al Rincón

Que la ejecución de las obras mejorará la competitividad del Municipio y por contera incidirá en el Producto Interno Bruto del País.

Que del análisis normativo y las consecuencias de la declaratoria de Utilidad Pública, se hace necesario y es conveniente para el Municipio enajenar o adquirir inmuebles para desarrollar los proyectos viales.

Por lo anteriormente expuesto, el Honorable Concejo Municipal

**ACUERDA:**

**ARTICULO PRIMERO: AUTORIZACION.** Autorícese al señor Alcalde Municipal de Valledupar, por el término de un (1) año para que enajene o adquiera inmuebles en el perímetro del Municipio de Valledupar, inmuebles necesarios para la ejecución de proyectos viales.

**Parágrafo: Identificación de los inmuebles.** Los inmuebles objeto de esta autorización se identifican así:

No.	Propietario del Inmueble	Numero Catastral	Matricula Inmobiliaria	Área mts <sup>2</sup>	Destino
1º.	Municipio de Valledupar	20001040106500010002	190- 190634	571.00	Construcción Proyecto Ruta del Sol
2º.	Lote N°1 Constructora Los Mayales	01-06-0246-0001-000	190-130541	3.406,00	Construcción Av. 38
3º.	Lote N°2 Constructora Los Mayales	01-06-0246-0001-000	190-130540	8.574,20	Construcción Av. 38
5º.	Lote N°3 Evelio Daza Daza	01-06-00-00-0309-0-0000	190-1128708	6.878,81	Construcción Av. 38
6º.	Inversiones el Rosario	20001010602510295000	190-119790	3.096.96	Calle 7N / Dig. 10 N - Via al Rincón
7º.	Inversiones el Rosario	20001010602510254000	190-106058	6.801.17	Calle 7N / Dig. 10 N - Via al Rincón

**ARTIUCLO SEGUNDO: TERMINO DE LA AUTORIZACIÓN.** La autorización concedida en este acuerdo tendrá vigencia de un (1) año a partir de la publicación de este Acuerdo.

**ARTICULO TERCERO. VIGENCIA:** El presente Acuerdo rige a partir de su sanción y publicación

  
**MELLO CASTRO GOZALEZ**  
Alcalde Municipal

Proyectó:  
  
**Armando Rentería Gamarra**  
Prof. Univ. Secretaría General

Aprobó:  
  
**Andrés Felipe Maestre Labrada**  
Secretario General Municipal



SECRETARIA GENERAL  
MUNICIPAL



Valledupar, marzo 8 de 2021

**ESTUDIO DE TITULOS DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL NUMERO  
DE MATRICULA INMOBILIARIA 190-190634 Y LA REFERENCIA  
CATOASTRAL 200010401006500010002**

**1º. Objeto.**

Se hace el presente estudio como soporte para presentar un proyecto de Acuerdo ante el H. Concejo Municipal de Valledupar, a efectos de que éste autorice la enajenación del inmueble a la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, por intermedio de Yuma Concesionario.

**2º. Competencia.**

Se hace el presente estudio en atención a que corresponde a la Secretaría General Municipal, de conformidad con el manual de funciones la guarda, Administración de los inmuebles de propiedad del Municipio de Valledupar.

**3º. Descripción del inmueble.**

Se trata de un inmueble urbano – lote, ubicado en el municipio de Valledupar, corregimiento de Mariangola en la calle 2 No. 4-48 con una extensión superficial de 571.79 metros cuadrados, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 190-190634, con la siguiente cabida y linderos:

*“ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012. ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012. AREA LOTE: 571.79 MTS2 DETERMINADO ENTRE LOS SIGUIENTES LINDEROS; NORESTE. EN 21.50 MTS LINEALES CON LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS; NOROESTE: EN 24.31 MTS LINEALES CON JOSE ALEXANDER MEZA CASTRO Y OTROS; SURESTE: EN 28.54 MTS LINEALES EN LINEA QUEBRADA CON CALLE 2, VIA PUBLICA; SUROESTE: EN 25.90 MTS LINEALES CON CALLE 4 A VIA PUBLICA” transcrito en forma exacta del folio de matrícula.*

**4º. Génesis registral de importancia para este estudio.**

Se hace necesario hacer un recorrido sobre las actuaciones registrales que se han dado en torno al inmueble sobre el cual se hace el estudio en aras de una mayor comprensión de los cambios que han sufrido los mismos.

**4.1º. “ANOTACION: Nro. 1 Fecha: 29-09-2020 Radicación: 2020-190-6-6469 Doc: RESOLUCION 001551 DEL 2020-08-27 00:00:00 alcaldía de Valledupar”**

Carrera 5 No. 15 – 69 Conmutador: 5742400 / 5742713 / Telefax: 5708233  
Valledupar, Cesar Colombia



DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0 ESPECIFICACION: 0175 CESION DE BALDIO URBANO DE LA NACION AL MUNICIPIO (MODO DE ADQUISICION) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto) DE: LA NACION NIT. 8999990902 A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT. 8000989118 X"

**4.2°. "ANOTACION: Nro. 2** Fecha: 29-09-2020 Radicación: 2020-190-6-6469 Alertas en protección, restitución y formalización ORIGEN DESCRIPCIÓN FECHA DOCUMENTO Doc: RESOLUCION 001551 DEL 2020-08-27 00:00:00 alcaldía de Valledupar DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0 ESPECIFICACION: 0917 DETERMINACION AREA Y LINDEROS PREDIO DEL MUNICIPIO (OTRO) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto) A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT. 8000989118 X"

**4.3°. "ANOTACION: Nro. 3** Fecha: 12-11-2020 Radicación: 2020-190-6-7863 Doc.: OFICIO YC-CRT-94264 DEL 2020-11-11 00:00:00 YUMA CONCESIONARIA S.A. DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0 ESPECIFICACION: 0455 OFERTA DE COMPRA BIEN URBANO (MEDIDA CAUTELAR) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto) DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI NIT. 8301259969 A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT. 8000989118 X"

#### **5°. Propiedad.**

La titularidad del derecho real de dominio o propiedad del inmueble objeto de análisis, radica en el **Municipio de Valledupar Nit. 800989118.**

**5.1°. Título Antecedente.** El Municipio de Valledupar, accedió a la propiedad de este inmueble en ejercicio de la presunción legal contemplada en el artículo 123 de la ley 388 de 1997, que refrendó el contenido de la ley Tocaima y de las normas reglamentarias de éstas.

#### **6°. Expediente.**

Para hacer este estudio se ha tenido a la vista un expediente conformado por los siguientes documentos:

Certificado de tradición y libertad Resolución Municipal 001551 del 2020-08-27

**7º. Conclusión**

Que aun cuando la propiedad está en cabeza del Municipio de Valledupar, se hace imperativo atender la oferta inscrita en a Anotación Nro.3, no solo en aplicación del principio de colaboración interinstitucional, sino en la prevalencia del interés común frente al particular.

De usted, atentamente,



**ANDRÉS FELIPE MAESTRE LABRADA**  
Secretario General Municipal

Proyectó:  
ARMANDO RAFAEL FONTALVO GAMARRA  
Profesional Universitario /Secretaria General Municipal





## Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 08/03/2021

Hora: 05:12 PM

No. Consulta: 229135438

N° Matrícula Inmobiliaria: 190-190634

Referencia Catastral: 200010401006500010002

Departamento: CESAR

Referencia Catastral Anterior:

Municipio: VALLEDUPAR

Cédula Catastral:

Vereda: C.CTO MARIANGOLA

Dirección Actual del Inmueble: CALLE 2 # 4 - 48

Direcciones Anteriores:

Fecha de Apertura del Folio: 05/10/2020

Tipo de Instrumento: RESOLUCION

Fecha de Instrumento: 27/08/2020

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: U

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones. suspensiones v acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

**Propietarios**

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
8000989118	NIT	MUNICIPIO DE VALLEDUPAR	

**Complementaciones**

EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENCION POR CESION QUE LE HIZO EL GOBIERNO DE LA CORONA ESPAÑOLA, SEGUN TITULO REAL EXPEDIDO EN SANTA MARTA EL 6 DE ARZO DE 1718, REGISTRADA EL 31 DE JUNIO DE 1933, NOTARIA UNICA DE VALLEDUPAR.

**Cabidad y Linderos**

ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012. ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012. AREA LOTE: 571.79 MTS2 DETERMINADO ENTRE LOS SIGUIENTES LINDEROS; NORESTE. EN 21.50 MTS LINEALES CON LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS; NOROESTE: EN 24.31 MTS LINEALES CON JOSE ALEXANDER MEZA CASTRO Y OTROS; SURESTE: EN 28.54 MTS LINEALES EN LINEA QUEBRADA CON CALLE 2, VIA PUBLICA; SUROESTE: EN 25.90 MTS LINEALES CON CALLE 4 A VIA PUBLICA

**Salvedades**

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
---------------------	----------------------	-------------------------	-------------------	------------------------	----------------------------	---------------------------

**Trámites en Curso**

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD
----------	------	-------	----------------	--------

**IMPORTANTE**

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.



## Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 08/03/2021  
**Hora:** 05:12 PM  
**No. Consulta:** 229135580  
**No. Matricula Inmobiliaria:** 190-190634  
**Referencia Catastral:** 200010401006500010002

## Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

## Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 29-09-2020 Radicación: 2020-190-6-6469  
 Doc: RESOLUCION 001551 DEL 2020-08-27 00:00:00 alcaldia de valledupar DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
 ESPECIFICACION: 0175 CESION DE BALDIO URBANO DE LA NACION AL MUNICIPIO (MODO DE ADQUISICION)  
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
 DE: LA NACION NIT. 8999990902  
 A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT. 8000989118 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 29-09-2020 Radicación: 2020-190-6-6469  
 Doc: RESOLUCION 001551 DEL 2020-08-27 00:00:00 alcaldia de valledupar DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

2.  
ESPECIFICACION: 0917 DETERMINACION AREA Y LINDEROS PREDIO DEL MUNICIPIO (OTRO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT. 8000989118 X

---

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 12-11-2020 Radicación: 2020-190-6-7863  
Doc: OFICIO YC-CRT-94264 DEL 2020-11-11 00:00:00 YUMA CONCESIONARIA S.A. DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 0455 OFERTA DE COMPRA BIEN URBANO (MEDIDA CAUTELAR)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI NIT. 8301259969  
A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT. 8000989118 X

---



RESOLUCION No. 001551

27 AGO 2020

Por medio de la cual se declara baldío el inmueble identificado con la Referencia Catastral No. 20001 0401 0065 000 1000, lo mismo que se declara su pertenencia nombre del Municipio de Valledupar y se solicita su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

El Alcalde Municipal de Valledupar, en uso de las atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las contenidas en los Artículos 82 de la Constitución Política, La Ley 388 de 1997, la Ley 1579 de 2012, la Circular 03 de marzo de 2015 emanada de la Superintendencia de Notariado y Registro y

**CONSIDERANDO:**

Que la finalidad del Estado es la satisfacción y garantía de ejercicio de los derechos consagrados en la Constitución y la Ley.

Que la función pública del urbanismo de conformidad con el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 es " *El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: 1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios. 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.*

Que según las voces del artículo 5º., de la Ley 388 de 1997, el "ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

Que el artículo 1º, de la ley 137 de 1959, establece la presunción legal de que no han salido del patrimonio del Estado y que por tanto son de éste los bienes sobre los cuales no exista dominio privado.

001551

27 AGO 2020

Que el artículo 123 de la Ley 388 de 1997 establece: "De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, de los municipios y distritos, en los términos de la presente Ley y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales."

Que para atender el mandato legal, la superintendencia de Notariado y Registro expidió el instructivo 03 de 2015 mediante al cual se establece el procedimiento y requisitos que se deben atender para inscribir o abrir el folio de matrícula a los bienes que no cuentan con dicha inscripción.

Que al revisar la base predial del municipio se encontró un inmueble que no cuenta con folio de matrícula inmobiliaria, sino, simplemente, con una referencia catastral, siendo ésta la **No. 20001 0401 0065 000 1000**.

Que el inmueble referenciado anteriormente se encuentra ubicado en la calle 2 # 4-48 del corregimiento de Mariangola, de la ciudad de Valledupar.

Que para continuar con el trámite de la legalización inmobiliaria la Administración determinó su área y linderos mediante inspección ocular que se efectuó en dicho inmueble Municipal el cual arrojó las siguientes conclusiones: con un área de quinientos setenta y un metros punto setenta y nueve 571.79 mts<sup>2</sup>, alinderado así: **NorEste**. Con la agencia Nacional de infraestructura ANI en 21.50 metros lineales. **NorOeste**. Con José Alexander Meza Castro y Otros en 24.31 metros lineales, **SurEste**. En línea quebrada con la calle 2., vía publica en 28.54 metros lineales y **SurOeste**. Con la calle 4 A vía pública con 25.90 metros lineales, ubicado en el corregimiento de Mariangola.

Que para conformar el expediente de conformidad con lo ordenado por las normas que informan la materia y citadas en el libelo de este acto, se obtuvo certificado de carencia registral, levantamiento topográfico, certificación de no estar en suelo de protección y uso de suelo.

Con base en lo anteriormente expuesto el Alcalde Municipal de Valledupar

**RESULEVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** DECLARESE BALDIO EL PREDIO IDENTIFICADO CON LA REFERENCIA CATASTRAL **No. 20001 0401 0065 000 1000**, ubicado en el Municipio de Valledupar, con un área de quinientos setenta y un metros punto setenta y nueve 571.79 mts<sup>2</sup>, alinderado así: **NorEste**. Con la agencia Nacional de infraestructura ANI en 21.50 metros lineales. **NorOeste**. Con José Alexander Meza Castro y Otros en 24.31 metros lineales, **SurEste**. En línea quebrada con la calle 2., vía publica en 28.54 metros lineales y **SurOeste**. Con la calle 4 A vía pública con 25.90 metros lineales, ubicado en el corregimiento de Mariangola.







SECRETARIA GENERAL  
MUNICIPAL



001551

27 AGO 2020

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Como consecuencia de la anterior decisión, declárese que pertenece al Municipio de Valledupar Nit. 8000 989 11-8 el inmueble identificado con la referencia catastral No. **20001 0401 0065 000 10002**, ubicado en el Municipio de Valledupar, con un área de quinientos setenta y un metros punto setenta y nueve 571.79 mts<sup>2</sup>, alinderado así: **NorEste**. Con la agencia Nacional de infraestructura ANI en 21.50 metros lineales. **NorOeste**. Con José Alexander Meza Castro y Otros en 24.31 metros lineales, **SurEste**. En línea quebrada con la calle 2., vía pública en 28.54 metros lineales y **SurOeste**. Con la calle 4 A vía pública con 25.90 metros lineales, ubicado en el corregimiento de Mariangola.

**ARTICULO TERCERO. INSCRIPCIÓN.** El presente acto debe ser inscrito en la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar, quien le abrirá el correspondiente folio de matrícula.

**ARTICULO CUARTO. VIGENCIA.** La presente resolución rige a partir de su Publicación.

Comuníquese, Publíquese y Cúmplase

**MELLO CASTRO GONZALEZ**  
Alcalde del Municipio Valledupar

Proyecto:  
Armando Rafael Fontalvo Gamarra  
Profesional Universitario Secretaria General



Bogotá, D.C. - Colombia  
Av. Carrera 15 # 100 - 69 Ofc. 201  
PBX: (+57) 1 7058810  
www.yuma.com.co  
NIT: 900.373.092-2

Bogotá D.C., 08 de octubre de 2020

YC-CRT- 94048  
Página 1 de 3

Señores:

**MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**  
**Atn. MELLO CASTRO GONZALEZ**  
**Alcalde de Valledupar**  
[contactenos@valledupar-cesar.gov.co](mailto:contactenos@valledupar-cesar.gov.co)  
[juridica@valledupar-cesar.gov.co](mailto:juridica@valledupar-cesar.gov.co)  
Corregimiento de Mariangola  
Valledupar - Cesar

**Referencia:** Contrato de concesión No 007 de 2010, para que el Concesionario, por su cuenta y riesgo, elabore los diseños, financie, obtenga las licencias ambientales y demás permisos, adquiera los predios, construya, opere y mantenga el sector. Ruta del Sol – Sector 3.

**Asunto:** Oficio de Oferta Formal de Compra por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno del predio ubicado en la Calle 2 # 4 -48, identificado con cédula catastral No. 20001040100650001000 y matrícula inmobiliaria No. 190-190634, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar - Cesar, requerido para la ejecución del Proyecto Ruta del Sol Sector 3 previsto para transformar la red vial existente a doble calzada firmado en el Contrato de Concesión No. 007 de 2010.

Reciba un cordial saludo:

Como es de conocimiento general, la **Agencia Nacional de Infraestructura** (antes Instituto Nacional de Concesiones-INCO), en coordinación con **YUMA Concesionaria S.A. En Reorganización** en virtud del contrato mencionado en la referencia, en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual Administración, requiere comprar una zona de terreno del predio del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **8NIB1809**, de la cual se anexa copia y tiene un área requerida de terreno de **QUINIENTOS SETENTA Y UNO PUNTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (571.79m<sup>2</sup>)**, junto con las mejoras y especies descritas en la Ficha Predial debidamente delimitada y alinderada, entre las Abscisas inicial K 02 + 122.20 (I) y Abscisa final K 02 + 146.17 (I).

El valor de la oferta es la suma de **SETENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS CON TREINTA CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$67.709.267,30)** conforme al informe de Avalúo, **8NIB1809**, que se adjunta a la presente. El mencionado avalúo fue elaborado por la **Lonja Región Central** en fecha 20 de marzo de 2020, en su parte pertinente, de conformidad con lo contemplado en el Decreto 2150 de 1995 Art. 27, Ley 9ª de 1989 Art. 13, Ley 388 de 197 Art. 61, Decreto Reglamentario 1420 de julio 24 de 1998 y Resolución 0620 de 2008 expedida por el Instituto Agustín Codazzi, que a continuación se discrimina.

#### CANALES DE ATENCIÓN AL USUARIO

Línea de atención y emergencias  
**018000 945566**

Correo electrónico: [atencion.usuario@yuma.com.co](mailto:atencion.usuario@yuma.com.co)  
Cualquier petición, solicitud, sugerencia, queja o reclamo con gusto será atendida a través de estos canales de atención al usuario



Oficina de Atención al Usuario: PR 3 + 500 Ruta 4517 salida Rosconia hacia Ye de Ciénaga, en los peajes de Puente Plato, La Loma, El Difcal y Valencia de Jesús.  
Horario de atención: Lunes a viernes de 8 a.m. a 6 p.m. sábados de 8 a.m. a 2 p.m.



Oficina de Atención al Usuario Móvil: Recorre los municipios del AID del proyecto.



Buzones Satélites: Ubicados en las Administraciones Municipales de Ariguaní, Nueva Granada, Plato y en las Inspecciones de Policía de Chiriquanú, El paso, Rosconia, Mariangola y Carecill

Síguenos en twitter:



**@rutadelsoltram3**



Bogotá, D.C. - Colombia  
Av. Carrera 15 # 100 - 69 Ofc. 201  
PBX: (+57) 1 7058810  
www.yuma.com.co  
NIT: 900.373.092-2

Bogotá D.C., 08 de octubre de 2020

YC-CRT- 94048  
Página 2 de 3

14. RESULTADOS DEL AVALUO BNIB1809				
CONSTRUCCIONES REQUERIDAS				
DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNT	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION 1	64,96	m2	\$ 509.130	\$ 33.073.064,80
<b>SUBTOTAL CONSTRUCCIONES REQUERIDAS</b>				<b>\$ 33.073.064,80</b>
ANEXOS REQUERIDOS				
DESCRIPCION ANEXOS	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNT	VALOR TOTAL
C2. ANDEN	4,86	m2	\$ 105.610	\$ 513.264,60
C3. ENRAMADA	21,80	m2	\$ 49.000	\$ 1.068.200,00
C4. HORNILLA	1,00	und	\$ 153.430	\$ 153.430,00
C5. BANDO	1,00	und	\$ 153.750	\$ 153.750,00
C6. CERCO	71,71	m	\$ 10.300	\$ 738.613,00
<b>SUBTOTAL ANEXOS REQUERIDOS</b>				<b>\$ 2.627.257,60</b>
ESPECIES REQUERIDAS				
VARIEDAD / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR TOTAL	
ESPECIES REQUERIDAS	1	GLB	\$ 1.526.800,00	
<b>SUBTOTAL ESPECIES REQUERIDAS</b>				<b>\$ 1.526.800,00</b>
TERRENO REQUERIDO				
TERRENO	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Valor comercial del terreno (ha)	571,790	m2	\$ 53.310	\$ 30.482.124,90
<b>TOTAL TERRENO REQUERIDO</b>				<b>\$ 30.482.124,90</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>\$</b>	<b>67.709.267,30</b>

**VALOR EN LETRAS: SESENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS CON TREINTA CENTAVOS M/CTE**

A partir de la comunicación de la presente oferta formal de compra, cuenta usted con un plazo de quince (15) días hábiles para llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria; lo cual debe manifestarse mediante oficio dirigido a las oficinas de YUMA CONCESIONARIA S.A. EN REORGANIZACION, en el Centro de Control de Operaciones Kilometro 3,5 vía Bosconia-El Copey, estación de Pesaje, Bosconia-Cesar o al correo electrónico: [atencion.usuario@yuma.com.co](mailto:atencion.usuario@yuma.com.co)

En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación, es obligación legal de la entidad dar inicio al procedimiento de la expropiación judicial conforme a lo estipulado en la Ley 388 de 1997, Capítulo VII y VIII, artículos 58 a 72, Ley 1682 del 2013, ley 1742 del 2014 y demás normas pertinentes.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

#### CANALES DE ATENCIÓN AL USUARIO

Línea de atención y emergencias  
**018000 945566**

Correo electrónico: [atencion.usuario@yuma.com.co](mailto:atencion.usuario@yuma.com.co)  
Cualquier petición, solicitud, sugerencia, queja o reclamo con gusto será atendida a través de estos canales de atención al usuario



Oficina de Atención al Usuario: PR 3 + 500 Ruta 4517 salida Bosconia hacia Ve de Ciénaga, en los peajes de Puente Plato, La Loma, El Difícil y Valencia de Jesús.  
Horario de atención: Lunes a viernes de 8 a.m a 6 p.m. sábados de 8 a.m. a 2 p.m.



Oficina de Atención al Usuario Móvil: Recorre los municipios del AID del proyecto.



Buzones Satélites: Ubicados en las Administraciones Municipales de Ariguaní, Nueva Granada, Plato y en las Inspecciones de Policía de Chiriguáná, El paso, Bosconia, Mariangola y Caracolí

Siganos en twitter:

@rutadelsotram3

28 10



VIGILADO SuperTransporte

Bogotá, D.C. - Colombia  
Av. Carrera 15 # 100 - 69 Ofc. 201  
PBX: (+57) 1 7058810  
www.yuma.com.co  
NIT: 900.373.092-2

Bogotá D.C., 08 de octubre de 2020

YC-CRT- 94048  
Página 3 de 3

Acompañamos para su conocimiento, copia de la ficha predial, copia del avalúo y del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir, así como de las normas relativas a la enajenación voluntaria.

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Atentamente,

**GUILLERMO OSVALDO DIAZ**  
Firmado digitalmente por GUILLERMO OSVALDO DIAZ  
Fecha: 2020.10.08 12:38:21 -05'00'  
**GUILLERMO OSVALDO DIAZ**  
Representante Legal  
YUMA Concesionaria S.A., en Reorganización

Anexos: Copia de Ficha y Plano Predial, Copia de Avalúo.  
Elaboró: SBH / Revisó: JHD

**CANALES DE ATENCIÓN AL USUARIO**

Línea de atención y emergencias  
**018000 945566**

Correo electrónico: [atencion.usuario@yuma.com.co](mailto:atencion.usuario@yuma.com.co)  
Cualquier petición, solicitud, sugerencia, queja o reclamo con gusto será atendida a través de estos canales de atención al usuario



Oficina de Atención al Usuario: PR 3 + 500 Ruta 4517 salida Bosconia hacia Ye de Ciénaga, en los peajes de Puente Plato, La Loma, El Difidil y Valencia de Jamás.  
Horario de atención: Lunes a viernes de 8 a.m a 6 p.m. sábados de 8 a.m. a 2 p.m.



Oficina de Atención al Usuario Móvil: Recorre los municipios del AJD del proyecto.



Buzones Satélites: Ubicados en las Administraciones Municipales de Ariguaní, Nueva Granada, Plato y en las inspecciones de Policía de Chiriquán, El paso, Bosconia, Mariángola y Caracall

Siganos en twitter:  
 **@rutadelsoitram3**

29 11

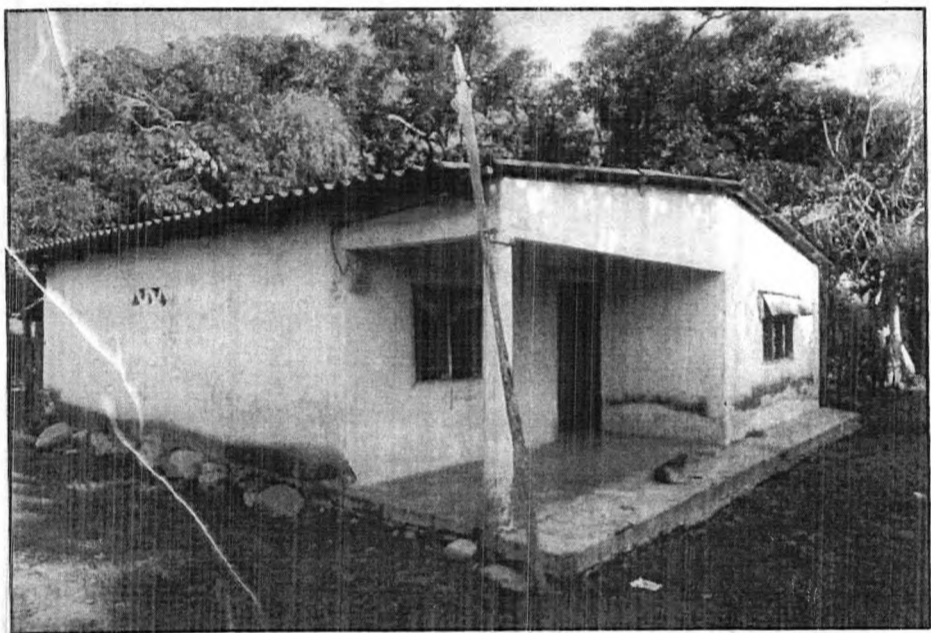
AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO  
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010  
RUTA DEL SOL - SECTOR 3  
LRC\_8NIB1809\_071\_2020.xlsx



**AVALÚO COMERCIAL URBANO CORPORATIVO**

AVALUO NO.	LRC-8NIB1809-071-2020
------------	-----------------------

**CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010. RUTA DEL SOL – SECTOR 3**



**TRAMO 8**

**FICHA PREDIAL:**  
8NIB1809

**PROPIETARIO:**  
MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**SOLICITADO POR:**  
YUMA CONCESIONARIA S.A.

**REALIZADO POR:**  
LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL

**AVALUADOR DESIGNADO:**  
INGENIERO OMAR SALCEDO

**BOSCONIA, CESAR. MARZO 20 DE 2020**

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO  
 CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010  
 RUTA DEL SOL - SECTOR 3  
 LRC\_8NIB1809\_071\_2020.xlsx



1. INFORMACION GENERAL					
1.1. SOLICITUD	YUMA CONCESIONARIA S.A. - MARZO 18 DE 2020				
1.2. TIPO DE INMUEBLE	LOTE URBANO				
1.3. TIPO DE AVALÚO	COMERCIAL URBANO				
1.4. MARCO NORMATIVO	Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015), Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante las Resoluciones 898 del 19 de agosto de 2014, 1044 del 29 de septiembre de 2014 y 316 del 18 de marzo del 2015 y con fundamentos en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, Ley 1882 de 2018.				
1.5. DEPARTAMENTO	CESAR				
1.6. MUNICIPIO	VALLEDUPAR				
1.7. CORREGIMIENTO	MARTANGOLA				
1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	CALLE 2 4 48				
1.9. ABCISADO DEL ÁREA REQUERIDA	ABSCISA INICIAL	K 2+122,2	I	ABSCISA FINAL	K 2+146,17 I
1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE	LOTE				
1.11. USO POR NORMA	URBANO - RESIDENCIAL 1				
1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL	NÚMERO PREDIAL		20001040100650001000		
	ÁREA DE TERRENO		ha	759 m2	
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN		m2		
	AVALÚO CATASTRAL		\$ 3.262.000		
1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO	MARZO 19 DE 2020				
1.14. FECHA DE INFORME	MARZO 20 DE 2020				

2. DOCUMENTOS ESTUDIADOS	
1	Certificado de Tradición y Libertad No. SIN INFORMACIÓN de fecha SIN INFORMACIÓN.
2	Predio Baldio - Sin Información Jurídica.
3	Certificación de norma de usos del suelo expedido el 13 de diciembre de 2019, por la Secretaría de planeación del municipio de VALLEDUPAR.
4	Estudio de títulos de fecha SIN INFORMACIÓN, elaborado por YUMA CONCESIONARIA S.A.
5	Ficha y plano de identificación predial 8NIB1809, de fecha 28 de enero de 2020 elaborada por YUMA CONCESIONARIA S.A.

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO  
 CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010  
 RUTA DEL SOL - SECTOR 3  
 LRC\_8NIB1809\_071\_2020.xlsx



3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1. PROPIETARIO	MUNICIPIO DE VALLEDUPAR
3.2. TÍTULO DE ADQUISICION	Predio Baldio - Sin Información Jurídica
3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA	SIN INFORMACIÓN
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS	NINGUNA

Nota: Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos. Información tomada del Estudio de Títulos suministrado.

**4. DESCRIPCION DEL SECTOR**

El sector de Mariangola se localiza sobre la vía que de Valledupar conduce a Bosconia a 46 kilómetros de la Capital del Cesar. Se caracteriza por ser uno de las cabeceras corregimentales del municipio, en él se pueden encontrar un tejido urbano consolidado de mas de 139 manzanas, en el cual se prestan diferentes tipos de servicios. Se caracteriza por que tiene diferentes equipamientos como Centro Educativo con cobertura de Preescolar, Primaria y Secundaria; entre ellos el Colegio Nacionalizado Rodolfo Castro Castro. Es importante resaltar que durante los últimos años se han presentado invasiones adyacentes al perímetro urbano.



Localización del Sector. Fuente Google Earth

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR	NORTE	Municipio Pueblo Bello
	ORIENTE	Corregimiento de Aguas Blancas
	SUR	Municipio de San Diego
	OCCIDENTE	Corregimiento Villa Germania

Fuente: Cartografía POT municipio de Valledupar.



<p><b>4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE</b></p> <p>Fuente: POT municipio de Valledupar.</p>	<p>En el sector predominan las actividades agrícolas y pecuarias como la ganadería extensiva, destinada mayoritariamente a la producción de doble propósito. Mariangola se basa en la ganadería, la agricultura y la pesca artesanal. Se cultiva café, aguacate, frutas cítricas, cacao, banano, maíz, frijol, yuca y arroz. La actividad comercial se centra a lado y lado de la carretera nacional Valledupar-Bosconia, con algunos almacenes, tiendas de abarrotes, restaurantes y puestos de comida informal.</p>
<p><b>4.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIECONOMICA</b></p> <p>Fuente: Visita Campo</p>	<p>Estrato 1 para predios con uso residencial</p>
<p><b>4.4. VÍAS IMPORTANTES</b></p> <p>Fuente: POT Municipio de Valledupar, Visita de campo.</p>	<p><b>Ruta Nacional 80:</b> Corresponde al Tramo 8, que atraviesa los siguientes lugares como lo son, Pueblo Nuevo, Bosconia, Mariangola, Aguas Blancas, Valencia de Jesus y por ultimo Valledupar.</p>
<p><b>4.5. TOPOGRAFÍA</b></p> <p>Fuente: Curvas de Nivel Base Cartográfica IGAC.</p>	<p>La topografía presente en el sector en su mayoría es plana y ligeramente ondulada cuyas pendientes varían entre 0 a 7%. La altura promedio es de 168 m.s.n.m.</p>
<p><b>4.6. SERVICIOS PÚBLICOS</b></p> <p>Fuente: POT municipio de Valledupar.</p>	<p>El corregimiento de Mariangola dispone de los servicios públicos de acueducto, energía y gas natural, el servicio de acueducto abastece a un 30% la población cuya fuente de abastecimiento es el río Mariangola. Las restantes viviendas se surten de pozos artesanales, respecto al servicio de alcantarillado el 40% aproximadamente cuenta con conexión al sistema, las demás viviendas disponen las aguas residuales individualmente a la laguna de oxidación. La disposición de los residuos sólidos se realiza de manera individual en diferentes sitios.</p>
<p><b>4.7. SERVICIOS COMUNALES</b></p> <p>Fuente: POT municipio de Valledupar.</p>	<p>Los servicios de educación básica y media, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera corregimental de Mariangola y Bosconia Cesar.</p>
<p><b>4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE</b></p> <p>Fuente: POT municipio de Valledupar.</p>	<p>La principal vía de acceso es la vía que comunica Valledupar y el municipio de Bosconia. En la parte urbana se presenta continuidad en la malla vial. A excepción de la vía principal las vías se encuentran en tierra. El transporte al que tienen acceso son los buses de las líneas Costa Line, Copetran y Rápido Ocho entre otros que pasan por el sector. Además de presentar un transporte informal en vehículos particulares.</p>





5. REGLAMENTACION URBANISTICA		
<b>NORMAS DE USO DE SUELO</b>	USO DE SUELO	URBANO RESIDENCIAL 1
	<p><b>Artículo 248º.</b> Son aquellas destinadas para la vivienda o lugar de habitación como uso principal, en las cuales puede existir presencia controlada de otros usos compatibles o afines con la vivienda. Según el tipo de zona residencial, se permite la localización de actividades económicas con mayor o menor intensidad, de acuerdo con su clasificación como usos complementarios o restringidos.</p> <p><b>Residencial Neta. (R-1).</b> Zonas de uso exclusivamente residencial o habitacional donde se permite la localización de actividades económicas complementarias y compatibles con ella. Se permite como uso complementario la presencia limitada y puntual de las unidades de comercio de uso doméstico o de servicios generales de escala local necesarios para el desarrollo de la vivienda tales como tienda, panadería, droguería y peluquería. Estas actividades complementarias pueden presentarse de dos maneras y deberán cumplir con los siguientes requisitos: a. Local anexo a la vivienda: deberá cumplir con la asignación y clasificación de usos permitida para esta área de actividad y con las disposiciones que la regulan. No se admite en estos casos que se desplace la vivienda. b. Locales Independientes en Áreas Residenciales: deberá cumplir con la asignación y clasificación de usos permitida para esta área de actividad y con las disposiciones que regulan la actividad. Los locales independientes se localizaran en los primeros pisos de las edificaciones, con acceso independiente directo desde la vía pública y sin extensión del servicio al exterior. El área construida máxima del local en cualquiera de los dos casos será de 36 metros cuadrados y mínima de 9 metros cuadrados.</p> <p>Los usos restringidos podrán tener dimensiones mayores a las establecidas para usos complementarios pero deberán cumplir con las condicionantes establecidas para cada caso en la tabla contenida en el Artículo 276º Cuadros de áreas de actividad, usos del suelo urbano y de expansión urbana y listado de usos del suelo de este plan.</p>	
	<p>Certificado del uso del suelo expedido por la Oficina Asesora de Planeación Municipal, según el POT aprobado mediante acuerdo No. 011 del 05 de Junio de 2015.</p>	

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO  
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010  
RUTA DEL SOL - SECTOR 3  
LRC\_8NIB1809\_071\_2020.xlsx



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO  
 CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010  
 RUTA DEL SOL - SECTOR 3  
 LRC\_BNIB1809\_071\_2020.xlsx



6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO			
6.1. UBICACIÓN	Partiendo del municipio de Bosconia (Cesar) por la vía Nacional que conduce hacia la ciudad de Valledupar a 40+2,1 kilómetros se encuentra a mano Izquierda sobre la vía, el predio CALLE 2 4 48.		
	<p>Fuente: Geoportal IGAC</p>		
6.2. ÁREA DE TERRENO	6.2.1. ÁREA TOTAL DEL PREDIO	ha	571,79 m2
	6.2.2. ÁREA REQUERIDA	ha	571,79 m2
	6.2.3. ÁREA SOBRANTE	ha	0 m2
Fuente: Ficha predial elaborada por YUMA CONCESIONARIA S.A.			
6.3. LINDEROS DEL ÁREA REQUERIDA	<b>FRANJA 1</b>		
	<b>NORTE</b>	<b>ORIENTE</b>	
	En longitud de 24,31 m con JOSE ALEXANDER MEZA CASTRO Y OTRO	En longitud de 21,5 m con AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI	
	<b>SUR</b>	<b>OCCIDENTE</b>	
En longitud de 28,54 m con VÍA PÚBLICA	En longitud de 25,9 m con VÍA PÚBLICA		
Fuente: Ficha predial elaborada por YUMA CONCESIONARIA S.A.			
6.4. FORMA LOTE	Polígono Regular		
6.5. FRENTE	25,9 metros		
6.6. FONDO	28,54 metros		
6.7. RELACION FRENTE/FONDO	1 : 1,10		

**AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO**  
**CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010**  
**RUTA DEL SOL - SECTOR 3**  
**LRC\_8NIB1809\_071\_2020.xlsx**



<b>6.8. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO</b>	El acceso al predio es por la vía nacional 8003, en el PR 68+023 (I) se toma la carrera 4 en una distancia aproximada de 400 m hasta llegar a la calle 2, luego en sentido hacia la carrera 4ª y en una distancia de 70 m se encuentra el predio en estudio.		
<b>6.9. SERVICIOS PÚBLICOS</b>	El predio cuenta con acceso a redes de energía eléctrica		
<b>6.10. UNIDADES FISIográfICAS</b>	Unidad Fisiográfica	Topografía	Plana a ondulada de 0% al 7%
		Uso Actual	LOTE
		Norma	URBANO RESIDENCIAL 1
<b>6.11. ESTRATIFICACIÓN</b>	Estrato 1		

6.12. AREAS CONSTRUIDAS						
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	USO	Área (m2)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil
CONSTRUCCIÓN 1	C1. VIVIENDA EN MAMPOSTERIA DE LADRILLO ROJO PAÑETADO Y PINTADO EXTERIORMENTE, CUBIERTA EN LAMINAS DE ASBESTO CEMENTO SOPORTADA POR ENTAMADO DE MADERA, PISO EN CEMENTO PULIDO, CUENTA CON VIGA PERIMETRAL DE SECCION (0.12 M X 0.20 M). POSEE 2 PUERTAS METALICAS, 3 PUERTAS EN MADERA Y 2 VENTANAS EN MADERAS; LA VIVIENDA ESTA SUBDIVIDIDA EN TERRAZA, SALA-COMEDOR Y 2 HABITACIONES. DIMENSION (8.10 M X 8.02 M).	VIVIENDA	64,96	10	2	70

**6.13. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

CONSTRUCCIÓN 1							
<b>ESTRUCTURA</b>	Concreto reforzado	<input type="checkbox"/>	Mampostería Estructural	<input checked="" type="checkbox"/>	Muros Confinados	<input type="checkbox"/>	Otros Madera
	Teja de zinc	<input type="checkbox"/>	Teja de Barro	<input type="checkbox"/>	Concreto reforzado	<input type="checkbox"/>	Otros
<b>CUBIERTA</b>	Fibrocemento	<input checked="" type="checkbox"/>	Paja	<input type="checkbox"/>			
<b>ESTRUCTURA DE LA CUBIERTA</b>	Concreto reforzado	<input type="checkbox"/>	Madera	<input checked="" type="checkbox"/>	Metalica	<input type="checkbox"/>	Otros
	Aluminio	<input type="checkbox"/>	Lámina	<input type="checkbox"/>	Madera	<input checked="" type="checkbox"/>	Otros
<b>VENTANERIA</b>			Pañete y Pintura	<input checked="" type="checkbox"/>	Rústico	<input type="checkbox"/>	Otros
<b>FACHADA</b>	Ladrillo visto	<input type="checkbox"/>					
	Cemento	<input checked="" type="checkbox"/>	Cerámica	<input type="checkbox"/>	En tierra	<input type="checkbox"/>	Otros
<b>PISOS</b>	Cemento	<input type="checkbox"/>	Porcelana	<input type="checkbox"/>	Madera	<input type="checkbox"/>	
<b>MUROS</b>	Estuco y Vinilo	<input type="checkbox"/>	Cerámica	<input type="checkbox"/>	Porcelana	<input type="checkbox"/>	Otros
	Pañete y Vinilo	<input checked="" type="checkbox"/>	Cristanac	<input type="checkbox"/>	Marmolina	<input type="checkbox"/>	
	Ladrillo visto	<input checked="" type="checkbox"/>	Madera	<input type="checkbox"/>	Rústico	<input checked="" type="checkbox"/>	

3x 19

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO  
 CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010  
 RUTA DEL SOL - SECTOR 3  
 LRC\_8NIB1809\_071\_2020.xlsx



<b>CIELO RASO</b>	Madera	Acrílico	Icopor	Otros
	Machimbre	Fibra de Vidrio	Drywall	Ninguno
<b>DEPENDENCIAS</b>	TERRAZA, SALA COMEDOR Y 2 HABITACIONES			

<b>6.14. CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>					
MEJORATARIO PABLO SANTANDER PADILLA CC 12712639.					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	Cantidad	Unidad	Edad	Estado de conservación
<b>C2. ANDEN</b>	C2. ANDEN EN MAMPOSTERIA DE LADRILLO Y ACABADO EN CEMENTO RUSTICO CON 0.20 M DE ESPESOR. DIMENSIONES (0.60 M X 8.10 M).	4,86	m2	10	2
<b>C3. ENRAMADA</b>	C3. ENRRAMADA TRASERA CON CUBIERTA EN LAMINAS DE ZINC SOPORTADAS POR ENTRAMADO DE MADERA Y POSTES DE MADERA, PISO EN TIERRA. DIMENSIONES (3.67 M X 5.94 M).	21,80	m2	10	2
<b>C4. HORNILLA</b>	C4. HORNILLA (ESTUFA) ARTESANAL SOPORTADA POR POSTES DE MADERA. DIEMENSIONES (1.20 M X 1.20 M).	1,00	und	10	2
<b>C5. BAÑO</b>	C5. ZONA DE BAÑO CON CERRAMIENTO EN LAMINAS DE ZINC Y POSTES E MADERA, PISO EN TIERRA. SIN CUBIERTA NI SANITARIOS. DIMENSIONES (1.10 M X 1.70 M).	1,00	und	10	2
<b>C6. CERCO</b>	C6. CERCO PERIMETRAL CONFORMADO POR 6 HILOS DE ALAMBRE PUA Y POSTES DE MADERA.	71,71	m	7	2

<b>6.15. CULTIVOS y/o ESPECIES REQUERIDAS</b>		
MEJORATARIO PABLO SANTANDER PADILLA CC 12712639.		
ESPECIE - DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
Guasimo Ø ≤ 0.40 m	2	UND
Totumo Ø ≤ 0.30 m	1	UND
Limon Ø ≤ 0.15 m	1	UND
Mamon Ø ≤ 0.15 m	2	UND
Tamarindo Ø ≤ 0.10 m	1	UND
Naranja Ø ≤ 0.15 m	2	UND
Naranjuelo Ø ≤ 0.10 m	2	UND
Ciruelo Ø ≥ 0.50 m	1	UND
Roble Ø ≤ 0.10 m	1	UND
Anon Ø ≤ 0.30 m	1	UND
Mango Ø ≥ 0.60 m	3	UND
Mango Ø ≥ 1.00 m	1	UND
Corazon fino Ø ≥ 0.40 m	1	UND

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO  
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010  
RUTA DEL SOL - SECTOR 3  
LRC\_8NIB1809\_071\_2020.xlsx



<b>7. METODOS VALUATORIOS</b>
<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado para el valor del terreno y el método de costos de reposición para el cálculo del valor de las construcción y/o mejoras.</p>
<p><b>Método de Comparación de Mercado</b></p> <p>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.</p>
<p><b>Costo de Reposición</b></p> <p>Se estimó el costo total en que se incurrió para el establecimiento de las mejoras constructivas y cultivos existentes en el predio. El punto de partida para determinar el valor de la construcción objeto de análisis del presente Informe, será determinar el valor de reposición o valor de construirla nuevamente.</p> <p>El valor de las construcciones y mejoras parten de los costos actuales en los que se deberían incurrir para realizar una semejante a las analizadas, teniendo en cuenta los costos directos (Materiales, Mano de obra y equipos) y los indirectos (Diseños, honorarios, pólizas y gastos administrativos). La depreciación es calculada de tal manera que el valor actual será igual a la construcción depreciada más un valor residual esperado.</p>

139 21

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO  
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010  
RUTA DEL SOL - SECTOR 3  
LRC\_8NIB1809\_071\_2020.xlsx



<b>8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)</b>
<p><b>8.1 RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS</b></p> <p>Se han tomado ofertas y transacciones del mercado inmobiliario de la zona, producto de la visita de verificación de la oferta y demanda para inmuebles con características semejantes al inmueble objeto del presente avalúo, además ofertas publicadas en medios electrónicos y transacciones realizadas, las cuales se citan y se sustentan. Cada una de las fuentes fue tomada de la manera más fiel a como aparecen en la red y pueden ser corroboradas en su totalidad. Se tomaron ofertas directamente en campo, fueron verificadas y localizadas en la siguiente imagen. (Ver Anexo A "INVESTIGACIÓN Y DEPURACIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO").</p>
<p><b>8.2. DEPURACIÓN DE MERCADO</b></p> <p>Con el fin de determinar el valor más probable del terreno para la franja objeto de avalúo, se procedió a seleccionar del mercado inmobiliario de la zona, ofertas de predios semejantes que permitan caracterizar el rango de valores más probable del valor comercial.</p> <p>Para el análisis del mercado se tuvo en cuenta las ofertas de predios que contaran con las mismas condiciones que el predio objeto de estudio, en cuanto vías de acceso, topografía, tamaño y usos permitidos por norma de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente del municipio. De igual forma se realizó el análisis correspondiente de la cartografía y se consultó el Geoportal IGAC con el fin de obtener la información más fehaciente para el predio objeto de estudio.</p> <p>Para consolidarse una muestra homogénea de los datos analizados y obtener el valor de metro cuadrado, se analizaron las ofertas y transacciones encontradas y se seleccionaron para el cálculo del valor aquellas que debido a sus condiciones de localización cercana o sobre la vía, tamaño, uso permitido y localización son semejantes a las del predio objeto de avalúo, lo cual es un factor concluyente para la asignación del valor de terreno.</p> <p>De igual forma a las ofertas y transacciones que se tuvieron en cuenta para el cálculo del valor del terreno se les hizo el respectivo descuento de mejoras y especies presentes en el predio con el objeto de que el valor asignado sea fidedigno, como se muestra en el anexo para el cálculo del valor del terreno. (Ver Anexo A "INVESTIGACIÓN Y DEPURACIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO").</p>
<p style="text-align: center;"><b>9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)</b></p> <p style="text-align: center;">NO APLICA</p>

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO  
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010  
RUTA DEL SOL - SECTOR 3  
LRC\_8NIB1809\_071\_2020.xlsx



10. CALCULOS VALOR TERRENO	
10.1. PROCESAMIENTO ESTADISTICO (METODO DE COMPARACION)	
<b>DEPURACION</b>	
OFERTA 1	\$ 51.204,82
OFERTA 2	\$ 51.636,36
OFERTA 3	\$ 51.497,01
OFERTA 4	\$ 58.874,46
MÍNIMO	\$ 49.584,61
MAXIMO	\$ 57.021,71
<b>PROMEDIO</b>	<b>\$ 53.303,16</b>
SUMATORIA	\$ 213.212,65
DESVIACION	\$ 3.718,55
COEF. VARIACION	6,98%
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 53.310</b>
10.2. ANALISIS DE DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE	
<p>Con el análisis de la muestra seleccionada, se evidencia que factores como la topografía, disponibilidad de agua, vías de acceso y uso actual de las tierras, no merecen un análisis adicional por cuantos las ofertas fueron seleccionadas de manera tal que contara con las mismas condiciones que el predio objeto de estudio.</p> <p>Debido a que la muestra representa un coeficiente de variación entre los parámetros establecidos por la Resolución 620 de 2008 del IGAC el valor adoptado por unidad de área de terreno (Metro cuadrado) es de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS M.L (\$ 53.310), el cual corresponde al promedio de los datos analizados.</p>	





11. CALCULOS VALOR DE CONSTRUCCION Y ANEXOS									
<b>11.1. COSTOS DE REPOSICION</b>									
El punto de partida para determinar el valor de la construcción objeto de análisis del presente informe, será determinar el valor de reposición o valor de construirla nuevamente.									
Los valores de las construcciones parten de los costos actuales en los que se deberían incurrir para realizar una semejante a las analizadas, teniendo en cuenta los costos directos (Materiales, Mano de obra y equipos) y los indirectos (Diseños, honorarios, pólizas y gastos administrativos). La depreciación es calculada teniendo en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece el método de Fitto y Corvini adoptado en la Resolución 620 del IGAC.									
Para el cálculo del valor a nuevo de cada una de las construcciones requeridas, se tuvo en cuenta el Análisis de Precios Unitarios (APU) contenido en el ANEXO B (CÁLCULOS VALOR DE LAS(S) CONSTRUCCIÓN(ES) Y/O MEJORAS REQUERIDA(S)) teniendo en cuenta referencias especializadas (Revista CONSTRUDATA Ed.193), estudios previos y consultas a los comerciantes del sector.									
<b>11.2. DEPRECIACION (FITTO Y CORVINNI)</b>									
ITEM		VN (m2)							
CONSTRUCCION 1		\$ 567.628							
ITEM	VN	VU	VA	% VA/VU	E	DP	VD	V. ADOPTADO	
CONSTRUCCION 1	\$ 567.628	70	10	14,00	2	10,31%	\$ 509.125,42	\$ 509.130	
ITEM		VN							
C2. ANDEN		\$ 117.741							
C3. ENRAMADA		\$ 61.832							
C4. HORNILLA		\$ 193.618							
C5. BANO		\$ 194.017							
C6. CERCO		\$ 16.134							
ITEM	VN	VU	VA	% VA/VU	E	DP	VD	V. ADOPTADO	
C2. ANDEN	\$ 117.741	70	10	14,00	2	10,31%	\$ 105.606	\$ 105.610	
C3. ENRAMADA	\$ 61.832	35	10	29,00	2	20,76%	\$ 48.997	\$ 49.000	
C4. HORNILLA	\$ 193.618	35	10	29,00	2	20,76%	\$ 153.426	\$ 153.430	
C5. BANO	\$ 194.017	35	10	29,00	2	20,76%	\$ 153.742	\$ 153.750	
C6. CERCO	\$ 16.134	15	7	47,00	2	36,21%	\$ 10.292	\$ 10.300	
<b>CONVENIONES</b>									
VN	VALOR NUEVO								
VU	VIDA UTIL								
VA	VIDA ACTUAL								
% VA/VU	EDAD EN PORCENTAJE DE VIDA								
E	ESTADO DE CONSERVACION								
DP	DEPRECIACION								
VD	VALOR DEPRECIADO								

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO  
 CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010  
 RUTA DEL SOL - SECTOR 3  
 LRC\_8NIB1809\_071\_2020.xlsx



CLASIFICACION DE FITTO CORVINNI	E
Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.	1
Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.	2
Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.	3
Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.	4
Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.	5

## 12. CALCULO DE VALORES CULTIVOS Y/O ESPECIES

### 12.1 Soportes de valores de cultivos y especies:

Después de realizar la visita correspondiente se corroboró la existencia de las especies identificadas en la ficha predial suministrada, los valores fueron calculados con base en el estudio previo realizado por la Ingeniera María Ximena Benavidez Casabon con matrícula profesional N°52238192499 NRÑ, en la zona de afectación, con el fin de determinar el valor unitario de cada especie en razón de la variación del DAP (Diámetro de Altura al Pecho), el uso de la especie y su capacidad productiva.

La zona presenta variedad de especies arbóreas como cultivos transitorios, árboles frutales y demás propios de la región como vegetación nativa, rastrojo bajo y pastos.

De acuerdo a la ficha predial suministrada, el inventario y el valor adoptado de las especies requeridas, se calculan los siguientes valores parciales:

ESPECIE - DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
Guasimo $\varnothing \leq 0.40$ m	2	UND	\$ 188.400	\$ 376.800
Totumo $\varnothing \leq 0.30$ m	1	UND	\$ 149.300	\$ 149.300
Limon $\varnothing \leq 0.15$ m	1	UND	\$ 36.100	\$ 36.100
Mamon $\varnothing \leq 0.15$ m	2	UND	\$ 66.500	\$ 133.000
Tamarindo $\varnothing \leq 0.10$ m	1	UND	\$ 34.100	\$ 34.100
Naranja $\varnothing \leq 0.15$ m	2	UND	\$ 36.100	\$ 72.200
Naranjuelo $\varnothing \leq 0.10$ m	2	UND	\$ 14.700	\$ 29.400
Ciruelo $\varnothing \geq 0.50$ m	1	UND	\$ 117.100	\$ 117.100
Roble $\varnothing \leq 0.10$ m	1	UND	\$ 27.000	\$ 27.000
Anon $\varnothing \leq 0.30$ m	1	UND	\$ 139.100	\$ 139.100
Mango $\varnothing \geq 0.60$ m	3	UND	\$ 46.300	\$ 138.900
Mango $\varnothing \geq 1.00$ m	1	UND	\$ 65.400	\$ 65.400
Corazon fino $\varnothing \geq 0.40$ m	1	UND	\$ 208.400	\$ 208.400
<b>TOTAL ESPECIES Y/O CULTIVOS REQUERIDOS</b>				<b>\$ 1.526.800</b>



<b>13. CONSIDERACIONES GENERALES</b>
Se consideraron las ofertas económicas de predios con condiciones similares en la zona, estas ofertas se validaron y ajustaron a las condiciones de área y ubicación respecto a los puntos de acopio de la región. De las anteriores ofertas se descartaron aquellas que por sus valores, se evidenciaban influenciadas por expectativas del propietario o posibles procesos de valorización motivados por los propietarios de los predios. Esto implica la homogenización de la muestra para el desarrollo del proceso estadístico.
Es importante tener en cuenta que la especulación del valor de la tierra en el sector no es posible pagarla dado que en el valor comercial no puede reconocerse la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.
Esta valoración económica parte del hecho normativo de la valoración integral de las afectaciones, considerando la mejor y más rentable actividad económica que se puede realizar sobre la franja de terreno requerida de acuerdo al uso permitido del suelo.
Según averiguación directa y por los informes que se tienen en el sector y particularmente en la zona, es de relativa calma sin alteraciones recientes de orden público, permitiendo el desarrollo de las actividades propias de la región.
Las perspectivas de valorización de este inmueble se presentan en virtud al desarrollo de la región, del proyecto que impactan positivamente al sector, tales como la Ruta del Sol Tramo 8.
Se presume la buena fe en la información suministrada por los propietarios, especialmente lo referente a los soportes de las actividades económicas y rentas derivadas del bien inmueble materia de avalúo. De tal manera, el suscrito hace constar que se presume la legalidad de los documentos suministrados e igualmente se presume la buena fe de los propietarios de los inmuebles y no es resorte del evaluador establecer la legalidad y/o legitimidad de los documentos suministrados.
Dentro de los lineamientos técnicos del escenario económico adoptado se asume la hipótesis de una potencialidad plena dentro del polígono cruzado con el POT del municipio. De acuerdo al encargo valuatorio se asigna valor concordante con el uso posible dentro del marco normativo urbanístico, sin embargo, se sugiere, se tenga especial atención a la potencialidad de desarrollo del inmueble por las limitaciones que pueda tener el objeto de valoración con el correspondiente estudio de títulos previo a la oferta.
Para la vida útil de la Construcción principal C1 se opta por la vida útil de 70 años, debido que aunque la construcción cuenta con una viga perimetral, maneja una estructura mixta en la que predominan los muros de carga.

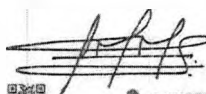
**AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO**  
**CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010**  
**RUTA DEL SOL - SECTOR 3**  
**LRC\_8NIB1809\_071\_2020.xlsx**



14. RESULTADOS DEL AVALÚO 8NIB1809				
<b>CONSTRUCCIONES REQUERIDAS</b>				
DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNT	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION 1	64,96	m2	\$ 509.130	\$ 33.073.084,80
<b>SUBTOTAL CONSTRUCCIONES REQUERIDAS</b>				<b>\$ 33.073.084,80</b>
<b>ANEXOS REQUERIDOS</b>				
DESCRIPCIÓN ANEXOS	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNT	VALOR TOTAL
C2. ANDEN	4,86	m2	\$ 105.610	\$ 513.264,60
C3. ENRAMADA	21,80	m2	\$ 49.000	\$ 1.068.200,00
C4. HORNILLA	1,00	und	\$ 153.430	\$ 153.430,00
C5. BAÑO	1,00	und	\$ 153.750	\$ 153.750,00
C6. CERCO	71,71	m	\$ 10.300	\$ 738.613,00
<b>SUBTOTAL ANEXOS REQUERIDOS</b>				<b>\$ 2.627.257,60</b>
<b>ESPECIES REQUERIDAS</b>				
VARIEDAD / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR TOTAL	
ESPECIES REQUERIDAS	1	GLB	\$ 1.526.800,00	
<b>SUBTOTAL ESPECIES REQUERIDAS</b>				<b>\$ 1.526.800,00</b>
<b>TERRENO REQUERIDO</b>				
TERRENO	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Valor comercial del terreno (ha)	571,790	m2	\$ 53.310	\$ 30.482.124,90
<b>TOTAL TERRENO REQUERIDO</b>				<b>\$ 30.482.124,90</b>

**TOTAL AVALÚO**      **\$ 67.709.267,30**

**VALOR EN LETRAS: SESENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS CON TREINTA CENTAVOS M/CTE**

  
Firmado digitalmente por OMAR SALCEDO URIZA  
 Nombre de reconocimiento (DN): cn=OMAR SALCEDO URIZA, o=OMAR SALCEDO URIZA, email=omarsalcedo@gmail.com, serialNumber=80154037, title=INGENIERO CATASTRAL Y GEODESIA 25722130223, ou=UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS, ou=Profesional, Teletabla Emisión por Andes SCD Ca 37 88 43, cn=CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIEROS, ou=INGOPIA, st=UC, LINDENMARCÁ, c=CO  
 Fecha: 2018.02.13 13:28:47 -0500  
 Versión de Adobe Acrobat Reader: 2018.009.2.0090

**INGENIERO OMAR SALCEDO**  
**Avaluator LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL**  
 RNA 3385 - RAA 80154037



**INGENIERO OSCAR MAURICIO GIRALDO**  
**Director de Avalúos LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL**





**INGENIERO OSCAR MAURICIO GIRALDO**  
**Representante Legal LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL**



**FECHA AVALÚO: MARZO 20 DE 2020**

**Nota 1:** De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

**AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO**  
**CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010**  
**RUTA DEL SOL - SECTOR 3**  
**LRC\_8NIB1809\_071\_2020.xlsx**



**14. RESULTADOS DEL AVALUO PROPIETARIO 8NIB1809**

TERRENO REQUERIDO				
TERRENO	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Valor comercial del terreno (ha)	571,790	m2	\$ 53.310	\$ 30.482.124,90
<b>TOTAL TERRENO REQUERIDO</b>				<b>\$ 30.482.124,90</b>

**TOTAL AVALUO \$ 30.482.124,90**

**VALOR EN LETRAS:** TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTICUATRO PESOS CON NOVENTA CENTAVOS M/CTE

 Firmado digitalmente por OMAR SALCEDO URBIZA  
 Nombre de reconocimiento (DN): cn=CL 3385  
 73-ab TO 15-16a serial=180154037, email=omaru@lonja.com  
 cn=OMAR SALCEDO URBIZA  
 serialNumber=80184037, title=INGENIERO  
 CATASTRAL Y SACDES A 28 222136223  
 oscar@UNIVERSIDAD DISTRICTAL FRANK GILDO JOSE DE  
 CALDAS, ou=Profesional, Title=Emerito por Ance  
 MCD Cra 37 86 43, ou=CONSEJO PROFESIONAL  
 NACIONAL DE INGENIERIA, ubo=BOGOTA,  
 ou=UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA  
 Fecha: 2018.02.15 15:28:47 -05'00'  
 Versión de Adobe Acrobat Reader: 2018.001.20010

**INGENIERO OMAR SALCEDO**  
**Avaluador LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL**  
 RNA 3385 - RAA 80154037


**INGENIERO OSCAR MAURICIO GIRALDO**  
**Director de Avalúos LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL**


**INGENIERO OSCAR MAURICIO GIRALDO**  
**Representante Legal LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL**

**FECHA AVALÚO: MARZO 20 DE 2020**

**Nota 1:** De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

14. RESULTADOS DEL AVALÚO MEJORATARIO PABLO SANTANDER PADILLA 8NIB1809

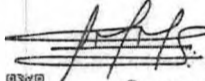


CONSTRUCCIONES REQUERIDAS				
DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNT	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION 1	64,96	m2	\$ 509.130	\$ 33.073.084,80
<b>SUBTOTAL CONSTRUCCIONES REQUERIDAS</b>				<b>\$ 33.073.084,80</b>

ANEXOS REQUERIDOS				
DESCRIPCION ANEXOS	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNT	VALOR TOTAL
C2. ANDEN	4,86	m2	\$ 105.610	\$ 513.264,60
C3. ENRAMADA	21,80	m2	\$ 49.000	\$ 1.068.200,00
C4. HORNILLA	1,00	und	\$ 153.430	\$ 153.430,00
C5. BANO	1,00	und	\$ 153.750	\$ 153.750,00
C6. CERCO	71,71	m	\$ 10.300	\$ 738.613,00
<b>SUBTOTAL ANEXOS REQUERIDOS</b>				<b>\$ 2.627.257,60</b>

ESPECIES REQUERIDAS			
VARIEDAD / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR TOTAL
ESPECIES REQUERIDAS	1	GLB	\$ 1.526.800,00
<b>SUBTOTAL ESPECIES REQUERIDAS</b>			<b>\$ 1.526.800,00</b>




<b>TOTAL AVALUO</b>	<b>\$ 37.227.142,40</b>
---------------------	-------------------------

VALOR EN LETRAS: TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO CUARENTA Y DOS PESOS CON CUARENTA CENTAVOS M/CTE

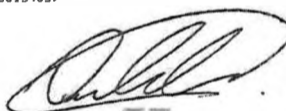


  
  
  

 Firmado digitalmente por OMAR SALCEDO  
 Número de reconocimiento (RN) 81001-CL-258  
 77-88 TD 15-908, correo: omarsalcedo@gmail.com  
 cmo@omarsalcedo.com  
 serialNumber=80154037, http://INGENIERIA  
 CATASTRAL Y GEODESIA 20222139223  
 es=UNIVERSIDAD DISTRICTAL FRANCISCO JOSE DE  
 CALDAS, es=Profesional Tribuado Entidad que a nivel  
 SCD C19 27 88 43, es=CONSEJO PROFESIONAL  
 NACIONAL DE INGENIERIA UBOGOTÁ,  
 es=UNIONAMERICA, es=CO  
 Fecha: 2018.03.13 15:28:47 -0500  
 Version de Adobe Acrobat Reader: 2019.0519.2.0010

INGENIERO OMAR SALCEDO  
 Avaluador LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL  
 RNA 3385 - RAA 80154037

INGENIERO OSCAR MAURICIO GIRALDO  
 Director de Avalúos LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL

INGENIERO OSCAR MAURICIO GIRALDO  
 Representante Legal LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL

FECHA AVALÚO: MARZO 20 DE 2020

Nota 1: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

ANEXOS A. INVESTIGACIÓN Y DEPURACIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO							
N°	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	VALOR DEL PREDIO	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
1	CASA	OFERTA	Mariangola Valledupar	\$ 50.000.000	Casa con 4 habitaciones, sala, dos baños, uno con terminados y otro por hacer, enramada y cocina terminada. No confirman área	Sin información	3232572500-3114315228
2	CASA	OFERTA	Aguas Blancas Valledupar	\$ 25.000.000	Casa con dos habitaciones, sala, comedor, patio grande	Alejandro Madero	3145973919
3	LOTE	OFERTA	Mariangola Valledupar	\$ 43.000.000	Lote esquero sin desarrollar.	Jose Victor Nieto	3144639838
4	LOTE	OFERTA	Mariangola Valledupar	\$ 16.000.000	Cerca al lote 8 con frente en la vía principal mariangola	Jose Victor Nieto	3506503450

N°	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	VALOR DEL PREDIO	% NEGOCIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR CONSTRUCCIONES Y ESPECIES	VALOR DEPURADO	TERRENO	
									ÁREA EN m <sup>2</sup>	V/m <sup>2</sup>
1	CASA	OFERTA	Mariangola Valledupar	\$ 50.000.000	0%	\$ 50.000.000	\$ 20.250.000,00	\$ 29.750.000,00	581	\$ 51.704,82
2	CASA	OFERTA	Aguas Blancas Valledupar	\$ 25.000.000	0%	\$ 25.000.000	\$ 10.800.000,00	\$ 14.200.000,00	275	\$ 51.636,36
3	LOTE	OFERTA	Mariangola Valledupar	\$ 43.000.000	0%	\$ 43.000.000	\$ 43.000.000,00	\$ 43.000.000,00	835	\$ 51.497,01
4	LOTE	OFERTA	Mariangola Valledupar	\$ 16.000.000	15%	\$ 13.600.000	\$ -	\$ 13.600.000,00	231	\$ 58.874,46

RESUMEN DE LA MUESTRA	
MINIMO	\$ 49.584,61
MAXIMO	\$ 57.021,72
PROMEDIO	\$ 53.303,16
SUMATORIA	\$ 213.212,65
DESVIACIÓN	\$ 3.718,55
COEF. VARIACIÓN	6,98%
COEF. ASIMETRÍA	1,99
VALOR ADOPTADO	\$ 55.310,00

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO  
 CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010  
 RUTA DEL SOL - SECTOR 3  
 LRC\_8NIB1809\_071\_2020.xlsx



ANEXO B. CÁLCULOS VALOR DE LA(S) CONSTRUCCION(ES) Y/O MEDRAS						
<b>C1. Vivienda en mampostería de ladrillo rojo, pañetado y pintado exteriormente, cubierta en láminas de asbestocemento soportada por entramado de madera, piso en cemento pulido, cuenta con viga perimetral con sección (0,12 m x 0,20 m), posee 2 puertas metálicas, 3 puertas en madera y 2 ventanas en madera, la vivienda está subdividida en terraza, sala-comedor y habitaciones, dimensiones (8,10 m x 8,02 m).</b>						
PAGINA	ITEM	UND	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO ITEM	
	<b>Preliminares</b>				\$ 527.475,20	
222	Descapote	m2	64,96	\$ 5.487,00	\$ 356.435,52	
149	Replanteo	m2	64,96	\$ 2.633,00	\$ 171.039,68	
	<b>Cimientos</b>				\$ 2.326.388,54	
149	Excavación manual zanja 0,60 x 1m	m3	6,19	\$ 20.119,00	\$ 124.536,61	
165	Cimentación ciclopea	m3	5,42	\$ 341.218,00	\$ 1.849.401,56	
84	Concreto corriente grava común 1500 PSI	m3	0,77	\$ 235.187,00	\$ 181.093,99	
165	Retiro sobrantes de tierra	m3	15,22	\$ 8.779,00	\$ 133.616,38	
49	Mano de Obra AA - Nominal	hc	4,00	\$ 9.435,00	\$ 37.740,00	
	<b>Mampostería</b>				\$ 7.949.330,40	
179	Muro fachada ladrillo prensado liviano	m2	78,10	\$ 101.784,00	\$ 7.949.330,40	
	<b>Estructuras en concreto</b>				\$ 5.506.852,62	
180	Viga de confinamiento 12 x 20cm	m	38,69	\$ 104.298,00	\$ 4.035.289,62	
178	Columna de confinamiento 20x12	m	13,80	\$ 106.635,00	\$ 1.471.563,00	
	<b>Cubierta</b>				\$ 3.371.605,33	
168	Teja fibrocemento P7 N°. 6	m2	68,21	\$ 31.391,00	\$ 2.141.180,11	
168	Estructura de madera para teja fibrocemento	ml	40,42	\$ 30.441,00	\$ 1.230.425,22	
	<b>Base pisos</b>				\$ 8.994.080,80	
149	Excavación manual general	m3	6,50	\$ 134.424,00	\$ 873.756,00	
172	Placa en concreto 3000 psi 10cm malla elect. contrapiso	m2	64,96	\$ 114.117,00	\$ 7.413.040,32	
184	Alistado de piso 2cm	m2	64,96	\$ 10.888,00	\$ 707.284,48	
	<b>Instalaciones Eléctricas</b>				\$ 4.529.542,20	
193	Acometida aérea BT. Desde caja de acometidas. AE-219 Codensa	und	1,00	\$ 1.026.905,00	\$ 1.026.905,00	
195	Caja para 1 medidor AE302	und	1,00	\$ 79.445,00	\$ 79.445,00	
126	Tablero tapa lisa 6 circuitos	und	1,00	\$ 65.610,00	\$ 65.610,00	
197	Interruptor enchufable 1x15A	und	6,00	\$ 19.195,00	\$ 115.170,00	
198	Tierra caja medidores	und	1,00	\$ 332.068,00	\$ 332.068,00	
194	Alimentador de circuito alambre CU 3x12+1x12AWG PVC Ø3/4"	ml	8,10	\$ 57.242,00	\$ 463.660,20	
199	Salida luminaria en techo + roseta PVC	und	7,00	\$ 132.068,00	\$ 924.476,00	
199	Salida interruptor sencillo PVC	und	5,00	\$ 98.962,00	\$ 494.810,00	
199	Salida interruptor doble PVC	und	1,00	\$ 119.664,00	\$ 119.664,00	
200	Salida toma corriente doble en muro	und	6,00	\$ 151.289,00	\$ 907.734,00	
	<b>Acabados</b>				\$ 1.612.637,37	
167	pañete liso muros 1:4	m2	55,71	\$ 23.000,00	\$ 1.281.330,00	
181	Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	55,71	\$ 5.947,00	\$ 331.307,37	
	<b>Ventanas y puertas</b>				\$ 2.055.154,04	
162	Ventana en madera formorado	m2	4,48	\$ 81.488,00	\$ 365.066,24	
163	Marco puerta lámina 0,80m	und	2,00	\$ 112.944,00	\$ 225.888,00	
163	Puerta en lámina coloro rolled cal.16	m2	3,20	\$ 198.954,00	\$ 636.652,80	
162	Puerta interes social 0,76 - 1,00m	und	3,00	\$ 275.849,00	\$ 827.547,00	
<b>Observaciones:</b>					<b>VALOR ITEM</b>	<b>\$ 36.873.066,50</b>
					<b>VALOR (m2)</b>	<b>\$ 567.627,26</b>
					<b>VALDR ADOPTADO (m2)</b>	<b>\$ 567.628,00</b>



49 31

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO  
 CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010  
 RUTA DEL SOL - SECTOR 3  
 LRC\_8NIB1809\_071\_2020.xlsx



**C2. Anden en mampostería en ladrillo y acabado en cemento rustico con 0,20 m de espesor, dimensiones (0,60 m x 8,10 m)**

PAGINA	ITEM	UND	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO ITEM	
	<b>Preliminares</b>				\$ 180.125,91	
222	Descapote	m2	4,86	\$ 5.487,00	\$ 26.666,82	
149	Replanteo	m2	4,86	\$ 2.633,00	\$ 12.796,38	
149	Excavación manual general	m3	0,97	\$ 134.424,00	\$ 130.391,28	
165	Retiro sobrantes de tierra	m3	1,17	\$ 8.779,00	\$ 10.271,43	
	<b>Anden</b>				\$ 392.093,86	
165	Base agregado pétreo	m3	0,24	\$ 43.424,00	\$ 10.421,76	
166	Mortero 1:4	m3	0,01	\$ 405.432,00	\$ 4.054,32	
84	Concreto corriente grava común 1500 PSI	m3	1,00	\$ 235.187,00	\$ 235.187,00	
165	Base agregado pétreo	m3	0,24	\$ 43.424,00	\$ 10.421,76	
179	Muro fachada ladrillo prensado liviano	m2	0,56	\$ 101.784,00	\$ 56.999,04	
109	Tabla chapa 25 x 1,8-2cm x 2,9m - ordinario	und	4,00	\$ 14.438,00	\$ 57.752,00	
108	Durmiente 4cm x 4cm x 2,9 m - Ordinario	und	2,00	\$ 5.729,00	\$ 11.458,00	
127	Puntilla con cabeza 2"	Lb	2,00	\$ 2.900,00	\$ 5.800,00	
<b>Observaciones:</b>					<b>VALOR ITEM</b>	<b>\$ 572.219,79</b>
					<b>VALOR (m2)</b>	<b>\$ 117.740,70</b>
					<b>VALOR ADOPTADO (m2)</b>	<b>\$ 117.741,00</b>

**C3. Enramada trasera con cubierta en láminas de zinc soportadas por entramado de madera y postes de madera, piso en tierra, dimensiones (3,67m x 5,94m)**

PAGINA	ITEM	UND	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO ITEM	
222	Descapote	m2	21,80	\$ 5.487,00	\$ 119.616,60	
149	Replanteo	m2	21,80	\$ 2.633,00	\$ 57.399,40	
149	Excavación manual general	m3	0,80	\$ 134.424,00	\$ 107.539,20	
84	Concreto corriente grava común 1500 PSI	m3	0,10	\$ 235.187,00	\$ 23.518,70	
165	Retiro sobrantes de tierra	m3	1,04	\$ 8.779,00	\$ 9.130,16	
110	Limetón ø 10-12cm (3m) eucalipto	und	8,00	\$ 16.680,00	\$ 133.440,00	
*	Amarre teja tapa metaliza 26 cm cal 18 x 100 und	und	0,70	\$ 15.900,00	\$ 11.130,00	
*	Teja de zinc ondulada 2,134x0,8mt cal. 35	und	16,00	\$ 14.100,00	\$ 225.600,00	
49	Mano de obra AA - nominal	hc	8,00	\$ 9.435,00	\$ 75.480,00	
168	Estructura de madera para teja fibrocemento	ml	19,22	\$ 30.441,00	\$ 585.076,02	
<b>Observaciones:</b>					<b>VALOR ITEM</b>	<b>\$ 1.347.930,08</b>
					<b>VALOR (m2)</b>	<b>\$ 61.831,66</b>
					<b>VALOR ADOPTADO (m2)</b>	<b>\$ 61.832,00</b>

**C4. Hornilla (Estufa) artesanal soportada por postes de madera, dimensiones (1,20, x 1,20m)**

PAGINA	ITEM	UND	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO ITEM	
108	Cerco 8 x 8cm x 2,9m - Ordinario	und	1,00	\$ 22.906,00	\$ 22.906,00	
179	Muro fachada ladrillo prensado liviano	m2	0,30	\$ 101.784,00	\$ 30.535,20	
173	Placa en concreto 3000 psi 10cm malla elect. entrepiso	m2	1,44	\$ 97.345,00	\$ 140.176,80	
<b>Observaciones:</b>					<b>VALOR ITEM</b>	<b>\$ 193.618,00</b>
					<b>VALOR (und)</b>	<b>\$ 193.618,00</b>
					<b>VALOR ADOPTADO (und)</b>	<b>\$ 193.618,00</b>

**C5. Zona de baño con cerramiento en láminas de zinc y postes de madera, piso en tierra, sin cubierta ni sanitarios, dimensiones (1,10m x 1,70m)**

PAGINA	ITEM	UND	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO ITEM	
222	Descapote	m2	1,87	\$ 5.487,00	\$ 10.260,69	
149	Replanteo	m2	1,87	\$ 2.633,00	\$ 4.923,71	
110	Limetón ø 10-12cm (4m) eucalipto	und	3,00	\$ 21.009,00	\$ 63.027,00	
*	Teja de zinc ondulada 2,134x0,8mt cal. 35	und	6,00	\$ 14.100,00	\$ 84.600,00	
127	Puntilla con cabeza 2"	Lb	1,00	\$ 2.900,00	\$ 2.900,00	
49	Mano de obra AA - nominal	hc	3,00	\$ 9.435,00	\$ 28.305,00	
<b>Observaciones:</b>					<b>VALOR ITEM</b>	<b>\$ 194.016,40</b>
					<b>VALOR (und)</b>	<b>\$ 194.016,40</b>
					<b>VALOR ADOPTADO (und)</b>	<b>\$ 194.017,00</b>

80 32

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO  
 CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010  
 RUTA DEL SOL - SECTOR 3  
 LRC\_8NIB1609\_071\_2020.dsx



C6. cerco perimetral conformado por 6 hilos de de alambre de púa y postes de madera						
Página	ITEM	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	COSTO/ITEM	
110	Limatón ø 10-12cm (3m) eucalipto	und	48,00	\$ 16.680,00	\$	800.640,00
83	Alambre de púas Cal. 16.5	m	452,00	\$ 272,00	\$	122.944,00
*	Grapa cerca 1 x 12 1000gr.	Kg	1,00	\$ 6.900,00	\$	6.900,00
49	Mano de obra AA - nominal	hc	24,00	\$ 9.435,00	\$	226.440,00
					<b>VALOR ITEM</b>	<b>\$ 1.156.924,00</b>
					<b>VALOR (m)</b>	<b>\$ 16.133,37</b>
					<b>VALOR ADOPTADO (m)</b>	<b>\$ 16.134,00</b>

**Observaciones:**  
 Se tomo como desperdicio el 5% adicional, del total del alambre calculado.  
 \* Colizado homecenter.



NOTA: Valores de referencia adoptados de la consulta especializada en CONSTRUADATA Ed 193 para la Ciudad de Barranquilla.

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO  
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010  
RUTA DEL SOL - SECTOR 3  
LRC\_8NIB1809\_071\_2020.xlsx



**ANEXO INDEMNIZACIÓN  
DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE**

<b>CERTIFICADO FMI / TÍTULO DE PROPIEDAD:</b>	FMI	SIN INFORMACION
<b>PROPIETARIO (S):</b> MUNICIPIO DE VALLEDUPAR	<b>IDENTIFICACION:</b> NIT	800.098.911-8

<b>1. ANALISIS Y CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE:</b>
Teniendo en cuenta la última versión de ficha predial, insumo del presente encargo valuatorio, se realiza el siguiente análisis y cálculo por cada concepto de Daño Emergente considerado aplicable:
<b>1.1 Notariado y Registro</b> YUMA CONCESIONARIA S.A. asumirá los pagos que se generen por concepto de notariado y registro inherentes al proceso de adquisición, de acuerdo con las tasas y/o tarifas establecidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, referidos a los costos de escrituración e inscripción en el certificado de tradición y libertad, con base en el valor comercial estipulado en el presente Avalúo Comercial Urbano Corporativo, en el momento de realizar los trámites ante la entidad correspondiente.
<b>1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles</b> En caso de que el profesional social de YUMA CONCESIONARIA S.A., lo considere aplicable, el factor de apoyo por movilización será analizado por la resolución de compensación social.
<b>1.3 Desconexión de servicios públicos</b> En caso de que el profesional social de YUMA CONCESIONARIA S.A., lo considere aplicable, el factor de apoyo para tramites será analizado por la resolución de compensación social.
<b>1.4 Arrendamiento y almacenamiento provisional</b> En caso de que el profesional social de YUMA CONCESIONARIA S.A., lo considere aplicable, el factor de apoyo para tramites será analizado por la resolución de compensación social.
<b>1.5 Impuesto Predial</b> Dado que el predio es del Municipio de Valledupar se encuentra exento del cobro del impuesto predial.
<b>1.6 Adecuación de áreas remanentes</b> Dado que la compra es total no aplica adecuación de área remanente.
<b>1.7 Perjuicios derivados de la Terminación de Contratos</b> En visita realizada en campo no se evidencio que el inmueble se encontrara arrendado.

**AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO**  
**CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010**  
**RUTA DEL SOL - SECTOR 3**  
**LRC\_8NIB1809\_071\_2020.xlsx**



**2. ANALISIS Y CALCULO DEL LUCRO CESANTE:**

En el presente avalúo no se analizó el Lucro Cesante que estipula la Resoluciones 898 del 19 de agosto de 2014, 1044 del 29 de septiembre de 2014 y 316 del 18 de marzo del 2015 por medio de la cual se indican los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo en los procesos de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte, contenidos en la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, para las entidades adscritas al Ministerio de Transporte , ya que el propietario del predio es El Municipio de Valledupar y en dado caso de requerirse analisis de estos factores para el ocupante del predio debe venir expresamente por escrito y aprobado por el propietario del predio.

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO  
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010  
RUTA DEL SOL - SECTOR 3  
LRC\_8NIB1809\_071\_2020.xlsx



REGISTRO FOTOGRÁFICO



C1. CONSTRUCCIÓN



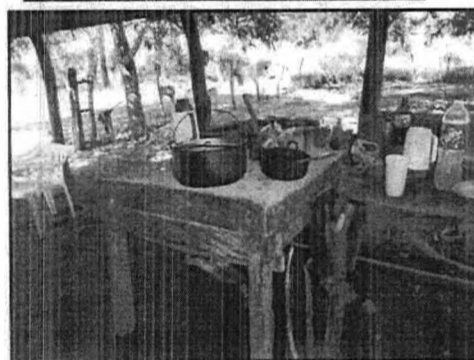
C1. CONSTRUCCIÓN



C2. ANDEN



C3. ENRRAMADA



C4. HORNILLA



C5. ZONA BAÑO

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO  
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010  
RUTA DEL SOL - SECTOR 3  
LRC\_8NIB1809\_071\_2020.xlsx



REGISTRO FOTOGRAFICO



C6. CERCO



ESPECIES REQUERIDAS



ESPECIES REQUERIDAS



ESPECIES REQUERIDAS



ÁREA REQUERIDA



ÁREA REQUERIDA

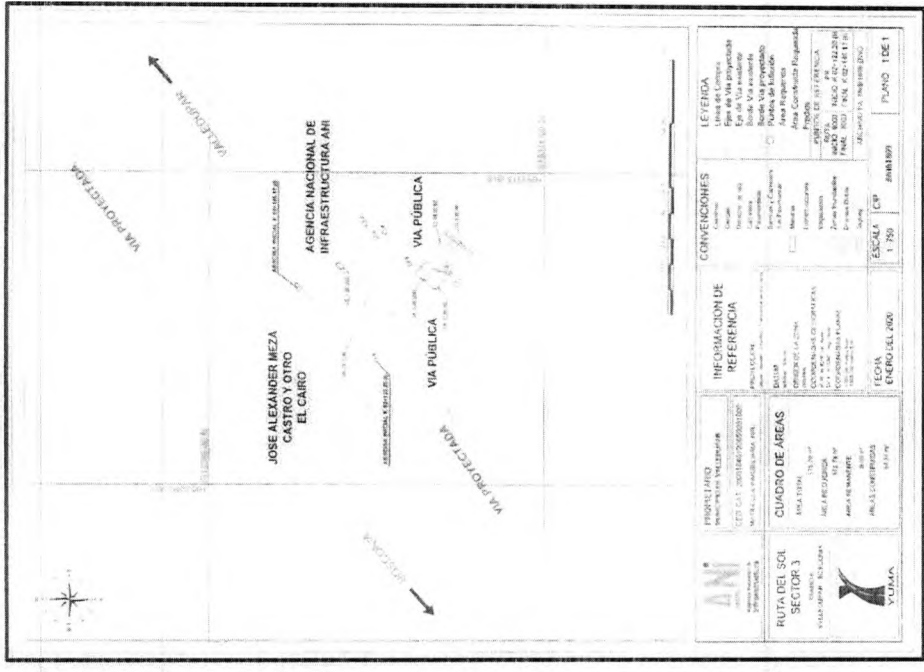
**AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO**  
**CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010**  
**RUTA DEL SOL - SECTOR 3**  
**LRC\_8NIB1809\_071\_2020.xlsx**



**ANEXO FICHA Y PLANO PREDIAL**

		<b>MINISTERIO DE TRANSPORTE</b> Agencia Nacional de Infraestructura Para Predio		PROYECTO DE CONCESIÓN: RUTA DEL SOL SECTOR 3 - PARANTE DE AMARINDO LA	
NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL PREDIO MARCELO CEVALLOS		DIRECCIÓN DEL PREDIO VEREDA BARRIO: CALLE 7 y 8 PUEBLO: TEGUA		CÉDULA VIG VIG N°: 00000000000000000000	
LÍNDERSO: NDB (FANG 74.31) en ORJ LUNG (11 MO) en SUR LUNG (17.54) en OCC LUNG (25.00) en		MUNICIPIO: VÍA PÚBLICA		DPTO: TEGUA	
PROPIET: JOSE ALEXANDER MEZA CASTRO y OTRO		AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA S.A.		VÍA PÚBLICA	
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b> Cultivos: 0.00 ha Especies: 0.00 ha		<b>ASPECTOS JURÍDICOS DEL TERRENO</b> MATRIZ TERMO: 0.00 ha MP ESCRITURA: 0.00 ha		<b>NOTAS</b> 1. El terreno se encuentra en el estado de abandono y no tiene ningún tipo de ocupación. 2. El terreno se encuentra en el estado de abandono y no tiene ningún tipo de ocupación. 3. El terreno se encuentra en el estado de abandono y no tiene ningún tipo de ocupación.	
NO. 002 CONHECTOR YUMA CONCESIONARIA S.A.		AREA CONHECTOR: 0.00 ha AREA RESERVA: 0.00 ha AREA TOTAL: 0.00 ha		OTRAS MEDIDAS: LAS DISTANCIAS, MEDIDAS Y ESPECIES PLANTADAS AL SEÑOR PABLO SANTAMER PADILLA IDENTIFICADO CON CC 12.1.14.29	

**FICHA PREDIAL ELABORADA POR YUMA CONCESIONARIA S.A**



**PLANO PREDIAL ELABORADA POR YUMA CONCESIONARIA S.A**

**ACTA DE COMITE TECNICO DE AVALUOS**

**CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010. RUTA DEL SOL – SECTOR 3**

**ACTA No. 071-2020**

Hoy, MARZO 20 DE 2020 , en la oficina de la LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL, ubicada en la Calle 86A # 22 - 13 segundo nivel, en la ciudad de Bogota D.C., se reunió el Comité Técnico de Avaluadores para realizar la actividad: Confirmación de valores de las afectaciones para los avalúos puntuales de los predios requeridos para el proyecto RUTA DEL SOL SECTOR 3, atendiendo la convocatoria efectuada por parte del Representante Legal. El encuentro se citó bajo la siguiente agenda dispuesta:

**AGENDA**

1. Verificación de quórum.
2. Presentación del informe técnico de avalúo.
3. Tasación de los requerimientos contenidos en la ficha predial.
4. Observaciones.

**DESARROLLO**

**1. Verificación de quórum. Se encuentran reunidos:**

El perito designado, INGENIERO OMAR SALCEDO.

El Representante Legal y director de Avalúos de la LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL INGENIERO OSCAR MAURICIO GIRALDO.

Participa en el comité, la INGENIERA DIANA BEDOYA MONCADA.

**2. Presentación del informe técnico de avalúo.**

Se verificó que lo contenido en el avalúo comercial coincide con las afectaciones previstas en la Ficha predial 8NIB1809 , realizada por YUMA CONCESIONARIA S.A., además, que el informe de avalúo correspondiente cumple con los requerimientos estipulados en la normatividad vigente, así como, los parámetros de esta LONJA y el protocolo para la elaboración de avalúos de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI.

**3. Tasación de los requerimientos contenidos en la ficha predial.**

Se sustenta y se validan los valores de terreno de parte de cada uno de los profesionales por los siguientes motivos:

Se tuvo en cuenta la normatividad vigente para el cálculo de las afectaciones previstas en la ficha predial 8NIB1809.

El método empleado es el indicado para tasar las afectaciones, de acuerdo a la naturaleza del predio, según lo certificado por la Secretaria de Planeación del municipio de VALLEDUPAR y lo investigado en el Plan de Ordenamiento Territorial, cuyo valor comercial fue hallado mediante el método de mercado para el terreno y método de reposición para las construcciones y anexos requeridos, debidamente sustentados.



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO  
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010  
RUTA DEL SOL - SECTOR 3  
LRC\_8NIB1809\_071\_2020.xlsx



Descrito los valores de terreno, mejoras y especies requeridas, se procede a su aprobación dado que existe la suficiente justificación para su cálculo y es acorde a la normatividad vigente en esta materia.

**CONFIRMACIÓN**

El valor total aprobado por este comité es de:	<b>\$67.709.267,30</b>
VALOR EN LETRAS: SESENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS CON TREINTA CENTAVOS M/CTE	

Para el predio que se describe a continuación:

<b>NOMBRE DEL PREDIO</b>	CALLE 2 4 48 - 8NIB1809	
<b>AREA VALORADA</b>	ha	571,79 m2
<b>MUNICIPIO</b>	VALLEDUPAR	
<b>DEPARTAMENTO</b>	CESAR	

**4. Observaciones**

El evaluador no revelará información a nadie distinto de la persona natural o jurídica contratante y solo lo hará con autorización escrita del mismo, salvo en caso en que el informe sea requerido por una autoridad competente.

El evaluador ha cumplido los requisitos establecidos por esta LONJA.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Firmado digitalmente por OMAR SALCEDO URIZA  
Nombre de reconocimiento (DN): cn=OMAR SALCEDO URIZA,  
72:967D:15:308:omared@omarsalcedo@gmail.com,  
c=CO  
serialNumber=80154037, title=INGENIERIA  
CATASTRAL Y GEODESIA:25223130223,  
ou=UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE  
CALDAS, ou=Profesional Titulado Emisión por Ande  
SCO:0a:2f:84:43, ou=CONSEJO PROFESIONAL  
NACIONAL DE INGENIERIA, l=BOGOTA,  
st=CUNDINAMARCA, cn=CO  
Fecha: 2018.05.13 15:28:47 -05'00'  
Version de Adobe Acrobat Reader: 2018.009.23052

**INGENIERO OMAR SALCEDO**  
Avaluator LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL  
RNA 3385 - RAA 80154037

**INGENIERO OSCAR MAURICIO GIRALDO**  
Representante Legal LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL

**INGENIERO OSCAR MAURICIO GIRALDO**  
Director de Avalúos LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL

Firmado digitalmente por DIANA LORENA BEDOYA  
MONCADA  
Nombre de reconocimiento (DN):  
1.5.6.1.4.1.4716.1.2.1=90273A8311, ou=CALLE 84 NO  
18 38 OF 806,  
ou=GEVALORES PREVALUACION S.A.S., cn=DIANA  
LORENA BEDOYA MONCADA, serialNumber=31198225,  
+ ou=COORDINADORA DE AVALUOS EN PROYECTOS  
ou=GEVALORES, ou=Perseverando Empresas Inmobiliar  
Ande SCO:0a:2f:84:43, ou=GEVALORES SAS  
l=BOGOTA, st=CUNDINAMARCA, cn=CO  
Version de Adobe Acrobat Reader: 2018.011.202940

**INGENIERA DIANA BEDOYA MONCADA**  
PARTICIPANTE  
R.N.A 3635 - RAA 53139225



PIN de Validación: a74709be



<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) DIANA LORENA BEDOYA MONCADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53139225, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-53139225.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA LORENA BEDOYA MONCADA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<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.	<b>Fecha</b> 26 Jun 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<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.	<b>Fecha</b> 26 Jun 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 26 Jun 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
<b>Alcance</b> • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	<b>Fecha</b> 26 Jun 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico

59 2020



PIN de Validación: a74709be



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a74709be**

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 dos (02) días del mes de Abril del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



PIN de Validación: bba20af9



<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) OMAR SALCEDO URIZA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80154037, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80154037.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OMAR SALCEDO URIZA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<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.	<b>Fecha</b> 24 Feb 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<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.	<b>Fecha</b> 24 Feb 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 24 Feb 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
<b>Alcance</b> • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	<b>Fecha</b> 15 Ago 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico



PIN de Validación: bba20af9



https://www.raa.org.co



proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.		Académico
Categoría 12 Intangibles		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.</li> </ul>	<b>Fecha</b> 26 Abr 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<b>Fecha</b> 26 Abr 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META  
 Dirección: VEREDA LA ARGENTINA - FINCA LAS PALMAS.  
 Teléfono: 031 7651798  
 Correo Electrónico: omarsalcedo@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.  
 Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.  
 Magíster en Dirección y Administración de Empresas - Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OMAR SALCEDO URIZA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80154037.

El(la) señor(a) OMAR SALCEDO URIZA 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 directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

## ESTUDIO CONSOLIDADO DE ESPECIES REQUERIDAS

Lonja  
Región Central

Cultivo de ají en Monocultivo					2017	2019
Edad		Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año en adelante		\$10,234,655	\$1,023	\$1,000	\$1,100	\$1,200

\$

Cultivo de Arazá					2017	2019
Edad		Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año		\$ 3,835,000	\$ 19,000	\$ 19,000	\$ 20,800	\$ 22,400
2 <sup>o</sup> año		\$ 5,873,000	\$ 29,000	\$ 29,000	\$ 31,700	\$ 34,100
3 <sup>er</sup> año		\$ 7,821,000	\$ 38,000	\$ 38,000	\$ 41,500	\$ 44,600
4 <sup>o</sup> año		\$ 9,769,000	\$ 48,000	\$ 48,000	\$ 52,400	\$ 56,300
5 <sup>o</sup> año y en adelante		\$ 11,717,000	\$ 57,000	\$ 57,000	\$ 62,200	\$ 66,800

Cultivo de Banano en Monocultivo					2017	2019
Edad		Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año		\$ 8,016,000	\$ 5,000	\$ 5,000	\$ 5,500	\$ 5,900
2 <sup>o</sup> año en adelante		\$ 12,727,000	\$ 8,000	\$ 8,000	\$ 8,800	\$ 9,500

Cultivo de Banano en Asociado con otros cultivos (Guineo)					2017	2019
Edad		Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año		\$3,312,000	\$3,000	\$3,000	\$3,300	\$3,600
2 <sup>o</sup> año en adelante		\$5,038,000	\$5,000	\$5,000	\$5,500	\$5,900

Cultivo de cacao en Monocultivo					2017	2019
Edad		Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año		\$ 7,880,965	\$7,165	\$7,000	\$7,700	\$8,300
2 <sup>o</sup> año		\$ 11,269,400	\$10,245	\$10,000	\$11,000	\$11,800
3 <sup>er</sup> año en adelante		\$ 14,909,835	\$13,554	\$14,000	\$15,300	\$16,500

Cultivo de Café en Monocultivo					2017	2019
Edad		Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año		\$7,941,340	\$1,588	\$1,600	\$1,800	\$2,000
2 <sup>o</sup> año en adelante		\$11,744,945	\$2,349	\$2,400	\$2,700	\$2,900

Cultivo de Caña panelera					2017	2019
Edad		Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año		\$4,842,855	\$242	\$240	\$300	\$400
2 <sup>o</sup> año en adelante		\$7,451,875	\$373	\$370	\$500	\$600

Cultivo de Caucho					2017	2019
Edad		Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año		\$ 6,466,711	\$ 12,933	\$13,000	\$14,200	\$15,300
2 <sup>o</sup> año		\$ 8,560,392	\$ 17,121	\$17,100	\$18,700	\$20,100
3 <sup>er</sup> año		\$ 10,432,166	\$ 20,864	\$21,000	\$23,000	\$24,700

Prohibida la reproducción total o parcial de este documento sin autorización de Lonja Región Central.

## ESTUDIO CONSOLIDADO DE ESPECIES REQUERIDAS

Lonja  
Región Central

4° año	\$	12,204,799	\$	24,410	\$24,400	\$26,700	\$28,700
5° año	\$	14,087,829	\$	28,176	\$28,100	\$30,700	\$33,000
6° año en adelante	\$	15,982,052	\$	31,964	\$28,200	\$30,800	\$33,100

Cultivo de Cilantro (cultivo transitorio)					2017	2019
Edad		Vr/ha	Vr/m <sup>2</sup>	Vr/adoptado	Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año en adelante		\$3,702,650	\$370	\$400	\$500	\$600

Cultivo de Cmuela (o)					2017	2019
Edad		Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año	\$	9,265,200	\$ 14,824	\$14,800	\$16,200	\$17,400
2° año en adelante	\$	12,228,825	\$ 19,566	\$20,000	\$21,900	\$23,500

Cultivo de Chirimoya					2017	2019
Edad		Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año	\$	6,492,380	\$ 31,825	\$31,800	\$34,700	\$37,300
2° año en adelante	\$	11,663,505	\$ 57,174	\$57,200	\$62,400	\$67,000

Cultivo de Chontaduro					2017	2019
Edad		Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año	\$	3,185,165	\$ 15,614	\$15,600	\$17,100	\$18,400
2° año	\$	4,963,015	\$ 24,329	\$24,300	\$26,500	\$28,500
3 <sup>er</sup> año en adelante	\$	7,018,065	\$ 34,402	\$ 34,400	\$ 37,600	\$ 40,400

Cultivo de Coco					2017	2019
Edad		Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año	\$	5,172,814	\$ 25,357	\$25,400	\$27,700	\$29,800
2° año	\$	7,547,029	\$ 36,995	\$37,000	\$40,400	\$43,400
3 <sup>er</sup> año en adelante	\$	9,464,529	\$ 46,395	\$ 46,400	\$ 50,600	\$ 54,300

Cultivo de granadilla					2017	2019
Edad		Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año	\$	17,162,940	\$ 42,907	\$43,000	\$46,900	\$50,400
2° año en adelante	\$	22,520,415	\$ 56,301	\$56,300	\$61,400	\$65,900

Cultivo de guanabana					2017	2019
Edad		Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año	\$	6,492,380	\$ 31,825	\$32,000	\$34,900	\$37,500
2° año en adelante	\$	11,663,505	\$ 57,174	\$57,200	\$62,400	\$67,000

Cultivo de guayaba					2017	2019
Edad		Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año	\$	3,835,445	\$ 13,698	\$14,000	\$15,300	\$16,500
2° año en adelante	\$	5,783,935	\$ 20,657	\$21,000	\$23,000	\$24,700

Prohibida la reproducción total o parcial de este documento sin autorización de Lonja Región Central.

## ESTUDIO CONSOLIDADO DE ESPECIES REQUERIDAS



Cultivo de cítricos					2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali	
1 <sup>er</sup> año	\$ 2,410,280	\$ 8,670	\$8,700	\$9,500	\$10,200	
2 <sup>o</sup> año	\$ 3,766,990	\$ 13,550	\$13,600	\$14,900	\$16,000	
3 <sup>er</sup> año en adelante	\$ 5,155,200	\$ 18,544	\$18,600	\$20,300	\$21,800	

Cultivo de lulo					2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali	
1 <sup>er</sup> año	\$ 9,399,225	\$ 4,272	\$4,300	\$4,700	\$5,100	
2 <sup>o</sup> año en adelante	\$ 14,224,875	\$ 6,466	\$6,500	\$7,100	\$7,700	

Cultivo de mandarina					2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali	
1 <sup>er</sup> año	\$ 8,571,195	\$ 30,832	\$30,800	\$33,600	\$36,100	
2 <sup>o</sup> año en adelante	\$ 12,815,235	\$ 46,098	\$46,100	\$50,300	\$54,000	

Cultivo de menta (cultivo transitorio)					2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/m <sup>2</sup>	Vr/adoptado	Vr/actuali	Vr/actuali	
1 <sup>er</sup> año en adelante	\$3,702,650	\$370	\$400	\$500	\$600	

Cultivo de mora					2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali	
1 <sup>er</sup> año	\$ 13,095,500	\$ 10,913	\$11,000	\$12,000	\$12,900	
2 <sup>o</sup> año en adelante	\$ 17,025,025	\$ 14,188	\$14,200	\$15,500	\$16,700	

Cultivo de naranja-Naranja					2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali	
1 <sup>er</sup> año	\$ 8,571,195	\$ 30,832	\$30,800	\$33,600	\$36,100	
2 <sup>o</sup> año en adelante	\$ 12,815,235	\$ 46,098	\$46,100	\$50,300	\$54,000	

Cultivo de anón					2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali	
1 <sup>er</sup> año	\$ 6,492,380	\$ 31,825	\$32,000	\$34,900	\$37,500	
2 <sup>o</sup> año en adelante	\$ 11,663,505	\$ 57,174	\$57,200	\$62,400	\$67,000	

Cultivo de badea (cultivo transitorio)					2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/m <sup>2</sup>	Vr/adoptado	Vr/actuali	Vr/actuali	
1 <sup>er</sup> año en adelante	\$3,250,045	\$325	\$400	\$500	\$600	

Cultivo de borjón					2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali	
1 <sup>er</sup> año	\$ 6,492,380	\$ 31,825	\$31,800	\$34,700	\$37,300	
2 <sup>o</sup> año en adelante	\$ 11,663,505	\$ 57,174	\$57,200	\$62,400	\$67,000	

Prohibida la reproducción total o parcial de este documento sin autorización de Lonja Región Central.



## ESTUDIO CONSOLIDADO DE ESPECIES REQUERIDAS

Lonja  
Región Central

Cultivo de piña					2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar		Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año	\$ 12,213,685	\$ 391	\$390		\$500	\$600
2° año en adelante	\$ 16,249,700	\$ 520	\$520		\$600	\$700

Cultivo de Corozo					2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar		Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año	\$5,172,814	\$25,357	\$25,400		\$27,700	\$29,800
2° año	\$7,547,029	\$36,995	\$37,000		\$40,400	\$43,400
3 <sup>er</sup> año en adelante	\$9,464,529	\$46,395	\$46,400		\$50,600	\$54,300

Cultivo de curuba					2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar		Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año	\$3,145,585	\$5,519	\$5,500		\$6,000	\$6,500
2° año en adelante	\$4,559,720	\$8,000	\$8,000		\$8,800	\$9,500

Cultivo de espinaca					2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/m <sup>2</sup>	Vr/adoptado		Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año en adelante	\$5,465,600	\$66	\$70		\$100	\$200

Cultivo de limón-TAHITI-MANDARINO					2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar		Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año	\$ 8,571,195	\$ 30,832	\$30,800		\$33,600	\$36,100
2° año en adelante	\$ 12,815,235	\$ 46,098	\$46,100		\$50,300	\$54,000

Cultivo de mango					2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar		Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año	\$4,732,940	\$24,910	\$25,000		\$27,300	\$29,300
2° año	\$7,509,028	\$39,521	\$39,500		\$43,100	\$46,300
3 <sup>er</sup> año en adelante	\$10,611,351	\$55,849	\$55,800		\$60,900	\$65,400

Cultivo de manzana					2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar		Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año	\$15,036,525	\$13,670	\$13,700		\$15,000	\$16,100
2° año en adelante	\$18,001,725	\$16,365	\$16,400		\$17,900	\$19,300

Cultivo de maracuyá					2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar		Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año	\$16,929,025	\$15,390	\$15,400		\$16,800	\$18,100
2° año en adelante	\$20,413,895	\$18,558	\$18,600		\$20,300	\$21,800

Cultivo de papaya					2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar		Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año	\$10,874,005	\$5,437	\$5,400		\$5,900	\$6,400

Prohibida la reproducción total o parcial de este documento sin autorización de Lonja Región Central.

## ESTUDIO CONSOLIDADO DE ESPECIES REQUERIDAS

Lonja  
Región Central

2° año en adelante		\$16,600,770	\$8,300		\$9,100	\$9,800
--------------------	--	--------------	---------	--	---------	---------

Cultivo de pitahaya				2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año	\$36,817,245	\$11,157	\$11,200	\$12,300	\$13,200
2° año en adelante	\$43,079,070	\$13,054	\$13,000	\$14,200	\$15,300

Cultivo de plátano en Monocultivo (plátano mafufo)				2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año	\$8,886,300	\$5,554	\$5,600	\$6,200	\$6,700
2° año en adelante	\$14,467,805	\$9,042	\$9,000	\$9,900	\$10,700

Cultivo de plátano Asociado con otros cultivos				2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año	\$3,312,435	\$3,011	\$3,000	\$3,300	\$3,600
2° año en adelante	\$5,038,845	\$4,581	\$4,600	\$5,100	\$5,500

Cultivo de tabaco				2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/m <sup>2</sup>	Vr/adoptado	Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año en adelante	\$5,423,364	\$591	\$590	\$700	\$800

Cultivo de tomate				2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/m <sup>2</sup>	Vr/adoptado	Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año en adelante	\$17,184,550	\$1,289	\$1,300	\$1,500	\$1,700

Cultivo de toronja				2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año	\$ 8,571,195	\$ 30,832	\$30,800	\$33,600	\$36,100
2° año en adelante	\$ 12,815,235	\$ 46,098	\$46,100	\$50,300	\$54,000

Cultivo de fique				2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año	\$3,312,435	\$3,011	\$3,000	\$3,300	\$3,600
2° año en adelante	\$5,038,845	\$4,581	\$4,600	\$5,100	\$5,500

CULTIVO DE PLÁTANO EN MONOCULTIVO				2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/planta	Vr/planta a Pagar	Vr/actuali	Vr/actuali
1er año	\$8,886,300	\$5,554	\$5,600	\$6,200	\$6,700
2° año en adelante	\$14,467,805	\$9,042	\$9,000	\$9,900	\$10,700

Cultivo de frijol cabecita negra				2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/m <sup>2</sup>	Vr/adoptado	Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año en adelante	\$4,075,535	\$408	\$400	\$500	\$600

Prohibida la reproducción total o parcial de este documento sin autorización de Lonja Región Central.

ESTUDIO CONSOLIDADO DE ESPECIES REQUERIDAS



Cultivo de maíz				2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/m <sup>2</sup>	Vr/adoptado	Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año en adelante	\$5,075,535	\$508	\$500	\$600	\$700

Cultivo de yuca				2017	2019
Edad	Vr/ha	Vr/m <sup>2</sup>	Vr/adoptado	Vr/actuali	Vr/actuali
1 <sup>er</sup> año en adelante	\$3,075,535	\$308	\$300	\$ 400	\$ 500

Table with columns: REGION, N.COMUN, USO REPRODUCTIVO, PRODUCCION (2013-2017), and DESARROLLO (2013-2017). Rows include various agricultural products like Maíz, Trigo, and various types of Frutas.













MATERIE	N. CUMEN	CUM SANCTE	Materie 2. Etape									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Matematica			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Limba si Literatura Romana			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Limba si Literatura Straina			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Matematica			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Limba si Literatura Romana			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Limba si Literatura Straina			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10



PRODUCCION												DESARROLLO											
2000						2001						2002						2003					
2000	2001	2002	2003	2004	2005	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009		
000 mil	000 mil	000 mil	000 mil	000 mil	000 mil	000 mil	000 mil	000 mil	000 mil	000 mil	000 mil	000 mil	000 mil	000 mil	000 mil	000 mil	000 mil	000 mil	000 mil	000 mil	000 mil		
100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00		
100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00		

22 54



Bogotá D.C, 01 de noviembre 2019

Ingeniero  
**OSCAR RIOS**  
KM 3.5 Vía Bosconia - El Copey, Cesar  
Ciudad

**Referencia:** Remisión estudio de especies 2019

Ingeniero RIOS:

Después de realizar la visita en campo se corroboró la existencia de las especies identificadas en la matriz suministrada, los valores fueron calculados con base en el estudio previo que se realizó en la zona de afectación utilizando la siguiente metodología: El desarrollo de la valoración de cultivos se realizó dependiendo del tipo por unidad de superficie (metros cuadrados o hectáreas) o por individuo (planta y/o árbol). Estos valores se sustentaron a partir de la realidad del sector agrícola de Valledupar y el Municipio de Bosconia.

El resultado del valor de cada especie está calculado debido a la variación del DAP (Diámetro de Altura al Pecho), el uso de la especie y su capacidad productiva, los valores descritos parten de un estado óptimo de conservación y estado fitosanitario.

La zona presenta variedad de especies arbóreas como cultivos transitorios, árboles frutales y demás propios de la región como vegetación nativa, rastrojo bajo y pastos.

Se hace un alcance a la descripción de la swinglea y los diferentes valores por densidad/distancia, dado que es un elemento que tienen muchas variables se establece una parametrización mucho mas amplia.

Cordialmente,

*Ximena Benavides Casabón*

María Ximena Benavidez Casabón  
Ingeniera Ambiental  
M. P. N°52238192499 NRÑ  
ximenabenavides24@gmail.com

## ACTUALIZACION VALORACION DE ESPECIES VEGETALES

1. Procedimiento realizado para la actualización de Especies Vegetales.

Para la valoración de las especies vegetales se planteó:

### 1.1 Metodología para valoración de cultivos y especies forestales

El desarrollo de la valoración de cultivos se realizó dependiendo del tipo por unidad de superficie (metros cuadrados o hectáreas) o por individuo (planta y/o árbol). Estos valores se sustentaron a partir de la realidad del sector agrícola en Valledupar y en El Municipio de Bosconia. En el proceso se realizó lo siguiente:

- Identificación de los cultivos y las especies presentes dentro del corredor vial.
- Inspección y reconocimiento de los cultivos y las especies.
- Se tomó el registro fotográfico de los cultivos y/o de las especies más representativas. Estableciendo la variedad, la densidad del cultivo, las cosechas anuales, la vida útil, el estado fitosanitario, la productividad del cultivo, entre otros.
- Posteriormente se realizó la investigación de fuentes secundarias sobre: los costos de producción, los rendimientos y los precios de comercialización de los cultivos y maderables identificados para la zona de estudio.
- La compensación económica de los cultivos agrícolas consideró el ciclo total del mismo (edad, vida útil y vida remanente), y variables como la producción o rendimiento, costos de producción y transporte y precios de venta, o al productor, ya sea por planta o por unidad de superficie, dependiendo del tipo de cultivo (permanente, semipermanente y transitorio).

2. Procedimiento para la valoración de las especies vegetales

Se planteó el siguiente procedimiento para la valoración de las especies vegetales:

a) Planteamiento de consideraciones para la valoración del inventario vegetal.

b) Se estableció a través de fuentes secundarias y de manera generalizada la información del DAP y altura para las especies vegetales, complementándolo con los resultados de trabajo en campo realizado.

c) Se consultó en fuentes de información sobre precios diferentes a las tradicionales.

d) Se generaron nuevos procedimientos que permiten de manera confiable establecer al valor de las vegetales en función de la edad como información única (para maderables, cultivos y especies medicinales).

3. Consideraciones para la valoración

- Se asumió para todos los árboles un buen o aceptable estado fitosanitario.
- Los DAP para especies maderables fueron asumidos a partir de fuentes secundarias con valores promedio de 20 a 30 cm y alturas totales promedio de 6 a 14 metros.
- Los árboles de 1 a 3 años se valoraron con base en los costos promedio de la plántula y mantenimiento durante el tiempo de vida.
- Las especies que no tienen mercado maderero definido, pero que tiene un valor ecológico se valoraron por el costo promedio de la plántula y mantenimiento del primer año del árbol.
- Por tratarse de cultivos o árboles frutales presentes en patios o huertas, no aplica la información existente de cultivos tecnificados, respecto de rendimientos promedio, productividad (Ton/ha), ni los costos de establecimiento o del total del ciclo productivo, así como las vidas útiles que se emplean para estos cultivos.
- Los valores de los cultivos presentes en los lotes y huertas están en función de los precios de venta de los productos en los centros de acopio y/o centrales de abasto más cercanos.

4. Determinación de DAP, altura comercial y volumen

4.1. Valores DAP y altura total a partir de fuentes secundarias

El área de interés corresponde a una formación vegetal definida como Bosque seco Tropical (Bs-T), el cual se define como aquella formación vegetal que presenta una cobertura boscosa continua y que se distribuye entre los 0-1000 m de altitud; presenta temperatura superior a los 24 °C (piso térmico cálido) y precipitaciones entre los 700 y 2000 mm anuales, con uno o dos periodos marcados de sequía al año. (Espinal 1985; Murphy & Lugo 1986, IAVH 1997).

De acuerdo con Hernández (1990) esta formación corresponde a los llamados bosques higrótropofíticos, bosque tropical caducifolio de diversos autores, bosque seco Tropical de Holdridge, y al bosque tropical de baja altitud deciduo por sequía de la clasificación propuesta por la UNESCO.

La información secundaria consultada es descrita a continuación:

- *El Bosque seco Tropical (Bs-T) en Colombia. Instituto Alexander von Humboldt 1998 Programa de Inventario de la Biodiversidad. Grupo de Exploraciones y Monitoreo Ambiental GEMA.*
- *Ciencia en Desarrollo, Vol. 7 No. 2 ISSN 0121-7488 – Julio-diciembre de 2016, pp. 43-56 Estructura y composición florística del bosque seco tropical de Sanguaré-Sucre (Colombia). Danny Rafael Sanmartín-Sierra, Diego Fernando Angaña-Hernández, Jorge D. Mercado-Gómez.*

Altura media para el Bosque seco Tropical

La estructura de la vegetación típica del Bosque seco Tropical (Bs-T), establece que las especies no sobrepasan una altura de 14 m. La mayor parte de los individuos presentan un intervalo de altura entre los 4-6 metros. Estos datos muestran claramente el estado temprano de regeneración en el que se encuentra el bosque, lo cual nos permite tipificarlo como bosque secundario, con la presencia de algunos árboles que permanecen luego de los eventos de deforestación del bosque prístino.

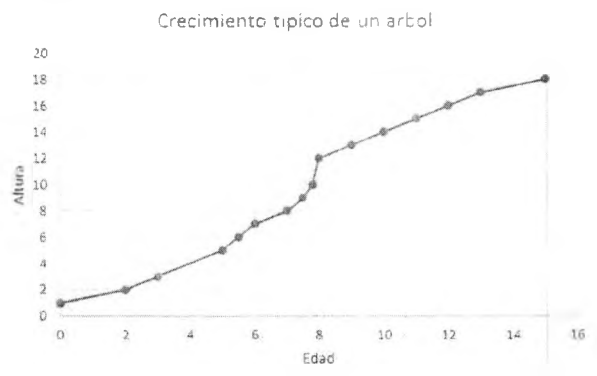
DAP para el Bosque seco Tropical

Con base en el análisis de Diámetros a la Altura de Pecho DAP de diversos informes se establecen dos medidas promedio las cuales corresponden a 20 y 25 cm. asociada a alturas desde 6 metros.

Se tuvo en cuenta que las especies arbóreas crecen más en altura que en DAP, y que antes de los 3 años no es posible considerar un DAP, los intervalos de edad se establecieron de acuerdo con relaciones de crecimiento respecto a la altura y al DAP a partir de la selección aleatoria de especies realizado en el área de interés, como también los datos recolectados y suministrados en campo, lo anterior basado en principios de la edometría forestal.

A continuación, en la Grafica 4 se muestra la relación de crecimiento de un árbol determinado por altura y edad de la especie, respaldando la clasificación adoptada, y destacando una vez más que se tiene una altura máxima de 15 metros para el Hatillo dado que a esta altura las especies en cuestión tienden a estabilizarse y crecer solo en DAP, esto puede verificarse en la selección aleatoria de especies realizado por el ingeniero agroforestal de APRA en El Hatillo en el mes de septiembre de 2017.

Grafica 1: Altura vs Edad - crecimiento de un árbol



Fuente: (Lema Tapias, Álvaro (1979) Introducción a la dasometría. Universidad Nacional de Colombia).

4.2. Proceso de valoración de maderables

El reconocimiento de los individuos maderables se realizó por medio del producto del volumen en metros cúbicos de madera por individuo según tipo.

En el procedimiento se determinó en primer lugar el volumen en metros cúbicos de madera de cada árbol según su altura comercial en metros y el diámetro a la altura del pecho (DAP) en centímetros. A continuación, se presenta la expresión para calcular el volumen de madera por individuo. Volumen en metros cubico de madera por individuo.

Dónde:

**VMI = Pi x DAP<sup>2</sup>/4 x (H x F) x 0,7**

**VMI** = Volumen en Metros Cubico de Madera por Individuo

**Pi** = 3,1416

**DAP** = Diámetro a la Altura del Pecho en centímetros

**H** = Altura total del individuo en metros

**F** = Factor de altura comercial (85%, 80%,75%,70%)

0,7 = Factor forma del árbol

Paralelamente se estableció el valor del metro cubico de madera según el tipo con base en la consulta de información de fuentes fiables y actualizadas. Posteriormente se determinó el valor del individuo arbóreo por medio de la siguiente expresión:

Valor individuo arbóreo **VIA** = **VMI** X **VMC**

Dónde:

**VIA**= Valor Individuo arbóreo

**VMI** = Volumen en Metros Cubico de Madera



VMC=Valor del Metro Cubico de Madera según tipo

#### 4.3. Valor asignado a maderables

Para cada uno de los tipos de maderable se asignó un valor dependiendo de la edad, altura comercial y al diámetro de altura de pecho (DAP), siendo leñoso el más económico, y mientras la madera fina la más costosa.

Se tuvo en cuenta que las especies maderables crecen más en altura que en DAP, y que antes de los 3 años no es posible considerar un DAP, los intervalos de edad se establecieron de acuerdo a relaciones de crecimiento respecto a la altura y al DAP a partir de la selección aleatoria de especies realizado en el área de interés, como también los datos recolectados y suministrados en campo, lo anterior basado en principios de la dendrometría forestal.

Adicionalmente, dado que la valoración de maderables tiene en cuenta la altura comercial del individuo y que cada uno de estos tiene un comportamiento diferente en altura y DAP se estableció una relación según el tipo de maderable (Leñoso, Ordinario, Intermedio, Fino).

#### 4.4. Valoración de cultivos y frutales

El valor de indemnización para los cultivos y frutales se estableció a partir de las siguientes consideraciones:

- a) Presentación de los datos por rangos de tiempo según cultivos, etapa y ciclos de producción por cada una de las especies.
- b) Presentación de valores en términos de plantas
- Los cultivos permanentes: son aquellos cuya estructura productiva comprende varias etapas y su ciclo va de mediano a tardío crecimiento, se incluyen los cultivo arbóreos y arbustivos, entre éstos se encuentran: naranja, piña, mangos, entre otros. Esta condición establece adherencia a la tierra "por razón de su costo y recuperación productiva, es conveniente separar el valor de la tierra de los cultivos permanentes, así como de su infraestructura de explotación".

En la valoración de los Cultivos Permanentes se consideraron dos etapas del ciclo total de vida de las plantas. Primera, donde se avalúa por el costo de la inversión desde la siembra hasta el inicio de la producción (establecimiento) y segundo donde se avalúa por rentabilidad desde el inicio de la producción hasta la recolección o sustitución de las plantas.

- Cultivos transitorios: son aquellos con ciclos vegetativos cortos y que producen una sola cosecha durante todo su ciclo. En relación con los cultivos transitorios, estos se deben avaluar por el método de costo de reposición de acuerdo con la inversión realizada en el plantío hasta la fecha de avalúo.

- c) Valor del daño emergente, el que se asocia a la etapa improductiva, estableciendo como valor únicamente los gastos realizados por parte del productor en este periodo (establecimiento).



- d) Valor del lucro cesante el que corresponde a la etapa productiva, estableciendo el valor obtenido de indemnización resultados del modelo de cálculo para cada rango de años presentado en los resultados.
- e) Valor de reconocimiento se define como la suma del daño emergente y el lucro cesante.
- f) Se estableció un rango de reconocimiento (mínimo y máximo), considerando que se trata de valores de referencia no aplicados a un cultivo en particular, por lo que se genera un rango de variación máximo del 15%.

5. Conclusiones respecto a la valoración de especies vegetales

La valoración de especies vegetales fue en principio una labor compleja; sin embargo, el valor de uso de los recursos proporcionados por ellas pudo ser calculado bajo ciertos supuestos económicos y sociales. La valoración adecuada de los árboles tiene una connotación ambiental tanto como económica, debido a la capacidad que éstos tienen para la producción de bienes.

Los bienes y productos ambientales procedentes de los árboles y cultivos incluyeron la producción de madera, alimentos, medicinas, entre otros, que a primera vista tienen un mercado definido, sin embargo, no son de fácil cuantificación.





Lonja  
Región Central



Agencia Nacional de Infraestructura

MINISTERIO DE TRANSPORTE  
Agencia Nacional de Infraestructura  
Ficha Predial

PROYECTO DE CONCESIÓN

PROYECTO RUTA DEL SOL SECTOR 3 - VARIANTE DE MARIANGOLA

PREDIO No.

BNIB1809

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

URBANO

ABS.INICIAL

K 02+122.20 (l)

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO

RESIDENCIAL 1

FECHA REALIZACIÓN

28/01/2020

ABS.FINAL

K 02+146.17 (l)

FECHA ENVÍO

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO:

MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

DIRECCIÓN DEL PREDIO

CALLE 2 4 48

VEREDA/BARRIO:

MARIANGOLA

CÉDULA Y/O NIT

NIT 800.098.911-8

TELÉFONO:

5842444

MUNICIPIO:

VALLEDUPAR

DPTO:

CESAR

LINDEROS

NOR

LONG

24.31

m

ORI

LONG

21.50

m

SUR:

LONG

28.54

m

OCC.:

LONG

25.90

m

PROPIET.

JOSE ALEXANDER MEZA CASTRO Y OTRO

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI

VÍA PÚBLICA

VÍA PÚBLICA

CULTIVOS Y ESPECIES CANT DENS UN

ESPECIES DEL SEÑOR PABLO SANTANDER PADILLA

Guasimo Ø ≤ 0.40 m	2		UND
Totumo Ø ≤ 0.30 m	1		UND
Limon Ø ≤ 0.15 m	1		UND
Mamon Ø ≤ 0.15 m	2		UND
Tamarindo Ø ≤ 0.10 m	1		UND
Naranja Ø ≤ 0.15 m	2		UND
Naranjuelo Ø ≤ 0.10 m	2		UND
Ciruelo Ø > 0.50 m	1		UND
Roble Ø ≤ 0.10 m	1		UND
Anon Ø ≤ 0.30 m	1		UND
Mango Ø > 0.60 m	3		UND
Mango Ø > 1.00 m	1		UND
Corazon fino Ø > 0.40 m	1		UND

ASPECTOS JURIDICOS DEL INMUEBLE

TIPO TENENCIA

MATRIC. INMOB

Nº ESCRITURA

NOTARIA

FECHA

CIUDAD

Nº CATASTRAL

20001040100650001000

LIBRO

TOMO

PAGINA

OFIC.REG.

DESCRIPCIÓN DE LAS MEJORAS REQUERIDAS:

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:

CONSTRUCCIONES DEL SEÑOR PABLO SANTANDER PADILLA

C1. VIVIENDA EN MAMPOSTERÍA DE LADRILLO ROJO PANETADO Y PINTADO EXTERIORMENTE, CUBIERTA EN LÁMINAS DE ASBESTO CEMENTO SOPORTADA POR ENTRAMADO DE MADERA, PISO EN CEMENTO PULIDO, CUENTA CON VIGA PERIMETRAL DE SECCIÓN (0.12 M X 0.20 M). POSEE 2 PUERTAS METÁLICAS, 3 PUERTAS EN MADERA Y 2 VENTANAS EN MADERAS; LA VIVIENDA ESTÁ SUBDIVIDIDA EN TERRAZA, SALA-COMEDOR Y 2 HABITACIONES. DIMENSION (8.10 M X 8.02 M).

C2. ANDÉN EN MAMPOSTERÍA DE LADRILLO Y ACABADO EN CEMENTO RÚSTICO CON 0.20 M DE ESPESOR. DIMENSIONES (0.60 M X 8.10 M).

C3. ENRRAMADA TRASERA CON CUBIERTA EN LÁMINAS DE ZINC SOPORTADAS POR ENTRAMADO DE MADERA Y POSTES DE MADERA, PISO EN TIERRA. DIMENSIONES (3.67 M X 5.94 M).

C4. HORNILLA (ESTUFA) ARTESANAL SOPORTADA POR POSTES DE MADERA. DIMENSIONES (1.20 M X 1.20 M).

C5. ZONA DE BAÑO CON CERRAMIENTO EN LÁMINAS DE ZINC Y POSTES DE MADERA, PISO EN TIERRA. SIN CUBIERTA NI SANITARIOS. DIMENSIONES (1.10 M X 1.70 M).

C6. CERCO PERIMETRAL CONFORMADO POR 6 HILOS DE ALAMBRE PUA Y POSTES DE MADERA.

CANTIDAD

UNID

64.96

M2

4.86

M2

21.80

M2

1.00

UND

1.00

UND

71.71

M

NOMBRE CONSULTOR YUMA CONCESIONARIA S.A.

FIRMA CONSULTOR

JETSEN JIMENEZ JIMENEZ

Matricula Profesional No.

M.P 15217-257543 BYC

Revisó y Aprobó:

ÁREA CONSTRUIDA

64.96 m<sup>2</sup>

ÁREA REQUERIDA

571.79 m<sup>2</sup>

ÁREA REMANENTE

0.00 m<sup>2</sup>

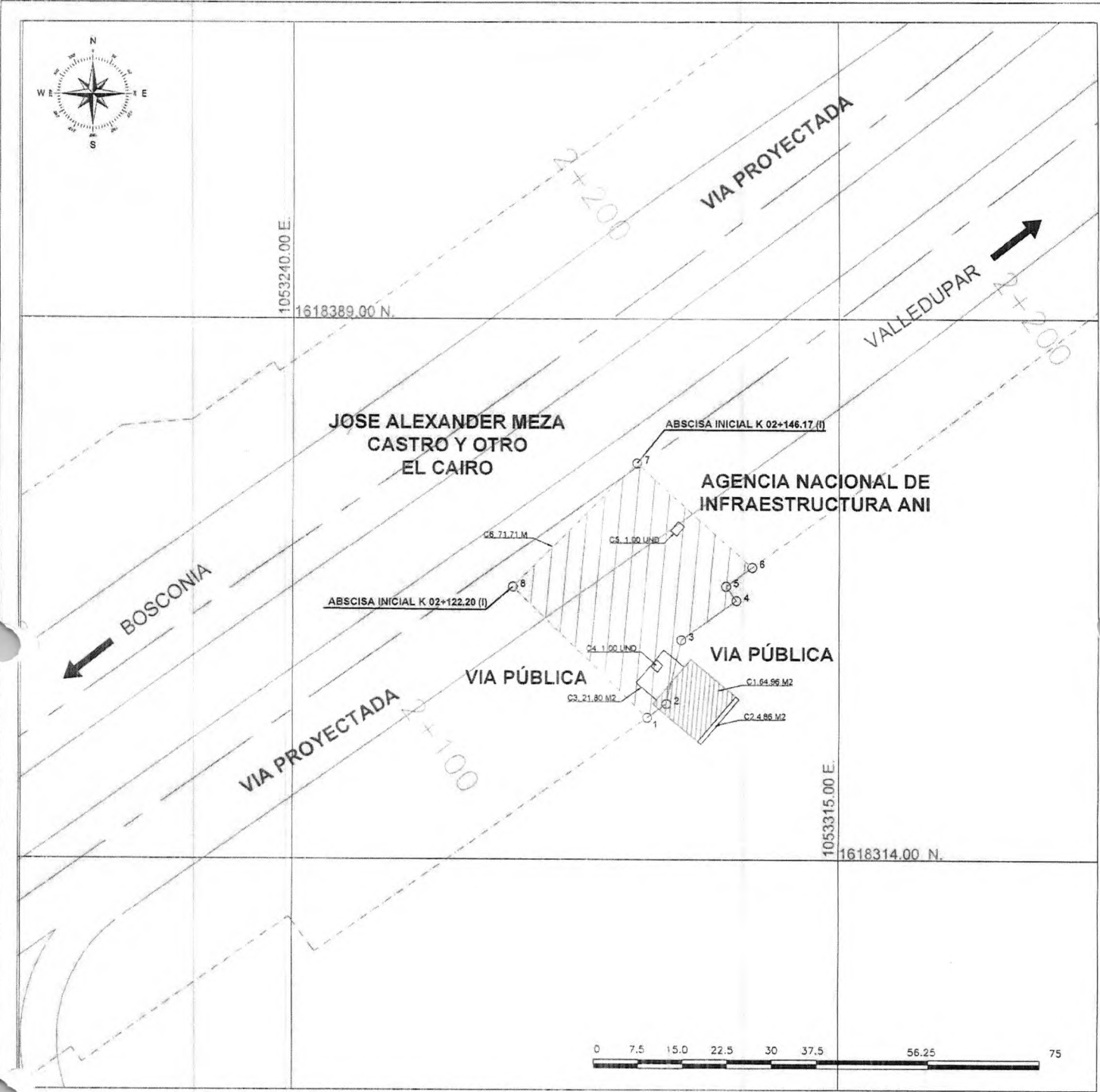
ÁREA TOTAL

571.79 m<sup>2</sup>

OBSERVACIONES:

LAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS Y ESPECIES PERTENECEN AL SEÑOR PABLO SANTANDER PADILLA IDENTIFICADO CON CC 12712639.

82



**ANI**  
Agencia Nacional de Infraestructura

**RUTA DEL SOL  
SECTOR 3**  
TRAMO 8  
VALLEDUPAR - BOSCONIA

**YUMA**  
CONCESIONARIA

**PROPIETARIO:**  
MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

**CED. CAT:** 20001040100650001000

**MATRICULA INMOBILIARIA:** N/R

**CUADRO DE ÁREAS**

ÁREA TOTAL	571.79 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA	571.79 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE	0.00 m <sup>2</sup>
ÁREAS CONSTRUIDAS	64.96 m <sup>2</sup>

**INFORMACIÓN DE REFERENCIA**

**PROYECCIÓN**  
Gauss - Krueger, Colombia (Transversal de Mercator)

**DATUM**  
MAGNA - SIRGAS

**ORIGEN DE LA ZONA**  
CENTRAL

**COORDENADAS GEOGRAFICAS**  
4° 35' 48.3215" Lat. Norte  
74° 4' 39.0284" Long. Oeste

**COORDENADAS PLANAS**  
1'000.000 metros Norte  
1'000.000 metros Este

**FECHA:**  
ENERO DEL 2020

- CONVENCIONES**
- Caminos
  - - - Cercas
  - - - Derecho de vía
  - Carretera
  - Pavimentada
  - Berman y Carretera
  - Sin Pavimentar
  - Mejoras
  - Construcciones
  - Vegetación
  - Zonas Inundables
  - ▨ Drenaje Doble
  - ▨ Jagüey

**LEYENDA**

- - - Línea de Compra
- - - Ejes de Vía proyectada
- Eje de Vía existente
- Borde Vía existente
- Borde Vía proyectado
- Puntos de Inflexión
- ▨ Área Requerida
- ▨ Área Construida Requerida
- Predios

PUNTOS DE REFERENCIA	
RUTA	PR
INICIO: 8003	INICIO: K 02+122.20 (I)
FINAL: 8003	FINAL: K 02+146.17 (I)

ARCHIVO: PA\_8NIB1809.DWG

**ESCALA:** 1: 750    **CIP:** 8NIB1809    **PLANO:** 1 DE 1

CUADRO DE COORDENADAS 8NIB1809			
PUNTOS	ESTE	NORTE	DISTANCIA(M)
1	1053288.72	1618333.71	
			3.30
2	1053291.4	1618335.63	
			9.07
3	1053293.44	1618344.47	
			9.31
4	1053300.99	1618349.91	
			2.43
5	1053299.56	1618351.88	
			4.43
6	1053303.13	1618354.51	
			21.49
7	1053287.3	1618369.05	
			24.30
8	1053270.18	1618351.8	
			25.90
9	1053288.72	1618333.71	
			0.00
1	1053288.72	1618333.71	
<b>AREA REQUERIDA 571.79 m<sup>2</sup></b>			

 <b>ANI</b> Agencia Nacional de Infraestructura	<b>PROPIETARIO:</b> MUNICIPIO DE VALLEDUPAR	<b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</b>  PROYECCIÓN Gauss - Krueger, Colombia (Transversal de Mercator)  DATUM MAGNA - SIRGAS  ORIGEN DE LA ZONA CENTRAL COORDENADAS GEOGRAFICAS 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este	<b>CONVENCIONES</b> Caminos Cercas Derecho de vía Carretera Pavimentada Bermas y Carretera Sin Pavimentar Mejoras Construcciones Vegetación Zonas Inundables Drenaje Doble Jagüey	<b>LEYENDA</b> Línea de Compra Ejes de Vía proyectada Eje de Vía existente Borde Vía existente Borde Vía proyectado Puntos de Inflexión Área Requerida Área Construida Requerida Predios
	<b>CED. CAT:</b> 20001040100650001000 <b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b> N/R			
<b>RUTA DEL SOL</b> <b>SECTOR 3</b> TRAMO B VALLEDUPAR - BOSCONIA	<b>CUADRO DE ÁREAS</b> AREA TOTAL 571.79 m <sup>2</sup> ÁREA REQUERIDA 571.79 m <sup>2</sup> ÁREA REMANENTE 0.00 m <sup>2</sup> ÁREAS CONSTRUIDAS 64.96 m <sup>2</sup>	<b>FECHA:</b> ENERO DEL 2020	<b>ESCALA:</b> 1: 750 <b>CIP:</b> 8NIB1809	<b>TABLA:</b> 1 DE 1
 <b>YUMA</b> CONCESSIONARIA	ARCHIVO: PA_8NIB1809.DWG			



Yeison Andres Torres Rendón <yeison.torres@yuma.com.co>

**YC-CRT- 94048 Oficio de Oferta Formal de Compra por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno del predio ubicado en la Calle 2 # 4 -48, identificado con cédula catastral No. 20001040100650001000 y matrícula inmobiliaria No. 190-190634, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar - Cesar, requerido para la ejecución del Proyecto Ruta del Sol Sector 3 previsto para transformar la red vial existente a doble calzada firmado en el Contrato de Concesión No. 007 de 2010.**

1 mensaje

**Atención al Usuario Yuma Concesionaria** <atencion.usuario@yuma.com.co>

8 de octubre de 2020, 13:50

Para: [contactenos@valledupar-cesar.gov.co](mailto:contactenos@valledupar-cesar.gov.co)

Cco: [yeison.torres@yuma.com.co](mailto:yeison.torres@yuma.com.co)

Cordial saludo.

Adjunto enviamos para su conocimiento y notificación.

--

**Servicio de Atención al Usuario**  
**YUMA CONCESIONARIA S.A. En Reorganización**  
Centro de Control de Operaciones  
PR 3+500 ruta 4517 - Salida Bosconia hacia la Ye de Ciénaga  
[www.yuma.com.co](http://www.yuma.com.co)

*De acuerdo con la Ley 1581 de 2012 y sus decretos reglamentarios, al momento del suministro de datos por parte del usuario, propietario y/o peticionario, autoriza de manera voluntaria, informada e inequívoca, a Yuma Concesionaria para que trate y conserve sus datos personales, registros filmicos y fotográficos, de acuerdo con nuestra Política de Tratamiento de Datos Personales, la cual puede ser consultada en nuestra página WEB [www.yuma.com.co](http://www.yuma.com.co). La información será utilizada para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato de Concesión No.007 de 2010, entre las cuales se encuentran la de remitir información a la entidad contratante, interventoria, autoridades de vigilancia y control, entre otras, así como realizar las demás actividades de mercadeo, estadística y administración que requiera Yuma Concesionaria S.A. y demás previstas en la Política.*

*Usted puede conocer, actualizar, rectificar, suprimir la información suministrada o revocar la autorización otorgada, a través de los canales de atención al usuario dispuestos por Yuma Concesionaria, Correo electrónico: [atencion.usuario@yuma.com.co](mailto:atencion.usuario@yuma.com.co), Oficina de Atención al Usuario: Centro de Control de Operaciones PR 3 +500, Ruta 4517, salida Bosconia hacia Ye de Ciénaga, línea de atención gratuita: 018000-945566.*

**3 adjuntos**

**YC-CRT-94048 Oferta CIP 8NIB1809.pdf**  
458K

**YC-CRT-94048 Anexo FICHA PREDIAL 1809.pdf**  
830K

**YC-CRT-94048 Anexo AVALÚO 1809.pdf**  
11704K

Valledupar, marzo 8 de 2021

**ESTUDIO DE TITULOS DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL NUMERO  
DE MATRICULA INMOBILIARIA 190-130541 Y LA REFERENCIA  
CATASTRAL No. 0106 0246 0001 000**

**1º. Objeto.**

Se hace el presente estudio como soporte para presentar un proyecto de Acuerdo ante el H. Concejo Municipal de Valledupar, a efectos de que este autorice la adquisición de este inmueble en cumplimiento de una obligación urbanística que permita la ejecución de un proyecto de inversión

**2º. Competencia.**

Se hace el presente estudio en atención a que corresponde a la Secretaría General Municipal, de conformidad con el manual de funciones la guarda, Administración de los inmuebles de propiedad del Municipio de Valledupar.

**3º. Descripción del inmueble.**

LOTE 1C. MARSELLA REAL con área de 3.406.00 M2 coeficiente de propiedad 3.20% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2242, 2010/09/01, NOTARIA SEGUNDA VALLEDUPAR. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984.

**4º. Génesis registral de importancia para este estudio.**

Se hace necesario hacer un recorrido sobre las actuaciones registrales que se han dado en torno al inmueble sobre el cual se hace el estudio en aras de una mayor comprensión de los cambios que ha sufrido.

4.1º. ANOTACION: Nro 1 Fecha: 02-11-2005 Radicación: 2005-8832  
Doc: SENTENCIA SN DEL 2003-09-05 00:00:00 JUZG.5 C.CTO. DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$106.590.000 ESPECIFICACION: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA (IMPOSICION) SOBRE 8.882.5 M2 (LIMITACION AL DOMINIO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto) DE: DAZA DE DIAZ ALIX CECILIA CC 32078488  
A: CORELCA S.A. E.S.P.

4.2°. ANOTACION: Nro 2 Fecha: 24-09-2010 Radicación: 2010-190-6-9567  
Doc: ESCRITURA 2242 DEL 2010-09-01 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE  
VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0ESPECIFICACION: 0918 DIVISION  
MATERIAL (OTRO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de  
dominio-Titular de dominio incompleto) A: DAZA MARTINEZ ALIX CECILIA CC  
32078488 X CC 32078488

4.3°. ANOTACION: Nro 3 Fecha: 20-01-2012 Radicación: 2012-190-6-572  
Doc: ESCRITURA 3747 DEL 2011-12-14 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE  
VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$2.040.632.805 ESPECIFICACION: 0125  
COMPRAVENTA ESTE Y OTROS (MODO DE ADQUISICION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de  
dominio-Titular de dominio incompleto) DE: DAZA MARTINEZ ALIX CECILIA CC  
32078488 CC 32078488

A: CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A. NIT. 8002355453 X

#### 5°. Propiedad.

La titularidad del derecho real de dominio o propiedad del inmueble objeto de  
análisis, radica, en cabeza de **Constructora los Mayales Nit.8002355453**.

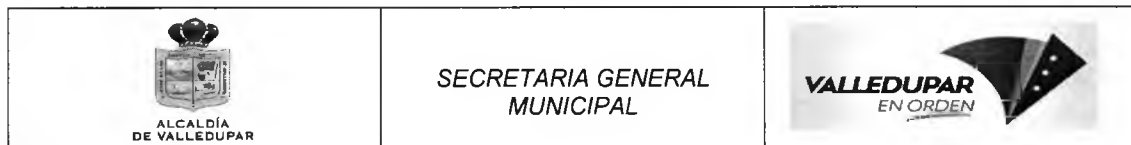
#### 6°. Expediente.

Para hacer este estudio se ha tenido a la vista un expediente conformado por  
los siguientes documentos:

Folio de matrícula Inmobiliaria y los instrumentos que se han inscrito, también se  
ha tenido en cuenta la normativa del plan de ordenamiento Territorial aplicable y  
de manera especial, la resolución 3370 del 28 de enero de 2016 emanada de la  
curaduría Primera de Valledupar, mediante la cual se efectuó el ajuste de cotas  
del predio a que se contrae este estudio.

#### 7°. Conclusión

Revisada la documentación relacionada con el inmueble que se estudia, se  
puede concluir que, existe la obligación por parte del Municipio de adquirir la  
cuota parte que el particular tiene sobre este inmueble, en atención a lo  
establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, vigente al momento del  
licenciamiento por tratarse de una carga general.



De usted, atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "AFL", written over a horizontal line.

**ANDRÉS FELIPE MAESTRE LABRADA**  
Secretario General Municipal

A handwritten signature in black ink, appearing to be "ARFG", written over a horizontal line.

Proyectó:  
**ARMANDO RAFAEL FONTALVO GAMARRA**  
Profesional Universitario / Secretaria General Municipal

Carrera 5 No. 15 – 69 Conmutador: 5742400 / 5742713 / Telefax: 5708233  
Valledupar, Cesar Colombia





## Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 08/03/2021

Hora: 05:44 PM

No. Consulta: 229144203

N° Matrícula Inmobiliaria: 190-130541

Referencia Catastral: ◆0106-0246-0001-000

Departamento: CESAR

Referencia Catastral Anterior:

Municipio: VALLEDUPAR

Cédula Catastral:

Vereda: PARAJE EL RINCON

Dirección Actual del Inmueble:

Direcciones Anteriores:

Fecha de Apertura del Folio: 30/09/2010

Tipo de Instrumento: ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 01/09/2010

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:  
190-50969

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: S

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

**Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales**

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

**Propietarios**

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
8002355453	NIT	CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A.	

**Complementaciones**

1.-ALIX CECILIA DAZA DE DIAZ,ADQUIRIO UNA PARTE POR COMPRA A JUSTA MATILDE MARTINEZ MARTINEZ,SEGUN ESCRITURA N.1503 DEL 12-08-82 NOTARIA UNICA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 09-03-84;  
 2.-JUSTA MATILDE MARTINEZ MARTINEZ,ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON MARLEN BEATRIZ,EDUARDO ELIAS,HERNAN JOSE MARTINEZ MARIN,JOHON MARLON MARTINEZ RAMOS.JORGE ENRIQUE MARTINEZ CORZO,ARNULFO JOSE MATINEZ MOLINA ALBA MERCEDES MARTINEZ MOLINA,FERNANDO,JAVIER FELIPE-MARTINEZ FUENTEZ,PEDRO NEL,MARGARITA ROSA MARTHA INES,ANA PASCUALA,LUIS ERNETO,NANCY MARINA,CARMEN ELISA MARINA ESTHER,SONUALUZ MARTINEZ PUMAREJO. SEGUN ESCRITURA 1209 DEL 19-12-83.NOTARIA UNICA DE LA PAZ,REGISTRADA EL 10-01-84. 3.-LOS SE/ORES CITADOS EN EL PUNTO ANTERIOR,ADQUIRIERON POR AJUDICACION EN LA SUCESION DE PEDRO NEL MARTINEZ,SEGUN SENTENCIA DEL 14-06-76,JUZGADO 1.CIVIL DEL CTO.DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 121-04-77. 4.-PEDRO NEL MARTINEZ,ADQUIRIO EL PREDIO DENOMINADO EL ROSARIO,EN MAYOR EXTENCION POR PRESCRIPCION SEGUN SENTENCIA DE FECHA 30-10-57,JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 14-11-57. 5.-ALIX CECILIA DAZA DE DIAZ,ADQUIRIO OTRA PARTE POR REMATE DE JHON MARLON MARTINEZ RAMOS,SEGUN REMATE DE FECHA 08-05-79 JUZGADO SEGUNDO CIVIL CTO.DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 28-05-79. 6.-JHON MARLON MARTINEZ RAMOS,ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON MARLEN BEATRIZ,EDUARDO ELIAS,HERNAN JOSE MARTINEZ MARIN JORGE ENRIQUE MARTINEZ CORZO,ARNULFO JOSE MARINEZ MOLINA,ALBA MERCEDES MARTINEZ MOLINA,FERNANDO,JAVIER FELIPE MARTINEZ FUENTES,PEDRO NEL,MARGARITA ROSA,MARTHA INES,ANA PASCUALA,LUIS ERNESTO,NANCY,MARINA ESTHER,SONIA LUZ MARTINEZ PUMAREJO.-SEGUN ESC.1209 DEL 19-12-83. NOTARIA UNICA DE LA PAZ,REGISTRADA EL 10-01-84

**Cabidad y Linderos**

LOTE 1C. MARSELLA REAL con area de 3.406.00 M2 coeficiente de propiedad 3.20% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2242, 2010/09/01, NOTARIA SEGUNDA VALLEDUPAR. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**Salvedades**

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
---------------------	----------------------	-------------------------	-------------------	------------------------	----------------------------	---------------------------

**Trámites en Curso**



## Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 08/03/2021  
Hora: 05:42 PM  
No. Consulta: 229143565  
No. Matricula Inmobiliaria: 190-130541  
Referencia Catastral: 0106-0246-0001-000

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 02-11-2005 Radicación: 2005-8832  
Doc: SENTENCIA SN DEL 2003-09-05 00:00:00 JUZG.5 C.CTO. DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$106.590.000  
ESPECIFICACION: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA (IMPOSICION) SOBRE 8.882.5 M2 (LIMITACION AL DOMINIO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: DAZA DE DIAZ ALIX CECILIA CC 32078488  
A: CORELCA S.A. E.S.P.

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 24-09-2010 Radicación: 2010-190-6-9567  
Doc: ESCRITURA 2242 DEL 2010-09-01 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 0918 DIVISION MATERIAL (OTRO)

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

A: DAZA MARTINEZ ALIX CECILIA CC 32078488 X CC 32078488

---

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 20-01-2012 Radicación: 2012-190-6-572

Doc: ESCRITURA 3747 DEL 2011-12-14 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$2.040.632.805

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: DAZA MARTINEZ ALIX CECILIA CC 32078488 CC 32078488

A: CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A. NIT. 8002355453 X

---

Valledupar, marzo 8 de 2021

**ESTUDIO DE TITULOS DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL NUMERO  
DE MATRICULA INMOBILIARIA 190-130540 Y LA REFERENCIA  
CATASTRAL No. 0106 0246 0001 000**

**1º. Objeto.**

Se hace el presente estudio como soporte para presentar un proyecto de Acuerdo ante el H. Concejo Municipal de Valledupar, a efectos de que este autorice la adquisición de este inmueble en cumplimiento de una obligación urbanística que permita la ejecución de un proyecto de inversión

**2º. Competencia.**

Se hace el presente estudio en atención a que corresponde a la Secretaría General Municipal, de conformidad con el manual de funciones la guarda, Administración de los inmuebles de propiedad del Municipio de Valledupar.

**3º. Descripción del inmueble.**

LOTE 1B. MARSELLA REAL CON AREA DE 85.978.87 M2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD 80.89% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2242, 2010/09/01, NOTARIA SEGUNDA VALLEDUPAR. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984 AREA ACTUAL: 16.841.20 M2. DESTINADO PARA VIAS Y ANDENES, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA PUBLICA 2931 DEL 14-10-2010. DCTO. 1711/1984.

**4º. Génesis registral de importancia para este estudio.**

Se hace necesario hacer un recorrido sobre las actuaciones registrales que se han dado en torno al inmueble sobre el cual se hace el estudio en aras de una mayor comprensión de los cambios que ha sufrido.

4.1º. ANOTACION: Nro 1 Fecha: 02-11-2005 Radicación: 2005-8832  
Doc: SENTENCIA SN DEL 2003-09-05 00:00:00 JUZG.5 C.CTO. DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$106.590.000  
ESPECIFICACION: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA (IMPOSICION) SOBRE 8.882.5 M2 (LIMITACION AL DOMINIO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: DAZA DE DIAZ ALIX CECILIA CC 32078488

A: CORELCA S.A. E.S.P.

4.2°. ANOTACION: Nro 2 Fecha: 24-09-2010 Radicación: 2010-190-6-9567  
Doc: ESCRITURA 2242 DEL 2010-09-01 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE  
VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 0918 DIVISION MATERIAL (OTRO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de  
dominio, I-Titular de dominio incompleto) A: DAZA MARTINEZ ALIX CECILIA CC  
32078488 X CC 32078488

4.3°. ANOTACION: Nro 3 Fecha: 19-10-2010 Radicación: 2010-190-6-10494  
Doc: ESCRITURA 2931 DEL 2010-10-14 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE  
VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 0920 LOTE0 (OTRO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de  
dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: DAZA DE DIAZ ALIX CECILIA CC 32078488 X

4.4°. ANOTACION: Nro 4 Fecha: 20-01-2012 Radicación: 2012-190-6-572  
Doc: ESCRITURA 3747 DEL 2011-12-14 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE  
VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$2.040.632.805  
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS (MODO DE  
ADQUISICION)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de  
dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: DAZA MARTINEZ ALIX CECILIA CC 32078488 CC 32078488  
A: CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A. NIT. 8002355453 X

#### 5°. Propiedad.

La titularidad del derecho real de dominio o propiedad del inmueble objeto de análisis, radica, en cabeza de **Constructora los Mayales Nit.8002355453**.

#### 6°. Expediente.

Para hacer este estudio se ha tenido a la vista un expediente conformado por los siguientes documentos:

Folio de matrícula Inmobiliaria y los instrumentos que se han inscrito, también se ha tenido en cuenta el contenido del plan de ordenamiento Territorial aplicable y de manera especial, la resolución 3370 del 28 de enero de 2016, mediante la cual se efectuó el ajuste de cotas del predio a que se contrae este estudio.

**7º. Conclusión**

Revisada la documentación relacionada con el inmueble que se estudia, se puede concluir que, existe la obligación por parte del Municipio de adquirir la cuota parte que el particular tiene sobre este inmueble, en atención a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, vigente al momento del licenciamiento por tratarse de una carga general.

De usted, atentamente,



**ANDRÉS FELIPE MAESTRE LABRADA**  
Secretario General Municipal



Proyectó:  
**ARMANDO RAFAEL FONTALVO GAMARRA**  
Profesional Universitario / Secretaria General Municipal

VUR

ventanilla única de registro



MINJUSTICIA



VUR

ventanilla única de registro



## Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 08/03/2021

Hora: 05:15 PM

No. Consulta: 229136142

N° Matricula Inmobiliaria: 190-130540

Referencia Catastral: 0106-0246-0001-000

Departamento: CESAR

Referencia Catastral Anterior:

Municipio: VALLEDUPAR

Cédula Catastral:

Vereda: PARAJE EL RINCON

Dirección Actual del Inmueble:

Direcciones Anteriores:

Fecha de Apertura del Folio: 30/09/2010

Tipo de Instrumento: ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 01/09/2010

Estado Folio: ACTIVO

Matricula(s) Matriz:

190-50969

Matricula(s) Derivada(s):

190-130670

190-130671

190-130672

190-130673

190-130669

190-130668

Tipo de Predio: S

Alertas en protección, restitución y formalización



Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
8002355453	NIT	CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A.	

Complementaciones

1.-ALIX CECILIA DAZA DE DIAZ,ADQUIRIO UNA PARTE POR COMPRA A JUSTA MATILDE MARTINEZ MARTINEZ,SEGUN ESCRITURA N.1503 DEL 12-08-82 NOTARIA UNICA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 09-03-84;  
 2.-JUSTA MATILDE MARTINEZ MARTINEZ,ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON MARLEN BEATRIZ,EDUARDO ELIAS,HERNAN JOSE MARTINEZ MARIN,JOHON MARLON MARTINEZ RAMOS.JORGE ENRIQUE MARTINEZ CORZO,ARNULFO JOSE MATINEZ MOLINA ALBA MERCEDES MARTINEZ MOLINA,FERNANDO,JAVIER FELIPE-MARTINEZ FUENTEZ,PEDRO NEL,MARGARITA ROSA MARTHA INES,ANA PASCUALA,LUIS ERNETO,NANCY MARINA,CARMEN ELISA MARINA ESTHER,SONUALUZ MARTINEZ PUMAREJO. SEGUN ESCRITURA 1209 DEL 19-12-83.NOTARIA UNICA DE LA PAZ,REGISTRADA EL 10-01-84. 3.-LOS SE/ORES CITADOS EN EL PUNTO ANTERIOR,ADQUIRIERON POR AJUDICACION EN LA SUCESION DE PEDRO NEL MARTINEZ,SEGUN SENTENCIA DEL 14-06-76,JUZGADO 1.CIVIL DEL CTO.DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 121-04-77. 4.-PEDRO NEL MARTINEZ,ADQUIRIO EL PREDIO DENOMINADO EL ROSARIO,EN MAYOR EXTENCION POR PRESCRIPCION SEGUN SENTENCIA DE FECHA 30-10-57,JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 14-11-57. 5.-ALIX CECILIA DAZA DE DIAZ,ADQUIRIO OTRA PARTE POR REMATE DE JHON MARLON MARTINEZ RAMOS,SEGUN REMATE DE FECHA 08-05-79 JUZGADO SEGUNDO CIVIL CTO.DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 28-05-79. 6.-JHON MARLON MARTINEZ RAMOS,ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON MARLEN BEATRIZ,EDUARDO ELIAS,HERNAN JOSE MARTINEZ MARIN JORGE ENRIQUE MARTINEZ CORZO,ARNULFO JOSE MARINEZ MOLINA,ALBA MERCEDES MARTINEZ MOLINA,FERNANDO,JAVIER FELIPE MARTINEZ FUENTES,PEDRO NEL,MARGARITA ROSA,MARTHA INES,ANA PASCUALA,LUIS ERNESTO,NANCY,MARINA ESTHER,SONIA LUZ MARTINEZ PUMAREJO.-SEGUN ESC.1209 DEL 19-12-83. NOTARIA UNICA DE LA PAZ,REGISTRADA EL 10-01-84

Cabidad y Linderos

LOTE 1B. MARSELLA REAL CON AREA DE 85.978.87 M2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD 80.89% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2242, 2010/09/01, NOTARIA SEGUNDA VALLEDUPAR. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984 AREA ACTUAL: 16.841.20 M2. DESTINADO PARA VIAS Y ANDENES, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA PUBLICA 2931 DEL 14-10-2010. DCTO. 1711/1984.

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
---------------------	----------------------	-------------------------	-------------------	------------------------	----------------------------	---------------------------

**Trámites en Curso**

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD
----------	------	-------	----------------	--------

**IMPORTANTE**

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.



vur



ventanilla única de registro

**SNR** SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la ley pública

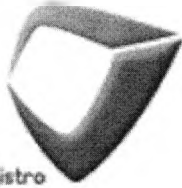


MINJUSTICIA



**TODOS POR UN  
NUEVO PAÍS**  
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

vur



ventanilla única de registro

## Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 08/03/2021

Hora: 05:15 PM

No. Consulta: 229136307

No. Matricula Inmobiliaria: 190-130540

Referencia Catastral: 0106-0246-0001-000

## Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

## Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 02-11-2005 Radicación: 2005-8832

Doc: SENTENCIA SN DEL 2003-09-05 00:00:00 JUZG.5 C.CTO. DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$106.590.000

ESPECIFICACION: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA (IMPOSICION) SOBRE 8.882.5 M2 (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: DAZA DE DIAZ ALIX CECILIA CC 32078488

A: CORELCA S.A. E.S.P.

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 24-09-2010 Radicación: 2010-190-6-9567

Doc: ESCRITURA 2242 DEL 2010-09-01 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 0918 DIVISION MATERIAL (OTRO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
A: DAZA MARTINEZ ALIX CECILIA CC 32078488 X CC 32078488

---

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 19-10-2010 Radicación: 2010-190-6-10494  
Doc: ESCRITURA 2931 DEL 2010-10-14 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 0920 LOTE0 (OTRO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
A: DAZA DE DIAZ ALIX CECILIA CC 32078488 X

---

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 20-01-2012 Radicación: 2012-190-6-572  
Doc: ESCRITURA 3747 DEL 2011-12-14 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$2.040.632.805  
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS (MODO DE ADQUISICION)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: DAZA MARTINEZ ALIX CECILIA CC 32078488 CC 32078488  
A: CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A. NIT. 8002355453 X

---



CURADURÍA  
URBANA No 1  
Valledupar

101

1

RESOLUCIÓN NÚMERO 3370 DEL 28 DE ENERO DE 2016  
POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE ACTO URBANÍSTICO DE AJUSTE DE COTAS DE AREAS, A  
CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A., PARA EL PROYECTO DENOMINADO "MARSELLA REAL, EN  
JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

EL SUSCRITO CURADOR URBANO PRIMERO DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, EN USO DE SUS  
FACULTADES LEGALES, EN ESPECIAL LAS CONCEDIDAS POR LA LEY 388 DE 1.997 Y EL  
DECRETO 1077 DE MAYO DE 2015 Y....

CONSIDERANDO:

Que **CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A.**, identificada con el Nit. 0800235545-3, y representada legalmente por **JUAN MANUEL ORTIZ GALEANO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 77.032.144 expedida en Valledupar (Cesar), solicito mediante la radicación número 3271 del 29 de octubre de 2015, **LICENCIA DE AJUSTE DE COTAS DE AREAS** de la resolución número 1775 del 17 de agosto de 2010, por medio de la cual la Curaduría Urbana Primera de Valledupar otorgó licencia de subdivisión y modificación de la licencia de urbanismo y construcción número 1729 del 01 de julio de 2010, del proyecto denominado "*Marsella Real*", en jurisdicción del Municipio de Valledupar; de la resolución número 2018 del 14 de marzo de 2011, por medio de la cual la Curaduría Urbana Primera de Valledupar concedió licencia de subdivisión, urbanismo y construcción del "*Conjunto Cerrado Marsella Real*" en jurisdicción del Municipio de Valledupar; de la resolución número 2468 del 06 de junio de 2012, por medio de la cual la Curaduría Urbana Primera de Valledupar otorgo licencia de subdivisión, urbanismo y construcción del "*Conjunto Cerrado Santillana*" en jurisdicción del Municipio de Valledupar, y la resolución número 20001- 2-13-0475 del 13 de febrero de 2014, por medio de la cual la Curaduría Urbana Segunda de Valledupar aprobó licencia de urbanismo, subdivisión y construcción en la modalidad de modificación del "*Conjunto Cerrado Santillana*", en jurisdicción del Municipio de Valledupar. Que dicha solicitud encuentra su fundamento legal de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, Sección 3, Artículo 2.2.6.1.3.1 que trata de *otras actuaciones* relacionadas con la expedición de las licencias vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia, y que en su numeral 1, enuncia: **Ajuste de cotas de áreas: Es la autorización para incorporar en los planos urbanísticos previamente aprobados por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, la corrección técnica de cotas y áreas de un predio o predios determinados cuya urbanización haya sido ejecutada en su totalidad.** Que el solicitante aportó la documentación correspondiente exigida en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del decreto 1077 de Mayo de 2015 a saber: Certificados de tradición vigentes de los inmuebles objeto de la solicitud de Ajuste de Cotas, Formulario Único Nacional de Solicitud de Licencia debidamente diligenciado, certificados de existencia y representación legal de los peticionarios de fecha de expedición no superior a un mes a la fecha de radicación de la solicitud, proyecto urbanístico de ajuste de cotas. Que el solicitante aportó la documentación correspondiente exigida en el artículo 2.2.6.1.2.1.8 del decreto 1077/2015 a saber: Tres copias en medio impreso del proyecto de ajuste de cotas sujeto a aprobación. Que en consecuencia, y conforme a la ley, y el Acuerdo 011 de 2015, la Curaduría Urbana Primera de Valledupar certifica que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas vigentes, y por tanto procederá a conceder

Calle 16 número 6 – 48 Centro de Valledupar  
Teléfonos: 5712124 – 5843544 Valledupar - Cesar  
[e-mail.curadorprimero@hotmail.com](mailto:e-mail.curadorprimero@hotmail.com)  
[www.curaduriaprimera.com](http://www.curaduriaprimera.com)



**CURADURÍA**  
URBANA No 1  
Valledupar

**RESOLUCIÓN NÚMERO 3370 DEL 28 DE ENERO DE 2016**

**POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE ACTO URBANISTICO DE AJUSTE DE COTAS DE AREAS, A CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A., PARA EL PROYECTO DENOMINADO "MARSELLA REAL, EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.**

**LICENCIA DE AJUSTE DE COTAS DE AREAS** del proyecto urbanístico *denominado "Marsella Real"*. Que en razón y mérito de lo expuesto, la Curaduría Urbana Primera de Valledupar...

**RESUELVE:**

**Artículo Primero:** : Conceder a **CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A.**, identificada con el Nit. 0800235545-3, y representada legalmente por **JUAN MANUEL ORTIZ GALEANO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 77.032.144 expedida en Valledupar (Cesar), acto de **AJUSTE DE COTAS DE AREAS** para el proyecto urbanístico denominado *"Marsella Real"*, localizado en la calle 1 N° 38 – 51 predio el Rosario de esta ciudad.

**Artículo Segundo:** Que el proyecto urbanístico denominado *"Marsella Real"*, en jurisdicción del Municipio de Valledupar", se aprobó de la siguiente manera:

1. Que mediante la Resolución 1729 del 01 de julio de 2010, el Curador Urbano Primero de Valledupar, concedió LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCION A ALIX CECILIA DAZA DE DIAZ, para el proyecto denominado "MARSELLA REAL", ubicado en la calle 1 No. 38 – 51 sector el Rosario en jurisdicción del Municipio de Valledupar, la cual tuvo como objeto el urbanismo de un lote de terreno urbano identificado con el número 1, y con área total de diez hectáreas con seis mil trescientos dos con dieciocho metros cuadrados (10has+6.302.18m2), determinado en el siguiente cuadro de áreas así:

<b>CUADRO DE AREAS DE URBANISMO</b>		
(APROBADAS RESOL 1729 DEL 01 DE JULIO DE 2010)		
<b>CONJUNTO RESIDENCIAL "MARSELLA REAL"</b>		
Área total del lote		<b>106.302,18 M2</b>
Área a urbanizar		<b>70.633,08 M2</b>
LOTE 1ª	11.077,04	
LOTE 1B (futuro desarrollo de unidad inmobiliaria cerrada)	25.154,59	
LOTE 1D (Área de reserva)	1.538,51	
LOTE 1E (futuro desarrollo de unidad inmobiliaria cerrada)	22.590,27	
LOTE 1F (futuro desarrollo de unidad inmobiliaria cerrada)	10.272,67	
Área de cesión externa el 50 % del lote		<b>9.630,42 M2</b>
LOTE 1C (Área de cesión)	2.653,52	
LOTE 1G (Área de cesión)	5.165,41	
LOTE 1H (Área de cesión)	1.268,65	
LOTE 1I (Área de cesión)	542,84	M2

Calle 16 número 6 – 48 Centro de Valledupar  
Teléfonos: 5712124 – 5843544 Valledupar - Cesar  
[e-mail.curadorprimero@hotmail.com](mailto:e-mail.curadorprimero@hotmail.com)  
[www.curaduriaprimera.com](http://www.curaduriaprimera.com)



**RESOLUCIÓN NÚMERO 3370 DEL 28 DE ENERO DE 2016**  
**POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE ACTO URBANISTICO DE AJUSTE DE COTAS DE AREAS, A**  
**CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A., PARA EL PROYECTO DENOMINADO "MARSELLA REAL, EN**  
**JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.**

Áreas de zonas verdes, andenes y vías	26.038,68
Área de cesión adicional para futuros proyectos	63,22

- 2 Que a través de la Resolución 1775 del 17 de agosto de 2010, el Curador Urbano Primero de Valledupar, concedió LICENCIA DE SUBDIVISION para un predio urbano y MODIFICACION DE LA LICENCIA DE URBANISMO NÚMERO 1729 DEL 01 DE JULIO DE 2010, expedida para el proyecto denominado "MARSELLA REAL", ubicado en la calle 1 No. 38 – 51 del sector el Rosario en jurisdicción del Municipio de Valledupar, la cual tuvo como objeto la **LICENCIA DE SUBDIVISIÓN** del lote de terreno urbano identificado con el número 1, y con área total de diez hectáreas con seis mil trescientos dos con dieciocho metros cuadrados (10has+6.302.18m2), quedando conformado por tres (3) lotes identificados como lotes 1A, con un área de dieciséis mil novecientos diecisiete con treinta y un metros cuadrados (16.917.31m2), lote 1B con un área de ochenta y cinco mil novecientos setenta y ocho con ochenta y siete metros cuadrados (85.978.87m2) y el lote 1C con un área de tres mil cuatrocientos seis metros cuadrados (3.406.00m2). El proyecto de subdivisión del lote 1 presenta el siguiente cuadro de áreas:

**LICENCIA DE SUBDIVISION (Resolución 1775 del 17 de agosto de 2010)**  
**CUADRO DE AREAS**

DESCRIPCION	AREA	%
Área lote en mayor extensión (Nº 1)	106.302,18m2	100,00
Área lote 1A – subdividido	16.917,31m2	15,91
Área lote 1B – subdividido	85.978,87m2	80,89
Área lote 1C – remanente	3.406,00m2	3,20

Como consecuencia de esta licencia de subdivisión en este mismo acto se modificó el área de los lotes del proyecto urbanístico así: El lote 1A (resultante del acto de subdivisión que se otorga en este mismo acto) queda fuera del área urbanizada, los lotes **1B** y **1C** con área de ochenta y cinco mil novecientos setenta y ocho con ochenta y siete metros cuadrados (85.978.87m2) y tres mil cuatrocientos seis metros cuadrados (3.406.00m2) respectivamente, donde la **MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANISMO** quedó conformada de la siguiente forma: **Lote 1B:** estará conformado por siete (7) lotes distribuidos de la siguiente manera: Lote 1B-1, con área total de veinticinco mil ciento cincuenta y cuatro con cincuenta y nueve metros cuadrados (25.154.59m2), que hará parte de un futuro desarrollo para una (1) Unidad Inmobiliaria Cerrada; Lote 1B-2, con un área de dos mil sesenta con ochenta y dos metros cuadrados (2.060.82m2), y que hace parte del área de cesión externa de este proyecto; Lote 1B-3, con un área de dos mil ochenta y dos con cuarenta y un metros cuadrados (2.082.41m2), que será reservado para futuros proyectos; Lote 1B-4, con un área de veintitrés mil ciento treinta y tres con once metros cuadrados (23.133.11m2), que hace parte de un futuro desarrollo para una (1) Unidad Inmobiliaria Cerrada; Lote 1B-5, con un área de once mil quinientos cuarenta y uno con treinta y tres metros cuadrados (11.541.33m2), que hace parte de un futuro desarrollo para una (1) Unidad Inmobiliaria Cerrada; Lote 1B-6, con un área

Calle 16 número 6 – 48 Centro de Valledupar  
Teléfonos: 5712124 – 5843544 Valledupar - Cesar  
[e-mail.curadorprimero@hotmail.com](mailto:e-mail.curadorprimero@hotmail.com)  
[www.curaduriaprimera.com](http://www.curaduriaprimera.com)



**RESOLUCIÓN NÚMERO 3370 DEL 28 DE ENERO DE 2016**  
**POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE ACTO URBANISTICO DE AJUSTE DE COTAS DE AREAS, A**  
**CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A., PARA EL PROYECTO DENOMINADO "MARSELLA REAL, EN**  
**JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.**

de cinco mil ciento sesenta y cinco con cuarenta y un metros cuadrados (5.165.41m<sup>2</sup>), que hace parte del área de cesión externa de este proyecto; y el lote 1B-7, con un área de quinientos cuarenta y dos con ochenta y cuatro metros cuadrados (542.84m<sup>2</sup>), que hace parte del área de cesión externa de este proyecto. **Lote 1C:** con un área total de tres mil cuatrocientos seis metros cuadrados (3.406.00m<sup>2</sup>), hace parte de cesión de vías del plan vial de la ciudad. El área total urbanizada es de sesenta y un mil trescientos sesenta y ocho con sesenta metros cuadrados (61.368.60m<sup>2</sup>) y el área de vías, andenes y zonas verdes es de dieciséis mil ochocientos cuarenta y uno con veinte metros cuadrados (16.841.20m<sup>2</sup>). Dentro de este proyecto urbanístico se deja un área de cesión adicional para futuros proyectos con un área de dos mil quinientos ochenta y siete con cincuenta y nueve metros cuadrados (2.587.59m<sup>2</sup>).

<b>CUADRO DE AREAS DE URBANISMO</b>		
<b>CONJUNTO RESIDENCIAL "MARSELLA REAL"</b>		
Área total del lote		<b>89.384,87 M2</b>
Área a urbanizar		<b>61.368,60</b>
LOTE 1B-1 (futuro desarrollo de unidad inmobiliaria cerrada)	25.154,59	
LOTE 1B-3 (Área de reserva)	2.082,41	
LOTE 1B-4 (futuro desarrollo de unidad inmobiliaria cerrada)	23.133,11	
LOTE 1B-5 (futuro desarrollo de unidad inmobiliaria cerrada)	11.541,33	
Área de cesión externa = área total del lote x 18% x 50 %		<b>8.044,64 M2</b>
Área total de cesión externa		<b>10.632,23</b>
LOTE 1B-2 (Área de cesión)	2.060,82	
LOTE 1B-6 (Área de cesión)	5.165,41	
LOTE 1C (Área de cesión vías)	3.406,00	
Área de zonas verdes y vías		<b>16.841,20</b>
Área de cesión adicional para futuros proyectos		<b>2.587,59</b>

3. Que mediante la Resolución 2018 del 14 de marzo de 2011, el Curador Urbano Primero de Valledupar, concedió LICENCIA DE SUBDIVISION, URBANISMO Y CONSTRUCCION A CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A., DE LA SIGUIENTE MANERA: **LICENCIA DE SUBDIVISIÓN** en la modalidad de reloteo para el predio denominado Lote 1B-1. El proyecto aprobado mediante el acto administrativo anteriormente descrito presenta un predio de mayor extensión con un área de veinticinco mil ciento cincuenta y cuatro





RESOLUCIÓN NÚMERO 3370 DEL 28 DE ENERO DE 2016  
POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE ACTO URBANISTICO DE AJUSTE DE COTAS DE AREAS, A  
CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A., PARA EL PROYECTO DENOMINADO "MARSELLA REAL, EN  
JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

con cincuenta y nueve metros cuadrados (25.154.59m<sup>2</sup>), conformado por dos (2) lotes identificados como lote 1B-1A (remanente), con área de ocho mil cuatrocientos veintidós con once metros cuadrados (8.422.11m<sup>2</sup>), y el lote 1B-1B (reloteado), con área de dieciséis mil setecientos treinta y dos con cuarenta y ocho metros cuadrados (16.732.48m<sup>2</sup>). El acto de subdivisión en la modalidad de reloteo aprobado mediante la resolución señalada, presenta el siguiente cuadro de áreas:

CUADRO DE ÁREAS RELOTEO

DESCRIPCIÓN	ÁREA	M2
Área lote 1B-1	25.154,59	M2
Área del lote 1B-1A (remanente)	8.422,11	M2
Total del lote 1B-1B (reloteado)	16.732,48	M2

Que en este mismo acto se concedió **LICENCIA DE URBANISMO** al lote de área total de dieciséis mil setecientos treinta y dos con cuarenta y ocho metros cuadrados (16.732,48m<sup>2</sup>), y quedó conformado por cuatro (4) manzanas, y un lote de cesión interna tipo B. Las manzanas están identificadas como: **Manzana A**, con un área de dos mil doscientos doce con cuarenta y nueve metros cuadrados (2.212.49m<sup>2</sup>), está conformada por catorce (14) lotes para vivienda bifamiliares. **Manzana B**, con un área de dos mil sesenta y tres con ochenta y nueve metros cuadrados (2.063.89m<sup>2</sup>), está conformada por doce (12) lotes para vivienda bifamiliar y dos (2) lotes para vivienda unifamiliar, para un total de catorce (14) lotes en la manzana. **Manzana C**, con un área de dos mil seiscientos treinta y dos con ochenta y cuatro metros cuadrados (2.632.84m<sup>2</sup>), está conformada por dieciséis (16) lotes para vivienda bifamiliar y un (1) lote para vivienda bifamiliar + local comercial, para un total de diecisiete (17) lotes en la manzana. **Manzana D**, con área de dos mil doscientos veintiuno con ochenta y dos metros cuadrados (2.221.82m<sup>2</sup>), está conformada por catorce (14) lotes para vivienda bifamiliar y un (1) lote para vivienda unifamiliar, para un total de quince (15) lotes en la manzana. El lote de cesión comunal presenta un área total de dos mil seiscientos ocho con setenta y seis metros cuadrados (2.608.76m<sup>2</sup>) que corresponde al 9% del área total a urbanizar, y presenta un área de vías y zonas verde de cuatro mil novecientos noventa y dos con sesenta y ocho metros cuadrados (4.992.68m<sup>2</sup>).

**LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCION (Resolución 2018 del 14 de marzo de 2011)**

CUADRO DE AREAS

DESCRIPCION	AREA PARCIAL (M2)	AREA TOTAL (M2)
Área total del lote a urbanizar (Lote 1B - 1B)		16.732,48
Manzana A	2.212,49	
Manzana B	2.063,89	
Manzana C	2.632,84	

Calle 16 número 6 - 48 Centro de Valledupar  
Teléfonos: 5712124 - 5843544 Valledupar - Cesar  
[e-mail.curadorprimero@hotmail.com](mailto:e-mail.curadorprimero@hotmail.com)  
[www.curaduriaprimera.com](http://www.curaduriaprimera.com)



**RESOLUCIÓN NÚMERO 3370 DEL 28 DE ENERO DE 2016  
POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE ACTO URBANISTICO DE AJUSTE DE COTAS DE AREAS, A  
CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A., PARA EL PROYECTO DENOMINADO "MARSELLA REAL, EN  
JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.**

Manzana D	2.221,82	
Área total de lotes (manzanas urbanizadas)		9.131,04
Área de cesión interna		2.608,76
Área de zonas verdes y vías		4.992,68

4. Que mediante la Resolución 2468 del 06 de junio de 2012, el Curador Urbano Primero de Valledupar, concedió **LICENCIA DE SUBDIVISION, URBANISMO Y CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD OBRA A CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A.**, de la siguiente manera: **LICENCIA DE SUBDIVISIÓN URBANA**, para el predio denominado Lote 1B-4 con un área de veintitrés mil ciento treinta y tres con once metros cuadrados (23.133.11M2), quedando conformado por dos (2) lotes identificados como Lote 1B-4-1 (Conjunto Cerrado Santillana) con área de veintidós mil quinientos ochenta y cinco con cincuenta y cuatro metros cuadrados (22.585.54M2), y el Lote 1B-4-2 (Lote de Reserva) con área de quinientos cuarenta y siete con cincuenta y siete metros cuadrados (547.57M2). El acto de subdivisión presenta el siguiente cuadro de áreas:

**CUADRO DE ÁREAS DE SUBDIVISIÓN**

DESCRIPCIÓN	ÁREA	M2
Área lote Mayor Extensión 1B-4	23.133,11	M2
Lote No. 1B-4-1 (Conjunto Santillana)	22.585,54	M2
Lote No. 1B-4-2 (Lote de Reserva)	547,57	M2

En este mismo acto se concedió **LICENCIA DE URBANISMO** al lote con área total de veintidós mil quinientos ochenta y cinco con cincuenta y cuatro metros cuadrados (22.585.54M2), quedando conformado por tres (3) manzanas en el proyecto CONJUNTO CERRADO SANTILLANA. Las manzanas están identificadas como: **Manzana A**, con un área de tres mil seiscientos veintiséis con diecinueve metros cuadrados (3.626.19M2), conformada por veinte (20) lotes para viviendas bifamiliares. **Manzana B**, con un área de cuatro mil novecientos ochenta y seis con noventa y nueve metros cuadrados (4.986.99) conformada por veinte (20) lotes para viviendas bifamiliares. **Manzana C**, con un área de cuatro mil seiscientos cuarenta y seis con setenta y nueve metros cuadrados (4.646.79M2), está conformada por veintiséis (26) lotes para viviendas bifamiliares en la manzana. El lote de cesión comunal presenta un área total de dos mil setenta y siete con veintidós metros cuadrados (2.077.22m2) que corresponde al 9% del área total a urbanizar, y presenta un área de vías y zonas verdes de siete mil noventa y ocho con treinta y cinco metros cuadrados (7.098.35m2).

**CUADRO DE AREAS**

DESCRIPCION	AREA PARCIAL (M2)	AREA TOTAL (M2)
Área total del lote a urbanizar (Lote 1B - 4-1)		22.585,54

Calle 16 número 6 - 48 Centro de Valledupar  
Teléfonos: 5712124 - 5843544 Valledupar - Cesar  
[e-mail.curadorprimero@hotmail.com](mailto:e-mail.curadorprimero@hotmail.com)  
[www.curaduriaprimera.com](http://www.curaduriaprimera.com)

*LD*



RESOLUCIÓN NÚMERO 3370 DEL 28 DE ENERO DE 2016  
POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE ACTO URBANISTICO DE AJUSTE DE COTAS DE AREAS, A  
CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A., PARA EL PROYECTO DENOMINADO "MARSELLA REAL, EN  
JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

Manzana A	3.626,19	
Manzana B	4.986,99	
Manzana C	4.646,79	
Área a urbanizar		13.259,97
Área de cesión interna		2.077,22
Área de parqueadero		150,00
Área de zonas verdes y vías		7.098,35

5. Que mediante la Resolución número **20001-2-13-0475** del 13 de febrero de 2014, el Curador Urbano Segundo de Valledupar, concedió a **CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A.**, Modificación de la **LICENCIA DE SUBDIVISION, URBANISMO Y CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA**, aprobada por la Curaduría Urbana Primera de Valledupar, mediante la resolución No. 2468 del 6 de junio de 2012 para desarrollar el proyecto de un Conjunto Cerrado denominado SANTILLANA, de la siguiente manera: 1°. En lo relacionado a la licencia de urbanismo, el proyecto que se aprobó denominado CONJUNTO CERRADO "SANTILLANA", consta de un lote de terreno urbano denominado **Lote 1B-4**, predio de mayor extensión, con una extensión superficial de veintitrés mil ciento treinta y tres con once metros cuadrados (23.133,11M<sup>2</sup>), que el propietario dividió mediante la construcción de la vía peatonal, concertada por la comunidad, en dos áreas de terrenos, una de las cuales identificada como **Lote 1B-4-2** con una extensión superficial de quinientos cuarenta y siete con cincuenta y siete metros cuadrados (547.57m<sup>2</sup>), para área de cesión Tipo A (cesión Externa), y la otra identificada como **Lote 1B-4-1** para desarrollar el CONJUNTO CERRADO "SANTILLANA", con una extensión superficial de veintiún mil novecientos veintiocho con veinte metros cuadrados (21.928.20m<sup>2</sup>), que el propietario dividió en seis (6) áreas de terrenos, de las cuales se define una como área de cesión interna (áreas comunes) **Manzana F** Lote No. 2, y cinco (5) manzanas identificadas como: **Manzana A**, con una extensión superficial de dos mil trescientos ochenta y siete con noventa y siete metros cuadrados (2.387,97M<sup>2</sup>), y consta de veintiséis (26) lotes de uso residencial. **Manzana B**, con una extensión superficial de tres mil setecientos setenta y tres con setenta y cinco metros cuadrados (3.773,75M<sup>2</sup>), y consta de cuarenta y dos (42) lotes de uso residencial. **Manzana C**, con una extensión superficial de tres mil quinientos ochenta y cuatro con noventa y seis metros cuadrados (3.584,96M<sup>2</sup>), y consta de treinta y nueve (39) lotes de uso residencial. **Manzana D**, con una extensión superficial de dos mil ciento treinta con quince metros cuadrados (2.130,15M<sup>2</sup>), y consta de veintitrés (23) lotes de uso residencial. **Manzana E**, con una extensión superficial de mil seiscientos cuarenta con treinta y ocho metros cuadrados (1.640,38M<sup>2</sup>), y consta de diecinueve (19) lotes de uso residencial. El lote de cesión comunal (interna) presenta un área total de mil novecientos ochenta y ocho con treinta y tres metros cuadrados (1.988.33m<sup>2</sup>) que corresponde al 9% del área total a urbanizar, y presenta un área de vías y zonas verdes de seis mil trescientos setenta y dos con

Calle 16 número 6 – 48 Centro de Valledupar  
Teléfonos: 5712124 – 5843544 Valledupar - Cesar  
[e-mail.curadorprimero@hotmail.com](mailto:e-mail.curadorprimero@hotmail.com)  
[www.curaduriaprimera.com](http://www.curaduriaprimera.com)



**RESOLUCIÓN NÚMERO 3370 DEL 28 DE ENERO DE 2016**  
**POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE ACTO URBANÍSTICO DE AJUSTE DE COTAS DE AREAS, A**  
**CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A., PARA EL PROYECTO DENOMINADO "MARSELLA REAL, EN**  
**JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.**

noventa y dos metros cuadrados (6.372.92m<sup>2</sup>). El plan urbanístico que aprobó el proyecto CONJUNTO CERRADO "SANTILLANA", presenta el siguiente cuadro de áreas:

**CUADRO DE AREAS**

DESCRIPCION	AREA PARCIAL (M2)	AREA TOTAL (M2)
Área bruta del lote (Lote 1B – 4)		23.133,11
Área del lote 1B-4-1 (Conjunto cerrado Santillana)		21.928,20
Área del lote 1B-4-2 (Área de cesión externa)		547,57
Área de vía peatonal externa (propuesta)		657,34
Manzana A	2.387,97	
Manzana B	3.773,75	
Manzana C	3.584,96	
Manzana D	2.130,15	
Manzana E	1.640,38	
Área total de lotes (manzanas urbanizadas, Lote 1B-4-1)		13.567,21
Área de cesión interna		1.988,33
Área de zonas verdes y vías internas		6.372,92

**Artículo Tercero:** El **ajuste de cotas** de áreas consiste en lo siguiente:

1.- Se realiza ajuste de áreas del predio denominado **LOTE 1B-4-1**, (SEGÚN RESOLUCION 20001-2-13-0475 DEL 13 DE FEBRERO DE 2014, CURADURIA URBANA No. 2 DE VALLEDUPAR), donde el área del **LOTE 1B-4-1**, cambia de veintiún mil novecientos veintiocho con veinte metros cuadrados (21.928.20M<sup>2</sup>) a veintidós mil ochenta y nueve con ochenta y tres metros cuadrados (22.089.83M<sup>2</sup>), presentando además ajustes en las medidas de los linderos así: Por el Norte, posee una medida de ciento sesenta y cinco con once metros (165,11m), ajustándose a ciento sesenta y cinco con trece metros (165,13m); Por el Sur, posee una medida de ciento treinta y seis con cincuenta y tres metros (136,53m) ajustándose a ciento treinta y seis con diecisiete metros (136,17m); Por el Este, posee una medida de ciento cuarenta con sesenta y tres metros (140,63m) + siete con veinte metros (7,20m) ajustándose a ciento cuarenta con setenta y cuatro metros (140,74m) + seis con sesenta y siete metros (6,67m) y por el Oeste, posee una medida de ciento cuarenta y tres con veinte metros (143,20m) ajustándose a ciento cuarenta y seis con cero nueve metros (146,09m).

**CUADRO DE AREAS LOTE 1B-4-1 (SEGÚN LICENCIA URBANISTICA RESOLUCION 20001-2-13-0475 DEL 13 DE FEBRERO DE 2014, CURADURIA URBANA No. 2 DE VALLEDUPAR)**

LOTE	No DE LOTES	FRENTE (ML)		LONGITUD (ML)		ÁREA DEL LOTE (M2)	TOTAL No. DE LOTES	FORMA DEL LOTE	UBICACION
		NORTE	SUR	ESTE	OESTE				

Calle 16 número 6 – 48 Centro de Valledupar  
Teléfonos: 5712124 – 5843544 Valledupar - Cesar  
[e-mail.curadorprimero@hotmail.com](mailto:e-mail.curadorprimero@hotmail.com)  
[www.curaduriaprimera.com](http://www.curaduriaprimera.com)



**CURADURÍA**  
URBANA No 1  
Valledupar

**RESOLUCIÓN NÚMERO 3370 DEL 28 DE ENERO DE 2016**  
**POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE ACTO URBANISTICO DE AJUSTE DE COTAS DE AREAS, A**  
**CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A., PARA EL PROYECTO DENOMINADO "MARSELLA REAL, EN**  
**JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.**

1B-4-1	1	165,11	136,53	140,63+7,20	143,20	21.928,20	1	IRREGULAR	ESQUINERO
	ÁREA TOTAL LOTES 21.928.20						1		

Apruébese con el ajuste de cotas de áreas anteriormente descrito, el siguiente cuadro de áreas.

**CUADRO DE AREAS LOTE 1B-4-1 (SEGÚN LICENCIA MODIFICACION Y AJUSTE DE COTAS)**

LOTE	No DE LOTES	FRENTE (ML)		LONGITUD (ML)		ÁREA DEL LOTE (M2)	TOTAL No. DE LOTES	FORMA DEL LOTE	UBICACION
		NORTE	SUR	ESTE	OESTE				
1B4-1	1	165,13	136,17	140,74+6,67	146,09	22.089,83	1	IRREGULAR	ESQUINERO
	ÁREA TOTAL LOTES 22.089.83						1		

2.- Se realiza ajuste de áreas del predio denominado **LOTE 1B-5**, (SEGÚN RESOLUCION 1775 DEL 17 DE AGOSTO DE 2010, CURADURIA URBANA PRIMERA DE VALLEDUPAR), donde el área del **LOTE 1B-5**, cambia de once mil quinientos cuarenta y uno con treinta y tres metros cuadrados (11.541.33M2) a once mil cuatrocientos setenta y tres con ochenta y dos metros cuadrados (11.473.82M2), presentando además ajustes en las medidas de los linderos así: Por el Norte, posee una medida de ciento veintitrés con ochenta y dos metros (123,82) + doce con noventa y dos metros (12,92m) + quince metros (15,00m), ajustándose a sesenta y cuatro con setenta y seis metros (64,76m) + ciento treinta y dos con noventa metros (132,90m); Por el Sur, posee una medida de ciento diecinueve con cero tres metros (119,03m) ajustándose a ciento diecinueve con noventa y nueve metros (119,99m); Por el Este, posee una medida de setenta y cuatro con catorce metros (74,14m) ajustándose a setenta y siete con sesenta y cuatro metros (77,64m), y por el Oeste, posee una medida de setenta y seis con cincuenta y cuatro metros (76,54m) + diecinueve con treinta y cuatro metros (19,34m) ajustándose a setenta y seis con treinta y cinco metros (76,35m) + veintiuno con treinta metros (21,30m).

**CUADRO DE AREAS LOTE 1B-5 (SEGÚN LICENCIA URBANISTICA RESOLUCION 1775 DEL 17 DE AGOSTO DE 2010, CURADURIA URBANA PRIMERA DE VALLEDUPAR)**

LOTE	No DE LOTES	FRENTE (ML)		LONGITUD (ML)		ÁREA DEL LOTE (M2)	TOTAL No. DE LOTES	FORMA DEL LOTE	UBICACION
		NORTE	SUR	ESTE	OESTE				
1B-5	1	123,82+12,92+15,00	119,03	74,14	76,54+19,34	11.541,33	1	IRREGULAR	ESQUINERO
	ÁREA TOTAL LOTES 11.541.33						1		

Apruébese con el ajuste de cotas de áreas anteriormente descrito, el siguiente cuadro de áreas.

**CUADRO DE AREAS LOTE 1B-5 (SEGÚN LICENCIA MODIFICACION Y AJUSTE DE COTAS)**

LOTE	No LOTES	FRENTE (ML)		LONGITUD (ML)		ÁREA DEL LOTE (M2)	TOTAL No. DE LOTES	FORMA DEL LOTE	UBICACION
		NORTE	SUR	ESTE	OESTE				

Calle 16 número 6 – 48 Centro de Valledupar  
Teléfonos: 5712124 – 5843544 Valledupar - Cesar  
[e-mail.curadorprimero@hotmail.com](mailto:e-mail.curadorprimero@hotmail.com)  
[www.curaduriaprimera.com](http://www.curaduriaprimera.com)



**CURADURÍA**  
URBANA No 1  
Valledupar

10

**RESOLUCIÓN NÚMERO 3370 DEL 28 DE ENERO DE 2016**  
**POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE ACTO URBANISTICO DE AJUSTE DE COTAS DE AREAS, A**  
**CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A., PARA EL PROYECTO DENOMINADO "MARSELLA REAL, EN**  
**JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.**

1B-5	1	64,76+132,90	119,99	77,64	76,35+21,30	11.473,82	1	IRREGULAR	ESQUINERO
	<b>AREA TOTAL LOTES 11.473.82</b>						<b>1</b>		

3.- Se realiza ajuste de áreas de la **VIA LOCAL V-5 (CALLE 5B)**, (SEGÚN PLANO LICENCIA URBANISTICA RESOLUCION 1775 DEL 17 DE AGOSTO DE 2010, CURADURIA URBANA PRIMERA DE VALLEDUPAR), donde el área de la **VIA LOCAL V-5 (CALLE 5B)**, cambia de dos mil trescientos veinticinco con cincuenta y seis metros cuadrados (2.325,56M2) a dos mil quinientos veinticuatro con cuarenta y nueve metros cuadrados (2.524.49M2), presentando además ajustes en las medidas de los linderos así: Por el Norte, posee una medida de sesenta y ocho con diez metros (68,10m) + ciento cuarenta y uno con cero cuatro metros (141,04m), ajustándose a setenta y tres con ochenta metros (73,80m) + ciento treinta y seis con diecisiete metros (136,17m); Por el Sur, posee una medida de ciento veintitrés con ochenta y dos metros (123,82m) + doce con noventa y dos metros (12,92m) + quince metros (15,00m) ajustándose a sesenta y cuatro con sesenta y siete metros (64,67m) + ciento treinta y dos con noventa metros (132,90m); Por el Este, posee una medida de once con ochenta y tres metros (11,83m) ajustándose a dos con noventa y un metros (2,91m) + doce con cincuenta y siete metros (12,57m) y por el Oeste, posee una medida de catorce con sesenta y un metros (14,61m) ajustándose a quince con cero un metros (15,01m).

**CUADRO DE AREAS CALLE 5B VIA V-5 (SEGÚN PLANO LICENCIA URBANISTICA RESOLUCION 1775 DEL 17 DE AGOSTO DE 2010, CURADURIA URBANA PRIMERA DE VALLEDUPAR)**

VIA	No DE VIAS	FRENTE (ML)		LONGITUD (ML)		ÁREA DE VIA (M2)	TOTAL No. DE VIAS	FORMA DE LA VIA	UBICACION
		NORTE	SUR	ESTE	OESTE				
LOCAL V-5	1	68,10+141,04	123,82+12,92+15,00	11,83	14,61	2.325,56	1	IRREGULAR	CALLE
<b>AREA TOTAL VIAS 2.325,56</b>						<b>1</b>			

Apruébese con el ajuste de cotas de áreas anteriormente descrito, el siguiente cuadro de áreas.

**CUADRO DE AREAS CALLE 5B VIA V-5**  
**(SEGÚN LICENCIA MODIFICACION Y AJUSTE DE COTAS)**

VIA	No DE VIAS	FRENTE (ML)		LONGITUD (ML)		ÁREA DE VIA (M2)	TOTAL No. DE VIAS	FORMA DE LA VIA	UBICACION
		NORTE	SUR	ESTE	OESTE				
LOCAL V-5	1	73,80+136,17	64,76+132,90	2,91+12,57	15,01	2.524,49	1	IRREGULAR	CALLE
<b>AREA TOTAL VIAS 2.524,49</b>						<b>1</b>			

4.- Se realiza ajuste de áreas de la **VIA ARTERIAL SECUNDARIA V-3 (CALLE 5D)**, (SEGUN PLANO LICENCIA URBANISTICA RESOLUCION 1775 DEL 17 DE AGOSTO DE 2010, CURADURIA URBANA PRIMERA DE VALLEDUPAR), donde el tipo de vía cambia de **VIA ARTERIAL SECUNDARIA V-3 (CALLE 5D)**, a **VIA**

Calle 16 número 6 – 48 Centro de Valledupar  
Teléfonos: 5712124 – 5843544 Valledupar - Cesar  
e-mail: [curadorprimero@hotmail.com](mailto:curadorprimero@hotmail.com)  
[www.curaduriaprimera.com](http://www.curaduriaprimera.com)



RESOLUCIÓN NÚMERO 3370 DEL 28 DE ENERO DE 2016  
POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE ACTO URBANÍSTICO DE AJUSTE DE COTAS DE ÁREAS, A  
CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A., PARA EL PROYECTO DENOMINADO "MARSELLA REAL, EN  
JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

ARTERIAL SECUNDARIA V-3 ESPECIAL (CALLE 5D), además el área de la VIA ARTERIAL SECUNDARIA V-3 (CALLE 5D), cambia de mil setecientos cincuenta y ocho con setenta metros cuadrados (1.758,70M<sup>2</sup>) a VIA ARTERIAL SECUNDARIA V-3 ESPECIAL (CALLE 5D), de mil cuatrocientos cincuenta y ocho con cero cuatro metros cuadrados (1.458,04M<sup>2</sup>); presentando además ajustes en las medidas de los linderos así: Por el Norte, posee una medida de ciento diecinueve con cero tres metros (119,03m), ajustándose a ciento dieciséis con noventa y nueve metros (116,99m); Por el Sur, las medidas siguen iguales sesenta y ocho con veintisiete metros (68,27m) + treinta y ocho con doce metros (38,12m); Por el Este, posee una medida de seis con treinta y seis metros (6,36m) + trece con cero dos metros (13,02m) ajustándose a dos con ochenta y siete metros (2,87m) + trece con cero cuatro metros (13,04m); y por el Oeste, posee una medida de veintiuno con sesenta y cuatro metros (21,64m), ajustándose a diecinueve con sesenta y siete metros (19,67m).

CUADRO DE ÁREAS CALLE 5D VIA V-3 (SEGÚN PLANO LICENCIA URBANÍSTICA RESOLUCION 1775 DEL 17 DE AGOSTO DE 2010, CURADURIA URBANA PRIMERA DE VALLEDUPAR)

VIA	No DE VIAS	FRENTE (ML)		LONGITUD (ML)		ÁREA DE VIA (M2)	TOTAL No. DE VIAS	FORMA DE LA VIA	UBICACION
		NORTE	SUR	ESTE	OESTE				
PLAN VIAL V-3	1	119,03	68,27+38,12	6,36+13,02	21,64	1.758,70	1	IRREGULAR	CALLE
		AREA TOTAL VIAS		1.758,70			1		

Apruébese con el ajuste de cotas de áreas anteriormente descrito, el siguiente cuadro de áreas.

CUADRO DE ÁREAS CALLE 5D VIA V-3  
(SEGÚN LICENCIA MODIFICACION Y AJUSTE DE COTAS)

VIA	No DE VIAS	FRENTE (ML)		LONGITUD (ML)		ÁREA DE VIA (M2)	TOTAL No. DE VIAS	FORMA DE LA VIA	UBICACION
		NORTE	SUR	ESTE	OESTE				
PLAN VIAL V-3	1	116,99	68,27+38,12	2,87+13,04	19,67	1.458,04	1	IRREGULAR	CALLE
		AREA TOTAL VIAS		1.458,04			1		

Artículo Cuarto: El ajuste de cotas de áreas consiste en lo siguiente:

1.- Se realiza ajuste de áreas del cuadro general de áreas, en el sentido de unificar las áreas modificadas y ajustadas en este acto administrativo, donde en resumen el área total a urbanizar (Lotes 1B y 1C) es de ochenta y nueve mil trescientos ochenta y cuatro con ochenta y siete metros cuadrados (89.384,87M<sup>2</sup>), correspondiente a un 100%; el área a urbanizar es de sesenta mil ochocientos con sesenta y cinco metros cuadrados (60.800,65M<sup>2</sup>) o sea un 68%; el área total de cesión externa (área total del lote x 18% / 2 = 9%) equivalente a ocho mil cuatrocientos treinta y uno con catorce metros cuadrados (8.431,14M<sup>2</sup>), o sea un 9,40%, el área de zonas verdes y vías locales es de tres mil doscientos veinticuatro con treinta y tres metros cuadrados (3.224,33M<sup>2</sup>), o sea un



**RESOLUCIÓN NÚMERO 3370 DEL 28 DE ENERO DE 2016  
POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE ACTO URBANISTICO DE AJUSTE DE COTAS DE AREAS, A  
CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A., PARA EL PROYECTO DENOMINADO "MARSELLA REAL, EN  
JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.**

3,60%, y las áreas de vías correspondientes a vías del Plan Vial es de dieciséis mil novecientos veintiocho con setenta y cinco metros cuadrados (16.928,75M2) o sea un 19%.

**CUADRO DE AREAS URBANIZADAS**

DESCRIPCION	AREA PARCIAL (M2)	AREA TOTAL (M2)	PORCENTAJE %
Área total del lote 1B Subdividido		85.978,87	96,00
Área total del lote 1C		3.406,00	4,00
<b>Área total a Urbanizar (Lote 1B y 1C)</b>		<b>89.384,87</b>	<b>100,00</b>
<b>Área a Urbanizar</b>		<b>60.800,65</b>	<b>68,00</b>
Lote 1B-1, modificado como Lote 1B-1A (Área remanente)	8.422,11		
Lote 1B-1, modificado como Lote 1B-1B (Conj. Cer. Marsella Real)	16.732,48		
Lote 1B-3 (Lote reservado para futuro proyecto)	2.082,41		
Lote 1B-4, modificado como Lote 1B-4-1 (Conj. Cerrado Santillana)	22.089,83		
Lote 1B-5, (Futuro desarrollo Unidad inmobiliaria cerrada)	11.473,82		
<b>Área total de cesión externa = Área total del lote x 18% / 2 = 9%</b>		<b>8.431,14</b>	<b>9,40</b>
Lote 1B-2 (Área de cesión)	2.060,82		
Lote 1B-6 (Área de cesión)	5.165,41		
Lote 1B-4-1, vía peatonal externa (Área cesión se segrega del Lote 1B-4)	657,34		
Lote 1B-4-2, (Área de cesión que se segrega del Lote 1B-4)	547,57		
<b>Área de zonas verdes y vías locales</b>		<b>3.224,33</b>	<b>3,60</b>
Vía Local V-5 (Calle 5B)	2.522,05		
Vía Local V-5 (Calle 2B)	702,28		
<b>Área de vías del Plan Vial</b>		<b>16.928,75</b>	<b>19,00</b>
Vía V-3 (Calle 4)	3.797,85		
Vía V-3 (Calle 5D)	1.458,04		
Vía V-2A, Lote 1C (Carrera 38)	3.406,00		
Vía V-2A, Carrera 38	8.266,86		

Calle 16 número 6 – 48 Centro de Valledupar  
Teléfonos: 5712124 – 5843544 Valledupar - Cesar  
[e-mail.curadorprimero@hotmail.com](mailto:e-mail.curadorprimero@hotmail.com)  
[www.curaduriaprimera.com](http://www.curaduriaprimera.com)





**RESOLUCIÓN NÚMERO 3370 DEL 28 DE ENERO DE 2016**  
**POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE ACTO URBANISTICO DE AJUSTE DE COTAS DE AREAS, A**  
**CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A., PARA EL PROYECTO DENOMINADO "MARSELLA REAL, EN**  
**JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.**

**Artículo Quinto:** El ajuste de cotas de áreas consiste en lo siguiente:

1.- Se realiza ajuste de áreas del cuadro de áreas de afectaciones viales, estableciéndose que el área bruta urbanizada es de ochenta y nueve mil trescientos ochenta y cuatro con ochenta y siete metros cuadrados (89.384,87M<sup>2</sup>), y el total de área correspondiente a vías del Plan Vial (Subsistemas V-2A y V-3) es de dieciséis mil novecientos veintiocho con setenta y cinco metros cuadrados (16.928,75M<sup>2</sup>), donde el urbanizador le corresponde ceder el 7% del área bruta total del terreno, representado en un área de seis mil doscientos cincuenta y seis con noventa y cuatro metros cuadrados (6.256,94M<sup>2</sup>), quedando un área excedente correspondiente de diez mil seiscientos setenta y uno con ochenta y un metros cuadrados (10.671,81M<sup>2</sup>), o sea un 11,94%.

**CUADRO DE AREAS DE AFECTACIONES VIALES**

DESCRIPCION	AREA (M2)	%
<b>AREA BRUTA URBANIZADA</b>	<b>89.384,87</b>	<b>100,00</b>
Afectación Vial Carrera 38 (V-2A) Lote 1C	3.406,00	3,81
Afectación Vial Carrera 38 (V-2A)	8.266,86	9,25
Afectación Vial Calle 4 (V-3)	3.797,85	4,25
Afectación Vial Calle 5D (V-3)	1.458,04	1,63
<b>AREA TOTAL DE VIAS PLAN VIAL</b>	<b>16.928,75</b>	<b>18,94</b>
7% DEL AREA BRUTA TOTAL DEL TERRENO	6.256,94	7,00
<b>ÁREAS CORRESPONDIENTES A VIAS DEL PLAN VIAL QUE EXCEDEN EL 7% DEL AREA BRUTA TOTAL DEL TERRENO URBANIZADO</b>	<b>10.671,81</b>	<b>11,94</b>

**Artículo Sexto.** Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, apruébese el ajuste de cotas presentado, de conformidad con lo descrito en los artículos aquí citados. **Artículo Sexto:** La expedición de la licencia de **Ajuste de Cotas de Áreas** no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella. La licencia recae sobre el inmueble y produce todo sus efectos aun cuando sea enajenado. **Artículo Séptimo:** Contra la presente Resolución, proceden los recursos de vía gubernativa ante el funcionario que la expide dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del acto respectivo, de acuerdo con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria. **Artículo Octavo.** Notifíquese a sus interesados, el contenido original de la presente resolución.

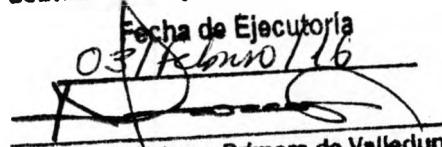
**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Valledupar, a los veintiocho (28) días del mes de enero de 2016.

  
**AUGUSTO ENRIQUE OROZCO SANCHEZ**  
**CURADOR URBANO PRIMERO DE VALLEDUPAR**

Calle 16 número 6 -- 48 Centro de Valledupar  
Teléfonos: 5712124 -- 5843544 Valledupar - Cesar  
e-mail: [curadorprimero@hotmail.com](mailto:curadorprimero@hotmail.com)  
[www.curaduriaprimer.com](http://www.curaduriaprimer.com)

**Este Acto Administrativo se encuentra debidamente ejecutoriado.**

**Fecha de Ejecutoria**  
  
**03/ febrero / 16**  
**Curaduría Urbana Primera de Valledupar**



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-066/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

# AVALUO COMERCIAL INMOBILIARIO

<b>FECHA:</b>	Septiembre 14 de 2.020
<b>DIRECCION:</b>	Lote 1 y 2 Constructora Los Mayales
<b>SECTOR:</b>	Guatapuri Norte
<b>MUNICIPIO:</b>	Valledupar
<b>DEPARTAMENTO:</b>	Cesar
<b>PAIS:</b>	Colombia



ALCALDÍA  
DE VALLEDUPAR



Carrera 7 No. 43-33 Of. 405 Tel: 7582212 – 3152270198 - 3146117374  
Email: dalfrelda@gmail.com - Bogotá D.C.



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-066/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

## TABLA DE CONTENIDO

	<i>Página</i>
1. <b>INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL .....</b>	<b>3</b>
2. <b>INFORMACIÓN CATASTRAL .....</b>	<b>4</b>
3. <b>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....</b>	<b>4</b>
4. <b>TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA .....</b>	<b>4</b>
5. <b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR .....</b>	<b>5</b>
6. <b>REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>7</b>
7. <b>DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....</b>	<b>8</b>
8. <b>MÉTODO DEL AVALÚO .....</b>	<b>10</b>
9. <b>ANÁLISIS DE ANTECEDENTES.....</b>	<b>10</b>
10. <b>CONSIDERACIONES .....</b>	<b>10</b>
11. <b>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.....</b>	<b>11</b>
12. <b>RESULTADO DEL AVALÚO.....</b>	<b>14</b>
13. <b>ANEXOS .....</b>	<b>22</b>



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-066/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

**1.1. SOLICITANTE:** El siguiente avalúo se realiza a solicitud del Municipio de Valledupar, mediante el Contrato No. 0699 de 2020, cuyo objeto es "Identificación del valor comercial del área donde se desarrollaran varios proyectos de la malla vial principal ubicados en el Municipio de Valledupar".

**1.2. NOMBRE DEL PREDIO:** Lote N°1 y lote N°2 constructora Los Mayales

**1.3. TIPO DE AVALÚO:** Comercial urbano.

**1.4 DEPARTAMENTO:** Cesar.

**1.5 MUNICIPIO:** Valledupar.

**1.6 LOCALIDAD / COMUNA:** Inmueble se encuentra localizado en la comuna 5.

**1.7 SECTOR:** Guatapuri Norte.

**1.8 DIRECCIÓN:** Carrera 38 entre Avenida Sierra Nevada y calle 6 (entrada al barrio La Nevada).

**1.9 MARCO JURÍDICO:** Decreto 1082 de 2015. Compras y Contratación Jurídica.

**1.10 DESTINACIÓN ACTUAL:** Franja de terreno de la proyección vial.

**1.11 FECHA DE LA VISITA:** 6 de Septiembre de 2.020.

**1.11 VIGENCIA DEL AVALUO:** De acuerdo con lo establecido en el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2.000, la vigencia del avalúo, no podrá ser inferior a un año y, de acuerdo al Artículo 19 del Decreto 1420 de julio 24 de 1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-066/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

## 2. INFORMACIÓN CATASTRAL

LOTE N°1	No. Predial	01-06-0246-0001-000
	Dirección vigente	Carrera 38
LOTE N°2	No. Predial	01-06-0246-0001-000
	Dirección vigente	Carrera 38

## 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

### Suministrados:

- Certificado VUR. Certificado Jurídico del inmueble Lote N°1.
- Certificado VUR. Certificado Jurídico del inmueble Lote N°2.
- Tramo de la carrera 38 entre la avenida Sierra Nevada hasta la calle 6.
- Cuadro de predios del tramo carrera 38.

### Obtenidos:

- Información EOT, Municipio de Valledupar, Cesar.
- Planos Google.

## 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 **PROPIETARIO:** Constructora Los Mayales

4.2 **TITULO DE ADQUISICIÓN:** Los predios Lote N°1 y Lote N°2, fueron adquiridos según la Escritura pública N° 3747 del 14 de diciembre de 2011. Notaria Primera de Valledupar.

4.3 **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:**

Certificado de Tradición Lote N°1 con Folio #190-130541

Certificado de Tradición Lote N°2 con Folio #190-130540 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

**Nota 1:** La anterior información no constituye estudio de títulos.

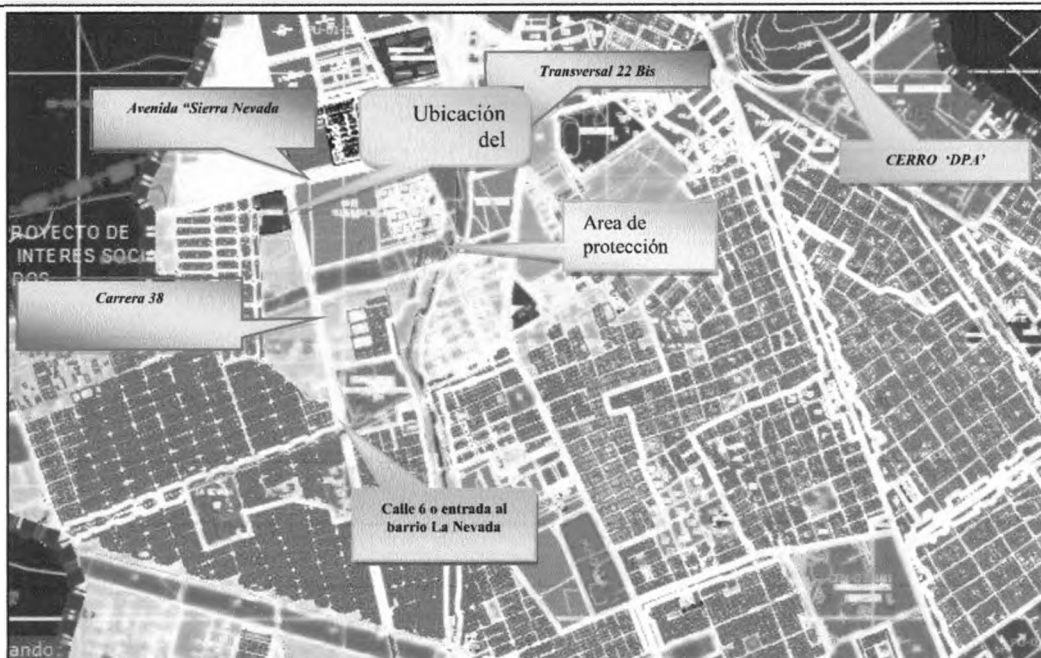


Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-066/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

## 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR



LOCALIZACION URBANA SECTOR – VALLEDUPAR.

### 5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

*El sector donde se ubica el inmueble objeto del presente avalúo comercial urbano, hace parte del sector 'Guatapuri Norte P1' al Nor-oeste de la ciudad, y se encuentra enmarcado dentro de los siguientes linderos urbanos:*

**POR EL NORTE** : Avenida Sierra Nevada o calle 1a.  
**POR EL ORIENTE** : Antes carrera 28 hoy transversal 22 Bis  
**POR EL SUR** : Calle 6 o entrada a la Nevada.  
**POR EL OESTE** : Con la línea limite del perímetro urbano.

**5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** *Es un sector de actividad mixta caracterizado por el desarrollo residencial de conjuntos cerrados y abiertos de vivienda para clase baja y media, torres de apartamentos y urbanizaciones, como: conjunto cerrado "Santillana", Balcones de Santa Helena.*

**5.3 TIPOS DE EDIFICACIÓN:** Con actividades y usos múltiples, encontramos en el sector edificaciones para actividades institucionales como son: colegio Comfasesar “Rodolfo Campo Soto” y Universidad Andina y colegio Bilingüe.



Colegio Comfasesar



Universidad Andina



Colegio Bilingüe”

**5.4 EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS:**

Algunos inmuebles de interés cercanos al inmueble objeto de estudio que se pueden destacar son:

- Edificaciones Comerciales: Centro comercial “Guatapurí Plaza y “Home Center”.



Guatapurí Plaza Comercial



Almacén “Home Center”

- Hitos en el sector: Glorieta “Pedazo de acordeón” y glorieta “Las Piloneras”



Glorieta Pedazo de Acordeón



Glorieta Las Piloneras

**5.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:** Según el plano de estratos socio económico, el sector se encuentra ubicado dentro de la centralidad ‘Guatapurí Norte P1’, que corresponde a un estrato múltiple de clase media y alta, con áreas de uso institucional, comercial, residencial y de servicios.

**5.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:**

Dentro del grupo de vías arterias (V2) y de tipo zonal para acceder al sector, se encuentran: Avenida Simón Bolívar, Avenida Sierra Nevada, de doble carril con separados pavimentadas en concreto en buen estado.



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-066/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

*Toda la ciudad cuenta con una adecuada malla vial que confluyen en el norte en la Glorieta “Pedazo de Acordeón”, y conecta las vías arterias mencionadas, anotando que se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.*

#### **5.7 INFRAESTRUCTURA URBANA:**

*SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con la cobertura de servicios públicos básicos complementarios representados principalmente en acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, andenes, sardineles, vías pavimentadas servicio de alumbrado público y recolección de basuras.*

*AMOBILIAMIENTO URBANO: Cuenta con andenes y sardineles, alumbrado público y zonas verdes.*

*TRANSPORTE PÚBLICO: El sector cuenta con un servicio de transporte colectivo de buses insuficiente, operan los taxis y el transporte en moto, así como el transporte de vehículos particulares.*

#### **5.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** *Se estima que este sector continúe con unas perspectivas de valorización media, debido a la existencia de proyectos de construcción residenciales y comerciales que están por comenzar. El cambio de norma con implementación en el número de pisos; mantienen la expectativa de desarrollo potencial alto en la ciudad de Valledupar.*

### **6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:**

*De acuerdo a lo establecido en la modificación del Plan de Ordenamiento Territorial POT. Del municipio de Valledupar, reglamentado según Acuerdo No. 011 de fecha 5 de junio de 2015, el inmueble objeto del presente avalúo está Ubicado en un área de actividad urbana Neta, sin embargo como es un terreno cedido para uso vial, carece de reglamentación.*

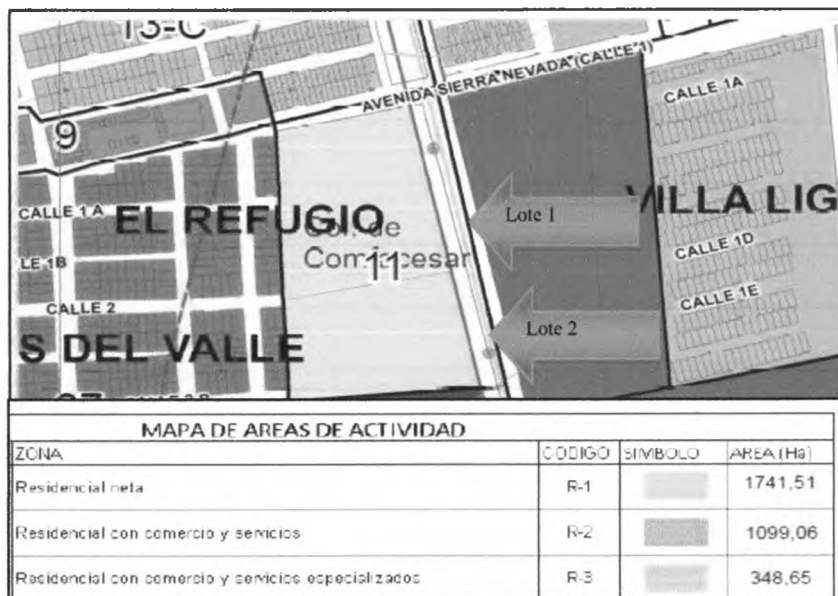




Ingenieros Consultores Ltda.

**Avalúo No.**  
**INM-066/2020**

**AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA**  
**TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS**  
**ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS**



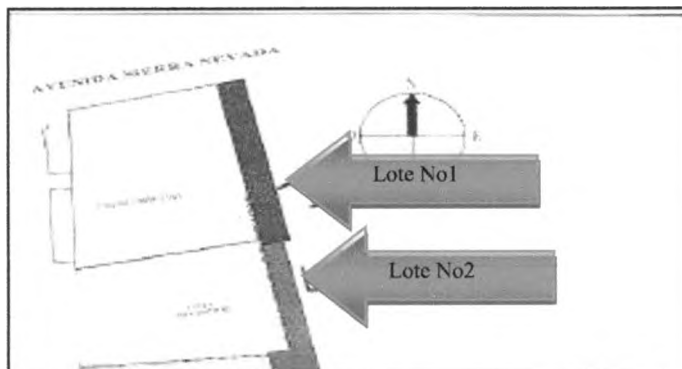
Plano de Tratamientos 2011 (P.O.T)

**7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

**7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.**

**7.1.1 UBICACIÓN:**

El predio objeto del avalúo se localiza en la zona Norte de la ciudad de Valledupar en el sector denominado "Guatapuri Norte". Ubicado sobre la margen derecha de la carrera 38 sentido norte sur al frente del colegio Comfasesar.



Localización de lotes N°1 y N°2 -Sección del tramo de la vía 38



Ingenieros Consultores Ltda.

**Avalúo No.**  
**INM-066/2020**

**AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS**

**7.1.2 ÁREAS:** Áreas tomadas del cuadro de predios correspondiente al tramo de la 38.

DESCRIPCION	ÁREA TOTAL TERRENO-AVALUAR
	M2
<b>LOTE N° 1</b>	<b>3.406.00M2</b>
<b>LOTE N°2</b>	<b>8.574.20M2</b>

Sector 2°.					
Avalúo de la franja de terreno de la proyección vial de la carrera 38 entre las Calle 1 o Avenida Sierra Nevada y la Calle 6 o entrada a la Nevada. En este sector se encuentran los inmuebles identificados como siguen:					
No.	Propietario del Inmueble	Numero Catastral	Matricula Inmobiliaria	Documento Propiedad	Área Predio
1ª	Lote N° 1 Constructora Los Mayales	01-05-0246-0001-000	190-130541	Escritura N° 3747 del 14 de Diciembre de 2011 de la notaria Primera de Valledupar	3.406,00 m2
2ª	Lote N°2 Constructora Los Mayales	01-05-0246-0001-000	190-130540	Escritura N° 3747 del 14 de Diciembre de 2011 de la notaria Primera de Valledupar	8.574,20 m2

**Nota aclaratoria 2:** Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

**7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES:** No fueron suministrados.

**7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:**

Los terrenos de los predios Lote N°1 y Lote N°2 presentan un relieve plano con pendiente de 0 - 3%.

**7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA:**

Los terrenos de los predios Lote N°1 y Lote N°2 tienen forma irregular.

**7.1.6 RELACIÓN FRENTE-FONDO:**

No se pudo determinar debido a que no suministraron las medias del terreno en estudio.

**7.1.9 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:**

Las vías de acceso son:

Avenida a Hurtado o carrera 19 (V2) de doble carril con separador.

Avenida Sierra Nevada (V2) de doble carril con separador.



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-066/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

*La calle 6 o entrada al barrio La Nevada.*

**7.1.10 SERVICIOS PÚBLICOS:**

*Los inmuebles objeto de estudio cuenta con las redes de servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, prestados por las respectivas Empresas de Servicios;*

*Se encuentran afectados por la línea primaria eléctrica*

**7.2 CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION:**

*No existe construcción.*

**8. MÉTODO DEL AVALÚO**

*Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizo el siguiente método establecido por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:*

*Artículo 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.*

**9. ANALISIS DE ANTECEDENTES**

*No se encontraron avalúos realizados en la zona en estudio.*

**10. CONSIDERACIONES GENERALES.**

*Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:*

*La localización general del inmueble objeto del presente estudio, en la zona norte de la ciudad, sobre la carrera 38.*

*La Reglamentación urbanística vigente, determina al sector dentro de una Centralidad, cuyo uso principal es residencial neta.*

*El lote en estudio hace parte del Plan Vial a ejecutar en la Administración actual.*



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-066/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

*El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para el análisis, por lo tanto no me responsabilizo de situaciones que no pudieren ser verificables en su debido momento.*

*Se avaluara una franja de terreno del lote N°.1 de 3.406.00 mts<sup>2</sup> y del lote N°2 de 8.574.20 mts<sup>2</sup>.*

*El valor por metro cuadrado del estudio de mercadeo se constituye en el valor de negociación, por cuanto se aplica a una franja de terreno destinada a uso vial.*

## **11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA:**

*Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:*

### **11.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:**

#### ***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.*

*Se utilizó para determinar el valor metro cuadrado de los lotes de terreno, realizando una investigación económica de inmuebles de características similares al avaluado, en el sector y su zona de influencia.*

*No se encontró registro de lotes en venta en la zona de estudio.*

*Se encontraron los siguientes inmuebles en venta:*

*Se vende casa recién remodelada en la urbanización Las Castellana, casa de 2 plantas remodelada, 3 habitaciones, 3 baños, cocina integral, área de labores, patio social. Area del terreno 146 m<sup>2</sup>. Edad 10 años aproximadamente. Precio \$215.000.000. Vende Inmobiliaria Barsal 320978066*

*Se vende casa en la urbanización La Castellana. Ubicada Sobre Avenida Principal, parqueadero para 2 Vehículos portón eléctrico, 4 baños, 3 habitaciones, cocina integral,*



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-066/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

*sala comedor. Area del terreno 160 m2. Edad 10 años aproximadamente. Precio \$230.000.000. Vende Alexander Martinez. Cel 3163874567*

*Se vende casa al norte de Valledupar en el barrio Francisco el hombre Area del lote 120.00m2. Valor \$170, 000,000 .3 Recamaras, 2 baños. Vende Tixuz. cl.3162062102.*

*Se vende casa ubicada en el en conjunto cerrado Santillana, medianera, amplia, Area construida 68.00m2. Valor \$240.000.000. Vende Arazzi Gestión Inmobiliaria. Teléfono: 5602209.*

*Se vende casa en la urbanización La Castellana. Area del terreno 160 m2. Area construida 68M2. Edad 10 años aproximadamente. Precio \$180.000.000. Vende Arazzi Gestión Inmobiliaria. Teléfono: 5602209.*



*Plano ubicación de los predios en venta encontrados en el sector – Google Earth.*



Ingenieros Consultores Ltda.

**Avalúo No.**  
**INM-066/2020**

**AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS**

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPREC.	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
VIVIENDA 1	8	70	11,43%	3	23,10%	\$ 1.997.444	\$461.410	\$1.536.034	\$ 1.530.000
VIVIENDA 2	10	70	14,29%	3	24,53%	\$ 1.997.444	\$489.973	\$1.507.471	\$ 1.500.000
VIVIENDA 3	12	70	17,14%	3,5	39,84%	\$ 1.997.444	\$795.782	\$1.201.662	\$ 1.200.000
VIVIENDA 4	10	70	14,29%	2,5	15,42%	\$ 1.997.444	\$ 308.006	\$ 1.689.438	\$ 1.690.000
VIVIENDA 5	12	70	17,14%	3,5	39,84%	\$ 1.997.444	\$ 795.782	\$ 1.201.662	\$ 1.200.000

*Nota 1: Para hallar el valor del terreno de las viviendas en venta, se tomaron los valores/m2 de construcción: \$1.997.444.00 para viviendas "Unifamiliar Media. Construdata 2020.*

*Finalmente se depreció la construcción de acuerdo con los años de vetustez utilizando las tablas de Fitto y Corvini.*

**ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS**

MERCADO DE VENTAS -ZONA AL NORTE ( 2020)												
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCION		VALPOR CONSTRUCCION	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
						ÁREA M2	V/M2	AREA M2	V/M2			
1	casa	Urbanizacion La Castellana	\$ 215.000.000	0%	\$ 215.000.000	146	\$ 560.890	87,00	\$ 1.530.000	\$ 133.110.000	Inmobiliaria Marbal	3209778066
2	Casa	La Castellana	\$ 230.000.000	3%	\$ 223.100.000	146	\$ 634.247	87,00	\$ 1.500.000	\$ 130.500.000	Alexander Maetines	3163874567
3	Casa	Francisco el hombre	\$ 170.000.000	0%	\$ 170.000.000	120	\$ 576.667	84,00	\$ 1.200.000	\$ 100.800.000	Tuxz	3162062102.
4	Casa	Santillana	\$ 240.000.000	3%	\$ 232.800.000	140	\$ 624.714	86,00	\$ 1.690.000	\$ 145.340.000	Arazzi inmobiliaria	5602209
5	Casa	La Castellana	\$ 180.000.000	0%	\$ 180.000.000	146	\$ 630.000	87,00	\$ 1.200.000	\$ 104.400.000	Arazzi inmobiliaria	5602209
SUMA							\$ 2.522.518					
PROMEDIO							\$ 605.304					
DESVIACION ESTANDAR							\$ 33.974					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN							6%					
LIMITE SUPERIOR							\$ 639.278					
LIMITE INFERIOR							\$ 571.329					



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-066/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

**Nota 2:** El resultado mostrado en el cuadro anterior lleva a establecer un rango de valor depurado entre el límite superior de \$639.278.00, límite inferior de \$571.329.00 y promedio de \$ 605.304.00.

Dadas las condiciones físicas del predio, así como su ubicación, accesibilidad, la reglamentación urbanística establecida por el POT de la ciudad de Valledupar y el uso específico como vía, se adopta el valor promedio de \$ 600.000.00/m2.

### 11.2 INVESTIGACION DIRECTA:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables y con base en la investigación indirecta se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

### 11.3 VALORES ADOPTADOS:

ÍTEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO
TERRENO	M2	\$ 600.000

### 12 RESULTADO DEL AVALÚO FRANJAS DE TERRENO LOTES N° 1 Y 2:

ÍTEM	UND	CANT.	VALOR UNIT/M2	VALOR TOTAL
Terreno LOTE N°1	M2	3.406,00	600.000,00	\$ 2.043.600.000
Terreno LOTE N°2	M2	8.574,20	600.000,00	\$ 5.144.520.000
<b>VALOR TOTAL TERRENOS .</b>				<b>\$ 7.188.120.000</b>

Valor con letra: **SIETE MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO MILLONES CIENTO VEINTE MIL PESOS M/CTE.**

Esta cantidad representa el valor comercial al día: Septiembre 14 de 2.020



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-066/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

## 13 ANEXOS

### 13.1 FOTOGRAFICOS

- *Vías de acceso.*
- *Aspecto Urbano.*
- *Vistas generales de la fracción de terreno*
- *Hitos en el Sector.*

### 13.2 GRÁFICOS.

- *Ubicación Sectorial.*
- *Plano del predio*
- *Plano Vista Google- Área Sector.*

### 13.3 DOCUMENTOS.

- *Acta recibo de área.*
- *Certificado VUR. Certificado Juridico del inmueble*

**Luz Mary Trujillo Vélez**  
Arquitecta

M.P. – 0000-14536

R.A.A. – AVAL-41444086

**Flor Adela Osuna Vargas**  
Representante Legal

**DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA**





<b>Avalúo No.</b>
<b>INM-066/2020</b>

**AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS**

## ANEXO FOTOGRAFICO

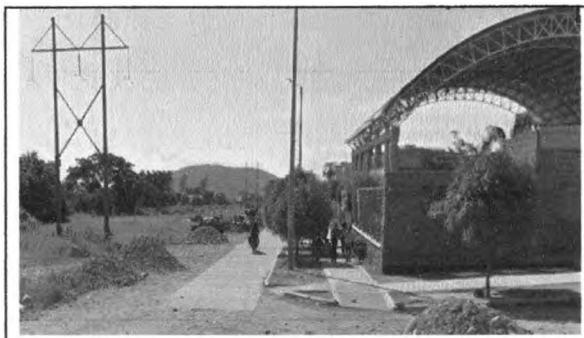


Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-066/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

**FORMACION FOTOGRAFICA N°1**



Aspecto carrera 38 tramo lote N° frente al colegio Comfacesar”



Vista cruce de la avenida Sierra Nevada con la carrera 38.



Vista carrera 38 frente al colegio Comfacesar



Vista carrera 38 frente al Lote 2



Vista tramo de la 38 desde otro punto



Vista de la vía que corresponde al lote N°2



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-066/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

**FORMACION FOTOGRAFICA N°2**



Vista del tramo carrera 38 sentido norte- sur



Vista tramo carrera 38 tomada mas al sur



Vista carrera 38 frente al lote N°3r



Vista carrera 38

PREMIER MEDIO	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 pisos</li> <li>• mampostero estructural</li> <li>• cerramiento aluminio</li> <li>• 90 m</li> <li>• 3 alcobas</li> <li>• cocina</li> <li>• zona de ropas</li> <li>• 3 baños</li> <li>• lavadero</li> <li>• 1.5 baño</li> <li>• sala</li> <li>• comedor</li> <li>• distribución</li> <li>• otros servicios</li> </ul>	<p>DIREC TO</p> <p><b>\$ 1.736.908</b></p> <p>10%</p> <p>\$ 1.997.444</p>

Cuadro de costos por m2 de construcción  
Fuente: Construdata 2020



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-066/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

## *ANEXO DOCUMENTOS*



**Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales**

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

**Propietarios**

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
8002355453	NIT	CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A.	

**Complementaciones**

1.-ALIX CECILIA DAZA DE DIAZ,ADQUIRIO UNA PARTE POR COMPRA A JUSTA MATILDE MARTINEZ MARTINEZ,SEGUN ESCRITURA N.1503 DEL 12-08-82 NOTARIA UNICA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 09-03-84; 2.-JUSTA MATILDE MARTINEZ MARTINEZ,ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON MARLEN BEATRIZ,EDUARDO ELIAS,HERNAN JOSE MARTINEZ MARIN,JOHON MARLON MARTINEZ RAMOS,JORGE ENRIQUE MARTINEZ CORZO,ARNULFO JOSE MATINEZ MOLINA ALBA MERCEDES MARTINEZ MOLINA,FERNANDO,JAVIER FELIPE-MARTINEZ FUENTEZ,PEDRO NEL,MARGARITA ROSA MARTHA INES,ANA PASCUALA,LUIS ERNETO,NANCY MARINA,CARMEN ELISA MARINA ESTHER,SONUALUZ MARTINEZ PUMAREJO. SEGUN ESCRITURA 1209 DEL 19-12-83.NOTARIA UNICA DE LA PAZ,REGISTRADA EL 10-01-84. 3.-LOS SE/ORES CITADOS EN EL PUNTO ANTERIOR,ADQUIRIERON POR AJUDICACION EN LA SUCESION DE PEDRO NEL MARTINEZ,SEGUN SENTENCIA DEL 14-06-76,JUZGADO 1.CIVIL DEL CTO.DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 121-04-77. 4.-PEDRO NEL MARTINEZ,ADQUIRIO EL PREDIO DENOMINADO EL ROSARIO,EN MAYOR EXTENCION POR PRESCRIPCION SEGUN SENTENCIA DE FECHA 30-10-57,JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 14-11-57. 5.-ALIX CECILIA DAZA DE DIAZ,ADQUIRIO OTRA PARTE POR REMATE DE JHON MARLON MARTINEZ RAMOS,SEGUN REMATE DE FECHA 08-05-79 JUZGADO SEGUNDO CIVIL CTO.DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 28-05-79. 6.-JHON MARLON MARTINEZ RAMOS,ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON MARLEN BEATRIZ,EDUARDO ELIAS,HERNAN JOSE MARTINEZ MARIN JORGE ENRIQUE MARTINEZ CORZO,ARNULFO JOSE MARINEZ MOLINA,ALBA MERCEDES MARTINEZ MOLINA,FERNANDO,JAVIER FELIPE MARTINEZ FUENTES,PEDRO NEL,MARGARITA ROSA,MARTHA INES,ANA PASCUALA,LUIS ERNESTO,NANCY,MARINA ESTHER,SONIA LUZ MARTINEZ PUMAREJO.-SEGUN ESC.1209 DEL 19-12-83. NOTARIA UNICA DE LA PAZ,REGISTRADA EL 10-01-84

**Cabidad y Linderos**

LOTE 1B. MARSELLA REAL CON AREA DE 85.978.87 M2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD 80.89% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2242, 2010/09/01, NOTARIA SEGUNDA VALLEDUPAR. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984 AREA ACTUAL: 16.841.20 M2. DESTINADO PARA VIAS Y ANDENES, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA PUBLICA 2931 DEL 14-10-2010. DCTO. 1711/1984.

**Salvedades**

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
---------------------	----------------------	-------------------------	-------------------	------------------------	----------------------------	---------------------------

**Trámites en Curso**

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD
----------	------	-------	----------------	--------

**IMPORTANTE**

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.





## Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 03/09/2020

**Hora:** 04:34 PM

**No. Consulta:** 209678618

**No. Matricula Inmobiliaria:** 190-130540

**Referencia Catastral:** 0106-0246-0001-000

## Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

## Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 02-11-2005 Radicación: 2005-8832

Doc: SENTENCIA SN DEL 2003-09-05 00:00:00 JUZG.5 C.CTO. DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$106.590.000

ESPECIFICACION: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA (IMPOSICION) SOBRE 8.882.5 M2 (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: DAZA DE DIAZ ALIX CECILIA CC 32078488

A: CORELCA S.A. E.S.P.

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 24-09-2010 Radicación: 2010-190-6-9567

Doc: ESCRITURA 2242 DEL 2010-09-01 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0



ESPECIFICACION: 0918 DIVISION MATERIAL (OTRO)

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

A: DAZA MARTINEZ ALIX CECILIA X CC 32078488

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 19-10-2010 Radicación: 2010-190-6-10494

Doc: ESCRITURA 2931 DEL 2010-10-14 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 0920 LOTE0 (OTRO)

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

A: DAZA DE DIAZ ALIX CECILIA CC 32078488 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 20-01-2012 Radicación: 2012-190-6-572

Doc: ESCRITURA 3747 DEL 2011-12-14 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$2.040.632.805

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: DAZA MARTINEZ ALIX CECILIA CC 32078488

A: CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A. NIT. 8002355453 X



### Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

**Fecha:** 03/09/2020                      **Hora:** 04:32 PM                      **No. Consulta:** 209678172  
**N° Matricula Inmobiliaria:** 190-130541                      **Referencia Catastral:** 0106-0246-0001-000  
**Departamento:** CESAR                      **Referencia Catastral Anterior:**  
**Municipio:** VALLEDUPAR                      **Cédula Catastral:**  
**Vereda:** PARAJE EL RINCON

**Dirección Actual del Inmueble:**

**Direcciones Anteriores:**

**Fecha de Apertura del Folio:** 30/09/2010                      **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

**Fecha de Instrumento:** 01/09/2010

**Estado Folio:** ACTIVO

**Matricula(s) Matriz:**  
190-50969

**Matricula(s) Derivada(s):**

**Tipo de Predio:** S

#### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

**Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales**

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

**Propietarios**

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
8002355453	NIT	CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A.	

**Complementaciones**

1.-ALIX CECILIA DAZA DE DIAZ,ADQUIRIO UNA PARTE POR COMPRA A JUSTA MATILDE MARTINEZ MARTINEZ,SEGUN ESCRITURA N.1503 DEL 12-08-82 NOTARIA UNICA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 09-03-84;  
 2.-JUSTA MATILDE MARTINEZ MARTINEZ,ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON MARLEN BEATRIZ,EDUARDO ELIAS,HERNAN JOSE MARTINEZ MARIN,JOHON MARLON MARTINEZ RAMOS.JORGE ENRIQUE MARTINEZ CORZO,ARNULFO JOSE MATINEZ MOLINA ALBA MERCEDES MARTINEZ MOLINA,FERNANDO,JAVIER FELIPE-MARTINEZ FUENTEZ,PEDRO NEL,MARGARITA ROSA MARTHA INES,ANA PASCUALA,LUIS ERNETO,NANCY MARINA,CARMEN ELISA MARINA ESTHER,SONUIALUZ MARTINEZ PUMAREJO. SEGUN ESCRITURA 1209 DEL 19-12-83.NOTARIA UNICA DE LA PAZ,REGISTRADA EL 10-01-84. 3.-LOS SE/ORES CITADOS EN EL PUNTO ANTERIOR,ADQUIRIERON POR AJUDICACION EN LA SUCESION DE PEDRO NEL MARTINEZ,SEGUN SENTENCIA DEL 14-06-76,JUZGADO 1.CIVIL DEL CTO.DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 121-04-77. 4.-PEDRO NEL MARTINEZ,ADQUIRIO EL PREDIO DENOMINADO EL ROSARIO,EN MAYOR EXTENCIÓN POR PRESCRIPCION SEGUN SENTENCIA DE FECHA 30-10-57,JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 14-11-57. 5.-ALIX CECILIA DAZA DE DIAZ,ADQUIRIO OTRA PARTE POR REMATE DE JHON MARLON MARTINEZ RAMOS,SEGUN REMATE DE FECHA 08-05-79 JUZGADO SEGUNDO CIVIL CTO.DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 28-05-79. 6.-JHON MARLON MARTINEZ RAMOS,ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON MARLEN BEATRIZ,EDUARDO ELIAS,HERNAN JOSE MARTINEZ MARIN JORGE ENRIQUE MARTINEZ CORZO,ARNULFO JOSE MARINEZ MOLINA,ALBA MERCEDES MARTINEZ MOLINA,FERNANDO,JAVIER FELIPE MARTINEZ FUENTES,PEDRO NEL,MARGARITA ROSA,MARTHA INES,ANA PASCUALA,LUIS ERNESTO,NANCY,MARINA ESTHER,SONIA LUZ MARTINEZ PUMAREJO.-SEGUN ESC.1209 DEL 19-12-83. NOTARIA UNICA DE LA PAZ,REGISTRADA EL 10-01-84

**Cabidad y Linderos**

LOTE 1C. MARSELLA REAL con area de 3.406.00 M2 coeficiente de propiedad 3.20% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2242, 2010/09/01, NOTARIA SEGUNDA VALLEDUPAR. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**Salvedades**

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
---------------------	----------------------	-------------------------	-------------------	------------------------	----------------------------	---------------------------

**Trámites en Curso**

RADICADO

TIPO

FECHA

ENTIDAD ORIGEN

CIUDAD

**IMPORTANTE**

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.



### Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 03/09/2020  
Hora: 04:33 PM  
No. Consulta: 209678464  
No. Matricula Inmobiliaria: 190-130541  
Referencia Catastral: 0106-0246-0001-000

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Arbol ()

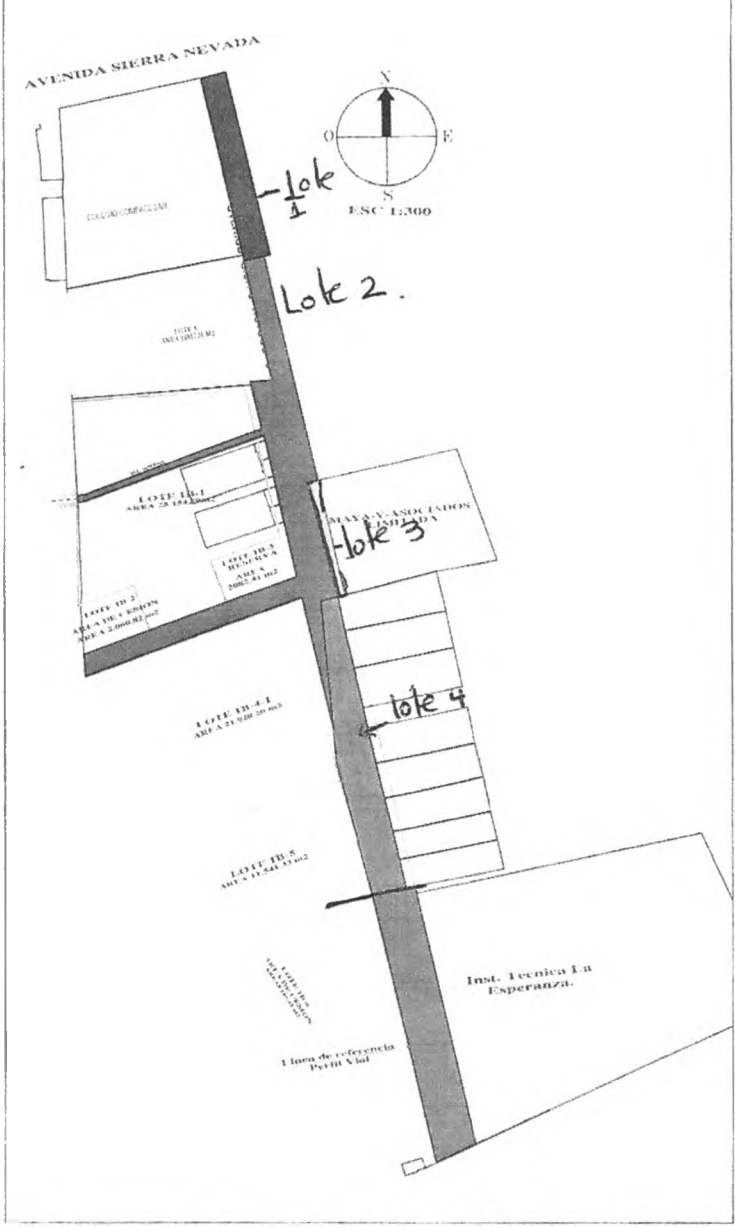
Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 02-11-2005 Radicación: 2005-8832  
Doc: SENTENCIA SN DEL 2003-09-05 00:00:00 JUZG.5 C.CTO. DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$106.590.000  
ESPECIFICACION: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA (IMPOSICION) SOBRE 8.882.5 M2 (LIMITACION AL DOMINIO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: DAZA DE DIAZ ALIX CECILIA CC 32078488  
A: CORELCA S.A. E.S.P.

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 24-09-2010 Radicación: 2010-190-6-9567  
Doc: ESCRITURA 2242 DE 2010-09-01 00:00:00 NOTARIA SEGUINDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 0918 DIVISION MATERIAL (OTRO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
A: DAZA MARTINEZ ALIX CECILIA X CC 32078488

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 20-01-2012 Radicación: 2012-190-6-572  
Doc: ESCRITURA 3747 DEL 2011-12-14 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$2.040.632.805  
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS (MODO DE ADQUISICION)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: DAZA MARTINEZ ALIX CECILIA CC 32078488  
A: CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A. NIT. 8002355453 X



**EL COMITÉ TECNICO DE AVALUOS DE  
AVALUARQ  
LONJA AVALUADORA DE ARQUITECTOS**

**CERTIFICA**

Que en su sesión del día 1 de Septiembre de 2.020, el Comité Técnico de Avalúos representado por sus Arquitectos afiliados según acta No. 219 **aprobó** el avalúo Corporativo INM-066/2020, Predio Lote 1 y 2 ubicado en el Sector Guatapuri Norte en el Municipio de Valledupar - Cesar, cuyo propietario es "Constructora Los Mayales". Por un valor de \$ 7.188.120.000.00

En constancia se firma a los catorce (14) días del mes de Septiembre del 2.020.

Atentamente,

  
\_\_\_\_\_  
Addison Pafomino Zelandia

Arquitecto  
M.P. No. 1770002129 CLD  
R.A.A. - AVAL-13818650  
DIRECTOR EJECUTIVO  
AVALUARQ  
LONJA AVALUADORA DE ARQUITECTOS







PIN de Validación: adf50a41



<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) LUZ MARY TRUJILLO VELEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41444086, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-41444086.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ MARY TRUJILLO VELEZ se encuentra **Activo** 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.	<b>Fecha</b> 06 Abr 2017	<b>Regimen</b> 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.	<b>Fecha</b> 06 Abr 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b>		
<b>Alcance</b> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	<b>Fecha</b> 06 Abr 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR  
Dirección: CALLE 3A N° 20 A-75  
Teléfono: 035 3008378871



PIN de Validación: adf50a41



Correo Electrónico: luzmary\_col@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Arquitecta - Universidad la Gran Colombia.

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUZ MARY TRUJILLO VELEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41444086.**

**El(la) señor(a) LUZ MARY TRUJILLO VELEZ 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 directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**adf50a41**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALUOS DE BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA  
 Entidad sin ánimo de lucro creada dentro de los principios de Asociación  
 DEBIDAMENTE INSCRITA Y REGISTRADA EN LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ Y EN LA SUPERINTENDENCIA  
 contemplados en la Constitución Colombiana, debidamente inscrita y registrada  
 en la Cámara de Comercio de Bogotá y en la Superintendencia de Industria y  
 Comercio

CERTIFICA QUE:

**DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA**

Nit 900.840.604-7

Figura en nuestros registros como

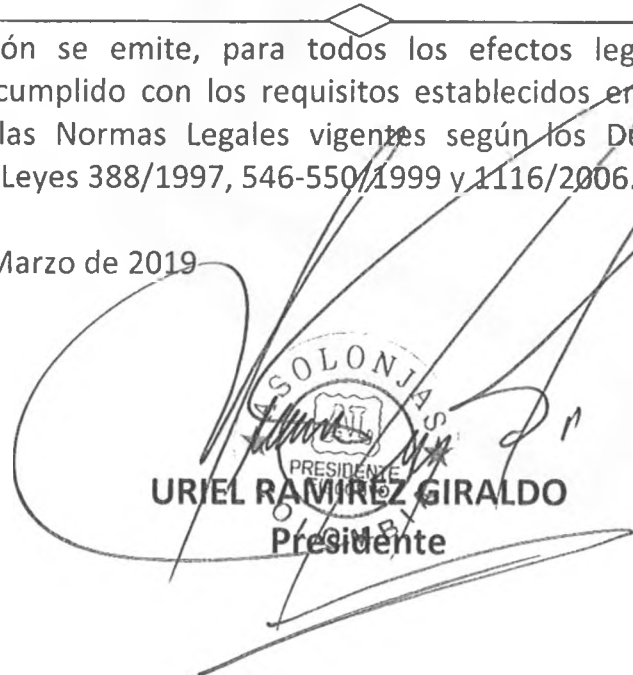


**A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALUOS DE BOGOTA Y CUNDINAMARCA**

**Representante legal Dra FLOR ADIELA OSUNA VARGAS**

Esta certificación se emite, para todos los efectos legales, por cuanto EL AFLILIADO ha cumplido con los requisitos establecidos en los Estatutos de LA LONJA y con las Normas Legales vigentes según los Decretos 2150/1955 y 1420/1998; las Leyes 388/1997, 546-550/1999 y 1116/2006.

Bogotá 21 de Marzo de 2019



ASOLONJAS  
 PRESIDEN  
**URIEL RAMIREZ GIRALDO**  
 Presidente



**Valledupar, marzo 5 de 2021**

**ESTUDIO DE TITULOS DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA 190-128708 Y LA REFERENCIA CATASTRAL No. 20001010603090001000**

**1º. Objeto.**

Se hace el presente estudio como soporte para presentar un proyecto de Acuerdo ante el H. Concejo Municipal de Valledupar, a efectos de que este autorice la adquisición de este inmueble en cumplimiento de una obligación urbanística que permita la ejecución de un proyecto de inversión

**2º. Competencia.**

Se hace el presente estudio en atención a que corresponde a la Secretaría General Municipal, de conformidad con el manual de funciones la guarda, Administración de los inmuebles de propiedad del Municipio de Valledupar.

**3º. Descripción del inmueble.**

LOTE 9. con área de 9.062.81 M2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en escritura 427 del 26 de febrero de 2010. Otorgada en la Notaria 2 de Valledupar. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984.

**4º. Génesis registral de importancia para este estudio.**

Se hace necesario hacer un recorrido sobre las actuaciones registrales que se han dado en torno al inmueble sobre el cual se hace el estudio en aras de una mayor comprensión de los cambios que ha sufrido.

4.1º. ANOTACION: Nro 1 Fecha: 05-03-2010 Radicación: 2010-190-6-2149  
Doc: ESCRITURA 427 DEL 2010-02-26 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 0920 LOTE (OTRO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: DAZA DAZA EVELIO JOSE CC 12711181 X

4.2º. ANOTACION: Nro 2 Fecha: 08-09-2017 Radicación: 2017-190-6-10603  
Doc: OFICIO 1100 DEL 2017-05-02 00:00:00 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE VALLEDUPAR DE VALLEDUPAR  
VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL ESTE Y OTRO INMUEBLE (MEDIDA CAUTELAR)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: BANCO DE BOGOTA S.A.  
A: DAZA DAZA EVELIO JOSE CC 12711181 X

4.3°. ANOTACION: Nro 3 Fecha: 29-11-2018 Radicación: 2018-190-6-15018  
Doc: OFICIO 1438 DEL 2018-05-07 00:00:00 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE VALLEDUPAR DE VALLEDUPAR  
VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2  
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO (CANCELACION)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: BANCO DE BOGOTA S.A. NIT. 8600029644  
A: DAZA DAZA EVELIO JOSE CC 12711181

#### 5°. Propiedad.

La titularidad del derecho real de dominio o propiedad del inmueble objeto de análisis, radica, en cabeza de Evelio José Daza Daza C.C.12.711181, sin ninguna limitación a la propiedad.

#### 6°. Expediente.

Para hacer este estudio se ha tenido a la vista un expediente conformado por los siguientes documentos:

Folio de matrícula Inmobiliaria y los instrumentos que se han inscrito, también se ha tenido en cuenta el contenido del plan de ordenamiento Territorial aplicable

#### 7°. Conclusión

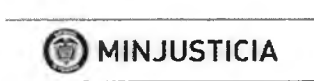
Revisada la documentación relacionada con el inmueble que se estudia, se puede concluir que, existe la obligación por parte del Municipio de adquirir este inmueble, en atención a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, vigente al momento del licenciamiento por tratarse de una carga general. *n*

De usted, atentamente,

  
**ANDRÉS FELIPE MAESTRE LABRADA**  
Secretario General Municipal

Proyectó:  
**ARMANDO RAFAEL FONTALVO GAMARRA**  
Profesional Universitario /Secretaria General Municipal





### Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

**Fecha:** 05/03/2021                      **Hora:** 04:29 PM                      **No. Consulta:** 228722219  
**N° Matrícula Inmobiliaria:** 190-128708                      **Referencia Catastral:**  
**Departamento:** CESAR                      **Referencia Catastral Anterior:**  
**Municipio:** VALLEDUPAR                      **Cédula Catastral:**  
**Vereda:** VALLEDUPAR

**Dirección Actual del Inmueble:**

**Direcciones Anteriores:**

**Fecha de Apertura del Folio:** 12/03/2010                      **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

**Fecha de Instrumento:** 26/02/2010

**Estado Folio:** ACTIVO

**Matricula(s) Matriz:**  
190-128694

**Matricula(s) Derivada(s):**

**Tipo de Predio:** U

#### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

#### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

**Propietarios**

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
12711181	CÉDULA CIUDADANÍA	EVELIO JOSE DAZA DAZA	

**Complementaciones**

1.-EL SEÑOR EVELIO JOSE DAZA DAZA , ADQUIRIO ESTE PREDIO POR COMPRA QUE HIZO A URBANIZADORA VALLENATA LIMITADA ,SEGUN ESCRITURA NO.648 DE FECHA 3/5/2006 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 4/5/2006. 2.-SOCIEDAD URBANIZADORA VALLENATA LTDA. , ADQUIRIO POR COMPRA A DIOMEDES DAZA DAZA , SEGUN ESCRITURA NO.118 DEL 10/2/1997 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 3/3/1997. 3. DIOMEDES DAZA DAZA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A RICARDO GUTIERREZ GUTIERREZ, SEGUN ESC.1910 DEL 22-12-95.NOT.3A.DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 02-01-96. 4. RICARDO GUTIERREZ GUTIERREZ, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A DIOMEDES DAZA DAZA, SEGUN ESCRITURA 2309 DEL 26-10-93.NOT.2A.DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 18-10-93.DIOMEDES DAZA DAZA.UNIFICO POR POR ESC.1409 DEL 29-07-82.NOT.DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 27-01-84. 5. DIOMEDES DAZA DAZA, ADQUIRIO POR COMPRA A MARINA ESTHER.SONIA LUZ.ANA PASCUALA, MARTHA INES MARGARITA ROSA. LUIS ERNESTO, PEDRO NEL MARTINEZ PUMAREJO, SEGUN ESC.1409 DEL 29-07-82.NOT.DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 27-01-84. 6. MARINA ESTHER.SONIA LUZ.ANA PASCUALA.MARTA INES.MARGARIA ROSA.LUIS ERNESTO.PEDRO NEL MARTINEZ PUMAREJO.ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON MARLEN Y BEATRIZ.EDUARDO ELIAS.HERNAN JOSE MARTINEZ MARIN.MARLON MARTINEZ RAMOS, JORGE ENRIQUE MARTINEZ CORZO.ARNULFO JOSE MARTINEZ RAMOS.JUSTA MATILDE MARTINEZ MARTINEZ.ALBA MARTINEZ MOLINA.FERNANDO MARTINEZ FUENTES.JAVIER FELIPE MARTINEZ FUENTES,SEGUN ESCRITURA 1209.DEL 19-12-83.NOT.DE LA PAZ, REGISTRADA EL 10-01-84. 7. LOS SEÑORES ARRIBA CITADOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE PEDRO NEL MARTINEZ,SEGUN SENTENCIA DEL 14-06-76.JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CTO.DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 21-04-77. 8. PEDRO NEL MARTINEZ, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR PRESCRIPCION, SEGUN SENTENCIA DEL 20-10-57 JUZGADO PROMISCOUO DEL CTO.DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 14-11-57.

**Cabidad y Linderos**

LOTE N.º 9 con area de 9.062.81 M2. cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 427, 2010/02/26, NOTARIA SEGUNDA VALLEDUPAR. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

**Salvedades**

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
---------------------	----------------------	-------------------------	-------------------	------------------------	----------------------------	---------------------------

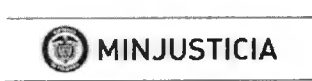
**Trámites en Curso**

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD
----------	------	-------	----------------	--------

**IMPORTANTE**

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parcial(es) y tiene múltiples...





### Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 05/03/2021  
**Hora:** 04:30 PM  
**No. Consulta:** 228722361  
**No. Matricula Inmobiliaria:** 190-128708  
**Referencia Catastral:**

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
Arbol ()			
Lista ()			

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 05-03-2010 Radicación: 2010-190-6-2149  
 Doc: ESCRITURA 427 DEL 2010-02-26 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
 ESPECIFICACION: 0920 LOTE0 (OTRO)  
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
 A: DAZA DAZA EVELIO JOSE CC 12711181 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 08-09-2017 Radicación: 2017-190-6-10603  
 Doc: OFICIO 1100 DEL 2017-05-02 00:00:00 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE VALLEDUPAR DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
 ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL ESTE Y OTRO INMUEBLE (MEDIDA CAUTELAR)  
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
 DE: BANCO DE BOGOTA S.A.  
 A: DAZA DAZA EVELIO JOSE CC 12711181 X

ANOTACION; Nro 3 Fecha: 29-11-2018 Radicación: 2018-190-6-15018

Doc: OFICIO 1438 DEL 2018-05-07 00:00:00 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE VALLEDUPAR DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO (CANCELACION)

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

DE: BANCO DE BOGOTA S.A. NIT. 8600029644

A: DAZA DAZA EVELIO JOSE CC 12711181



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

\*\*\*\* FORMATO DE CALIFICACION \*\*\*\*\* DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA \*\*

NUMERO DE LA ESCRITURA PUBLICA: CUATROCIENTOS VEINTISIETE (.427) -X-

FECHA: FEBRERO 26 de 2.010

\*\*\*\*\* NOTARIA DE ORIGEN: \*\*\*\*\*

\* NOTARIA SEGUNDA (2ª) DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR - CESAR MATRÍCULA INMOBILIARIA: 190.127794, 190-127795 Y 190-127796

CÉDULA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 01-06-0309-0001-000 (MAYOR EXTENSION).

\*\*\*\*\* UBICACIÓN DEL PREDIO: \*\*\*\*\*

MUNICIPIO VEREDA DEPARTAMENTO VALLEDUPAR \*\*\*\*\* CESAR

DIRECCION DEL PREDIO

URBANO: LOTES DE TERRENOS, 1, 2 Y 3 CARRERA 40 No. 5-101.

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

ESPECIFICACION Valor del acto CANCELACION DE HIPOTECA \$1.000.000.co

ENGLOBE

LOTIFICACION

CONSTITUCION DE HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

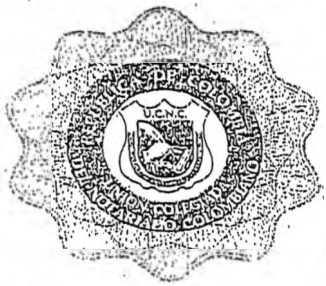
IDENTIFICACION

Table with 2 columns: Name and Value. Rows include EVELIO JOSE DAZA DAZA (12.711.181), BENJAMIN ENRIQUE CALDERON COTES (12.534.199), and SUBGERENTE DE APUESTAS UNIDAS S.A. (0824006261-2)

\*\*\*\*\* OTORGANTES \*\*\*\*\*

DE: APUESTAS UNIDAS S.A. CANCELA HIPOTECA A FAVOR DE EVELIO JOSE DAZA DAZA, ESTE A SU VEZ ENGLOBA, LOTIFICA Y CONSTITUYE HIPOTECA A FAVOR DE APUESTAS UNIDAS S.A.

-X-



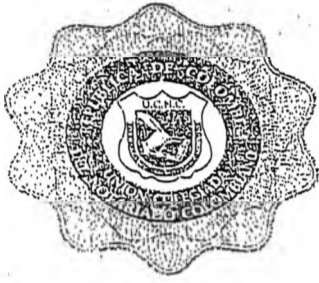
representa se constituye y las demás estipulaciones atrás indicadas. Para efectos de liquidar los derechos notariales y de registro se estima como valor inicial para la presente hipoteca la suma de UN MILLON DE PESOS MCTE (\$ 1.000.0000.00). SE PRESENTO EL SIGUIENTE DOCUMENTO: CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO

MUNICIPAL. No. 23530. El suscrito tesorero Municipal certifica que: TIPO DE PREDIO: PREDIAL. DUJETO DE IMPUESTO: 010603090001000. DAZA DAZA EVELIO JOSE. BASE GRAVABLE 77.126.000.00 DIRECCION K 40 5 101 FECHA DE EXPEDICION 17-02-2010. FECHA DE VIGENCIA. 31-12-2010. SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL Y FONVAL HASTA LA FECHA DE VIGENCIA. Fdo. Ilegible. El Tesorero Municipal. SE RESENTARON LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS PARA LA PROTOCOLIZACION CON ESTE INSTRUMENTO: a) Fotocopia de la cédula de los comparecientes, b) Certificado de existencia y representación legal de la sociedad APUESTAS UNIDAS S.A., expedida por la cámara de comercio de Valledupar. C) Resolución número 1621 del 16 de febrero de 2.010 emanada de la Curaduría urbana primera de Valledupar. En consecuencia, yo, el suscrito Notario los declaro protocolizados bajo el número que le corresponde a este instrumento, para su guarda y conservación, para que su contenido se inserte en las copias que de esta escritura se expidan y para todos los efectos legales. NOTA: Se advirtió a los otorgantes de esta escritura, de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el Notario no asume responsabilidad por errores e inexactitudes. Los errores de una escritura pública solo pueden salvarse, mediante otro instrumento público de aclaración, firmado por los mismos otorgantes (Art. 102 Decreto 960/70).- OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: LEIDO, APROBADO Y FIRMADO, por el(los) otorgante(s) este instrumento, que se elaboro conforme a su voluntad, sus declaraciones e instrucciones, se le(s) hicieron las advertencias de ley, y advertidos de la formalidad del registro dentro del término legal, lo aprobaron y firman por ante mí el suscrito Notario que doy fe. La presente se extendió en los siguientes sellos 7-700003-558647, 7-700003-558470, 7-700003-558654, 7-700003-558494 y 7-700003-558517. --X-X-X-X-  
-X-

*[Handwritten signature and stamp]*  
 TRESORERO MUNICIPAL  
 VALLEDUPAR  
 10000000



7 700003 558494



denominará EL ACREEDOR, Hipoteca Abierta de Primer Grado, sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sobre un inmueble urbano de su propiedad consistente en Un lote de terreno urbano distinguido como LOTE NUMERO 6, resultante de la lotificación contenida en el presente instrumento, el cual

tiene una extensión superficial de 2.270.83 metros cuadrados, con los siguientes linderos: NORTE, en 78.51 metros lineales con lote 5 de propiedad de Evelio Daza, SUR, en 77.71 metros lineales con lote 7 de Evelio Daza, ESTE, en 24.00 metros lineales con predios de la Urbanización Francisco El Hombre y OESTE, en 24.00 metros con vía en medio predios de ALIX CECILIA DAZA. PARAGRAFO; En esta hipoteca se incluyen todas las edificaciones y mejoras existentes o que se construyan en el futuro y los cultivos y frutos de los mismos, así como todos los

aumentos y mejoras que reciba el inmueble hipotecado. SEGUNDO.- Que el inmueble hipotecado fue adquirido por EL HIPOTECANTE, por compra mediante la Escritura Pública Nos. Inicialmente mediante compraventa según consta en la escritura pública número 648 del 3 de mayo de 2.006, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Valledupar, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 190.80287, dividida por escritura pública número 3.249 del 22 de diciembre de 2009 de la notaría segunda de Valledupar, inscrito a los folios de matriculas inmobiliarias números 190.127794, 190-127795 Y 190-127796, englobada y lotificada mediante este mismo instrumento, inscrito en mayor extensión en el catastro vigente de la ciudad de Valledupar se identifica con la Cédula Catastral No. 010603090001000. TERCERO.- Que dicho inmueble está libre de toda clase de gravámenes y limitaciones del dominio. PARAGRAFO.- Que para la constitución de futuros gravámenes sobre el bien hipotecado, requiere consentimiento previo y escrito del ACREEDOR HIPOTECARO. CUARTO.- Que con esta hipoteca garantiza al ACREEDOR toda clase de obligaciones ya causadas o que se causen en el futuro a su cargo, sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de Abogado, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, etc., o en cualesquiera otros documentos comerciales o civiles, girados, aceptados, endosados, cedidos o firmados por EL HIPOTECANTE, individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades, y bien se hayan girado, endosado o aceptado a favor del .

*[Handwritten notes and signatures on the right margin]*



con los siguientes linderos: NORTE, en 80.11 metros lineales con lote 3 de propiedad de Evelio Daza, SUR, en 79.31 metros lineales con lote 5 de Evelio Daza, ESTE, en 28.50 metros lineales con predios de la Urbanización Francisco El Hombre y OESTE, en 28.93 metros con vía en medio predios de ALIX CECILIA DAZA. LOTE No. 5. Con

una extensión superficial de 2.272.05 metros cuadrados, con los siguientes linderos: NORTE, en 79.31 metros lineales con lote 4 de propiedad de Evelio Daza, SUR, en 78.51 metros lineales con lote 4 de Evelio Daza, ESTE, en 28.80 metros lineales con predios de la Urbanización Francisco El Hombre y OESTE, en 28.77 con vía en medio predios de ALIX CECILIA DAZA. LOTE No. 6. Con una extensión superficial de 2.270.83 metros cuadrados, con los siguientes linderos: NORTE, en 78.51 metros lineales con lote 5 de propiedad de Evelio Daza, SUR, en 77.71 metros lineales con lote 7 de Evelio Daza, ESTE, en 28.92 metros lineales con predios de la Urbanización Francisco El Hombre y OESTE, en 21.57 metros con vía en medio predios de ALIX CECILIA DAZA. LOTE No. 7. Con una extensión superficial de 1.855.58 metros cuadrados, con los siguientes linderos: NORTE, en 77.71 metros lineales con lote 6 de propiedad de Evelio Daza, SUR, en 77.04 metros lineales con lote 8 de Evelio Daza, ESTE, en 24.00 metros lineales con predios de la Urbanización Francisco El Hombre y OESTE, en 24.00 metros con vía en medio predios de ALIX CECILIA DAZA. LOTE No. 8. Con una extensión superficial de 1.839.60 metros cuadrados, con los siguientes linderos: NORTE, en 77.04 metros lineales con lote 7 de propiedad de Evelio Daza, SUR, en 76.38 metros lineales con predios del Colegio Nacional Loperena, ESTE, en 24.00 metros lineales con predios de la Urbanización Francisco El Hombre y OESTE, en 24.00 metros con vía en medio predios de ALIX CECILIA DAZA. LOTE No. 9. Corresponde a una franja de 9.062.81 metros cuadrados, y correspondiente a terreno afectado por vías del plan vial. LOTE No. 10. Tiene un área 473.25 metros, de forma irregular y corresponde al área de cesión al Municipio, con los siguientes linderos: SUR, con lote 11 del compareciente, ESTE, con vía en medio y OESTE, con predios de ALIX CECILIA DAZA; y el LOTE No. 11. Tiene una extensión superficial de 869.82 metros cuadrados, DESTINADO PARA USO COMERCIAL, con los siguientes linderos: NORTE, con 13.27 metros con área de cesión, SUR, en 22.05 metros con predios

*[Handwritten notes and signatures on the right margin]*

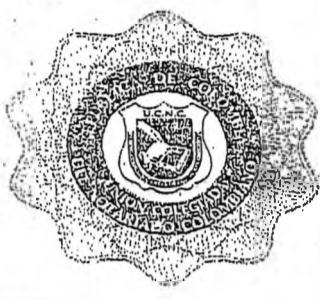


2. ENGLOBE: Compareció el señor EVELIO JOSE DAZA DAZA, y dijo: PRIMERO. Que es mayor de edad, vecino de Valledupar, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.711.181 expedida en Valledupar, quien obra en nombre propio. SEGUNDO.- Que es propietario de los siguientes bienes inmuebles ubicados en la carrera 40 número 5-101

de la ciudad de Valledupar, en el globo El rincón ( Nomenclatura de mayor extensión), a saber: LOTE NUMERO 1. Con una extensión superficial de 3.969.11 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, En 83.04 metros con lote No. 3 (remanente) del compareciente, SUR, En 81.71 metros con predios del Colegio Nacional Loperena, Sede Norte, La Nueva Esperanza, ESTE, En 47.98 metros con predios de la URBANIZACION FRANCISCO EL HOMBRE II, OESTE, En 48.02 metros con lote número dos (2) del compareciente. LOTE NUMERO 2. Con una extensión superficial de 10.405.14 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, En 20.20 metros con predios antes de DIOMEDES DAZA DAZA, hoy con predios de MAYA Y ASOCIADOS, SUR, En 65.06 metros, con predios del Colegio Nacional Loperena, Sede Norte, La Nueva Esperanza, ESTE, En 48.02 metros con lote número 1, del compareciente. y en 194.80 con lote No. 3 del compareciente, OESTE, En 246.14 metros con carrera 38 en medio y predios de ALIX DAZA DE DIAZ. LOTE NUMERO 3. Con una extensión superficial de 16.825.75 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, En 88.60 metros con predios antes de DIOMEDES DAZA DAZA, hoy con predios de MAYA Y ASOCIADOS, SUR, En 83.04 metros, con lote número 1 (1) del compareciente, ESTE, En 197.61 metros con predios de la urbanización FRANCISCO EL HOMBRE, OESTE, En 194.80 metros con lote número 2 del compareciente. TERCERO: Que es su voluntad ENGLOBAR como en efecto lo hace los tres predios descritos en la cláusula precedente en un solo globo de terreno el cual quedará con una extensión superficial de TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS ( 31.200 M2) comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, Predio del vendedor DIOMEDES DAZA DAZA, pertenecientes a la finca denominado RANCHO MANAGUA, mide 112 metros, SUR, con predios de la GOBERNACION DEL CESAR, donde actualmente se construye el colegio Nacional Loperena, Sede Norte, La Nueva Esperanza, mide 147 metros, ESTE, con predios de la misma finca RANCHO MANAGUA, de vendedor.

*Handwritten notes and signatures on the right margin, including the name 'Evelio Jose Daza Daza' and a date '14/01/2011'.*

7 700003 558647



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

\*\*\* FORMATO DE CALIFICACION \*\*\* \* DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA : \*\*

NUMERO DE LA ESCRITURA PUBLICA: CUATROCIENTOS VEINTISIETE (.427) -X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-

FECHA: FEBRERO 26 de 2.010

\*\*\*\*\* NOTARIA DE ORIGEN: \*\*\*\*\*

\* NOTARIA SEGUNDA (2ª) DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR - CESAR

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 190.127794, 190-127795 Y 190-127796

CÉDULA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 01-06-0309-0001-000 (MAYOR EXTENSION).

\*\*\*\*\* UBICACIÓN DEL PREDIO: \*\*\*\*\*

MUNICIPIO VEREDA DEPARTAMENTO VALLEDUPAR \*\*\*\*\* CESAR

DIRECCION DEL PREDIO

URBANO: LOTES DE TERRENOS, 1, 2 Y 3 CARRERA 40 No. 5-101.

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

ESPECIFICACION	Valor del acto
CANCELACION DE HIPOTECA	\$1.000.000.co
ENGLOBE	
LOTIFICACION	
CONSTITUCION DE HIPOTECA	

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

IDENTIFICACION

EVELIO JOSE DAZA DAZA *****	12.711.181
BENJAMIN ENRIQUE CALDERON COTES ****	12.534.199
SUBGERENTE DE APUESTAS UNIDAS S.A.	0824006261-2

\*\*\*\*\* OTORGANTES \*\*\*\*\*

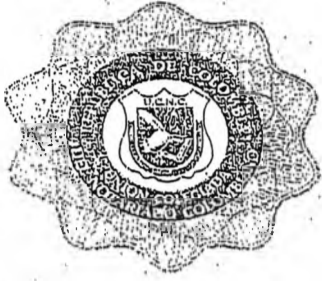
DE: APUESTAS UNIDAS S.A. CANCELA HIPOTECA A FAVOR DE EVELIO JOSE DAZA DAZA, ESTE A SU VEZ ENGLOBA; LOTIFICA Y CONSTITUYE HIPOTECA A FAVOR DE APUESTAS UNIDAS S.A.

-X-

Vertical stamp and handwritten notes on the right margin.



En la ciudad de Valledupar, Capital del Departamento del Cesar, República de Colombia, a los , veintiseis -26- días del mes de febrero -x-x-x-x-x- del año dos mil diez (2.010), al despacho de la notaria Segunda del círculo de Valledupar, cuyo titular es el Doctor IVAN OROZCO OROZCO, 1. **CANCELACION DE HIPOTECA.** Compareció el señor Compareció el señor BENJAMIN ENRIQUE CALDERON COTES, manifestó: PRIMERO. Que varón, colombiano mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Valledupar, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.534.199, expedida en La Paz. SEGUNDO. Que obra en nombre y representación de la sociedad APUESTAS UNIDAS S.A., sociedad con domicilio principal en la ciudad de Valledupar, constituida mediante escritura pública número 0001117 de fecha 10 de Julio de 2.003, de la notaria Segunda de Valledupar, inscrita en la cámara de comercio de Valledupar, el 31 de diciembre de 2.003, bajo el número 00013362 del libro IX y con NIT: 824006261-2, en su calidad de Subgerente y por tanto como Representante legal de la misma, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de comercio de Valledupar, documento que presenta para su protocolización con este instrumento. TERCERO. Que mediante escritura pública número 1328 del 13 de julio de 2.007, otorgada en la Notaría Segunda de Valledupar, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 190.80287, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Valledupar el señor EVELIO JOSE DAZA DAZA, constituyó hipoteca de cuantía indeterminada sobre el predio de mayor extensión de su propiedad identificado como lote de terreno urbano ubicado en la carrera 40 número 5-101 de la ciudad de Valledupar; dicha hipoteca fue cancelada parcialmente mediante escritura pública número 3.249 del 22 de diciembre de 2009 de la notaria segunda de Valledupar, quedando vigente dicha hipoteca sobre el predio identificado con la matrícula inmobiliaria número 190-127794. SEGUNDO: Que mediante el presente instrumento declara totalmente cancelada la hipoteca constituida en mayor extensión mediante escritura pública número 1.328 del 13 de julio de 2007 de la notaria segunda de Valledupar, inscrita al folio de matrícula inmobiliaria número 190-80287 y por consiguiente libera el inmueble gravado con dicha hipoteca identificado como lote 1 distinguido con la matrícula inmobiliaria número 190-127794. PARAGRAFO. Que para efectos de cobrar los derechos notariales el crédito a cancelarse es por cuantía de UN MILLON DE PESOS MCTE (\$ 1.000.000.00).



2. ENGLOBE: Compareció el señor EVELIO JOSE DAZA DAZA, y dijo: PRIMERO.. Que es mayor de edad, vecino de Valledupar, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.711.181 expedida en Valledupar, quien obra en nombre propio. SEGUNDO.- Que es propietario de los siguientes bienes inmuebles ubicados en la carrera 40 número 5-101

de la ciudad de Valledupar, en el globo El rincón ( Nomenclatura de mayor extensión), a saber: LOTE NUMERO 1. Con una extensión superficial de 3.969.11 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, En 83.04 metros con lote No. 3 (remanente) del compareciente, SUR, En 81.71 metros con predios del Colegio Nacional Loperena, Sede Norte, La Nueva Esperanza, ESTE, En 47.98 metros con predios de la URBANIZACION FRANCISCO EL HOMBRE II, OESTE, En 48.02 metros con lote número dos (2) del compareciente. LOTE NUMERO 2. Con una extensión superficial de 10.405.14 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, En 20.23 metros con predios antes de DIOMEDES DAZA DAZA, hoy con predios de MAYA Y ASOCIADOS, SUR, En 65.06 metros, con predios del Colegio Nacional Loperena, Sede Norte, La Nueva Esperanza, ESTE, En 48.02 metros con lote número 1, del compareciente. y en 194.80 con lote No. 3 del compareciente, OESTE, En 246.14 metros con carrera 38 en medio y predios de ALIX DAZA DE DIAZ. LOTE NUMERO 3. Con una extensión superficial de 16.825.75 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, En 88.60 metros con predios antes de DIOMEDES DAZA DAZA, hoy con predios de MAYA Y ASOCIADOS, SUR, En 83.04 metros, con lote número 1 (1) del compareciente, ESTE, En 197.61 metros con predios de la urbanización FRANCISCO EL HOMBRE, OESTE, En 194.80 metros con lote número 2 del compareciente. TERCERO: Que es su voluntad ENGLOBAR como en efecto lo hace los tres predios descritos en la cláusula precedente en un solo globo de terreno el cual quedará con una extensión superficial de TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS ( 31.200 M2) comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, Predio del vendedor DIOMEDES DAZA DAZA, pertenecientes a la finca denominado RANCHO MANAGUA, mide 112 metros, SUR, con predios de la GOBERNACION DEL CESAR, donde actualmente se construye el colegio Nacional Loperena, Sede Norte, La Nueva Esperanza, mide 147 metros, ESTE, con predios de la misma finca RANCHO MANAGUA, de vendedor.

urbanización FRANCISCO EL HOMBRE II, mide 241 metros. OESTE, con predios de ALIX DAZA DE DIAZ, mide 244 metros. Se distingue en el catastro con el número de mayor extensión número 01-06-0309-0001-000. CUARTO: Que dichos inmuebles los adquirió así: Inicialmente mediante compraventa según consta en la escritura pública número 648 del 3 de mayo de 2.006, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Valledupar, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 190.80287, dividida por escritura pública número 3.249 del 22 de diciembre de 2009 de la notaria segunda de Valledupar, inscrito a los folios de matriculas inmobiliarias números 190.127794, 190-127795 Y 190-127796 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

3.LOTIFICACION: Compareció nuevamente el señor EVELIO JOSE DAZA DAZA, de condiciones civiles anotadas, y dijo: PRIMERO. Que con la debida autorización de la Curaduría Urbana primera de Valledupar, mediante Resolución número 1621 del 16 de febrero de 2010 es voluntad del compareciente LOTIFICAR el predio descrito y alinderao en el punto segundo resultante del englobe constante de TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (31.200 M2), en 8 lotes para viviendas, 1 lote para uso comercial, 1 lote de área de cesión para vías, y 1 lote de área de cesión reglamentaria para un total de 11 lotes que se describen así: LOTE No. 1. Con una extensión superficial de 2.554.33 metros cuadrados, con los siguientes linderos: NORTE, en 83.01 metros lineales con predios de Maya y Asociados Ltda., SUR, en 82.10 metros lineales con lote 2 de Evelio Daza, ESTE, en 32.43 metros lineales con predios de la Urbanización Francisco.El Hombre y OESTE, en 29.47 metros con vía en medio predios de ALIX CECILIA DAZA. LOTE No. 2. Con una extensión superficial de 2.536.30 metros cuadrados, con los siguientes linderos: NORTE, en 82.10 metros lineales con lote 1 de propiedad de Evelio Daza, SUR, en 81.27 metros lineales con lote 3 de Evelio Daza, ESTE, en 31.04 metros lineales con predios de la Urbanización Francisco El Hombre y OESTE, en 31.06 metros, con vía en medio predios de ALIX CECILIA DAZA. LOTE No. 3. Con una extensión superficial de 2.509.52 metros cuadrados, con los siguientes linderos: NORTE, en 81.27 metros lineales con lote 2 de propiedad de Evelio Daza, SUR, en 80.42 metros lineales con lote 4 de Evelio Daza, ESTE, en 31.25 metros lineales con predios de la Urbanización Francisco El Hombre y OESTE, en 33.34 metros, con vía en medio predios de ALIX CECILIA DAZA. LOTE No. 4. Con una extensión superficial de 2.288.75 metros cuadrados,



con los siguientes linderos: NORTE, en 80.11 metros lineales con lote 3 de propiedad de Evelio Daza, SUR, en 79.31 metros lineales con lote 5 de Evelio Daza, ESTE, en 28.50 metros lineales con predios de la Urbanización Francisco El Hombre y OESTE, en 28.93 metros con vía en medio predios de ALIX CECILIA DAZA. LOTE No. 5. Con

una extensión superficial de 2.272.05 metros cuadrados, con los siguientes linderos: NORTE, en 79.31 metros lineales con lote 4 de propiedad de Evelio Daza, SUR, en 78.51 metros lineales con lote 4 de Evelio Daza, ESTE, en 28.80 metros lineales con predios de la Urbanización Francisco El Hombre y OESTE, en 28.77 con vía en medio predios de ALIX CECILIA DAZA. LOTE No. 6. Con una extensión superficial de 2.270.83 metros cuadrados, con los siguientes linderos: NORTE, en 78.51 metros lineales con lote 5 de propiedad de Evelio Daza, SUR, en 77.71 metros lineales con lote 7 de Evelio Daza, ESTE, en 28.92 metros lineales con predios de la Urbanización Francisco El Hombre y OESTE, en 21.57 metros con vía en medio predios de ALIX CECILIA DAZA. LOTE No. 7. Con una extensión superficial de 1.855.58 metros cuadrados, con los siguientes linderos: NORTE, en 77.71 metros lineales con lote 6 de propiedad de Evelio Daza, SUR, en 77.04 metros lineales con lote 8 de Evelio Daza, ESTE, en 24.00 metros lineales con predios de la Urbanización Francisco El Hombre y OESTE, en 24.00 metros con vía en medio predios de ALIX CECILIA DAZA. LOTE No. 8. Con una extensión superficial de 1.839.60 metros cuadrados, con los siguientes linderos: NORTE, en 77.04 metros lineales con lote 7 de propiedad de Evelio Daza, SUR, en 76.38 metros lineales con predios del Colegio Nacional Loperena, ESTE, en 24.00 metros lineales con predios de la Urbanización Francisco El Hombre y OESTE, en 24.00 metros con vía en medio predios de ALIX CECILIA DAZA. LOTE No. 9. Corresponde a una franja de 9.062.81 metros cuadrados, y correspondiente a terreno afectado por vías del plan vial. LOTE No. 10. Tiene un área 473.25 metros, de forma irregular y corresponde al área de cesión al Municipio, con los siguientes linderos: SUR, con lote 11 del compareciente, ESTE, con vía en medio y OESTE, con predios de ALIX CECILIA DAZA; y el LOTE No. 11. Tiene una extensión superficial de 869.82 metros cuadrados, DESTINADO PARA USO COMERCIAL, con los siguientes linderos: NORTE, con 13.27 metros con área de cesión, SUR, en 22.05 metros con predios

*[Handwritten notes and signatures on the right margin]*

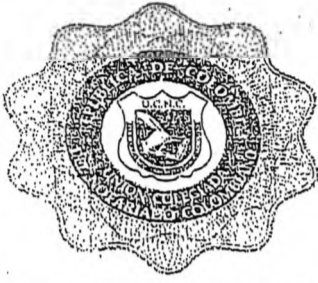
del Colegio Nacional Loperena, ESTE, en 47.22 metros con vía en medio y OESTE, en 51.19 metros con ALIX C. DAZA. AREA CESION VIA INTERNA 2.667.16 M2

#### CUADRO DE AREAS GENERAL

DESCRIPCION	AREA	%
AREA TOTAL DEL PREDIO A URBANIZAR .....	31.200.00 M2	100 %
TOTAL LOTE RESULTADO URBANISMO (11 LOTES)	18.996.78 M2	60.89 %
7% DEL AREA DE TERRENO AFECTADO POR VIAS PLAN VIAL	9.062.81M2	
MAYOR AREA DE TERRENO AFECTADO POR VIAS PLAN VIAL	6.878.81M2	
AREA DE CESION VIAS INTERNAS ( VS)	2.667.16M2	
AREA TOTAL DE VIAS	11.729.97M2	37.60%
AREA DE CESION USO RESIDENCIAL (40 M2 X 8 UD)	320.00M2	
AREA DE CESION USO COMERCIAL (869.82 X 17%)	147.86M2	
AREA ANTICIPADA PARA FUTUROS PROYECTOS	5.39M2	
TOTAL AREA DE CESION	473.25M2	1.51%

SEXTO. Que en consecuencia, la compareciente solicita al señor registrador de instrumentos públicos abrir nuevos folios de matrículas inmobiliarias a los lotes objeto de la presente lotificación para todos los efectos legales. -----

4. CONSTITUCION DE HIPOTECA. Compareció nuevamente el señor EVELIO JOSE DAZA DAZA, de condiciones civiles anotadas y manifestó: PRIMERO: Que bajo la denominación de EL HIPOTECANTE, constituye a favor de la sociedad APUESTAS UNIDAS S.A., sociedad con domicilio principal en la ciudad de Valledupar, constituida mediante escritura pública número 0001117 de fecha 10 de Julio de 2.003, de la notaria Segunda de Valledupar, inscrita en la cámara de comercio de Valledupar, el 31 de diciembre de 2.003, bajo el número 00013362 del libro IX y con NIT: 824006261-2, en su calidad de Subgerente y por tanto como Representante legal de la misma, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de comercio de Valledupar, documento que presenta para su protocolización con este instrumento, quien en adelante se



denominará EL ACREEDOR, Hipoteca Abierta de Primer Grado, sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sobre un inmueble urbano de su propiedad consistente en Un lote de terreno urbano distinguido como LOTE NUMERO 6, resultante de la lotificación contenida en el presente instrumento, el cual

tiene una extensión superficial de 2.270.83 metros cuadrados, con los siguientes linderos: NORTE, en 78.51 metros lineales con lote 5 de propiedad de Evelio Daza, SUR, en 77.71 metros lineales con lote 7 de Evelio Daza, ESTE, en 24.00 metros lineales con predios de la Urbanización Francisco El Hombre y OESTE, en 24.00 metros con vía en medio predios de ALIX CECILIA DAZA. PARAGRAFO; En esta hipoteca se incluyen todas las edificaciones y mejoras existentes o que se construyan en el futuro y los cultivos y frutos de los mismos, así como todos los aumentos y mejoras que reciba el inmueble hipotecado. SEGUNDO.- Que el inmueble hipotecado fue adquirido por EL HIPOTECANTE, por compra mediante la Escritura Pública Nos. Inicialmente mediante compraventa según consta en la escritura pública número 648 del 3 de mayo de 2.006, otorgada en la Notaría Segunda del Circulo de Valledupar, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 190.80287, dividida por escritura pública número 3.249 del 22 de diciembre de 2009 de la notaria segunda de Valledupar, inscrito a los folios de matrículas inmobiliarias números 190.127794, 190-127795 Y 190-127796, englobada y lotificada mediante este mismo instrumento, inscrito en mayor extensión en el catastro vigente de la ciudad de Valledupar se identifica con la Cédula Catastral No. 010603090001000. TERCERO.- Que dicho inmueble está libre de toda clase de gravámenes y limitaciones del dominio. PARAGRAFO.- Que para la constitución de futuros gravámenes sobre el bien hipotecado, requiere consentimiento previo y escrito del ACREEDOR HIPOTECARO. CUARTO.- Que con esta hipoteca garantiza al ACREEDOR toda clase de obligaciones ya causadas o que se causen en el futuro a su cargo, sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de Abogado, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, etc., o en cualesquiera otros documentos comerciales o civiles, girados, aceptados, endosados, cedidos o firmados por EL HIPOTECANTE, individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades, y bien se hayan girado, endosado o aceptado a favor del

Handwritten notes and signatures on the right margin.

ACREEDOR directamente o a favor de un tercero que los hubiese negociado, endosado o cedido al ACREEDOR, o que los negociase, endosase o cediese en el futuro, por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago etc., y aun sin la intervención o contra la voluntad del HIPOTECANTE. QUINTO.- EL HIPOTECANTE autoriza al ACREEDOR para exigir el pago de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca, sin consideración al vencimiento ni a los plazos pactados, esto es, en cualquier tiempo, en el evento de que el inmueble fuere embargado por un tercero y por cualquier acción, por enajenación o traspaso total o parcial del mismo y/o por constitución de otros gravámenes de cualquier naturaleza. SEXTO.- Señala la ciudad de Valledupar como lugar para el cumplimiento de las obligaciones, sin perjuicio de que el ACREEDOR pueda demandar ante el Juez Civil del Circuito del domicilio de los deudores o el del lugar de la ubicación del bien hipotecado. SEPTIMO.- Esta hipoteca se constituye por término indefinido a partir de la fecha de su suscripción, siendo entendido que mientras no fuere cancelada en forma expresa y mediante otorgamiento de escritura pública firmada por el ACREEDOR, la garantía respaldará todas las obligaciones que se causen o se adquieran durante su vigencia, ya sea que EL HIPOTECANTE continúe o no como propietaria, por traspasos o enajenaciones totales o parciales de la finca hipotecada, pues la hipoteca produce todos sus efectos jurídicos contra terceros mientras no sea cancelada su inscripción. OCTAVO.- Todos los gastos que ocasione el otorgamiento de esta escritura, lo mismo que los de su cancelación posterior, serán de cargo del HIPOTECANTE, quien se obliga a entregar al ACREEDOR la primera copia debidamente registrada, de esta escritura, lo mismo que el certificado de tradición y libertad del inmueble hipotecado, incluyendo el registro de esta escritura. NOVENO.- En desarrollo de lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970, los contratantes autorizan desde ahora al señor Notario, para que en caso de pérdida o destrucción de la primera copia de este instrumento, compulse y entregue al ACREEDOR un ejemplar de dicha copia, con la constancia de que presta mérito ejecutivo. Presente BENJAMÍN ENRIQUE CALDERON COTES, manifestó: PRIMERO. Que varón, colombiano mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Valledupar, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.534.199, expedida en La Paz, quien obra en este acto en nombre y representación de la sociedad APUESTAS UNIDAS S.A., dijo que ACEPTA la presente escritura, la garantía que a favor de la sociedad que









ALCALDÍA DE VALLEDUPAR

OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL  
FORMATO

ALCALDIA DE VALLEDUPAR  
OFICINA DE RECEPCION  
28 OCT 2015  
Hora: 04:39 PM  
Firma: [Signature]

PROCESO: RECIBO DE AREAS DE GESION	CONTENIDO: ESTUDIOS TECNICOS Y RECEPCION DE BIENES
NOMBRE DEL DOCUMENTO: ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESION	

ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN VIAL No. 01 DEL 2015

CESION DE VIAS DEL SECTOR URBANIZACION DIOMEDES DAZA

En Valledupar, el veintiuno (21) de Diciembre de 2015, se hizo presente por una parte el Dr. RAUL FERNANDO VILLEGAS OCHOA, Jefe de la Oficina Asesora de Planeación, y por otra parte, EVELIO JOSE DAZA DAZA, a fin de realizar la entrega material de las zonas cesión vías que son objeto de la actual diligencia de conformidad con la siguiente información:

INFORMACION URBANISTICA			
(Fuente: Archivos y Planoteca Oficina de Planeación / Curadurías Urbanas / constructor responsable de entrega)			
TIPO DOCUMENTO DE APROBACION:	RESOLUCION URBANISTICA	NRO:	Resolución N° 1621
ENTIDAD URBANISTICA:	CURADURIA URBANA	FECHA:	del 16 DE febrero del 2010
PLANO(S) No:	plano		
OBJETO:	Por medio de la cual se expide licencia de urbanización para ocho (8) lotes para vivienda, un (1) lote para uso comercial, un (1) lote como área de cesión de vía tipo V2 LAT., y un (1) lote como área de cesión reglamentaria, con un área de 31.200,00M2, localizado en el sector Nor Occidente de la ciudad, donde el área total del predio es objeto de licencia, sobre parte de este predio se ha desarrollado el proyecto Urbanización Diomedes Daza.		

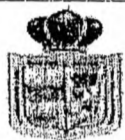
**OBSERVACIONES**

De acuerdo al informe técnico realizado por el arquitecto Luis Eduardo Yaruro Dugarte, para el análisis de áreas de las vías incluidas en la Malla Vial Principal del sector en estudio, se toma como referencia la información suministrada en la licencia urbanística de Resolución Número 1621 del 16 de febrero de 2010, mediante la cual se concede licencia de urbanismo sobre tres (3) lotes identificados como lotes 1, 2 y 3, con áreas de 3.969,11M2, de 10.405,14M2 y 16.825,75M2, respectivamente, ubicados en la Carrera 40 N° 5 101 (según licencia urbanística) del globo denominado "El Rincón" en la ciudad de Valledupar, según consta en la Escritura Pública Número 648 de fecha 03 de Mayo de 2006, emanada de la Notaría Segunda del Circulo de Valledupar, con folios de matrículas inmobiliarias 190-127794, 190-127795 y 190-127796 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar y cedula catastral del predio de mayor extensión Numero 01-06-0307-0001-000. El predio referenciado, se encuentra localizado en el sector Nor Occidente de la ciudad y la sumatoria de los tres predios establecen una extensión superficial de 31.200,00M2.

Este sector fue zonificado por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar, adoptado mediante Acuerdo Municipal 064 de 1999, modificado excepcionalmente por los Acuerdos 036 de 2008 y 021 de 2011, definiéndose tratamientos y normas urbanísticas, usos y el sistema vial principal, para este sector de la ciudad, clasificando ejes viales del subsistema V2 LAT.

En la Licencia urbanística de Resolución Número 1621 del 16 de febrero de 2010, establece en su artículo primero que concede a EVELIO JOSE DAZA DAZA, licencia de urbanización para ocho (8) lotes para vivienda, un (1) lote para uso comercial, un (1) lote como área de cesión de vía tipo V2 LAT., y un (1) lote como área de cesión reglamentaria, con un área de 31.200,00M2, localizado en el sector Nor Occidente de la ciudad, donde el área total del predio es objeto de licencia, sobre parte de este predio se ha desarrollado el proyecto Urbanización Diomedes Daza; el artículo tercero de la referida resolución, establece el cuadro general de áreas de urbanismo, se establece en la tercera casilla "7% del área del terreno afectado por vías del plan vial, con un área de 9.062,81M2", en realidad corresponde al área total de la vía

[Handwritten signatures]



ALCALDÍA DE VALLEDUPAR

### OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL FORMATO

PROCESO: RECIBO DE AREAS DE CESION

CONTENIDO: ESTUDIOS TECNICOS Y RECEPCION DE BIENES

NOMBRE DEL DOCUMENTO: ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESION

ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESION VIAL No. 01 DEL 2015

#### CESION DE VIAS DEL SECTOR URBANIZACION DIOMEDES DAZA

denominada Carrera 38, de tipo V2 LAT del Plan vial del POT; igualmente, en la siguiente casilla se establece "mayor área de terreno afectado por vías del plan vial, con un área de 6.878,81M<sup>2</sup>", lo cual en realidad corresponde es a las áreas de vías del plan vial que exceden el 7% del área bruta total del terreno.

Muy a pesar de que el referido general de áreas de urbanismo (cuadro N° 1) establece en la tercera casilla "7% del área del terreno afectado por vías del plan vial, con un área de 9.062,81M<sup>2</sup>", en realidad corresponde al área total de la vía denominada Carrera 38, de tipo V2 LAT del Plan vial del POT; igualmente, en la siguiente casilla se establece "mayor área de terreno afectado por vías del plan vial, con un área de 6.878,81M<sup>2</sup>", lo cual en realidad corresponde es a las áreas de vías del plan vial que exceden el 7% del área bruta total del terreno.

La licencia en estudio, establece el siguiente cuadro de áreas a urbanizar:

CUADRO DE AREA GENERAL URBANISMO			
DESCRIPCION	AREA	M <sup>2</sup>	
AREA TOTAL DEL AREA DE URBANIZACION (NOTES 1 Y 3)	31.200,00	M <sup>2</sup>	1.0094
TOTAL LOTES RESERVADOS URBANISMO (LÍTERES)	18.098,88	M <sup>2</sup>	59.8846
7% DEL AREA DE TERRENO AFECTADO POR VIAS DEL PLAN VIAL	5.062,81	M <sup>2</sup>	
MAYOR AREA DE TERRENO AFECTADO POR VIAS DEL PLAN VIAL	6.878,81	M <sup>2</sup>	
AREA DE CESION VIAL INTERMUNIS (M <sup>2</sup> )	2.677,10	M <sup>2</sup>	
AREA TOTAL DE VIAS	11.240,00	M <sup>2</sup>	36,03
AREA DE CESION VIAL DE SECTORIAL (M <sup>2</sup> )	1.103,81	M <sup>2</sup>	
AREA DE CESION VIAL DE SECTORIAL (M <sup>2</sup> )	1.103,81	M <sup>2</sup>	
AREA ANTICIPADA PARA INTERMUNIS (M <sup>2</sup> )	1.573,29	M <sup>2</sup>	
AREA TOTAL DE VIAS	11.240,00	M <sup>2</sup>	

Según el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar, adoptado mediante Acuerdo Municipales 064 de 1999 y modificado excepcionalmente por los acuerdos, 036 de 2008 y 021 de 2011 establecen en su Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas los siguientes artículos:

"ARTICULO 173. VIAS Y ESTACIONAMIENTO. El urbanizador deberá ceder todas las áreas correspondientes a vías y estacionamientos públicos. El porcentaje de las áreas de vías estará de acuerdo con las necesidades y diseños de la lotificación. El área destinada a estacionamientos deberá regirse por el número de cupos exigidos en cada zona.

ARTICULO 174 y 408. AFECTACIÓN DEL PLAN VIAL. Cuando el propietario de un terreno esté interesado en adelantar una urbanización y de conformidad con el Plan Vial Urbano, su terreno se encuentre afectado por vías arterias o vías V 2A, V 2B, V 2C o V 3, el área correspondiente a estas vías que excediere de un 7% del área bruta total del terreno, será adquirida mediante negociación con el propietario por la Administración Municipal".

ARTICULO 409. EJECUCIÓN DE VIAS. En el caso previsto en el artículo anterior, el interesado deberá ejecutar la totalidad de las obras de construcción de las vías del Plan Vial que afecten su predio, pero será de cuenta de valorización el 50% del costo de la construcción de las calzadas en las vías V 2A, V 2B y V 2C.

Con base a lo anterior, se establece el siguiente análisis: En aplicación de los artículos antes enunciados se procede a realizar el análisis técnico de la respectiva licencia urbanística, en torno a la cesión de vías determinadas en el Plan Vial de la ciudad, las cuales se establecen



ALCALDÍA  
DE VALLEDUPAR

OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL  
FORMATO

PROCESO: RECIBO DE ÁREAS DE CESIÓN

CONTENIDO: ESTUDIOS TÉCNICOS Y RECEPCIÓN DE BIENES

NOMBRE DEL DOCUMENTO: ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN

ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN VIAL No. 01 DEL 2015

CESION DE VIAS DEL SECTOR URBANIZACION DIOMEDES DAZA

según la referida licencia urbanística de Resolución Número 1621 del 16 de febrero de 2010, en el siguiente cuadro:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE AFECTACIONES VIALES		
DESCRIPCIÓN	ÁREA (M <sup>2</sup> )	%
ÁREA GENERAL DEL LOTE	31.200,00	100%
ÁREA TOTAL DE VIAS PLAN VIAL - Carrera 38 (V-2A L.A.T.)	9.062,81	29,05%
7% DEL ÁREA BRUTA TOTAL DEL TERRENO	2.184,00	7,00%
ÁREAS CORRESPONDIENTES A VIAS DEL PLAN VIAL QUE EXCEDEN EL 7% DEL ÁREA BRUTA TOTAL DEL TERRENO URBANIZADO	6.878,81	22,05%

CONSIDERANDOS:

1. Que mediante oficio de fecha 28 de octubre de 2015 EVELIO JOSE DAZA DAZA manifestó a la Oficina Asesora de Planeación Municipal su interés en hacer la entrega de las cesiones correspondiente a vías del plan vial.
2. Que para ello aportó la copia de la licencia de urbanismo, Resolución Número 1621 del 16 de febrero de 2010, sobre la cual se generó la carga de vías del plan vial, así como el plano general urbanístico, aprobados por la Curaduría urbana primera.
3. Que la oficina de planeación a fin de realizar el análisis correspondiente solicitó a EVELIO JOSE DAZA DAZA, que aportara las licencias mediante las cuales se urbanizó el sector de DIOMEDES DAZA.
4. Que según el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar, adoptado mediante Acuerdo Municipales 064 de 1999 y modificado excepcionalmente por los acuerdos, 036 de 2008 y 021 de 2011 establecen en su Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas los siguientes artículos: **ARTÍCULO 174 y 408. AFECTACIÓN DEL PLAN VIAL.** Cuando el propietario de un terreno esté interesado en adelantar una urbanización y de conformidad con el Plan Vial Urbano, su terreno se encuentre afectado por vías arterias o vías V 2A, V 2B, V 2C o V 3, el área correspondiente a estas vías que excediere de un 7% del área bruta total del terreno, será adquirida mediante negociación con el propietario por la Administración Municipal".
5. Que teniendo en cuenta que el municipio debe recibir de manera gratuita una parte de las vías y la otra parte a través de negociación con el urbanizador, la Oficina Asesora de Planeación Municipal con base a los documentos aportados realizó un análisis técnico sobre las vías del plan vial en los proyectos urbanísticos de la ciudad



ALCALDÍA DE VALLEDUPAR

OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL  
FORMATO

PROCESO: RECIBO DE AREAS DE CESION


CONTENIDO: ESTUDIOS TÉCNICOS Y RECEPCIÓN DE BIENES

NOMBRE DEL DOCUMENTO: ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN

ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN VIAL No. 01 DEL 2015

CESION DE VIAS DEL SECTOR URBANIZACION DIOMEDES DAZA de Valledupar, del análisis realizado se desprendieron los informes técnicos que forman parte integral de la presente acta.

- 6. Que con el último informe técnico, se solicitó concepto jurídico, en relación con la servidumbre que afecta el área sobre las cuales se proyecta la vía, a fin de determinar si el área implicada en dicha servidumbre se debía contabilizar o no en las áreas a recibir y/o adquirir mediante negociación por el municipio de Valledupar.
- 7. Que en virtud de lo anterior se emitió el concepto el cual se adjunta a la presente acta y en la que se concluye que el área de servidumbre debe ser contabilizada, toda vez que forma parte del perfil vial propuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial.
- 8. Que la Oficina asesora de planeación solicito a la Secretaria de Obras Públicas un levantamiento Topográfico de las áreas de vías del plan vial a fin de identificarlas y alinearlas, en aras de hacer posesión por parte del Municipio de las áreas gratuitas y adicionalmente establecer las áreas que deberán ser adquiridas por el Municipio de Valledupar.
- 9. Que en cumplimiento de lo establecido en el decreto N°000087 del 21 de marzo de 2015 la oficina Asesora de Planeación Municipal de Valledupar adelanta el recibo real y material de las zonas de cesión correspondiente a vías del plan vial del sector del rosario.
- 10. Que en virtud de lo dispuesto en el artículo ibídem, la oficina asesora de Planeación Municipal hace el recibo de las zonas de cesión correspondientes a las vías del plan vial demarcadas en el plano de levantamiento topográfico realizado por la Secretaria de Obras Municipal.
- 11. Que se hace la salvedad que teniendo en cuenta que el porcentaje correspondiente al 7 % del área bruta del terreno es una cifra global, las vías del plan vial deberán ser recibidas de acuerdo al área total que estas ostenten, habiendo que negociar el área que exceda el 7% en mención.
- 12. Que de acuerdo a lo anterior EVELIO JOSE DAZA DAZA, en virtud de la licencia de urbanismo N° 1621 del 16 de febrero de 2010, otorgada por la Curaduría Urbana Primera de Valledupar, cede a favor del municipio un área total de 9.062,81 M2 en vías de plan vial, de las cuales 2.184 M2, corresponde al 7% de la carga general exigida a través del artículo en mención y 6.878,81 M2 corresponde al área que el municipio debe adquirir.
- 13. Que el valor correspondiente a los 6.878,81 M2 de las vías del plan vial será adquirido por el municipio.

 <b>ALCALDÍA DE VALLEDUPAR</b>	<b>OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL</b> <b>FORMATO</b>	
	<b>PROCESO: RECIBO DE AREAS DE CESION</b>	<b>CONTENIDO: ESTUDIOS TECNICOS Y RECEPCION DE BIENES</b>
<b>NOMBRE DEL DOCUMENTO: ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESION</b>		

**ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN VIAL No. 21 DEL 2015**

CESION DE VIAS DEL SECTOR URBANIZACION DIOMEDES DAZA

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

Realizar el recibo de las zonas de cesión correspondiente a las vías del plan Vial obligatoria y gratuita al Municipio de Valledupar así como de las zonas que adquiere el municipio a través de negociación directa con el propietario del Inmueble sobre el cual se desarrolló la Urbanización Diomedes Daza del Municipio de Valledupar, de conformidad con el plano urbanístico aprobado por la Resolución Número 1621 del 16 de febrero de 2010 expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Valledupar.

En su total se refiere a 9.062,81 m<sup>2</sup> delimitados de la siguiente manera:

- Por el norte desde el punto 1 hasta el punto 3 en una longitud de 17,32 ml con la vía de la Carrera 38.
- Por el sur desde el punto 4 hasta el punto 5 en una longitud de 45.01 ml con la vía de la Carrera 38.
- Por el Este desde el punto 3 hasta el punto 4 en una longitud de 242.81 ml con el Condominio Diomedes Daza.
- Por el Oeste desde el punto 1 hasta el punto 6 en parte, en una longitud de 134.56ML ml con la vía de la Carrera 38 y desde el punto 5 hasta el punto 6 en una longitud de 110 ml con predios de Evelio Daza.

Los siguientes linderos se encuentran enmarcados dentro del siguiente cuadro de coordenadas el cual hace parte del levantamiento topográfico realizado por la Secretaría de Obras Públicas Municipales:



ALCALDÍA DE VALLEDUPAR

OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL  
FORMATO

PROCESO: RECIBO DE AREAS DE CESION

CONTENIDO: ESTUDIOS TECNICOS Y RECEPCION DE BIENES

NOMBRE DEL DOCUMENTO: ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESION

ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESION VIAL No. 01 DEL 2015

CESION DE VIAS DEL SECTOR URBANIZACION DIOMEDES DAZA

CUADRO DE COORDENADAS							
LADO	EST.	PV.	RUMBO	DISTANCIA	V.	COORDENADAS	
						Y	X
					1	1,651,144.640	1,087,398.171
1	2		N 79°34'10.477" E	2.245	2	1,651,145.046	1,087,400.378
2	3		N 76°18'10.398" E	15.081	3	1,651,148.617	1,087,415.030
3	4		S 13°14'00.084" E	242.813	4	1,650,912.252	1,087,470.614
4	5		S 78°08'53.896" W	45.012	5	1,650,903.008	1,087,426.562
5	6		N 13°10'07.799" W	110.001	6	1,651,010.116	1,087,401.501
6	1		N 01°25'05.688" W	134.565	1	1,651,144.640	1,087,398.171
AREA = 9.082,81 m2							

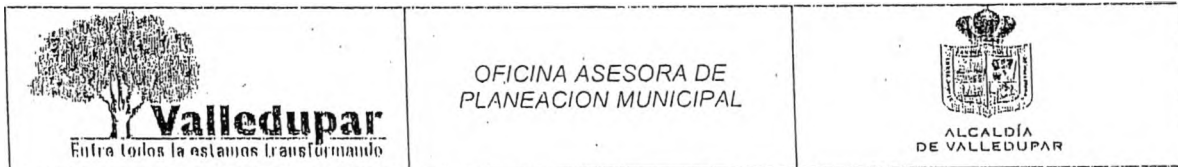
Para constancia se firma la presente Acta en Valledupar, por quienes en ella han intervenido, a los

Quien recibe:

RAUL FERNANDO VILLEGAS OCHOA  
Jefe Oficina Asesora de Planeación

Quien entrega:

EVELIO JOSE DAZA DAZA  
C.C. 12.711.181



Valledupar, 30 de Noviembre de 2015.

Doctor  
RAUL FERNANDO VILLEGAS OCHOA  
Jefe Oficina Asesora de Planeación.  
Ciudad

**Asunto:** Concepto solicitado mediante informe de análisis técnico sobre vías del plan Vial en el proyecto urbano denominado "Diomedes Daza"

En atención al asunto de la referencia a través del cual solicitan se emita un concepto en el que se defina si el suelo de protección de las líneas de transmisión de energía (servidumbres eléctricas) se deben descontar del área que involucra el perfil vial, o si por el contrario esta área debe ser contabilizada dentro del perfil de la vía y por ende debe ser adquirida por el municipio.

De acuerdo al contenido del informe técnico de fecha 30 de noviembre de los corrientes, el cual fue remitido como base del presente análisis, se manifiesta que el proyecto urbano denominado "Diomedes Daza" contempla una vía de tipo ZPV V-2 L.A.T denominada la Carrera 38 y sobre dicho perfil se localiza la Línea Valledupar – San Juan, línea de transmisión de energía eléctrica sobre la cual el Plan de Ordenamiento sobre el cual se basó el urbanismo objeto de análisis, un SUELO DE PROTECCION POR RESTRICCIONES DE LINEAS DE TRANSMISION ELECTRICA. (SPrte).

La delimitación de esos suelos implicó la imposición de una servidumbre eléctrica, que para el caso que nos ocupa se dio a través de sentencia de fecha cinco (05) de septiembre de 2003 emitida por el Juzgado 5° Civil del Circuito de Valledupar.

Al respecto de las servidumbres estas se definen como un tipo de derecho real que limita el dominio de un predio denominado fundo sirviente en favor de las necesidades de otro llamado fundo dominante perteneciente a otra persona. En otras palabras, es un derecho real sobre cosa ajena que consiste en poder impedir ciertos actos al propietario de la misma o en la facultad de usarla de un modo determinado.

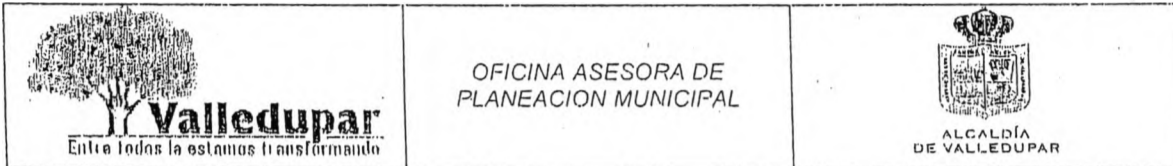
Como puede observarse la servidumbre implica una limitación del dominio pero no implica la transferencia del mismo, de otra parte las servidumbres, constituyen derechos y gravámenes inseparables de la propiedad del predio, de modo que el propietario de cualquiera de los predios involucrados, no puede enajenarlo separadamente de la servidumbre, como tampoco, la servidumbre separadamente del predio.

Por otro lado tenemos que el Plan de Ordenamiento Territorial, adoptado mediante Acuerdo 064 de 1999 modificado mediante acuerdo 021 de 2011, realizó el siguiente planteamiento en relación al tipo de vía proyectada, la cual corresponde como se ha mencionado a una vía de tipo ZPV V-2 L.A.T :

**"SUBCAPITULO SEGUNDO  
LOS SUBSISTEMAS DE LA MALLA VIAL. DEFINICION Y LOCALIZACION.**

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR



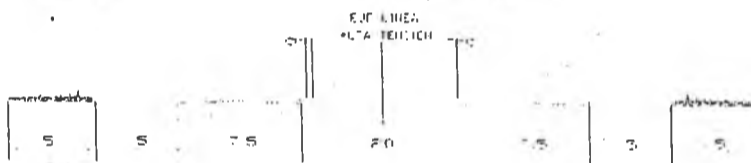


**ARTICULO 164. SECCIONES TRANSVERSALES.** Se trata básicamente de las reglamentadas en el artículo quinto del Acuerdo 015 de 1990; afectaciones que hasta el presente se han venido exigiendo. Se constituyen en las mínimas especificaciones de diseño de las respectivas vías.

(...) En el sistema V-2 se complementan estas secciones transversales, de acuerdo con las condiciones físicas de la ciudad y los proyectos relacionados con los equipamientos estructurales contemplados en el Plan. Estos son:

- V-2A con Línea de Alta tensión de 110 KV, V2 LAT 110, en la cual se conservan los anchos de calzada, andén y zona verde de la vía tipo V2A y se cambia el ancho del separador a 20.00mts, como franja de seguridad de la línea de alta tensión de 110 KV.

V-2A con Línea de Alta tensión de 110 KV, V2 LAT 110 Separador 20.00m



Como puede observarse el paramento vial, entendido como la medida normal de la vía, destinada a uso público conformado por andenes, zonas verdes, calzadas y separadores, los cuales en conjunto conforman la sección transversal de la vía, no discrimina la servidumbre existente, pues no es un elemento que deba verse de forma separada de la vía, puede evidenciarse que el área correspondiente a servidumbre se incorporó al perfil de la vía como un separador dentro de la sección transversal vial, esto con el fin de garantizar las medidas de protección de las líneas de energía determinadas en la resolución 180398 del 2004 del ministerio de minas y energía.

En ese orden de ideas y teniendo en cuenta que si bien es cierto que existe una servidumbre de conducción eléctrica legalmente constituida, no es menos cierto que el perfil vial contempla las áreas sobre las cuales se constituyó dicha servidumbre, como un elemento del perfil vial (separadores) propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, por tanto el municipio deberá tener en cuenta dentro de la contabilización de áreas a recibir de manera gratuita y adquirir a través de negociación.

Cordialmente;

MARIA DEL MAR CHAPARRO CONTRERAS.  
Abogada Contratista  
Oficina Asesora de Planeación.

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-090/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

# AVALUO COMERCIAL INMOBILIARIO

<b>FECHA:</b>	Septiembre 14 de 2.020
<b>DIRECCION:</b>	Lote No. 4
<b>SECTOR:</b>	Guatapuri Norte
<b>MUNICIPIO:</b>	Valledupar
<b>DEPARTAMENTO:</b>	Cesar
<b>PAIS:</b>	Colombia



ALCALDIA  
DE VALLEDUPAR



Carrera 7 No. 43-33 Of. 405 Tel: 7582212 – 3152270198 - 3146117374  
Email: dalfrelda@gmail.com - Bogotá D.C.



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-090/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

**TABLA DE CONTENIDO**

*Página*

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL ..... 3

2. INFORMACIÓN CATASTRAL ..... 3

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS..... 3

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA ..... 4

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR ..... 4

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA..... 7

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE..... 7

8. MÉTODO DEL AVALÚO ..... 9

9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES..... 9

10. CONSIDERACIONES ..... 10

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA..... 10

12. RESULTADO DEL AVALÚO ..... 131

13. ANEXOS ..... 15



<b>Avalúo No.</b> INM-090/2020
-----------------------------------

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

**1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. SOLICITANTE:** El siguiente avalúo se realiza a solicitud del Municipio de Valledupar, mediante el Contrato No. 0699 de 2020, cuyo objeto es "Identificación del valor comercial del área donde se desarrollaran varios proyectos de la malla vial principal ubicados en el Municipio de Valledupar".
- 1.2. NOMBRE DEL PREDIO:** Lote N° 4
- 1.3 TIPO DE AVALÚO:** Comercial urbano.
- 1.4 DEPARTAMENTO:** Cesar.
- 1.5 MUNICIPIO:** Valledupar.
- 1.6 LOCALIDAD / COMUNA:** Inmueble se encuentra localizado en la comuna 5.
- 1.7 SECTOR:** Guatapuri Norte.
- 1.8 DIRECCIÓN:** Carrera 38 entre Avenida Sierra Nevada y calle 6 (entrada al barrio La Nevada).
- 1.9 MARCO JURÍDICO:** Decreto 1082 de 2015. Compras y Contratación Jurídica.
- 1.10 DESTINACIÓN ACTUAL:** Franja de terreno de la proyección vial.
- 1.11 FECHA DE LA VISITA:** 6 de Septiembre de 2.020.

**2. INFORMACIÓN CATASTRAL**

<b>redial:</b>	01-06-00-00-0309-0-0000
<b>Dirección Vigente</b>	Carrera 38 entre avenida Sierra Nevada y calle 6

**3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Suministrados:**
- a) Certificado VUR. Certificado Jurídico del inmueble



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-090/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

b) *Levantamiento topográfico*

**Obtenidos:**

- a) *Información POT, Municipio de Valledupar, Cesar.*
- b) *Planos Geoportal.*
- c) *Planos Google.*

#### 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 **PROPIETARIO:** *Evelio Daza Daza.*

4.2 **TITULO DE ADQUISICIÓN:** *Según la Escritura pública N° 427 del 26 de febrero de 2.010 de la Notaria Segunda, por compra a Aquilino Mendoza. Notaria Tercera de Valledupar.*

4.3 **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:**

Certificado de Tradición con Folio #190-128708 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

*Nota 1: La anterior información no constituye estudio de títulos.*

#### 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR





Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-090/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

**LOCALIZACION URBANA SECTOR – VALLEDUPAR.**

**6.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:**

*El sector donde se ubica el inmueble objeto del presente avalúo comercial urbano, hace parte del sector 'Guatapurí Norte P1' al Nor-oeste de la ciudad, y se encuentra enmarcado dentro de los siguientes linderos urbanos:*

- POR EL NORTE** : Avenida Sierra Nevada o calle 1a.
- POR EL ORIENTE** : Antes carrera 28 hoy transversal 22 Bis
- POR EL SUR** : Calle 6 o entrada a la Nevada.
- POR EL OESTE** : Con la línea límite del perímetro urbano.

**6.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** *Es un sector de actividad mixta caracterizado por el desarrollo residencial de conjuntos cerrados y abiertos de vivienda para clase baja y media, torres de apartamentos y urbanizaciones, como: conjunto cerrado "Santillana", Balcones de Santa Helena.*

**6.3 TIPOS DE EDIFICACIÓN:** *Con actividades y usos múltiples, encontramos en el sector edificaciones para actividades institucionales como son: colegio Comfasesar "Rodolfo Campo Soto" y Universidad Andina y colegio Bilingüe.*



Colegio Comfasesar



Universidad Andina



Colegio Bilingüe"

**6.4 EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS:**

*Algunos inmuebles de interés cercanos al inmueble objeto de estudio que se pueden destacar son:*

*- Edificaciones Comerciales: Centro comercial "Guatapurí Plaza y "Home Center".*



Guatapurí Plaza Comercial



Almacén "Home Center"



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-090/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

- Hitos en el sector: Glorieta “Pedazo de acordeón” y glorieta “Las Piloneras”



Glorieta Pedazo de Acordeón



Glorieta Las Piloneras

**6.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:** Según el plano de estratos socio económico, el sector se encuentra ubicado dentro de la centralidad ‘Guatapurí Norte P1’, que corresponde a un estrato múltiple de clase media y alta, con áreas de uso institucional, comercial, residencial y de servicios.

**6.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:**

Dentro del grupo de vías arterias (V2) y de tipo zonal para acceder al sector, se encuentran: Avenida Simón Bolívar, Avenida Sierra Nevada, de doble carril con separados pavimentadas en concreto en buen estado.

Toda la ciudad cuenta con una adecuada malla vial que confluyen en el norte en la Glorieta “Pedazo de Acordeón”, y conecta las vías arterias mencionadas, anotando que se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.

**6.7 INFRAESTRUCTURA URBANA:**

**SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la cobertura de servicios públicos básicos complementarios representados principalmente en acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, andenes, sardineles, vías pavimentadas servicio de alumbrado público y recolección de basuras.

**AMOBILIAMIENTO URBANO:** Cuenta con andenes y sardineles, alumbrado público y zonas verdes.

**TRANSPORTE PÚBLICO:** El sector cuenta con un servicio de transporte colectivo de buses insuficiente, operan los taxis y el transporte en moto, así como el transporte de vehículos particulares.

**6.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Se estima que este sector continúe con unas perspectivas de valorización media, debido a la existencia de proyectos de construcción residenciales y comerciales que están por comenzar. El cambio de



Ingenieros Consultores Ltda.

**Avalúo No.**  
**INM-090/2020**

**AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS**

*norma con implementación en el número de pisos; mantienen la expectativa de desarrollo potencial alto en la ciudad de Valledupar.*

**7. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

*De acuerdo a lo establecido en la modificación del Plan de Ordenamiento Territorial POT. Del municipio de Valledupar, reglamentado según Acuerdo No. 011 de fecha 5 de junio de 2015, el inmueble objeto del presente avalúo está Ubicado en un área de actividad urbana Neta, sin embargo como es un terreno cedido para uso vial, carece de reglamentación.*



MAPA DE AREAS DE ACTIVIDAD			
ZONA	CODIGO	SIMBOLO	AREA(Ha)
Residencial neta	R-1		1741.51
Residencial con comercio y servicios	R-2		1099.06
Residencial con comercio y servicios especializadas	R-3		348.65

Plano de Tratamientos 2011 (P.O.T)

**8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

**8.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.**





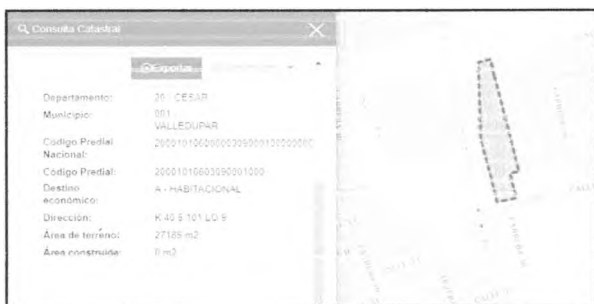
Ingenieros Consultores Ltda.

**Avalúo No.**  
**INM-090/2020**

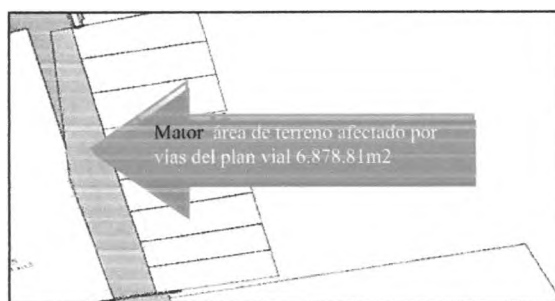
**AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS**

**8.1.1 UBICACIÓN:**

*El predio objeto del avalúo se localiza en la zona Norte de la ciudad de Valledupar en el sector denominado “Guatapuri Norte”. Ubicado sobre la carrera 38.*



*LOCALIZACION CATASTRAL- fuente portal del Igac uso vial*



*Ubicación área de terreno para*

DESCRIPCIÓN	AREA	%
AREA TOTAL DEL PREDIO A URBANIZAR	31.200.00 M2	100.00 %
TOTAL LOTE RESULTADO URBANISMO (11 LOTES)	18.298.78 M2	58.68 %
7% DEL AREA DE TERRENO AFECTADO POR VIAS PLAN VIAL	4.862.51M2	
MAYOR AREA DE TERRENO AFECTADO POR VIAS PLAN VIAL	6.878.81M2	
AREA DE CESION VIAS INTERNAS (VS)	2.667.16M2	
AREA TOTAL DE VIAS	11.729.97M2	37.60%
AREA DE CESION USO RESIDENCIAL (40 M2 X 8 LOTE)	320.00M2	
AREA DE CESION USO COMERCIAL (569.82 X 17%)	147.86M2	
AREA ANTICIPADA PARA FUTUROS PROYECTOS	5.39M2	
TOTAL AREA DE CESION	473.25M2	1.51%

*Cuadro de áreas tomado de la escritura No.*

**8.1.2 ÁREAS :**

FUENTE	ÁREA TOTAL TERRENO-AVALUAR
	M2
<b>AREA A VALUAR – Franja de terreno – malla vial</b>	<b>6.878.81M2</b>



Ingenieros Consultores Ltda.

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

Avalúo No.  
INM-090/2020

*Nota aclaratoria 2: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.*

**8.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES:** *No fueron suministrados*

**8.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:**

*El terreno presenta un relieve plano con pendiente de 0 - 3%.*

**8.1.5 FORMA GEOMÉTRICA:**

*El terreno tiene una forma irregular.*

**7.1.9 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:**

*Las vías de acceso son:*

*Avenida a Hurtado o carrera 19 (V2) de doble carril con separador.*

*Avenida Sierra Nevada (V2) de doble carril con separador.*

*La calle 6 o entrada al barrio La Nevada.*

**7.1.10 SERVICIOS PÚBLICOS:**

*El inmueble objeto de estudio cuenta con las redes de servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, prestados por las respectivas Empresas de Servicios;*

*Nota: Afectación eléctrica (línea primaria eléctrica).*

**7.2 CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION:**

*No existe construcción.*

## **9. MÉTODO DEL AVALÚO**

*Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizó el siguiente método establecido por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:*

**Artículo 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.*

**9. ANALISIS DE ANTECEDENTES**

*No se encontró avalúo urbano realizado en la zona de estudio.*



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-090/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

## 10. CONSIDERACIONES GENERALES.

*Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:*

*La localización general del inmueble objeto del presente estudio, en la zona norte de la ciudad, sobre la carrera 38.*

*La Reglamentación urbanística vigente, determina al sector dentro de una Centralidad, cuyo uso principal es residencial neta.*

*El predio en estudio pertenece a la mayor área de terreno afectado por el plan vial.*

*El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para el análisis, por lo tanto no me responsabilizo de situaciones que no pudieren ser verificables en su debido momento.*

*Se avaluara una franja de terreno de 6878.81 mts<sup>2</sup>.*

*El valor por metro cuadrado del estudio de mercadeo se constituye en el valor de negociación, por cuanto se aplica a una franja de terreno destinada a uso vial.*

## 11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA:

*Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:*

### 11.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

#### **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.*

*Se utilizó para determinar el valor metro cuadrado de lote de terreno, realizando una investigación económica de inmuebles de características similares al avaluado, en el sector y su zona de influencia.*



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-090/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

*No se encontró venta de terrenos en el sector.*

*Se encontraron los siguientes inmuebles en venta:*

*Se vende casa recién remodelada en la urbanización Las Castellana, casa de 2 plantas remodelada, 3 habitaciones, 3 baños, cocina integral, área de labores, patio social. Area del terreno 146 m2. Edad 10 años aproximadamente. Precio \$215.000.000. Vende Inmobiliaria Barsal 320978066*

*Se vende casa en la urbanización La Castellana. Ubicada Sobre Avenida Principal, parqueadero para 2 Vehículos portón eléctrico, 4 baños, 3 habitaciones, cocina integral, sala comedor. Area del terreno 160 m2. Edad 10 años aproximadamente. Precio \$230.000.000. Vende Alexander Martínez. Cel 3163874567*

*Se vende casa al norte de Valledupar en el barrio Francisco el hombre Area del lote 120.00m2. Valor \$170, 000,000 .3 Recamaras, 2 baños. Vende Tixuz. cl.3162062102.*

*Se vende casa ubicada en el en conjunto cerrado Santillana. medianera. amplia, .Area construida 68.00m2. Valor \$240.000.000. Vende Arazzi Gestión Inmobiliaria. Teléfono: 5602209.*

*Se vende casa en la urbanización La Castellana. . Area del terreno 160 m2. Area construida 68M2. Edad 10 años aproximadamente. Precio \$180.000.000. Vende Arazzi Gestión Inmobiliaria. Teléfono: 5602209.*





Ingenieros Consultores Ltda.

<b>Avalúo No.</b>
<b>INM-090/2020</b>

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

**Nota 1:** Para hallar el valor del terreno de las viviendas en venta, se tomaron los valores/m<sup>2</sup> de construcción: \$1.997.444.00 para viviendas "Unifamiliar Media. Construdata 2020.

Finalmente se depreció la construcción de acuerdo con los años de vetustez utilizando las tablas de Fitto y Corvini.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPREC.	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
VIVIENDA 1	8	70	11,43%	3	23,10%	\$ 1.997.444	\$461.410	\$1.536.034	\$ 1.530.000
VIVIENDA 2	10	70	14,29%	3	24,53%	\$ 1.997.444	\$489.973	\$1.507.471	\$ 1.500.000
VIVIENDA 3	12	70	17,14%	3,5	39,84%	\$ 1.997.444	\$795.782	\$1.201.662	\$ 1.200.000
VIVIENDA 4	10	70	14,29%	2,5	15,42%	\$ 1.997.444	\$ 308.006	\$ 1.689.438	\$ 1.690.000
VIVIENDA 5	12	70	17,14%	3,5	39,84%	\$ 1.997.444	\$ 795.782	\$ 1.201.662	\$ 1.200.000

## ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS

MERCADO DE VENTAS -ZONA AL NORTE ( 2020)												
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCION		VALPOR CONSTRUCCION	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
						ÁREA M2	V/M2	AREA M2	V/M2			
1	casa	Urbanizacion La Castellana	\$ 215.000.000	0%	\$ 215.000.000	146	\$ 560.890	87,00	\$ 1.530.000	\$ 133.110.000	Inmobiliaria Marbal	3209778066
2	Casa	La Castellana	\$ 230.000.000	3%	\$ 223.100.000	146	\$ 634.247	87,00	\$ 1.500.000	\$ 130.500.000	Alexander Maetines	3163874567
3	Casa	Francisco el hombre	\$ 170.000.000	0%	\$ 170.000.000	120	\$ 576.667	84,00	\$ 1.200.000	\$ 100.800.000	Tuxz	3162062102.
4	Casa	Santillana	\$ 240.000.000	3%	\$ 232.800.000	140	\$ 624.714	86,00	\$ 1.690.000	\$ 145.340.000	Arazzi inmobiliaria	5602209
5	Casa	La Castellana	\$ 180.000.000	0%	\$ 180.000.000	146	\$ 630.000	87,00	\$ 1.200.000	\$ 104.400.000	Arazzi inmobiliaria	5602209
SUMA							\$ 2.522.518					
PROMEDIO							\$ 605.304					
DESVIACION ESTANDAR							\$ 33.974					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN							6%					
LIMITE SUPERIOR							\$ 639.278					
LIMITE INFERIOR							\$ 571.329					

Carrera 7 No. 43-33 Of. 405 Tel: 7582212 – 3152270198 - 3146117374  
Email: dalfreltda@gmail.com - Bogotá D.C.



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-090/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

**Nota 2:**

El resultado mostrado en el cuadro anterior lleva a establecer un rango de valor depurado entre el límite superior de \$639.278.00, límite inferior de \$571.329.00 y promedio de \$ 605.304.00.

Dadas las condiciones físicas del predio, así como su ubicación, accesibilidad, la reglamentación urbanística establecida por el POT de la ciudad de Valledupar y el uso específico como vía, se adopta el valor promedio de \$ 600.000.00/m2.

**11.2 INVESTIGACION DIRECTA:**

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables y con base en la investigación indirecta se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

**11.3 VALORES ADOPTADOS:**

**PARA EL TERRENO:**

De acuerdo con los resultados se asume el valor del terreno a razón de \$ 600.000.00 M2

ÍTEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO
TERRENO	M2	\$ 600.000

**12 RESULTADO DEL AVALÚO FRANJA DE TERRENO:**

ÍTEM	UND	CANT.	VALOR UNIT/M2	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno LOTE 1 A	M2	6.878,81	600.000,00	\$ 4.127.286.000
<b>VALOR TOTAL DEI TERRENO .</b>				<b>\$ 4.127.286.000</b>

Valor con letra:

**CUATRO MIL CIENTO VEINTISIETE MILLONES  
DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE.**

Esta cantidad representa el valor comercial al día: Septiembre 14 de 2.020



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-090/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

## 13 ANEXOS

### 13.1 FOTOGRAFICOS

- *Vías de acceso.*
- *Aspecto Urbano.*
- *Vistas generales de la fracción de terreno*
- *Hitos en el Sector.*

### 13.2 GRÁFICOS.

- *Ubicación Sectorial.*
- *Plano del predio*
- *Plano Vista Google- Área Sector.*

### 13.3 DOCUMENTOS.

- *Acta recibo de área.*
- *Certificado VUR. Certificado Jurídico del inmueble*

**Luz Mary Trujillo Vélez**  
Arquitecta  
M.P. – 0000-14536  
R.A.A. – AVAL-41444086

**Flor Adíela Osuna Vargas**  
Representante Legal  
**DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA**



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-090/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

## ANEXO FOTOGRAFICO





Ingenieros Consultores Ltda

Avalúo No.  
INM-090/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

**FORMACION FOTOGRAFICA N°1**



Aspecto carrera 38 tramo lote N°4



Aspecto carrera 38 tramo predio N°4 de Evelio Daza.



Aspecto del tramo carrera 38 lote N°4



Vista carrera 38 desde otro punto



Vista tramo cerca al cruce con la calle 6 o entrada a la Nevada



Vista de la vía que corresponde al lote N°4 en la zona sur



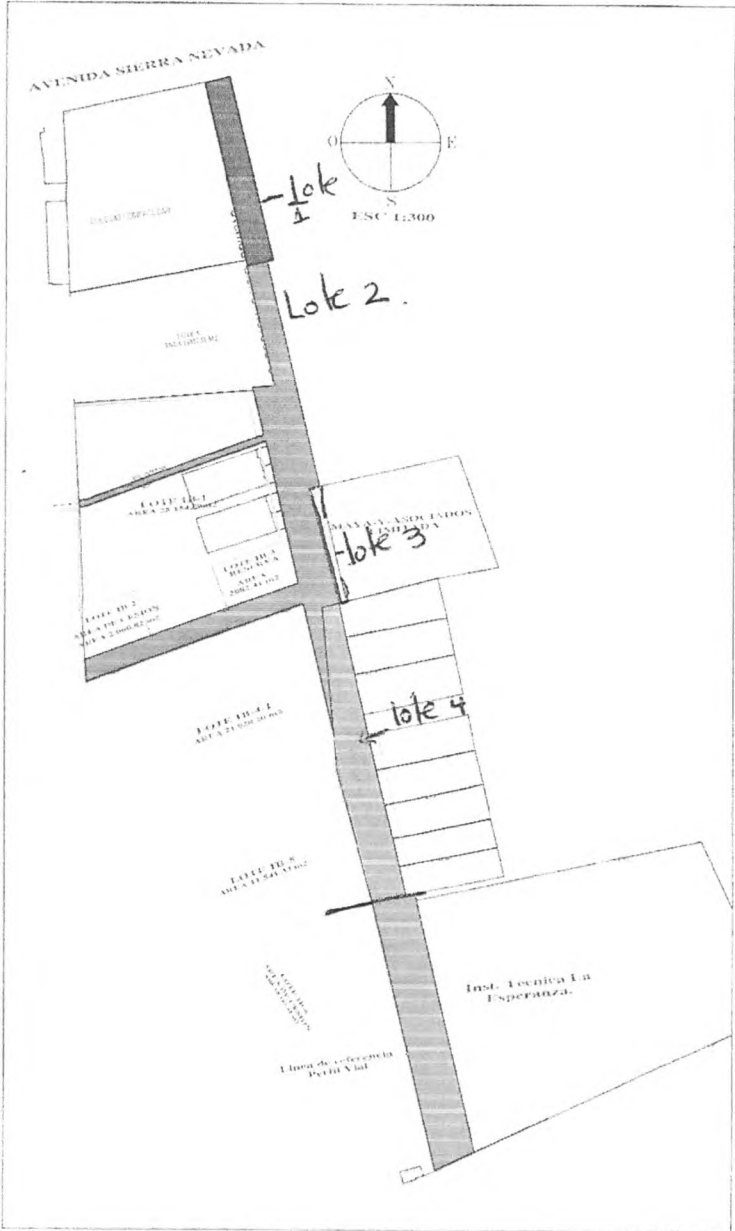
Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-090/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

UNIFAMILIAR MEDIO		VALOR
• 2 pisos		
• mampostería estructural		
• acabados interiores		
• 40 m <sup>2</sup>		
• 1 aseo		
• cocina		
• sala de estar		
• 3 baños		
• asc		
• 1 dormitorio		
• sala		
• comedor		
• computadores		
• otra planta		
		<b>\$ 1.736.908</b>
		<b>\$ 1.997.444</b>

Cuadro de costos por m2 de construcción  
Fuente: Construdata 2020





Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUZ MARY TRUJILLO VELEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41444086, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-41444086.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ MARY TRUJILLO VELEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<b>Fecha</b> 06 Abr 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<b>Fecha</b> 06 Abr 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	<b>Fecha</b> 06 Abr 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR  
 Dirección: CALLE 3A N° 20 A-75  
 Teléfono: 035 3008378871



Correo Electrónico: luzmary\_col@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Arquitecta - Universidad la Gran Colombia.

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUZ MARY TRUJILLO VELEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41444086.**

**El(la) señor(a) LUZ MARY TRUJILLO VELEZ 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 directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**adf50a41**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal





DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALUOS DE BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA  
 Entidad sin Animo de Lucro, creada dentro de los principios de Asociación contemplados en la Constitución Colombiana, debidamente inscrita y registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá y en la Superintendencia de Industria y Comercio

CERTIFICA QUE:

**DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA**

Nit 900.840.604-7

Figura en nuestros registros como

➤ **AFILIADO**

**A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALUOS DE BOGOTA Y CUNDINAMARCA**

**Representante legal Dra FLOR ADIELA OSUNA VARGAS**

Esta certificación se emite, para todos los efectos legales, por cuanto EL AFLILIADO ha cumplido con los requisitos establecidos en los Estatutos de LA LONJA y con las Normas Legales vigentes según los Decretos 2150/1955 y 1420/1998; las Leyes 388/1997, 546-550/1999 y 1116/2006.

Bogotá 21 de Marzo de 2019

  
  
**URIEL RAMIREZ GIRALDO**  
 Presidente

Calle 90 No. 14 - 26 Of. 215 Tels: 621 3692 - 623 4044 - 256 1455 Fax: 2561455

Email: asolonjas@yahoo.es www.asolonjas.org Bogotá, D.C. - Colombia



Valledupar, marzo 8 de 2021

**ESTUDIO DE TITULOS DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA 190-106058 Y LA REFERENCIA CATASTRAL No. 20001010602510254000**

**1º. Objeto.**

Se hace el presente estudio como soporte para presentar un proyecto de Acuerdo ante el H. Concejo Municipal de Valledupar, a efectos de que éste autorice la adquisición del inmueble en cumplimiento de una obligación urbanística y permita la ejecución de un proyecto de inversión

**2º. Competencia.**

Se hace el presente estudio en atención a que corresponde a la Secretaría General Municipal, de conformidad con el manual de funciones la guarda, Administración de los inmuebles de propiedad del Municipio de Valledupar.

**3º. Descripción del inmueble.**

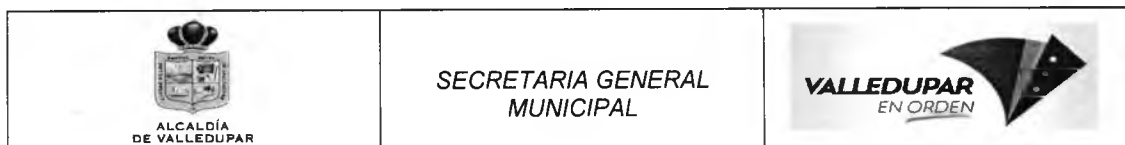
Se trata de un inmueble urbano "LOTE DE TERRENO N<sup>o</sup> 7-1. con extensión de 6.801.17 M2. cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA Nro 241 de fecha 03-02-2004 en NOTARIA 1 de VALLEDUPA1073,"

**4º. Génesis registral de importancia para este estudio.**

Se hace necesario hacer un recorrido sobre las actuaciones registrales que se han dado en torno al inmueble sobre el cual se hace el estudio en aras de una mayor comprensión de los cambios que ha sufrido.

4.1º. "ANOTACION: Nro 1 Fecha: 06-02-2004 Radicación: 2004-941  
Doc: ESCRITURA 241 DEL 2004-02-03 00:00:00 NOTARIA 1 DE VALLEDUPAR  
VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: 0918 DIVISION MATERIAL (OTRO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) A: INVERSIONES EL ROSARIO LTDA.  
NIT. 8002276901 X"

4.2º. "ANOTACION: Nro 2. Fecha: 26-07-2017 Radicación: 2017-190-6-8862  
Doc: ESCRITURA 0485 DEL 2017-04-07 00:00:00 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL (OTRO)



PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: INVERSIONES EL ROSARIO LTDA. NIT. 8002276901

A: INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S. NIT. 8002276901 X”

4.3°. **ANOTACION: Nro 3.** Fecha: 26-07-2017 Radicación: 2017-190-6-8862  
Doc: ESCRITURA 0485 DEL 2017-04-07 00:00:00 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 0124 CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO (MODO DE ADQUISICION) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S.

A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT. 8000989118 X”

4.4°. **ANOTACION: Nro 4** Fecha: 26-07-2017 Radicación: 2017-190-6-8863  
Doc: ESCRITURA 1322 DEL 2017-07-25 00:00:00 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA N° 0485 DEL 7 DE ABRIL DE 2017 OTORGADA EN LA NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR DE ACUERDO A LO MANIFESTADO EN LAS CLAUSULA PRIMERA A LA DECIMO PRIMERA DE LA ESCRITURA

1.322 DEL 25 DE JULIO DE 2017 OTORGADA EN LA NOTARIA TERCERA ( CESION DE VIAS DEL PLAN VIAL CONFORME AL ART. 84

DEL ACUERDO 021 / 2011 P.O.T/VALLEDUPAR (OTRO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) A: INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S. NIT. 8002276901 X 33,20 %

A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT. 8000989118 X 66,80

#### 5°. Propiedad.

La titularidad del derecho real de dominio o propiedad del inmueble objeto de análisis, radica, en común y proindiviso en el MUNICIPIO DE VALLEDUPAR Nit. 800989118, en un 66,80% e INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S. NIT. 8002276901 X 33.20 %

#### 6°. Expediente.

Para hacer este estudio se ha tenido a la vista un expediente conformado por los siguientes documentos: A



Folio de matrícula Inmobiliaria y los instrumentos que se han inscrito, también se ha tenido en cuenta el contenido normativo del plan de ordenamiento Territorial aplicable.

### 7°. Conclusión

Revisada la documentación relacionada con el inmueble que se estudia, se puede concluir que, existe la obligación por parte del Municipio de adquirir la cuota parte que el particular tiene sobre este inmueble, en atención a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, vigente al momento del licenciamiento (por tratarse de una carga general) y más aún cuando ya se transfirió al Municipio de Valledupar el área determinada como obligación urbanística.

De usted, atentamente,

  
**ANDRÉS FELIPE MAESTRE LABRADA**  
Secretario General Municipal

Proyectó:  
  
**ARMANDO RAFAEL FONTALVO GAMARRA**  
Profesional Universitario /Secretaria General Municipal



### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

### Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
8000989118	NIT	MUNICIPIO DE VALLEDUPAR	

### Complementaciones

INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA, DIVIDIO POR ESC. 2004 DEL 07-09-2000 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 28-09-2000. INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA, DIVIDIO SEGUN ESCRITURA 1001 DEL 10-05-99 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 21-09-99. INVERSIONES EL ROSARIO LTDA. ADQUIRIO POR PRESCRIPCION, SEGUN SENTENCIA DEL 22-05-97 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CTO. DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 27-05-97. INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA EN GLOBO SEGUN ESC. 3448 DEL 07-10-97, NOT. PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 24-11-97. ACLARADA POR ESC. 3742 DEL 04-10-97, NOT. PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 24-11-97. INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA LOTEADO POR ESC. 4197 DEL 23-11-94, NOT. PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 25-11-94. INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA, ADQUIRIO POR COMPRA A GUSTAVO ADOLFO GUTIERREZ CALDERON, SEGUN ESC. 1548 DEL 27-05-94, NOT. PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 05-07-94 GUSTAVO ADOLFO CALDERON GUTIERREZ, ADQUIRIO POR COMPRA A MARTINA ROSA CALDERON DE MARTINEZ, SEGUN ESC. 2046 DEL 15-07-87, NOT. UNICA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 25-07-87 MARTINA CALDERON DE MARTINEZ, MARINA ESTHER, SONIA LUZ, NANCY MARIA, DANA PASCUALA, MARTHA, CARMEN ELISA, MARGARITA ROSA, LUIS ERNESTO Y PEDRO NEL MARTINEZ PUMAREJO, FERNANDO Y JAVIER FELIPE MARTINEZ FUENTES, ALBA MARTINEZ FUENTES, ARNULFO JOSE MARTINEZ MOLINA, JUSTA MATILDE MARTINEZ MARTINEZ, JORGE ENRIQUE MARTINEZ CORZO, JHON MARLON MARTINEZ RAMOS, HERNAN JOSE, MARLEN Y EDUARDO ELIAS MARTINEZ MARIN, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE D. PEDRO NEL MARTINEZ, SEGUN SENTENCIA DEL 14-06-76, JUZ. PRIMERO CIVIL DEL CTO. DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 21-04-77 PEDRO NEL MARTINEZ, ADQUIRIO POR PRESCRIPCION SEGUN SENTENCIA DEL 30-10-57 JUZ. PROMISCOUO DEL CTO. DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 14-11-57. 84799

### Cabidad y Linderos

Contenidos en ESCRITURA Nro 241 de fecha 03-02-2004 en NOTARIA 1 de VALLEDUPAR LOTE 1A con area de 6.801.17M2 (ART. 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

### Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
					SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN	

0	1		14/11/2010	2010-190-3-156	RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)
1	1	2004-941	04/12/2007	2007-190-3-657	SE CORRIGE EL NOMBRE, NO ES DEL ROSARIO, SINO EL ROSARIO. VALE ARTICULO 35 DECRETO 1250/70.

**Trámites en Curso**

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD
----------	------	-------	----------------	--------

**IMPORTANTE**

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.



201



### Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 08/03/2021  
**Hora:** 05:30 PM  
**No. Consulta:** 229140497  
**No. Matricula Inmobiliaria:** 190-106058  
**Referencia Catastral:** 20001010602510254000

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 06-02-2004 Radicación: 2004-941  
 Doc: ESCRITURA 241 DEL 2004-02-03 00:00:00 NOTARIA 1 DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$  
 ESPECIFICACION: 0918 DIVISION MATERIAL (OTRO)  
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
 A: INVERSIONES EL ROSARIO LTDA. NIT. 8002276901 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 26-07-2017 Radicación: 2017-190-6-8862  
 Doc: ESCRITURA 0485 DEL 2017-04-07 00:00:00 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
 ESPECIFICACION: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL (OTRO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: INVERSIONES EL ROSARIO LTDA. NIT. 8002276901  
A: INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S. NIT. 8002276901 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 26-07-2017 Radicación: 2017-190-6-8862  
Doc: ESCRITURA 0485 DEL 2017-04-07 00:00:00 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 0124 CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO (MODO DE ADQUISICION)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S.  
A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT. 8000989118 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 26-07-2017 Radicación: 2017-190-6-8863  
Doc: ESCRITURA 1322 DEL 2017-07-25 00:00:00 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA N 0485 DEL 7 DE ABRIL DE 2017 OTORGADA EN LA NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR DE ACUERDO A LO MANIFESTADO EN LAS CLAUSULA PRIMERA A LA DECIMO PRIMERA DE LA ESCRITURA 1.322 DEL 25 DE JULIO DE 2017 OTORGADA EN LA NOTARIA TERCERA ( CESION DE VIAS DEL PLAN VIAL CONFORME AL ART. 84 DEL ACUERDO 021 / 2011 P.O.T/VALLEDUPAR (OTRO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
A: INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S. NIT. 8002276901 X 33,20 %  
A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT. 8000989118 X 66,80 %

Valledupar, marzo 8 de 2021

**ESTUDIO DE TITULOS DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA 190-119790 Y LA REFERENCIA CATASTRAL No. 20 001 0106 0251 0295000**

**1º. Objeto.**

Se hace el presente estudio como soporte para presentar un proyecto de Acuerdo ante el H. Concejo Municipal de Valledupar, a efectos de que este autorice la adquisición de este inmueble en cumplimiento de una obligación urbanística que permita la ejecución de un proyecto de inversión

**2º. Competencia.**

Se hace el presente estudio en atención a que corresponde a la Secretaría General Municipal, de conformidad con el manual de funciones la guarda, Administración de los inmuebles de propiedad del Municipio de Valledupar.

**3º. Descripción del inmueble.**

Se trata de un inmueble urbano "LOTE DE TERRENO N.º 7-1. con extensión de 3.096.96 M2. cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1073, 2008/05/19, NOTARIA SEGUNDA VALLEDUPAR. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984"

**4º. Génesis registral de importancia para este estudio.**

Se hace necesario hacer un recorrido sobre las actuaciones registrales que se han dado en torno al inmueble sobre el cual se hace el estudio en aras de una mayor comprensión de los cambios que ha sufrido.

**4.1º. "ANOTACION: Nro. 1** Fecha: 12-06-2008 Radicación: 2008-190-6-5618 Doc.: ESCRITURA 1073 DEL 2008-05-19 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0 ESPECIFICACION: 0920 LOTE (OTRO) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto) A: INVERSIONES EL ROSARIO LTDA. NIT. 8002276901 X"

**4.2º. "ANOTACION: Nro 2** Fecha: 26-07-2017 Radicación: 2017-190-6-8862 Doc: ESCRITURA 0485 DEL 2017-04-07 00:00:00 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0 Alertas en protección, restitución y formalización. ORIGEN DESCRIPCIÓN FECHA DOCUMENTO

12

ESPECIFICACION: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL (OTRO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) DE: INVERSIONES EL ROSARIO LTDA. NIT. 8002276901  
A: INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S. NIT. 8002276901 X”

**4.3°. “ANOTACION Nro. 3** Fecha: 26-07-2017 Radicación: 2017-190-6-8862  
Doc: ESCRITURA 0485 DEL 2017-04-07 00:00:00 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0 ESPECIFICACION: 0124 CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO (MODO DE ADQUISICION)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) DE: INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S.  
A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT. 8000989118 X

**4.4°. ANOTACION: Nro 4** Fecha: 26-07-2017 Radicación: 2017-190-6-8863  
Doc: ESCRITURA 1322 DEL 2017-07-25 00:00:00 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA N° 0485 DEL 7 DE ABRIL DE 2017 OTORGADA EN LA NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR DE ACUERDO A LO MANIFESTADO EN LAS CLAUSULA PRIMERA A LA DECIMO PRIMERA DE LA ESCRITURA 1.322 DEL 25 DE JULIO DE 2017 OTORGADA EN LA NOTARIA TERCERA ( CESION DE VIAS DEL PLAN VIAL CONFORME AL ART. 84 DEL ACUERDO 021 / 2011 P.O.T/VALLEDUPAR (OTRO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) A: INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S. NIT. 8002276901 X 33.20 %  
A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT. 8000989118 X 66,80 %

#### 5°. Propiedad.

La titularidad del derecho real de dominio o propiedad del inmueble objeto de análisis, radica, en común y proindiviso en el MUNICIPIO DE VALLEDUPAR Nit. 800989118, en un 66,80 % e INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S. NIT. 8002276901 X 33.20 %





SECRETARIA GENERAL  
MUNICIPAL



205

**6°. Expediente.**

Para hacer este estudio se ha tenido a la vista un expediente conformado por los siguientes documentos:

Folio de matrícula Inmobiliaria y los instrumentos que se han inscrito, también se ha tenido en cuenta el contenido normativo del plan de ordenamiento Territorial aplicable.

**7°. Conclusión**

Revisada la documentación relacionada con el inmueble que se estudia, se puede concluir que, existe la obligación por parte del Municipio de adquirir la cuota parte que el particular tiene sobre este inmueble, en atención a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, vigente al momento del licenciamiento (por tratarse de una carga general) y más aún cuando ya se transfirió al Municipio de Valledupar el área determinada como obligación urbanística.

De usted, atentamente,

**ANDRÉS FELIPE MAESTRE LABRADA**  
Secretario General Municipal

Proyectó:  
**ARMANDO RAFAEL FONTALVO GAMARRA**  
Profesional Universitario / Secretaria General Municipal



**Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales**

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

**Propietarios**

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
8000989118	NIT	MUNICIPIO DE VALLEDUPAR	

**Complementaciones**

1.-INVERSIONES EL ROSARIO LTDA.,HIZO DIVISION MATERIAL SEGUN ESCRITURA NO.1239 DE FECHA 16/5/2006 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 17/5/2006. 2.- INVERSIONES EL ROSARIO LTDA.,HIZO DIVISION MATERIAL SEGUN ESCRITURA NO. 784 DEL 26/3/2007 NOTARIA PRIMERA 1 DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 11/4/2007. 3.-INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA,DIVIDIO,SEGUN ESC.2004 DEL 07-09-2000 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 08-09-2000. 4.-NVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA, DIVIDIO SEGUN ESCRITURA 1001 DEL 10-05-99 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 21-09-99. 5.- INVERSIONES EL ROSARIO LTDA. ADQUIRIO POR PRESCRIPCION,SEGUN SENTENCIA DEL 22-05-97 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CTO.DE VALLEDUPAR.REGISTRADA EL 27-6.-05-97. 6.-INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA ENGLOBO SEGUN ESC.3448 DEL 07-10-97,NOT.PRIMERA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 24-11-97.ACLARADA POR ESC.3742 DEL 04-10-97,NOT.PRIMERA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 24-11-97. 7.-INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA LOTEOPOR ESC.4197 DEL 23-11-94,NOT.PRIMERA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 25-11-94. 8.-INVERSIONES EL ROSADRIO LIMITADA,ADQUIRIO POR COMPRA A GUSTAVO ADOLFO GUTIERREZ CALDERON,SEGUN ESC.1548 DEL 27-05-94,NOT.PRIMERA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 05-07-94 9.- GUSTAVO ADOLFO CALDERON GUTIERREZ,ADQUIRIO POR COMPRA A MARTINA ROSA CALDERON DE MARTINEZ,SEGUN ESC.2046 DEL 15-07-87,NOT.UNICA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 25-07-87 10.-MARTINA CALDERON DE MARTINEZ,MARINA ESTHER,SONIA LUZ,NANCY MARIA,DANA PASCUALA,MARTHA,CARMEN ELISA,MARGARITA ROSA,LUIS ERNESTO Y PEDRO NEL MARTINEZ PUMAREJO,FERNANDO Y JAVIER FELIPE MARTINEZ FUENTES,ALBA MARTINEZ FUENTES,ARNULFO JOSE MARTINEZ MOLINA,JUSTA MATILDE MARTINEZ MARTINEZ,JORGE ENRIQUE MARTINEZ CORZO,JHON MARLON MARTINEZ RAMOS,HERNAN JOSE,MARLEN Y EDUARDO ELIAS MARTINEZ MARIN,ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE DPEDRO NEL MARTINEZ,SEGUN SENTENCIA DEL 14-06-76,JUZ.PRIMERO CIVIL DEL CTO.DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 21-04-77 11.-PEDRO NEL MARTINEZ,ADQUIRIO POR PRESCRIPCION SEGUN SENTENCIA DEL 30-10-57 JUZ.PROMISCUO DEL CTO.DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 14-11-57.84799 12.-INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA,DIVIDIO,SEGUN ESC.2004 DEL 07-09-2000 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 08-09-2000. 13.-INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA, DIVIDIO SEGUN ESCRITURA 1001 DEL 10-05-99 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 21-09-99. 14.-INVERSIONES EL ROSARIO LTDA. ADQUIRIO POR PRESCRIPCION,SEGUN SENTENCIA DEL 22-05-97 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CTO.DE VALLEDUPAR.REGISTRADA EL 27-05-97. 15.-INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA ENGLOBO SEGUN ESC.3448 DEL 07-10-97,NOT.PRIMERA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 24-11-97.ACLARADA POR ESC.3742 DEL 04-10-97,NOT.PRIMERA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 24-11-97. 16.-INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA LOTEOPOR ESC.4197 DEL 23-11-94,NOT.PRIMERA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 25-11-94. 17.-INVERSIONES EL ROSADRIO LIMITADA,ADQUIRIO POR COMPRA A GUSTAVO ADOLFO GUTIERREZ CALDERON,SEGUN ESC.1548 DEL 27-05-94,NOT.PRIMERA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 05-07-94 18.-GUSTAVO ADOLFO CALDERON GUTIERREZ,ADQUIRIO POR COMPRA A MARTINA ROSA CALDERON DE MARTINEZ,SEGUN ESC.2046 DEL 15-07-87,NOT.UNICA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 25-07-87 19.-MARTINA CALDERON DE MARTINEZ,MARINA ESTHER,SONIA LUZ,NANCY MARIA,DANA PASCUALA,MARTHA,CARMEN ELISA,MARGARITA ROSA,LUIS ERNESTO Y PEDRO NEL MARTINEZ PUMAREJO,FERNANDO Y JAVIER FELIPE MARTINEZ FUENTES,ALBA MARTINEZ FUENTES,ARNULFO JOSE MARTINEZ MOLINA,JUSTA MATILDE MARTINEZ MARTINEZ,JORGE ENRIQUE MARTINEZ CORZO,JHON MARLON MARTINEZ RAMOS,HERNAN JOSE,MARLEN Y EDUARDO ELIAS MARTINEZ MARIN,ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE DPEDRO NEL MARTINEZ,SEGUN SENTENCIA DEL 14-06-76,JUZ.PRIMERO CIVIL DEL CTO.DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 21-04-77 20.-PEDRO NEL MARTINEZ,ADQUIRIO POR PRESCRIPCION SEGUN SENTENCIA DEL 30-10-57 JUZ.PROMISCUO DEL CTO.DE VALLEDUPAR.REGISTRADA EL 14-11-57.84799

## Cabida y Linderos

LOTE DE TERRENO N<sup>o</sup> 7-1. con extension de 3.096.96 M2. cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1073, 2008/05/19, NOTARIA SEGUNDA VALLEDUPAR. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

## Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
---------------------	----------------------	-------------------------	-------------------	------------------------	----------------------------	---------------------------

## Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD
----------	------	-------	----------------	--------

### IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.



## Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 08/03/2021  
Hora: 05:40 PM  
No. Consulta: 229143097  
No. Matricula Inmobiliaria: 190-119790  
Referencia Catastral:

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Arbol ()

Lista ()

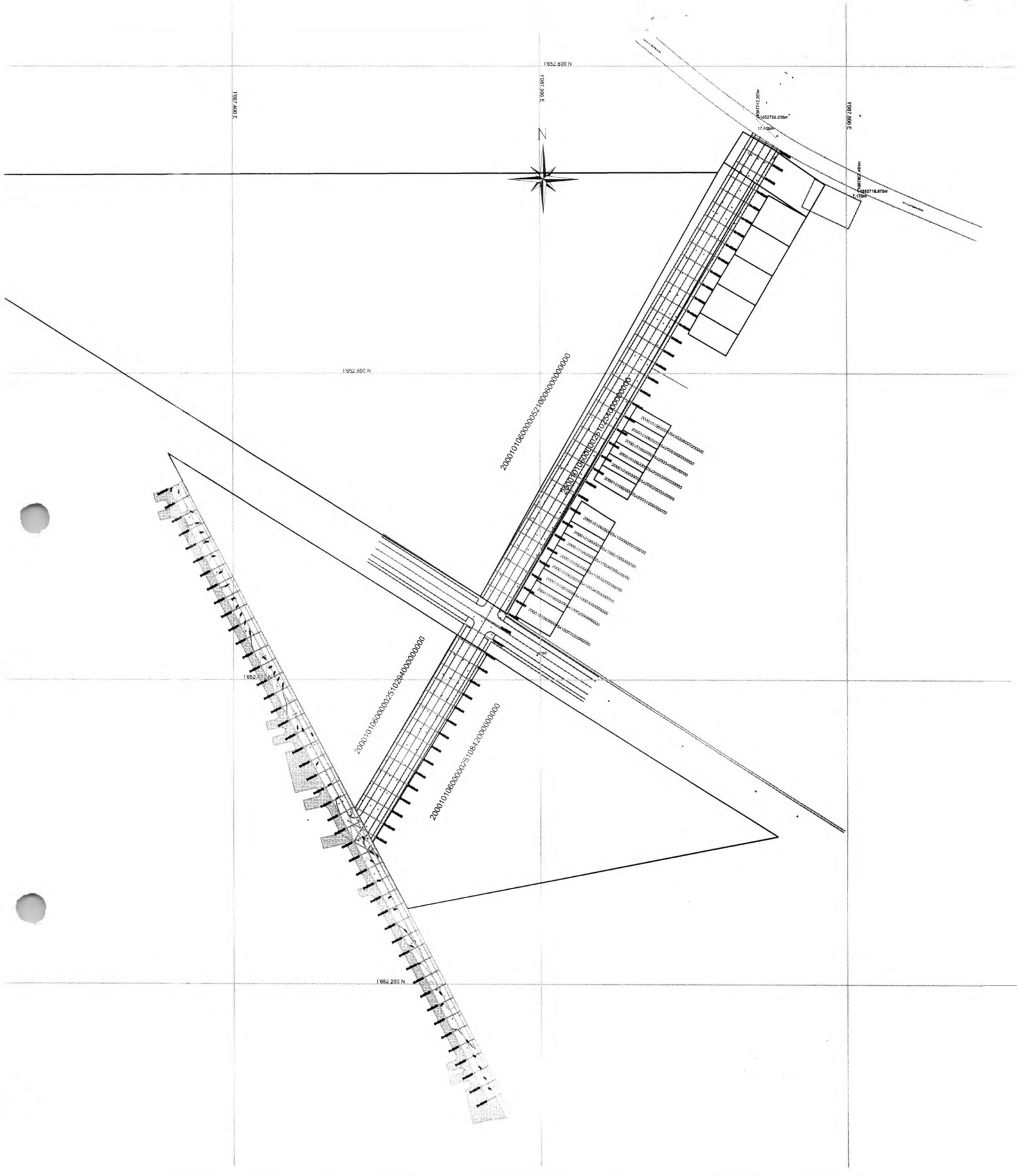
ANOTACION: Nro 1 Fecha: 12-06-2008 Radicación: 2008-190-6-5618  
Doc: ESCRITURA 1073 DEL 2008-05-19 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 0920 LOTE0 (OTRO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
A: INVERSIONES EL ROSARIO LTDA. NIT. 8002276901 X

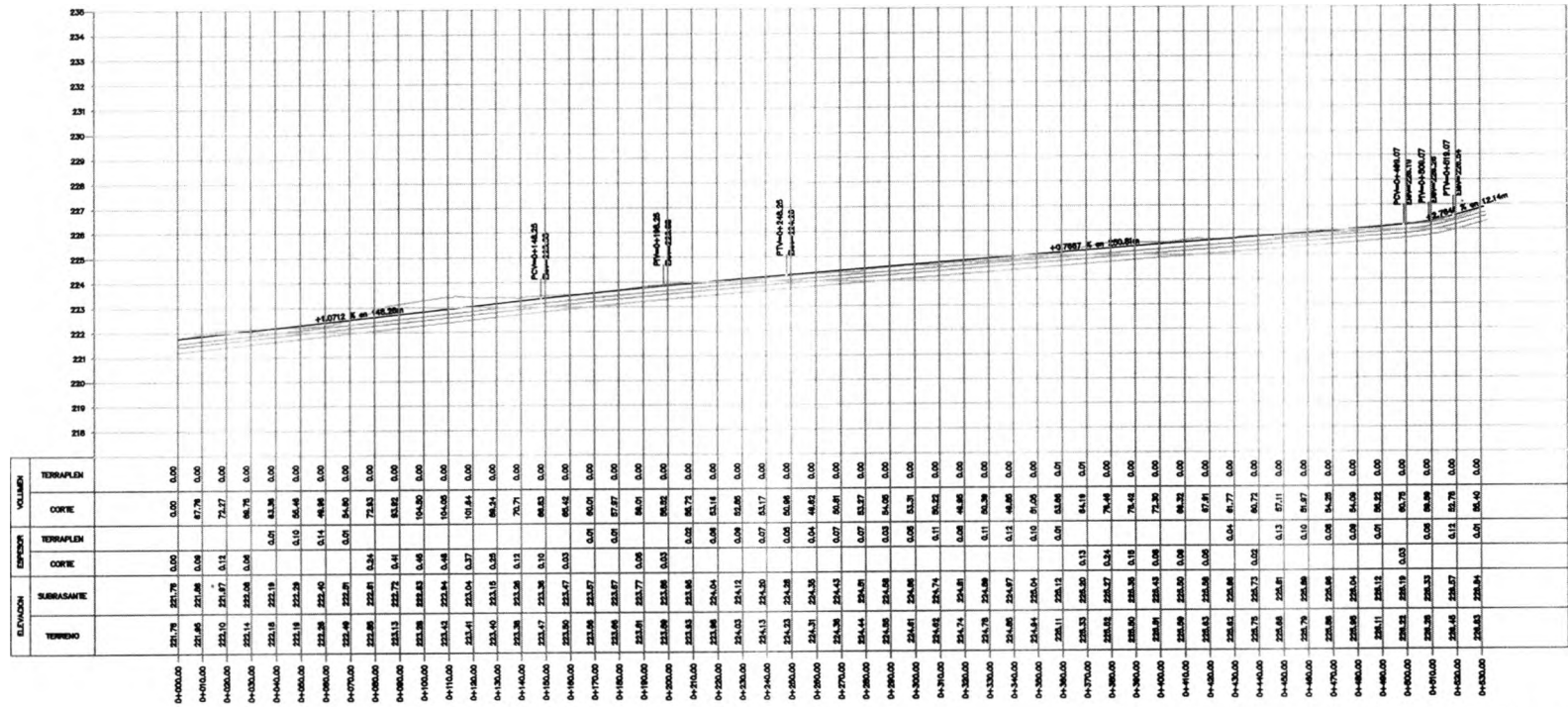
ANOTACION: Nro 2 Fecha: 26-07-2017 Radicación: 2017-190-6-8862  
Doc: ESCRITURA 0485 DEL 2017-04-07 00:00:00 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL (OTRO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: INVERSIONES EL ROSARIO LTDA. NIT. 8002276901  
A: INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S. NIT. 8002276901 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 26-07-2017 Radicación: 2017-190-6-8862  
Doc: ESCRITURA 0485 DEL 2017-04-07 00:00:00 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 0124 CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO (MODO DE ADQUISICION)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S.  
A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT. 8000989118 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 26-07-2017 Radicación: 2017-190-6-8863  
Doc: ESCRITURA 1322 DEL 2017-07-25 00:00:00 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA N 0485 DEL 7 DE ABRIL DE 2017 OTORGADA EN LA NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR DE ACUERDO A LO MANIFESTADO EN LAS CLAUSULA PRIMERA A LA DECIMO PRIMERA DE LA ESCRITURA 1.322 DEL 25 DE JULIO DE 2017 OTORGADA EN LA NOTARIA TERCERA ( CESION DE VIAS DEL PLAN VIAL CONFORME AL ART. 84 DEL ACUERDO 021 / 2011 P.O.T/VALLEDUPAR (OTRO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
A: INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S. NIT. 8002276901 X 33.20 %  
A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT. 8000989118 X 66,80 %





PERFIL CARRERA 30 ENTRE CARRERAS 23 Y VIA A LA PEDREGOZA  
 ESCALA HORIZONTAL: 1 : 1000  
 ESCALA VERTICAL: 1 : 50  
 TOTAL VOLUMEN CORTE = 3,233.21m³  
 TOTAL VOLUMEN TERRAPLEN = 3,248.33m³

212





Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-063/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

# AVALUO COMERCIAL INMOBILIARIO

<b>FECHA:</b>	Septiembre 4 de 2.020
<b>DIRECCION:</b>	Lote 7-1. Carrera 30 Entre Calle 5N y 3
<b>SECTOR:</b>	Urbanización “Altos del Rosario”
<b>MUNICIPIO:</b>	Valledupar
<b>DEPARTAMENTO:</b>	Cesar
<b>PAIS:</b>	Colombia



ALCALDÍA  
DE VALLEDUPAR



Carrera 7 No. 43-33 Of. 405 Tel: 7582212 – 3152270198 - 3146117374  
Email: dalfreltda@gmail.com - Bogotá D.C.



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-063/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

## TABLA DE CONTENIDO

	<i>Página</i>
<b>1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL.....</b>	<b>3</b>
<b>2. INFORMACIÓN CATASTRAL .....</b>	<b>4</b>
<b>3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS .....</b>	<b>4</b>
<b>4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA .....</b>	<b>4</b>
<b>5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....</b>	<b>5</b>
<b>6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>7</b>
<b>7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE .....</b>	<b>8</b>
<b>8. MÉTODO DEL AVALÚO .....</b>	<b>10</b>
<b>9. CONSIDERACIONES GENERALES. ....</b>	<b>10</b>
<b>10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA: .....</b>	<b>11</b>
<b>12. RESULTADO DEL AVALÚO FRANJA DE TERRENO: .....</b>	<b>14</b>
<b>13. ANEXOS .....</b>	<b>14</b>



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-063/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

**1.1. SOLICITANTE:** El siguiente avalúo se realiza a solicitud del Municipio de Valledupar, mediante el Contrato No. 0699 de 2020, cuyo objeto es "Identificación del valor comercial del área donde se desarrollaran varios proyectos de la malla vial principal ubicados en el Municipio de Valledupar".

**1.2 TIPO DE AVALÚO:** Comercial urbano.

**1.3 DEPARTAMENTO:** Cesar.

**1.4 MUNICIPIO:** Valledupar.

**1.5 LOCALIDAD / COMUNA:** Se encuentra localizado en la comuna 6.

**1.6 SECTOR:** Urbanización "Altos del Rosario".

**1.7 DIRECCIÓN:** Lote 7-1 .Carrera 30 entre calles 5N y 3.( Vía al Rincón)

**1.8 MARCO JURÍDICO:** Decreto 1082 de 2015. Compras y Contratación Jurídica.

**1.9 DESTINACIÓN ACTUAL:** Fracción de terreno desenglobado para uso vial.

**1.10 FECHA DE LA VISITA:** 16 de Septiembre de 2.020.

**1.11 VIGENCIA DEL AVALUO:** De acuerdo con lo establecido en el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2.000, la vigencia del avalúo, no podrá ser inferior a un año y, de acuerdo al Artículo 19 del Decreto 1420 de julio 24 de 1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-063/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

## 2. INFORMACIÓN CATASTRAL

<b>No Predial:</b>	<i>No fue suministrado</i>
<b>Dirección Vigente</b>	<i>Carrera 30 entre calles 5N y 3</i>

## 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

### **Suministrados:**

- a) *Acta recibo de área.*
- b) *Certificado VUR. Certificado Jurídico del inmueble*
- c) *Escritura Publica 0 485 del 07 de abril de 2017.*
- d) *Plano de licencias urbanas sección El Rosario.*
- e) *Levantamiento topográfico del predio*

### **Obtenidos:**

- a) *Información EOT, Municipio de Valledupar, Cesar.*
- b) *Planos Geoportal.*
- c) *Planos Google.*

## 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 **PROPIETARIO:** *Inversiones El Rosario.*

4.2 **TITULO DE ADQUISICIÓN:** *Según la Escritura pública N° 0485 de 07 de Abril de 2017.*

4.3 **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:**

*Certificado de Tradición con Folio #190-119788 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.*

**Nota 1:** *El inmueble en estudio se desenglobo del terreno de mayor extensión (Inversiones El Rosario), con destinación vial de acuerdo con el Plan de Desarrollo de la ciudad. (Ver "Informe Técnico", que se anexa al informe).*

**Nota 2:** *La anterior información no constituye estudio de títulos.*

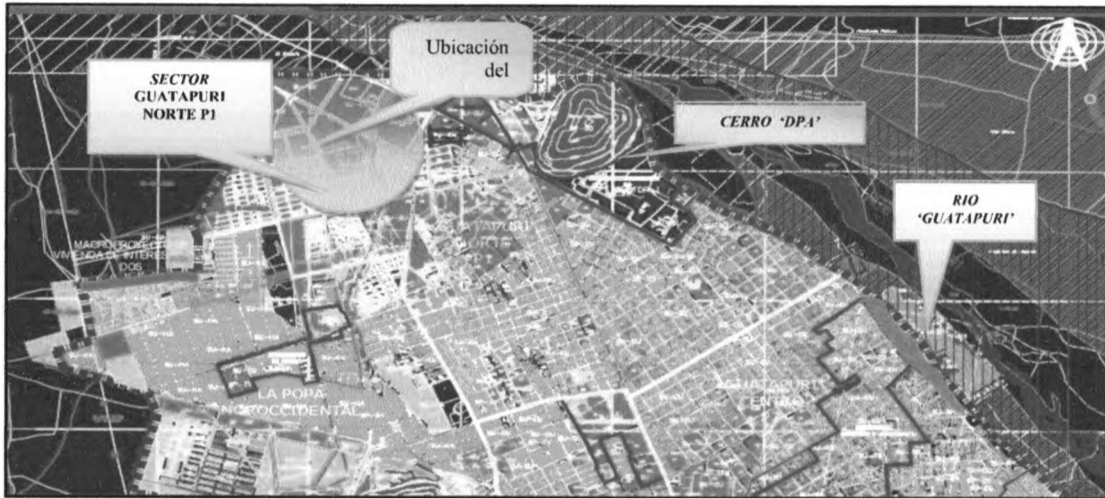


Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-063/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

## 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR



LOCALIZACION URBANA SECTOR – VALLEDUPAR.

### 5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El sector donde se ubica el inmueble objeto del presente avalúo comercial urbano, hace parte del sector 'Guatapuri Norte P1' al Nor-oeste de la ciudad, y se encuentra enmarcado dentro de los siguientes linderos urbanos:

- POR EL NORTE** : Calle 3.
- POR EL ORIENTE** : Urbanización "Reserva Upar" (antes antena R.C.N.).
- POR EL SUR** : Calle 5N.
- POR EL OESTE** : Lotes de reserva. (Futuro desarrollo).



Carrera 7 No. 43-33 Of. 405 Tel: 7582212 – 3152270198 - 3146117374  
Email: dalfreltda@gmail.com - Bogotá D.C.



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-063/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

**5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Es un sector de actividad mixta caracterizado por un gran desarrollo residencial de conjuntos cerrados de vivienda para clase media y alta, torres de apartamentos y urbanizaciones.

**5.3 TIPOS DE EDIFICACIÓN:** Con actividades y usos múltiples, encontramos en el sector edificaciones para actividades institucionales como son: Colegio Bilingüe, colegio Comfacsar “Rodolfo Campo Soto” y Universidad Andina. Centro comercial “Guatapuri Plaza” y “Home Center”.



Conjunto “Trinitarias”



Universidad Andina



Colegio Bilingüe”

**5.4 EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS:**

Algunos inmuebles de interés cercanos al inmueble objeto de estudio que se pueden destacar son:

- Edificaciones Comerciales: Centro comercial “Guatapuri Plaza y “Home Center”.



Guatapuri Plaza Comercial



Almacén “Home Center”

- Hitos en el sector: Glorieta “Pedazo de acordeón” y glorieta “Las Piloneras”



Glorieta Pedazo de Acordeón



Glorieta Las Piloneras

**5.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:** Según el plano de estratos socio económicos, el sector se encuentra ubicado dentro de la centralidad ‘Guatapuri



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-063/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

*Norte PI', que corresponde a un estrato múltiple de clase Media y alta, con áreas de uso institucional, comercial, residencial y de servicios.*

#### **5.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:**

*Dentro del grupo de vías arterias y de tipo zonal para acceder al sector, se encuentran: Avenida Simón Bolívar, calle 3 o vía al Rincón, estas vías se encuentran pavimentadas.*

*Toda la ciudad cuenta con una adecuada malla vial que confluyen en el norte en la Glorieta "Pedazo de Acordeón", y conecta las vías arterias mencionadas, anotando que se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.*

#### **5.7 INFRAESTRUCTURA URBANA:**

*SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con la cobertura de servicios públicos básicos complementarios representados principalmente en acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, andenes, sardineles, vías pavimentadas servicio de alumbrado público y recolección de basuras.*

*AMOBILIAMIENTO URBANO: Cuenta con andenes y sardineles, alumbrado público y zonas verdes.*

*TRANSPORTE PÚBLICO: El sector cuenta con un servicio de transporte colectivo de buses insuficiente, operan los taxis y el transporte en moto, así como el transporte de vehículos particulares.*

#### **5.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** *Se estima que este sector continúe con unas perspectivas de valorización media, debido a la existencia de proyectos de construcción residenciales y comerciales que están por comenzar. El cambio de norma con implementación en el número de pisos; mantienen la expectativa de desarrollo potencial alto en la ciudad de Valledupar*

## **6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

*De acuerdo a lo establecido en la modificación del Plan de Ordenamiento Territorial POT. Del municipio de Valledupar, reglamentado según Acuerdo No. 011 de fecha 5 de junio de 2015, el inmueble objeto del presente avalúo está Ubicado en un área de actividad urbana Neta, sin embargo como es un terreno desenglobado para uso vial, carece de reglamentación.*

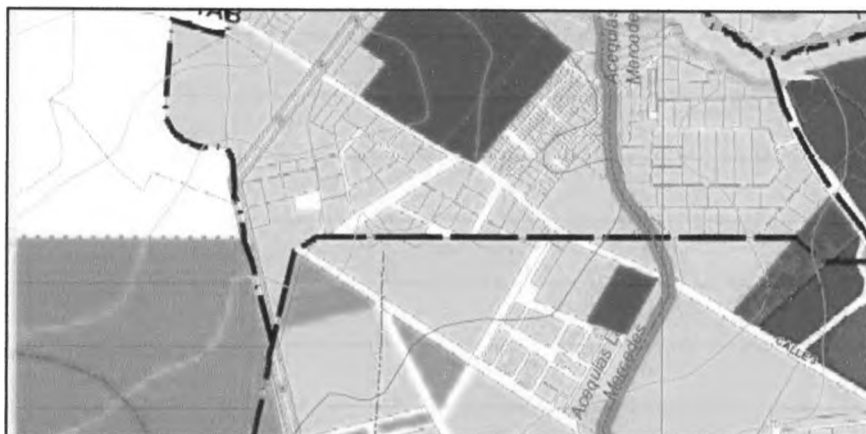
71  
220



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-063/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS



MAPA DE AREAS DE ACTIVIDAD				
AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	CODIGO	SIMBOLO	AREA (M2)
RESIDENCIAL	Residencial nms	R-1	[Symbol]	1741,51
	Residencial con comercio y servicios	R-2	[Symbol]	1099,06
	Residencial con comercio y servicios especializados	R-3	[Symbol]	348,65
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial y de servicios locales o al por menor	C-1	[Symbol]	20,32
	Comercial y de servicios empresariales y especializados	C-2	[Symbol]	163,68

Plano de Actividad urbana 2011 (P.O.T)

### ACTIVIDADES INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANA GENERAL

**GRUPO 3.** Comprende las actividades cívicas institucionales que por su magnitud, utilización o requerimientos en materia de servicios y obras de infraestructura, ejercen influencia urbanística en todo el territorio Municipal y aún dentro del ámbito Regional y son por lo general causantes de alto impacto urbanístico y ambiental.

## 7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.

#### 7.1.1 UBICACIÓN:

El predio objeto del avalúo se localiza en la zona Norte de la ciudad de Valledupar. Esta franja de terreno se desenglobó de un terreno de mayor extensión de propiedad de inversiones "El Rosario".





Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-063/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS



Plano de licencias urbanísticas sección "El Rosario" suministrada por Inversiones El Rosario

### 7.1.2 ÁREAS :

FUENTE	ÁREA TOTAL TERRENO-AVALUAR
	M2
Escritura: 0485 del 07 de abril de 2017.	3.039,92 M2

**Nota aclaratoria 1:** Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

### 7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES:

**LINDEROS:** Tomados de la escritura Pública N° 0485 de 07/04/2017

**NORTE:** En 21.00 ml, con lote 1.

**ORIENTE:** En 151.29 ml con lote 7-2, antes propiedad de Inversiones el Rosario.

**SUR:** En 25.01ml con lote 8 propiedad de Inversiones El Rosario S.A.S  
Inversiones El Rosario.

**OESTE:** En 137.94 ml con Lote 7MA.

### 7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:

El terreno presenta un relieve plano con pendiente de 0 - 3%.

### 7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA:

El terreno tiene una forma rectangular alargada.



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-063/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

**7.1.6 RELACIÓN FRETE-FONDO:**

*El terreno a avaluar tiene un frente fondo= 1:5.78*

**7.1.9 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:**

*Las vías de acceso son la Avenida a Hurtado o carrera 19 de doble carril con separador y la calle 3 de doble vía. correspondientes al sistema vial integrado de transporte, y que se encuentran clasificadas como Tipo V2.*

**7.1.10 SERVICIOS PÚBLICOS:**

*El inmueble objeto de estudio cuenta con las redes de servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, prestados por las respectivas Empresas de Servicios; el gas domiciliario es prestado por la empresa Gases del Caribe, el servicio de aseo y recolección de basuras prestado por la empresa 'Interaseo'.*

**7.2 CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION:**

*No existe construcción.*

## 8. MÉTODO DEL AVALÚO

*Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizó el siguiente método establecido por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:*

*Artículo 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.*

## 9. CONSIDERACIONES GENERALES.

*Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:*

*La localización general del inmueble objeto del presente estudio, en la zona norte de la ciudad, sobre la calle 3.*



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-063/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

223

*Las características físicas del terreno, en relación con la cabida superficial, linderos, dimensiones, forma, topografía y relación frente fondo, son aceptables, teniendo en cuenta la variedad de áreas y formas de los predios del sector.*

*La Reglamentación urbanística vigente, determina al sector dentro de una Centralidad, cuyo uso principal residencial Neto.*

*La actividad edificadora presenta nuevos proyectos residenciales, conjuntos cerrados de vivienda que valorizan aun más este sector.*

*El lote en estudio hace parte del Plan Vial a ejecutar en la Administración actual.*

*Se ubica en el sector: Parque de La leyenda, Centro comercial "Guatapurí Plaza", "Home center", Hotel "Sonesta", Hurtado, el centro recreativo "La Pedregosa.*

*El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para el análisis, por lo tanto no me responsabilizo de situaciones que no pudieren ser verificables en su debido momento.*

*Se avaluara una franja de terreno de 3.039,92 mts<sup>2</sup>.*

*El valor por metro cuadrado del estudio de mercadeo se constituye en el valor de negociación, por cuanto se aplica a una franja de terreno desenglobada de un predio de mayor extensión destinada a uso vial.*

## **10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA:**

*Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:*

### **11.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:**

#### **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.*

915  
224



Ingenieros Consultores Ltda.

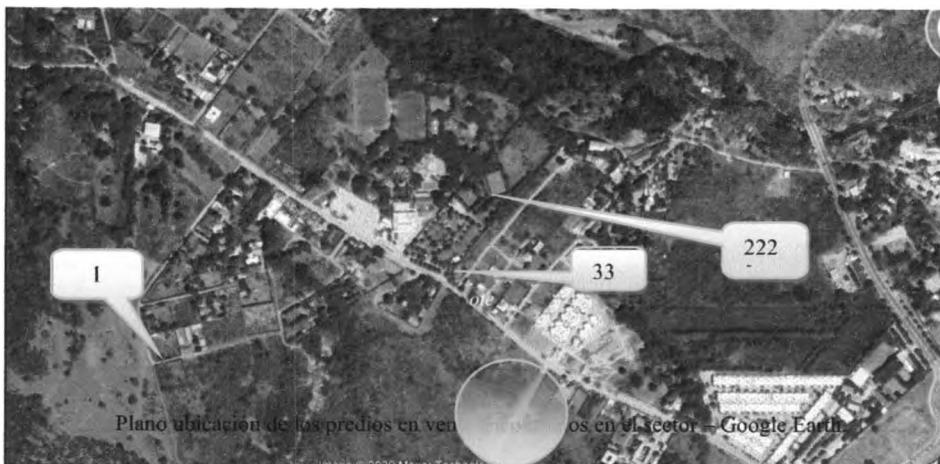
Avalúo No.  
INM-063/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

*Se utilizó para determinar el valor metro cuadrado de lote de terreno, realizando una investigación económica de inmuebles de características similares al avaluado, en el sector y su zona de influencia.*

*Se encontraron los siguientes lotes en venta:*

- 1. Lote (urbano con servicios, agua y energía), buenas vías de acceso, cercano al centro recreacional La Pedregosa, al centro de convenciones Crispín Villazón de armas. Por el frente pasará la avenida Adalberto Ovalle (en construcción). Area 2.500M2. V/M2 \$600.000.00. Teléfono de contacto: 3126251324.*
- 2. Lote de 215 m2 en la vía a la Pedregosa cerca al hotel el bosque para uso residencial y comercial. Valor pedido 120.000.000. Vende Arrendaventas Ltda. Teléfono 5475450*
- 3. Lote urbano para la venta ubicado en la vía a la Pedregosa lote 2, con área de 670 m2, excelente ubicación. Valor pedido \$ 350.000.000. Vende Arrendaventas Ltda. Teléfono 5742450*





Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-063/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

**ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS**

MERCADO DE VENTAS -ZONA AL RINCON ( 2020)												
No.	TIPO DE INMUEB	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		INFLUENCIA DEL TAMAÑO	OBSERV.	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	
						ÁREA M2	V/M2					
1	Lote	Lote cerca a La Pedregosa	\$ 1.500.000.000	0%	\$ 1.500.000.000	2.500	\$ 600.000	\$ 0,9	\$ 540.000		3126251324	
2	Lote	Via Al Rincon	\$ 1.776.684.000	0%	\$ 1.776.684.000	2.538	\$ 700.033	0,9	\$ 630.030	Arrendavent as Ltda	5742450	
3	Lote	Lote cerca a La Pedregosa	\$ 120.000.000	0%	\$ 120.000.000	215	\$ 558.140	\$ 1,0	\$ 558.140	Arrendavent as Ltda	5742450	
4	Lote	Lote cerca a la Pedregosa	\$ 350.000.000	0%	\$ 350.000.000	670	\$ 522.388	\$ 1,0	\$ 522.388	Arrendavent as Ltda	5742450	
SUMA							\$ 2.380.561					
PROMEDIO							\$ 562.571					
DESVIACION ESTANDAR							\$ 47.310					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN							\$ 0					
LIMITE SUPERIOR							\$ 609.881					
LIMITE INFERIOR							\$ 515.261					

El resultado mostrado en el cuadro anterior lleva a establecer un rango de valor depurado entre el límite superior de \$609.881.00, límite inferior de \$512.261.00 y promedio de \$ 562.571.00.

Dadas las condiciones físicas del predio, así como su ubicación, accesibilidad y la reglamentación urbanística establecida por el POT de la ciudad de Valledupar, se adopta el valor promedio de \$ 560.000.00/m2.

**11.2 INVESTIGACION DIRECTA:**

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables y con base en la investigación indirecta se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-063/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

### 11.3 VALORES ADOPTADOS:

#### PARA EL TERRENO:

De acuerdo con los resultados se asume el valor del terreno a razón de  
\$ 560.000.00 M2

ÍTEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO
TERRENO	M2	\$ 560.000

### 12 RESULTADO DEL AVALÚO FRANJA DE TERRENO:

ÍTEM	UND	CANT.	VALOR UNIT/M2	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno LOTE 7A	M2	3.039,92	560.000,00	\$ 1.702.355.200
VALOR TOTAL DEI TERRENO .				\$ 1.702.355.200

Valor con letra:

MIL TECECIENTOS DOS MILLONES TRESCIENTOS  
CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS  
M/CTE.

Esta cantidad representa el valor comercial al día: Septiembre 4 de 2.020

### 13 ANEXOS

#### 13.1 FOTOGRAFICOS

- *Vías de acceso.*
- *Aspecto Urbano.*
- *Vistas generales de la fracción de terreno*
- *Hitos en el Sector.*

#### 13.2 GRÁFICOS.

- *Ubicación Sectorial.*

98  
227



Ingenieros Consultores Ltda.

<b>Avalúo No.</b>
<b>INM-063/2020</b>

**AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS**

- *Ubicación Catastral*
- *Plano del predio*
- *Plano Vista Google- Área Sector.*

**13.3 DOCUMENTOS.**

- *Acta recibo de área.*
- *Certificado VUR. Certificado Jurídico del inmueble*
- *Certificado VURB. Certificado de Tradición y Libertad.*
- *Escritura Publica 0 485 del 07 de abril de 2017.*
- *Levantamiento topográfico*

**Luz Mary Trujillo Vélez**  
**Arquitecta**  
**M.P. – 0000-14536**  
**R.A.A. – AVAL-41444086**

**Flor Adíela Osuna Vargas**  
**Representante Legal**  
**DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA**



Ingenieros Consultores Ltda.

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

Avalúo No.  
INM-063/2020

99  
228

## ANEXO FOTOGRÁFICO



100  
229



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-063/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

### FORMACION FOTOGRAFICA N°1



Aspecto carrera 30 intersección calle 3N



Tramo de la carrera 30 intersección calle 3N



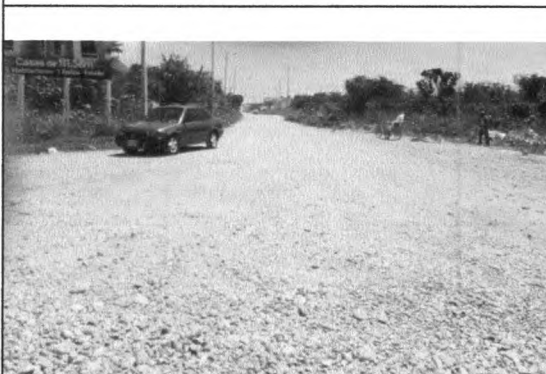
Tramo de la carrera 30 en el trayecto final



Aspecto de la carrera 30



Aspecto tramo de la vía carrera 30



Vista tramo final de la carrera 30 o lote 7MA

H01  
230



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-063/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

**FORMACION FOTOGRAFICA N°2**



Vista parcial de la vía hacia el sur.



Vista parcial dela vía desde otro punto



Aspecto calle 3N límite inferior del predio o carrera 30



Aspecto intersección carrera 30 con calle 3N

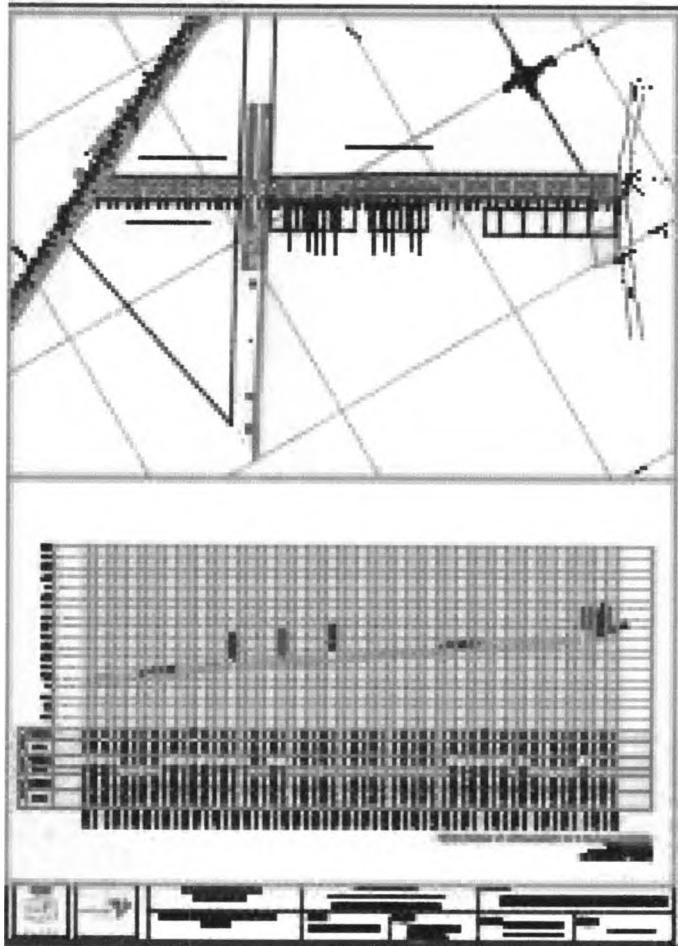
102  
231



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-063/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS



*Levantamiento topográfico de la vía*



*Plano de Licencias urbanísticas sección "El Rosario"*




Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-063/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

103  
232

## *ANEXO DOCUMENTOS*

 <p><b>OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL</b> <b>FORMATO</b></p>	
<b>PROCESO:</b> RECIBO DE AREAS DE CESION	<b>CONTENIDO:</b> ESTUDIOS TÉCNICOS Y RECEPCIÓN DE BIENES
<b>NOMBRE DEL DOCUMENTO:</b> ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN	

**ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN No. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_**

**CESION DE VIAS DEL SECTOR DENOMINADO EL ROSARIO**

En Valledupar, el siete (07) de noviembre de 2018, se hizo presente por una parte el Dr **JORGE ARMANDO MAESTRE JARABA**, Jefe de la Oficina Asesora de Planeación, y por otra parte, **RUBEN DARIO ORTIZ GALEANO**, en calidad de Representante legal de **INVERSIONES EL ROSARIO Ltda.**, a fin de realizar la entrega material de las zonas cesión vías que son objeto de la actual diligencia de conformidad con la siguiente información

<b>INFORMACIÓN URBANÍSTICA</b>			
(Fuente: Archivos y planoteca Oficina de Planeación –/Curadurías urbanas/ constructor responsable de entrega )			
<b>TIPO DOCUMENTO DE APROBACIÓN:</b>	RESOLUCIÓN URBANÍSTICA	<b>NRO:</b>	Resolución N° 3295
<b>ENTIDAD URBANÍSTICA</b>	CURADURÍA URBANA 1	<b>FECHA:</b>	del 21 de octubre de 2015
<b>PLANO(S) No</b>	Plano		
<b>OBJETO:</b>	"por medio de la cual se concede licencia de urbanismo, licencia de cerramiento y construcción en la modalidad de obra nueva, a INVERSIONES EL ROSARIO S A S., urbanismo para la totalidad del predio El Rosario, y construcción en el predio denominado "Lote 15" en jurisdicción del municipio de Valledupar"		

<b>OBSERVACIONES</b>
De acuerdo al informe técnico realizado por el arquitecto Luis Eduardo Yaruro Dugarte Para el analisis de áreas de las vías incluidas en la <b>Malla Vial Principal</b> del sector El Rosario, se toma como referencia la información suministrada en la licencia urbanística de Resolución Número 3295 del 21 de octubre de 2015, en la cual se realiza una consolidación urbanística del predio Sector Rosario Norte, localizado en el sector Nor Occidente de la ciudad, donde se han desarrollado diversos proyectos con licencias urbanísticas en las modalidades de subdivisión, urbanismo y construcción, sobre un predio de mayor extensión, con una extensión superficial de 1.087.472,55M2, según Escritura Pública Número 2.004 de fecha 07 de septiembre de 2000, emanada de la Notaria Primera del Circulo de Valledupar. Este sector fue zonificado por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar, adoptado mediante Acuerdo Municipal 064 de 1999, modificado excepcionalmente por



105  
234



ALCALDIA  
DE VALLE DE UPAR

## OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL FORMATO

**PROCESO:** RECIBO DE AREAS DE CESION

**CONTENIDO:** ESTUDIOS TÉCNICOS Y RECEPCIÓN DE BIENES

**NOMBRE DEL DOCUMENTO:** ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN

ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN No. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_


### CESION DE VIAS DEL SECTOR DENOMINADO EL ROSARIO

para los proyectos denominados "Pradera Campestre", aprobado mediante Resolución No. 0598 del 02 de marzo del 2005 Curaduría Urbana No. 1, "Subdivisión, Urbana", aprobado mediante Resolución No. 02001-LC-08-2-0095 del 01 de abril del 2008 Curaduría Urbana No. 2, "Ciudadela Rosario Real", aprobado mediante Resolución No. 1387 del 13 Abril del 2009 Curaduría Urbana No. 1, "Conjunto Cerrado Mirador De La Sierra II", aprobado mediante Resolución No. 1763 del 3 de agosto del 2010 Curaduría Urbana No. 1, "Conjunto Cerrado Mirador De La Sierra I", aprobado mediante Resolución No. 1219 del 06 de agosto del 2008 Curaduría Urbana No. 1, "Quintas del Contry", aprobado mediante Resolución No. 0974 del 12 de julio del 2007 y Resolución 1198 del 7 de julio del 2008 (ajuste de cotas) Curaduría Urbana No. 1, "Bulevar del Rosario", aprobado mediante Resolución No. 1122 del 1 de febrero del 2008 Curaduría Urbana No. 1, "Conjunto Cerrado Rosario Norte I Etapa" aprobado mediante Resolución No. 0021 del 21 de febrero del 2001 Curaduría Urbana No. 1 y Resolución No. 02001-LC-06-2-0239 del 29 de septiembre del 2006 Curaduría Urbana No. 2, "Altos de Santa Helena" (Club House), aprobado mediante Resolución No. 0838 del 11 de septiembre del 2006 Curaduría Urbana No. 1, "Subdivisión Lote 9 "Altos de Santa Helena", aprobado mediante Resolución No. 2378 del 20 de febrero del 2012 Curaduría Urbana No. 1, "Proyecto Rosario Norte II", aprobado mediante Resolución No. 0787 del 9 de mayo del 2006 Curaduría Urbana No. 1, "Atlantis", aprobado mediante Resolución No. 1505 del 8 de octubre del 2009 Curaduría Urbana No. 1, "Urbanización Acuarela", aprobado mediante Resolución No. 0846 del 18 de septiembre del 2006 Curaduría Urbana No. 1 y Resolución No. 0889 del 10 de enero de 2007 Curaduría Urbana No. 1, "Conjunto Cerrado Acuarela", aprobado mediante Resolución No. 2232 del 07 de octubre de 2011 Curaduría Urbana No. 1 y Resolución No. 0889 del 10 de enero de 2007 Curaduría Urbana No. 1 "Conjunto Cerrado Maria Camila Norte", aprobado mediante Resolución No. 0052 del 13 de junio del 2002 Curaduría Urbana No. 1, "Conjunto Cerrado Balcones de Santa Helena", aprobado mediante Resolución No. 0807 del 28 de junio del 2006 Curaduría Urbana No. 1, "Conjunto Abierto Mirador de La Sierra III", aprobado mediante Resolución No. 1942 del 14 de enero del 2011 Curaduría Urbana No. 1, "Conjunto Abierto Mirador de La Sierra IV", aprobado mediante Resolución No. 2964 del 18 de septiembre de 2014 Curaduría Urbana No. 1, para un área total de áreas en licencias urbanísticas del Sector Rosario Norte de 996 891,32M2

La licencia en estudio, establece el siguiente cuadro de áreas a urbanizar

CUADRO DE AREAS A URBANIZAR		
DESCRIPCION	AREA (M2)	%
AREAS TOTALES (BRUTA) A URBANIZAR	130.240,50	100,00%
AREA DE VIAS PLAN VIAL - VIAS ZPV V-3 (CLLE 4N= 14681,12M2)	14 681,12	11,27%
AREA DE VIAS PLAN VIAL - VIAS ZPV V-3 (CRA 23= 25289,61M2)	25.289,61	19,42%

106  
235

 <b>OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL</b> <b>FORMATO</b>	
<b>PROCESO:</b> RECIBO DE AREAS DE CESION	<b>CONTENIDO:</b> ESTUDIOS TÉCNICOS Y RECEPCIÓN DE BIENES
<b>NOMBRE DEL DOCUMENTO:</b> ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN	


**ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN No. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_**

**CESION DE VIAS DEL SECTOR DENOMINADO EL ROSARIO**

**CONSIDERANDO**

1. Que mediante oficio de fecha 28 de octubre de 2015 INVERSIONES EL ROSARIO manifestó a la Oficina Asesora de Planeación Municipal su interés en hacer la entrega de las cesiones correspondiente a vias del plan vial del sector el rosario
2. Que para ello aportó la copia de la licencia de urbanismo, Resolución Número 3295 del 21 de octubre de 2015 sobre la cual se generó la carga de vias del plan vial, así como el plano general urbanístico, aprobados por la Curaduría urbana primera
3. Que la oficina de planeación a fin de realizar el análisis correspondiente solicito a la empresa inversiones el rosario, que aportara las licencias mediante las cuales se urbanizo el sector del rosario.
4. Que según el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar, adoptado mediante Acuerdo Municipales 064 de 1999 y modificado excepcionalmente por los acuerdos, 036 de 2008 y 021 de 2011 establecen en su Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas los siguientes artículos: **ARTÍCULO 174 y 408. AFECTACIÓN DEL PLAN VIAL** Cuando el propietario de un terreno esté interesado en adelantar una urbanización y de conformidad con el Plan Vial Urbano, su terreno se encuentre afectado por vías arterias o vías V 2A, V 2B, V 2C o V 3, el área correspondiente a estas vías que excediere de un 7% del área bruta total del terreno, será adquirida mediante negociación con el propietario por la Administración Municipal"
5. Que teniendo en cuenta que el municipio debe recibir de manera gratuita una parte de las vías y de otra parte a través de negociación con el urbanizador, la Oficina Asesora de Planeación Municipal con base a los documentos aportados, adscrito a, realizó un análisis técnico sobre las vías del plan vial en los proyectos urbanísticos del sector del rosario de la ciudad de Valledupar, del análisis realizado se desprendieron los informes técnicos de fecha 11 de Noviembre de 2015 y la ampliación del mismo de fecha 26 de Noviembre de 2015, informes que forman parte integral de la presente acta.
6. Que con el último informe técnico, se solicitó concepto jurídico, en relación con la servidumbre que afecta el área sobre las cuales se proyecta la vía, a fin de determinar si el área implicada en dicha servidumbre se deba contabilizar o no en las áreas a recibir y/o adquirir mediante negociación por el municipio de Valledupar
7. Que en virtud de lo anterior se emitió el concepto de fecha 26 de noviembre de 2015, el cual se adjunta a la presente acta y en la que se concluye que el área de servidumbre debe ser contabilizada, toda vez que forma parte del perfil vial propuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial
8. Que la Oficina asesora de planeación solicito a la Secretaria de Obras Públicas un levantamiento topográfico de las áreas de vias del plan vial a fin de identificarlas y alinderadas, en aras de hacer

107  
236

 <h2 style="text-align: center;">OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL</h2> <h3 style="text-align: center;">FORMATO</h3>	
<b>PROCESO:</b> RECIBO DE AREAS DE CESION	<b>CONTENIDO:</b> ESTUDIOS TÉCNICOS Y RECEPCIÓN DE BIENES
<b>NOMBRE DEL DOCUMENTO:</b> ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN	

**ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN No. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_**

### CESION DE VIAS DEL SECTOR DENOMINADO EL ROSARIO

- 11 Que se hace la salvedad que teniendo en cuenta que el porcentaje correspondiente al 7 % del área bruta del terreno es una cifra global, las vías del plan vial deberán ser recibidas de acuerdo al área total que estas ostenten, habiendo que negociar el área que exceda el 7% en mención.
- 12 Que de acuerdo a lo anterior Inversiones El Rosario Ltda. , en virtud de la licencia de urbanismo N° 3295 del 21 de octubre de 2015, otorgada por la Curaduría Urbana Primera de Valledupar, cede a favor del municipio un área total de 113.214,65 M2 en vías de plan vial, de las cuales 75.632,63 M2, corresponde al 7% de la carga general exigida a través del artículo en mención y 37.582,02 M2 corresponde al área que el municipio debe adquirir.

13 Que en la licencia urbanística expedida mediante Resolución Número 3295 del 21 de octubre de 2015, expedida por la Curaduría Urbana Primera de Valledupar, "por medio de la cual se concede licencia de urbanismo, licencia de cerramiento y construcción en la modalidad de obra nueva, a INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S., urbanismo para la totalidad del predio El Rosario, y construcción en el predio denominado "Lote 15" en jurisdicción del municipio de Valledupar", se valoró el eje vial de la Calle 1 o Avenida Sierra Nevada (el cual fue cedido la municipio de Valledupar por parte de inversiones el rosario como cesión de vías según escritura pública N° 1073 del 19 de mayo de 2008, emanada de la Notaria Segunda del Circulo de Valledupar, con matrícula inmobiliaria número 190- 119795, presenta un área de 12.686,20 M2.

No obstante a lo anterior tenemos no puede perder de vista el municipio de Valledupar que dicho eje corresponde a una vía del plan vial la cual debe ser adquirida conforme a lo establecido en el artículo 174 del Acuerdo 064 de 1999 modificado por el Acuerdo 021 de 2011 el cual reza lo siguiente:

ARTÍCULO 174 AFECTACIÓN DEL PLAN VIAL. Cuando el propietario de un terreno esté interesado en adelantar una urbanización y de conformidad con el Plan Vial Urbano, su terreno se encuentre afectado por vías arterias o vías V 2A, V 2B, V 2C o V 3, el área correspondiente a estas vías que excediere de un 7% del área bruta total del terreno, será adquirida mediante negociación con el propietario por la Administración Municipal.


El hecho que INVERSIONES EL ROSARIO LTDA haya transferido a través de escritura pública el área correspondiente a la Avenida Sierra Nevada, no exime al municipio de su obligación de adquirir la misma pues se trata de una carga general a cargo del municipio el cual no es obligado a soportar el urbanizado.

- 14 Que el acto administrativo con relación al análisis de áreas de afectaciones viales, correspondientes a vías del plan vial que exceden el 7% del área bruta total del terreno urbanizado, "NO" debería ser de





108  
237

 <b>OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL</b> <b>FORMATO</b>	
<b>PROCESO:</b> RECIBO DE AREAS DE CESION	<b>CONTENIDO:</b> ESTUDIOS TÉCNICOS Y RECEPCIÓN DE BIENES
<b>NOMBRE DEL DOCUMENTO:</b> ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN	

**ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN No. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_**

**CESION DE VIAS DEL SECTOR DENOMINADO EL ROSARIO**

En relación a este punto tenemos que es un hecho que debió prever el urbanizador al momento de tramitar la licencia de urbanismo N° 3295 del 21 de octubre de 2015, la cual goza hoy del principio de legalidad por cuanto no ha sido objeto de nulidad

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

Realizar el recibo de las zonas de cesión correspondiente a las vías del plan Vial obligatoria y gratuita al Municipio de Valledupar así como de las zonas que adquiere el municipio a través de negociación con la Administración Municipal, del sector del rosario del Municipio de Valledupar, de conformidad con el plano urbanístico aprobado por la Resolución Número 3295 del 21 de octubre de expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Valledupar

Para el recibo de estas áreas se adjunta levantamiento topográfico en medio magnético e impreso

Para constancia se firma la presente Acta en Valledupar, por quienes en ella han intervenido, a los

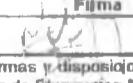
Quien recibe:

**JORGE ARMANDO MAESTRE JARABA**  
Jefe Oficina Asesora de Planeación

Quien entrega:



**RUBÉN DARIO ORTIZ GALEANO**  
Representante Legal  
INVERSIONES EL ROSARIO LTDA.

	Nombre	Cargo	Firma
Proyecto	Jorge Leonardo Nuñez Cabrales	Abogado Contratista OAPM	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad, lo presentamos para la firma para el Jefe de la Oficina Asesora de Planeación Municipal			

1009  
238



### Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 03/09/2020 Hora: 03:37 PM No. Consulta: 209662771

N° Matrícula Inmobiliaria: 190-119790 Referencia Catastral:

Departamento: CESAR Referencia Catastral Anterior:

Municipio: VALLEDUPAR Cédula Catastral:

Vereda: VALLEDUPAR

Dirección Actual del Inmueble:

Direcciones Anteriores:

Fecha de Apertura del Folio: 18/06/2008 Tipo de Instrumento: ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 19/05/2008

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:  
190-119788

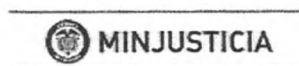
Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: U

#### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

110  
239



### Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 03/09/2020  
Hora: 03:38 PM  
No. Consulta: 209662855  
No. Matricula Inmobiliaria: 190-119790  
Referencia Catastral:

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
Arbol ()			
Lista ()			
ANOTACION: Nro 1 Fecha: 12-06-2008 Radicación: 2008-190-6-5618 Doc: ESCRITURA 1073 DEL 2008-05-19 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0 ESPECIFICACION: 0920 LOTE0 (OTRO) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) A: INVERSIONES EL ROSARIO LTDA. NIT. 8002276901 X			
ANOTACION: Nro 2 Fecha: 26-07-2017 Radicación: 2017-190-6-8862 Doc: ESCRITURA 0485 DEL 2017-04-07 00:00:00 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0 ESPECIFICACION: 0007 CAMBIO DE RAZON SOCIAL (OTRO)			

177  
240

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: INVERSIONES EL ROSARIO LTDA. NIT. 8002276901  
A: INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S. NIT. 8002276901 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 26-07-2017 Radicación: 2017-190-6-8862  
Doc: ESCRITURA 0485 DEL 2017-04-07 00:00:00 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 0124 CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO (MODO DE ADQUISICION)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S.  
A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT. 8000989118 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 26-07-2017 Radicación: 2017-190-6-8863  
Doc: ESCRITURA 1322 DEL 2017-07-25 00:00:00 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA N 0485 DEL 7 DE ABRIL DE 2017 OTORGADA EN LA NOTARIA TERCER.  
VALLEDUPAR DE ACUERDO A LO MANIFESTADO EN LAS CLAUSULA PRIMERA A LA DECIMO PRIMERA DE LA ESCRITURA 1.322  
25 DE JULIO DE 2017 OTORGADA EN LA NOTARIA TERCERA ( CESION DE VIAS DEL PLAN VIAL CONFORME AL ART. 84 DEL ACUE  
021 / 2011 P.O.T/VALLEDUPAR (OTRO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
A: INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S. NIT. 8002276901 X 33.20 %  
A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT. 8000989118 X 66,80 %

112  
241

**FERNY PINEDA RUIZ ARAUJO. 0907 – CAMBIO DE RAZON SOCIAL**  
 compareció el señor **RUBEN DARIO ORTIZ GALEANO**, mayor de edad,  
 domiciliado en esta ciudad e identificado con la cédula de ciudadanía N°  
 77.034.874 expedida en Valledupar, obrando en su calidad de Gerente y  
 Representante Legal de la sociedad comercial **INVERSIONES EL ROSARIO**  
**S.A.S.** con domicilio principal en Valledupar, constituida por escritura pública  
 número Mil Doscientos Veintiuno (1221) del tres (03) de mayo de mil novecientos  
 noventa y cuatro (1994), de la Notaría Primera (1ª) del Círculo Notarial de  
 Valledupar, inscrita el cuatro (04) de mayo de mil novecientos noventa y cuatro  
 (1994) bajo el número 7339 del libro IX todo lo cual se acredita con el Certificado  
 de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de  
 Valledupar, que se protocoliza con esta escritura, para que sus textos sean  
 insertados en las copias que de la misma se expidan y manifestó: **PRIMERO:** Que  
 la Asamblea General de Accionistas de **INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S.**, en  
 reunión extraordinaria efectuada el día veintiocho (28) de julio de dos mil catorce  
 (2014), tal como consta en el extracto de acta que se protocoliza, aprobó por el  
 número total de asistentes que representaban el cien por ciento (100%) de capital  
 social y que conformaba tanto el quórum para delibera como para decidir, de  
 acuerdo con los estatutos: la reforma de los estatutos de la sociedad que  
 consisten en el cambio de la naturaleza mercantil o cambio de razón social de la  
 sociedad. **SEGUNDO:** Que en cumplimiento de la voluntad social y unánime  
 manifestada por la Asamblea General de Accionistas, que consta en el acta  
 correspondiente a la reunión mencionada y de conformidad con las exigencias  
 legales, que por el presente instrumento solemniza, se procede a elevar a  
 escritura pública la reforma aludida así: " que el artículo 1° del capítulo I de los  
 estatutos sociales quedara así: ARTICULO 1°: Naturaleza y razón social: *La*  
*sociedad que se reglamenta por medio de estos estatutos es del tipo anónima*  
*simplificada – S.A.S, de naturaleza mercantil y se denomina INVERSIONES EL*  
**ROSARIO S.A.S. TERCERO:** Que en virtud de lo anterior se solicita al señor  
 Registrador se actualicen los bienes inmuebles cuya titularidad radique en

= = = = =

con lote C hoy ronda acequia Las mercedes propiedad de Inversiones el rosario S.A.S y **OESTE:** En 23.19 metros con antes limite el del perimetro urbano hoy área de suelo de expansión. **LOTE 1A:** Identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° **190-106058** y referencia catastral n° **010602510254000**, con extensión superficial de **6.801.17 M2** cuyos linderos y especificaciones son: **NORTE** En 21.18 mts con propiedad de juan morales **SUR:** En 21.00 mts lineales con lote 4 (hoy lote D) propiedad de Inversiones El Rosario S.A.S **ESTE:** En 322.59 mts con lote 1B propiedad de Inversiones El Rosario S.A.S y **OESTE:** En 325.14 metros lineales con lote N° 1 hoy rosario real. **LOTE 8:** Identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° **190-119793** y referencia catastral n° **010602510009000**, con extensión superficial de **25.289.61M2** cuyos linderos y especificaciones son: **NORTE** En 40.55 mts lineales con el lote N° 4 (hoy lote D) de propiedad de Inversiones El Rosario S.A.S **SUR:** En 20.96 mts lineales con lote 10 (avenida sierra nevada) **ESTE:** En 924.03 mts con lote 7 propiedad de Inversiones El Rosario S.A.S y **OESTE:** En 954.35 metros lineales en parte El conjunto Maria Camila Norte, Lote K área de cesión del municipio , Lote 9C2, antes propiedad Inversiones El Rosario S.A.S, y lote 9c8 área de cesión del municipio del Valledupar. **LOTE 12:** Identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° **190-94116** y referencia catastral n° **010602510013000**, con extensión superficial de **36.457.44 M2** cuyos linderos y especificaciones son: **NORTE** En 80.80 mts lineales con predios de mercedes morón **SUR:** En 45.01 mts lineales con el lote N° 10 (hoy avenida sierra nevada)) **ESTE:** En 657.91 mts lineales con lote 9 antes propiedad de Inversiones El Rosario S.A.S y en 185.44 con el lote 11 antes de propiedad de Inversiones El Rosario S.A.S **OESTE:** En 590.80 metros lineales con lote 14 y 186.18 mts lineales con el lote 13 antes propiedad de Inversiones El Rosario S.A.S. **LOTE 7-1:** Identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° **190-119790** con extensión superficial de **3.039.92 M2** cuyos linderos y especificaciones son **NORTE,** EN 21 mts lineales con lote N° 1; **SUR,** En 25.01 Mts lineales con lote 8 con propiedad de inversiones el rosario S.A.S **ESTE,** en 151.29 Mts lineales con lote 7-2, antes propiedad de inversiones el rosario, y **OESTE,** en 137.94 Mts lineales, con lote 7M-A antes propiedad de

=====

propietario por la Administración Municipal". **SEGUNDA.-** Que de acuerdo a la norma trascrita a Inversiones El Rosario S.A.S le corresponde, en virtud de la licencia de urbanismo N° 3295 del 21 de octubre de 2015, otorgada por la Curaduría Urbana Primera de Valledupar, ceder a favor del municipio el porcentaje correspondiente al 7% del área bruta del predio en mayor extensión por concepto de vías del plan vial. **TERCERO:** Que en aplicación a la norma antes citada y teniendo en cuenta que el área total de vías del plan vial municipal dentro del sector objeto de licencia es de **113.214,65 M2**, a inversiones el rosario S.A.S le corresponde ceder de manera gratuita un área total de **75.632,63 M2**, correspondiente al 7% del área bruta del predio en mayor extensión, es decir el 7% de 1.080.466.08, debiendo el Municipio de Valledupar adquirir **37.582,02 M2**, tal cual como quedo consignado en la Licencia urbanística correspondiente. **CUARTO:** Que en virtud de lo expuesto, hace la cesión de vías del plan vial del municipio de Valledupar sobre los siguientes predios identificados con los folios números: **190-117669, 190-106058, 190-119793, 190-119790 Y 190-94116**, dichos folios corresponden a las proyecciones de vías del plan vial y el porcentaje a ceder al municipio de Valledupar por cada folio corresponde al 66.80%, quedando un 33.20% de derechos de propiedad por cada folio a inversiones el Rosario S.A.S. **QUINTO: SOLICITUD A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR:** Que para los indicados efectos se solicita a la Oficina de Registro de Valledupar, calificar y proceder a realizar la anotación en el folios de matrículas inmobiliaria **190-117669, 190-106058, 190-119793, 190-119790 Y 190-94116**, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, haciendo las anotaciones correspondientes. =====  
**0164-LOTEO.** Compareció nuevamente el señor **RUBEN DARIO ORTIZ GALEANO**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad e identificado con la cédula de ciudadanía N° 77.034.874 expedida en Valledupar, obrando en su calidad de Gerente y Representante Legal de la sociedad comercial **INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S.** con domicilio principal en Valledupar, constituida por escritura pública número Mil Doscientos Veintiuno (1221) del tres (03) de mayo de mil novecientos noventa y cuatro (1994), de la Notaría Primera  
=====

gratuita al Municipio de Valledupar, así como las áreas útiles que conforman el proyecto aprobado, según especificaciones de cabida superficiaria, medidas, y linderos que se consignan en las cláusulas siguientes de este documento, tomadas de la precitada Resolución y Plano Urbanístico aprobados que hacen parte del presente Acto como ya se indicó. **PARÁGRAFO 1.-** Que de acuerdo con el párrafo cuarto del artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015 se solicita al señor registrador de la oficina de instrumentos públicos de Valledupar proceda a registrar, el derecho de dominio y la propiedad de las zonas de cesión que constituyen cesión gratuita al Municipio de Valledupar, **PARAGRAFO 2. CONDICIÓN RESOLUTORIA:** De acuerdo a lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015, se deja constancia que éste acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio. Igualmente se manifiesta que el presente acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten de conformidad, en su totalidad, durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y por lo tanto no se tendrá por urbanizado el predio. **PARÁGRAFO 3:** Que los predios objeto de cesión ha sido de propiedad del Cedente, no lo ha vendido ni gravado antes de esta escritura y que lo entrega en su totalidad sin reservarse nada. **PARÁGRAFO 4.:** Que el inmueble objeto de la presente urbanización cuenta con todas sus anexidades, dependencias, usos y costumbres que legalmente le corresponden y libre de todo gravamen, pleito pendiente, embargo judicial, limitaciones de dominio, censo, hipotecas y condiciones resolutorias y que desde esta misma fecha hace entrega real y material y le trasmite todas las acciones legales consiguientes. **CUARTO:** Que en cumplimiento del objeto del presente Acto, se procede a individualizar cada uno de los lotes que conforman el Urbanismo del Predio denominado lote 15, los cuales se segregan a partir del predio de mayor extensión identificado con el folio de

-----



urbaniza. **SUR:** En 2.57 mts lineales con predios de francisco Watson y urbanización acuarela; **ESTE:** En 54.55 Mts lineales, con área de cesión del municipio y **OESTE,** En 52.91 Mts lineales con predio del señor Francisco Watson.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Se solicita a la Oficina de Registro de Valledupar, calificar y proceder a realizar la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria **190-94119** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, creando los folios de matrícula inmobiliaria para los predios resultantes en del urbanismo del denominado lote 15. Y se solicita de igual forma, al instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC" la asignación de la respectiva cédulas catastral. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Que las manzana A y F antes mencionada se destinan como área de cesión gratuita al municipio de Valledupar. **CUARTO:** Que en atención a que con las cesiones de la manzana A y F no se cumple con el porcentaje exigido en el Plan de Ordenamiento Territorial, a través de la licencia de urbanismo número 3295 del 21 de Octubre 2015 expedida por el Curador Urbano No. 1, se generó la denominada Manzana G la cual se segrega del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° **190-117669**.

**QUINTO:** Que la MANZANA G la cual se constituye en un AREA DE CESION DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PARA COMPENSAR las cesiones urbanísticas del LOTE 15: Cuenta con un área total aproximada de 402.45 metros cuadrados, este lote cuenta con los siguientes linderos: **NORTE:** en 49.19 mts lineales con predio propiedad de RCN **SUR:** En línea quebrada y sucesiva 11.39 y 40.39 mts lineales con predio propiedad de Inversiones el Rosario S.A.S; **ESTE:** con punto de intersección. Norte-Sur y **OESTE,** En 14.06 Mts lineales con ciudadela rosario real. **SEXTO:**

**REGISTRO DE LAS CESIONES:** Que de conformidad con el Artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015, los inmuebles que se determinaron como CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PÚBLICO, con el solo otorgamiento de este instrumento deberán ser inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar – Cesar, a nombre del MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, por lo cual se le solicita al señor registrador realizar la inscripción pertinente en el folio de matrícula inmobiliaria abiertos a cada uno de los lotes de cesión y de igual forma se solicita al instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC"

-----

**MANZANA B**, se subdivide en dos (02) lotes así: -----

**Lote B-1:** Con un área de 123.47 m2, este lote cuenta con los siguientes linderos:

**NORTE:** En 4.57 mts lineales con vía local en medio con manzana A del lote que se urbaniza. **SUR:** En 9.62 mts lineales con lote B2 del mismo loteo; **ESTE:** En 19.34 Mts lineales, con urbanización acuarela y **OESTE,** En 18.22 Mts lineales con vía local del lote en mayor extensión que se urbaniza. -----

**Lote B-2:** Con un área de 226.21 m2, este lote cuenta con los siguientes linderos:

**NORTE:** En 9.62 mts lineales con lote B-1. **SUR:** En 18.66 mts lineales con vía local en medio con manzana C; **ESTE:** En 14.15 Mts lineales, con urbanización acuarela y **OESTE,** En 23.52 Mts lineales con vía local del lote en mayor extensión que se urbaniza. -----

**TERCERO:** Que es voluntad de la sociedad compareciente realizar el siguiente loteo de la manzana C así: -----

**MANZANA C**, se subdivide en tres (03) lotes así: -----

**Lote C-1:** Con un área de 150.40 m2, este lote cuenta con los siguientes linderos:

**NORTE:** En 10.00 mts lineales con vía local en medio con manzana B-2 **SUR:** En 10.00 mts lineales con lote C-3; **ESTE:** En 15.04 Mts lineales, con lote C-2 y **OESTE,** En 15.04 Mts lineales con vía local del lote en mayor extensión que se urbaniza. -----

**Lote C-2:** Con un área de 114.93 m2, este lote cuenta con los siguientes linderos:

**NORTE:** En 11.27 mts lineales con vía local en medio con manzana B-2 **SUR:** En 4.01 mts lineales con lote C-3; **ESTE:** En 16.72 Mts lineales, con urbanización Acuarela y **OESTE,** En 15.04 Mts lineales con vía local del lote en mayor extensión que se urbaniza. -----

**Lote C-3:** Con un área de 156.09 m2, este lote cuenta con los siguientes linderos:

**NORTE:** En 14.01 mts lineales con lote C-1 y C-2 **SUR:** En 6.75 mts lineales con vía local en medio con manzana D; **ESTE:** En 16.71 Mts lineales, con urbanización Acuarela y **OESTE,** En 15.04 Mts lineales con vía local en medio con la manzana D.

**CUARTO:** Se solicita al señor registrador de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Valledupar cerrar los folios correspondientes a las manzanas B y C y abrir los nuevos folios producto del presente loteo. **SE**

=====

EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S.,

  
RUBEN DARIO ORTIZ GALEANO

Firma autorizada fuera del despacho notaria (Art. 12 del Dcto. 2148 de 1983)

EL NOTARIO PRIMERO:





Aa042837658

===== SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO =====

=====FORMATO DE CALIFICACIÓN=====

=====DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA=====

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: CERO CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO (0485) = = = = =

FECHA: SIETE (07) DE ABRIL = = = = = DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (2.017) =====

=====NOTARIA DE ORIGEN=====

NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR- CESAR =====

MATRICULA INMOBILIARIA No.: 190-117669, 190-94119, 190-106058, 190-119793, 190-119790 Y 190-94116 =====

CEDULA CATASTRAL No.: 010602510705000, 010602510254000, 010602510009000, 010602510013000 Y 010606260001000 =====

===== UBICACIÓN DEL PREDIO =====

Municipio =====Vereda ===== Departamento VALLEDUPAR =====CESAR RURAL: =====

URBANO: LOTE D, LOTE 1A, LOTE 8, LOTE 12, LOTE 7-1 Y LOTE 15 DEL SECTOR EL ROSARIO =====

===== NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO =====

CODIGO- ESPECIFICACIÓN ===== VALOR DEL ACTO

0907- CAMBIO DE RAZON SOCIAL =====

0909- CESION GRATUITA =====

0164- LOTEO =====

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO =====IDENTIFICACIÓN

INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S =====NIT. 800.227.690-1

=====OTORGANTES=====

DE: INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S =====

A FAVOR DE: LA MISMA =====

En la ciudad de Valledupar, Capital del Departamento del Cesar, República de Colombia, en la Notaria Tercera del Circulo de Valledupar, (Cesar), cuyo titular es

=====

10553KIESrOQGBMGA 13/01/2017

Colombia E.S. - Notarios



# República de Colombia



Aa042837659

249  
83

cabeza de la sociedad antes mencionada la cual se identifica con NIT N° 800.227.690-1 =====

**0909- CESION GRATUITA** compareció el señor **RUBEN DARIO ORTIZ GALEANO**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad e identificado con la cédula de ciudadanía N° 77.034.874 expedida en Valledupar, obrando en su calidad de Gerente y Representante Legal de la sociedad comercial **INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S.** con domicilio principal en Valledupar, constituida por escritura pública número Mil Doscientos Veintiuno (1221) del tres (03) de mayo de mil novecientos noventa y cuatro (1994), de la Notaría Primera (1ª) del Círculo Notarial de Valledupar, inscrita el cuatro (04) de mayo de mil novecientos noventa y cuatro (1994) bajo el número 7339 del libro IX todo lo cual se acredita con el Certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Valledupar, que se protocoliza con esta escritura, para que sus textos sean insertados en las copias que de la misma se expidan y quien en lo sucesivo y para los efectos de este instrumento se denominará **EL URBANIZADOR**, y manifestó: **PRIMERO: PROPIEDAD DEL PREDIO.** Los inmuebles identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **190-117669, 190-106058, 190-119793, 190-119790 Y 190-94116**, son actualmente propiedad de **INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S** identificado con NIT. 800.227.690-1.

**SEGUNDO: DESCRIPCIÓN DE LOS LOTES DONDE SE CONSTITUYE EL URBANISMO PARA LA TOTALIDAD DEL PREDIO EL ROSARIO**, los predios incluidos en el presente urbanismo se encuentran ubicados en la ciudad de Valledupar, y se describen de la siguiente manera: **LOTE D:** Identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° **190-117669** y referencia catastral n° **010602510705000**, con extensión superficiaria de **14.681.12 M2** cuyos linderos y especificaciones son: **NORTE** En 423 mts con el lote N° 1 , en 21.00 mts con el lote 1A, en 261.56 metros con lote 1B, propiedad de **INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S** **SUR:** En 87.01 metros lineales con lote 9D, en 45.25 metros con lote 8, en 198.22 metros con lote 7M, en 18.71 con lote 7M-a, en 358.60 mts con lote 7, hoy áreas de cesión del municipio, lote propiedad de **INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S**, mirador de la sierra y quintas del country. **ESTE:** en 44.90 mts

=====

10554AGKKS0008M

13/01/2017

Edyris L.E. de Novena



# República de Colombia



Aa042837660

inversiones el rosario. **TERCERO. TRADICIÓN.** El dominio de los inmuebles antes mencionados fue adquirido por la sociedad Inversiones el Rosario S.A.S, por compra realizada al señor GUSTAVO ADOLFO GUTIERREZ CALDERON, tal como consta en la escritura pública número 1548 otorgada el 27 de Mayo de 1994 por la Notaría Primera del Circulo de Valledupar la cual se encuentra debidamente registrada. **CUARTA:** Que INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S en el desarrollo individual desarrollo diversos proyectos con licencias urbanísticas en las modalidades de subdivisión, urbanismo y construcción sobre con un área total inicial de terreno de mayor extensión de un millón ochenta y siete mil cuatrocientos setenta y dos con cincuenta y cinco metros cuadrados (1.087.472.55 m2) , sin embargo el sistema vial principal de este sector no fue incluido dentro de las mismas, pues estos fueron subdivididos individualmente, es decir que se constituyeron como una unidad predial. **QUINTA:** Que en virtud de lo anterior y con el fin de definir y entregar las áreas de vías del plan vial se gestionó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Valledupar la aprobación del desarrollo del proyecto urbanístico, con la respectiva reglamentación para la totalidad de la urbanización, solicitud que fue aprobada en virtud de la Resolución número 3295 del 21 de Octubre 2015 expedida por el mismo, la cual igualmente aprobó los planos urbanísticos, documentos que se presentan en copias auténticas para ser protocolizadas con este documento. De conformidad con las anteriores consideraciones, el compareciente manifiesta: **PRIMERA.- OBJETO:** El presente acto tiene por objeto realizar la entrega de vías del plan vial del municipio de Valledupar en virtud de lo establecido en el Acuerdo 021 de 2011, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar, específicamente en el artículo 84, el cual expresa lo siguiente: *"Modifíquese el artículo 174 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así: ARTÍCULO 174. AFECTACIÓN DEL PLAN VIAL. Cuando el propietario de un terreno esté interesado en adelantar una urbanización y de conformidad con el Plan Vial Urbano, su terreno se encuentre afectado por vías arterias o vías V 2A, V 2B, V 2C o V 3, el área correspondiente a estas vías que excediere de un 7% del área bruta total del terreno, será adquirida mediante negociación con el*

10555MBAGKKS-OBM 13/01/2017



# República de Colombia



31 25

Aa042837661

(1ª) del Círculo Notarial de Valledupar, inscrita el cuatro (04) de mayo de mil novecientos noventa y cuatro (1994) bajo el número 7339 del libro IX todo lo cual se acredita con el Certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Valledupar, que se protocoliza con esta escritura, para que sus textos sean insertados en las copias que de la misma se expidan y quien en lo sucesivo y para los efectos de este instrumento se denominará **EL URBANIZADOR**, y manifestó: **PRIMERO:** Que **INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S** identificado con NIT. 800.227.690-1 es actualmente propietaria del predio., denominado "Lote 15" Identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° **190-94119** y referencia catastral n° **010606260001000** con extensión superficial de **20.885.35 M2** cuyos linderos y especificaciones son: **NORTE**, Con punto de intersección Este-Oeste; **SUR**, En 92.86 Mts lineales con lote 92.86 mts lineales con propiedad de Miguel Morales **ESTE**, en 483,00 Mts lineales con lote 14, propiedad de inversiones el rosario, y **OESTE**, en 458.11 Mts lineales, con propiedad de miguel morales. **SEGUNDO:** Que con el fin de desarrollar un proyecto urbanístico en el predio antes descrito, **INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S** gestionó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Valledupar licencia de urbanismo, con la respectiva reglamentación para la totalidad de la urbanización, solicitud que fue aprobada mediante número 3295 del 21 de Octubre 2015 expedida por el Curador Urbano No. 1 de Valledupar mismo, la cual igualmente aprobó los planos urbanísticos, documentos que se presentan en copias auténticas para ser protocolizadas con este documento. **TERCERO:** Que en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 9ª de mil novecientos ochenta y nueve (1989), por la Ley 3ª de mil novecientos noventa y uno (1991) y por la Ley 388 de mil novecientos noventa y siete (1997), el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015 en el que se compilo el Decreto 1469 de 2010, y las demás normas concordantes y complementarias y en virtud de la precitada Resolución y los Planos Urbanísticos aprobados por la Curaduría Urbana No. 1 de Valledupar, que hacen parte de este documento, el compareciente, constituye proyecto urbanístico sobre el denominado "LOTE 15", descrito en la Cláusula Primera de este acto e igualmente procederá a la individualización y desenglobe de las áreas de cesión

13/01/2017 105510BKBMGAKK25



# República de Colombia



88

Aa042837662

matrícula inmobiliaria **190-94119** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar de la siguiente manera: =====

**MANZANA A:** Manzana A cuenta con un área total aproximada de 3.894,52 metros cuadrados. Este lote cuenta con los siguientes linderos: **NORTE:** Con punto de intersección Este-Oeste. **SUR:** En 12.98 mts lineales con manzana D del lote en mayor extensión que se urbaniza; **ESTE:** En línea quebrada y sucesiva en 169.83, 4.46, 62.57, 2.30 y 2.39 Mts lineales, con área de cesión del municipio y **OESTE,** En 247.28 Mts lineales con predios del señor miguel morales. -----

**MANZANA B:** Con un área de 349.68 m2, este lote cuenta con los siguientes linderos: **NORTE:** En 4.57 mts lineales con vía local en medio con manzana A del lote que se urbaniza. **SUR:** En 18.66 mts lineales con vía local en medio con manzana C del lote en mayor extensión que se urbaniza; **ESTE:** En 33.43 Mts lineales, con urbanización acuarela y **OESTE,** En 30.08 Mts lineales con vía local del lote en mayor extensión que se urbaniza. -----

**MANZANA C:** Con un área de 421.42 m2, este lote cuenta con los siguientes linderos: **NORTE:** En 21.27 mts lineales con vía local en medio con manzana B **SUR:** En 6.75 mts lineales con vía local en medio con manzana D del lote en mayor extensión que se urbaniza; **ESTE:** En 33.49 Mts lineales, con urbanización acuarela y **OESTE,** En 41.74 Mts lineales con vía local en medio con la manzana D del lote de mayor extensión de que urbaniza. -----

**MANZANA D:** Con un área de 14.134.99 m2, este lote cuenta con los siguientes linderos: **NORTE:** En línea quebrada y sucesiva en 13.13 mts lineales con vía local en medio con manzana A **SUR:** En 101.43 mts lineales en parte con predios de propiedad de Francisco Watson y con manzana F del lote en mayor extensión que se urbaniza; **ESTE:** En línea quebrada y sucesiva en 78.61 con vía local del lote de mayor extensión que se urbaniza y en 128.68 Mts lineales, con área de cesión del municipio y **OESTE,** En 237.25 Mts lineales con predios del señor miguel morales. Esta manzana se reserva para un futuro desarrollo. -----

**MANZANA F CESION GRATUITA AL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR:** cuenta con un área total aproximada de 386,35 metros cuadrados. Este lote cuenta con los siguientes linderos: **NORTE:** En 12.31 mts lineales con manzana D del lote que se





253

2687

la asignación de las respectivas cédulas catastrales. **SEPTIMO: ENTREGA**

**MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION:** La entrega material del lote por parte del URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO se hará al municipio de Valledupar previo acuerdo con el municipio, para la respectiva acta de entrega. **OCTAVO: ACTIVIDADES LICITAS:** El(los) otorgante(s) expresan que el presente instrumento público lo otorgan para actividades lícitas; en caso de utilizarse con fines ilícitos, responderán conforme a la ley; exonerando de toda clase de responsabilidad a quienes intervienen de buena fe y a la notaria. En consecuencia, cualquier diferencia que pueda existir entre la información presentada y la realidad física o legal del inmueble será exclusiva responsabilidad del otorgante del presente instrumento público. =====

**0164- LOTE0:** compareció el señor **RUBEN DARIO ORTIZ GALEANO**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad e identificado con la cédula de ciudadanía N° 77.034.874 expedida en Valledupar, obrando en su calidad de Gerente y Representante Legal de la sociedad comercial **INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S.** con domicilio principal en Valledupar, constituida por escritura pública número Mil Doscientos Veintiuno (1221) del tres (03) de mayo de mil novecientos noventa y cuatro (1994), de la Notaría Primera (1ª) del Círculo Notarial de Valledupar, inscrita el cuatro (04) de mayo de mil novecientos noventa y cuatro (1994) bajo el número 7339 del libro IX todo lo cual se acredita con el Certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Valledupar, que se protocoliza con esta escritura, para que sus textos sean insertados en las copias que de la misma se expidan y quien en lo sucesivo y para los efectos de este instrumento se denominará **EL URBANIZADOR**, y manifestó:

**PRIMERO:** Que en virtud de la Resolución a través de la cual se concedió la licencia de urbanismo, cerramiento y construcción en modalidad de obra nueva No 3295 del 21 de Octubre 2015, es voluntad de la Sociedad Inversiones el Rosario lotificar las manzanas B y C resultantes del urbanismo del denominado Lote 15, realizado en el acto antes mencionado. **SEGUNDO:** Que en virtud de lo anterior es voluntad de la sociedad compareciente realizar el siguiente loteo de la manzana B así: -----

=====

10553REK54QB8MGA 13/01/2017



254



# República de Colombia

13



Aa042837664

04  
28

**PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:** Que para los indicados efectos se protocolizan los siguientes documentos: a) Planos de urbanismo b) Copia licencia de urbanismo, cerramiento y construcción en modalidad de obra nueva No 3295 del 21 de Octubre 2015, aprobada por la Curaduría Urbana primera de Valledupar, c) Folio de matrícula inmobiliaria actualizada d) Acta de cambio de razón social e) Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Valledupar, de la representación legal de INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S. En consecuencia, yo, el suscrito Notario los declaro protocolizados bajo el mismo número que le corresponde a esta escritura, para su guarda y conservación, para que su contenido se inserte en las copias que de ella se expidan y para todos los efectos legales. Leído este instrumento a los comparecientes, y advertidos de la formalidad del registro en la Oficina Correspondiente, dentro del término legal de dos (02) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de ésta escritura, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, lo aprobaron y firman por ante mí; el suscrito Notario que doy fe. El Notario deja expresa constancia, que les advirtió a los otorgantes la obligación de leer y constatar los datos consignados en la presente escritura pública, cualquier corrección posterior, implicará el otorgamiento de una nueva escritura. La presente se extendió en los siguientes sellos

Aa042837658 - Aa042837659 -  
 Aa042837660 - Aa042837661 - Aa042837662 - Aa042837663 -  
 Aa-042837664 = = = = =  
 = = = = =  
 = = = = =  
 = = = = =

exenta de estampillas de timbre nacional artículo 69 de la reforma tributaria de 1.986. Derechos \$ 165.900.00 más \$ 5.550.00 para la Superintendencia de Notariado y registro, más \$ 5.550.00 para el Fondo Especial de la Superintendencia de Nacional del Notariado y Registro, \$3.500.00 por cada hoja de papel notarial, Decreto número 0451 del 20 de Febrero del 2.017. Iva \$ 150.632.00.

10554AGKCaIBIBM 13/01/2017

S.C. Not. Esp. 2017

**EL COMITÉ TECNICO DE AVALUOS DE  
AVALUARQ  
LONJA AVALUADORA DE ARQUITECTOS**

**CERTIFICA**

Que en su sesión del día 1 de Septiembre de 2.020, el Comité Técnico de Avalúos representado por sus Arquitectos afiliados según acta No. 218 **aprobó** el avalúo Corporativo INM-063/2020, Predio Lote 7-1 ubicado en la Carrera 30 entre Calle 5N y 3 Urbanización "Altos del Rosario" en el Municipio de Valledupar - Cesar, cuyo propietario es "Inversiones El Rosario". Por un valor de \$ 1.702.355.200.00

En constancia se firma a los cuatro (4) días del mes de Septiembre del 2.020.

Atentamente,



**Addison Palomino Zelandia**  
Arquitecto

M.P. No. 1770002129 CLD

R.A.A. - AVAL-13818650

**DIRECTOR EJECUTIVO**

**AVALUARQ**

**LONJA AVALUADORA DE ARQUITECTOS**





PIN de Validación: 3df50a41



www.ana.org.co  
Calle 30 No. 1A - 41 050 002  
Bogotá D.C. - Colombia  
Línea gratuita de atención al cliente  
En Bogotá: 01 41 41 41  
En el resto del país: 01 800 472 947

**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) LUZ MARY TRUJILLO VELEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41444086, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-41444086.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ MARY TRUJILLO VELEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<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.	<b>Fecha</b> 06 Abr 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<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.	<b>Fecha</b> 06 Abr 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	<b>Fecha</b> 06 Abr 2017	<b>Regimen</b> Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR  
Dirección: CALLE 3A N° 20 A-75  
Teléfono: 035 3008378871





PIN de Validación: adf50a41



ANA  
Calle 38 No. 14 - 17. Of. 202  
Bogotá D.C. - Colombia  
Tel: (57) 312 450 1111  
E-mail: ana@ana.gov.co  
Código Nacional: 31-8025422-842

Correo Electrónico: luzmary\_col@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Arquitecta - Universidad la Gran Colombia.

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUZ MARY TRUJILLO VELEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41444086.**

**El(la) señor(a) LUZ MARY TRUJILLO VELEZ 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 directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**adf50a41**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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





DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALUOS DE BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA  
 Entidad sin ánimo de lucro creada dentro de los principios de Asociación  
 DEBIDAMENTE INSCRITA Y REGISTRADA EN LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ Y EN LA SUPERINTENDENCIA  
 contemplados en la Constitución Colombiana, debidamente inscrita y registrada  
 en la Cámara de Comercio de Bogotá y en la Superintendencia de Industria y  
 Comercio

CERTIFICA QUE:

**DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA**

Nit 900.840.604-7

Figura en nuestros registros como



**A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALUOS DE  
BOGOTA Y CUNDINAMARCA**

**Representante legal Dra FLOR ADIELA OSUNA VARGAS**

Esta certificación se emite, para todos los efectos legales, por cuanto EL AFLILIADO ha cumplido con los requisitos establecidos en los Estatutos de LA LONJA y con las Normas Legales vigentes según los Decretos 2150/1955 y 1420/1998; las Leyes 388/1997, 546-550/1999 y 1116/2006.

Bogotá 21 de Marzo de 2019

  
 ASOLONJAS  
 PRESIDENTE  
**URIEL RAMIREZ GIRALDO**  
 Presidente

Calle 90 No. 14 - 26 Of. 215 Tels: 621 3692 - 623 4044 - 256 1455 Fax: 2561455

Email: asolonjas@yahoo.es www.asolonjas.org Bogotá, D.C. - Colombia



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-060/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

# AVALUO COMERCIAL INMOBILIARIO

<b>FECHA:</b>	Septiembre 1 de 2.020
<b>DIRECCION:</b>	Carrera 30 Entre Calle 5N y 3
<b>SECTOR:</b>	Urbanizacion "Altos del Rosario"
<b>MUNICIPIO:</b>	Valledupar
<b>DEPARTAMENTO:</b>	Cesar
<b>PAIS:</b>	Colombia



## TABLA DE CONTENIDO

	<i>Página</i>
1. <b>INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL</b> .....	<b>3</b>
2. <b>INFORMACIÓN CATASTRAL</b> .....	<b>3</b>
3. <b>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS</b> .....	<b>4</b>
4. <b>TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA</b> .....	<b>4</b>
5. <b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR</b> .....	<b>5</b>
6. <b>REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA</b> .....	<b>7</b>
7. <b>DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b> .....	<b>9</b>
8. <b>MÉTODO DEL AVALÚO</b> .....	<b>11</b>
9. <b>CONSIDERACIONES GENERALES</b> .....	<b>11</b>
10. <b>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA:</b> .....	<b>12</b>
12. <b>RESULTADO DEL AVALÚO FRANJA DE TERRENO:</b> .....	<b>14</b>
13. <b>ANEXOS</b> .....	<b>15</b>





**1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1. SOLICITANTE:** El siguiente avalúo se realiza a solicitud del Municipio de Valledupar, mediante el Contrato No. 0699 de 2020, cuyo objeto es "Identificación del valor comercial del área donde se desarrollaran varios proyectos de la malla vial principal ubicados en el Municipio de Valledupar".

**1.2 TIPO DE AVALÚO:** Comercial urbano.

**1.3 DEPARTAMENTO:** Cesar.

**1.4 MUNICIPIO:** Valledupar.

**1.5 LOCALIDAD / COMUNA:** Se encuentra localizado en la comuna 6.

**1.6 SECTOR:** Urbanización "Altos del Rosario".

**1.7 DIRECCIÓN:** Lote 7 MA .Carrera 30 entre calles 5N y 3.( Vía al Rincón)

**1.8 MARCO JURÍDICO:** Decreto 1082 de 2015. Compras y Contratación Jurídica.

**1.9 DESTINACIÓN ACTUAL:** Fracción de terreno desenglobado para uso vial.

**1.10 FECHA DE LA VISITA:** 16 de Septiembre de 2.020.

**2. INFORMACIÓN CATASTRAL**

<b>No Predial:</b>	01-06-0251-0295-000
<b>Dirección Vigente</b>	Carrera 30 entre calles 5N y 3



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-060/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

### 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

**Suministrados:**

- a) Acta recibo de área.
- b) Certificado VUR. Certificado Jurídico del inmueble
- c) Certificado VURB. Certificado de Tradición y Libertad.
- d) Escritura Publica 0 485 del 07 de abril de 2017.
- e) Levantamiento topográfico

**Obtenidos:**

- a) Información EOT, Municipio de Valledupar, Cesar.
- b) Planos Geoportal.
- c) Planos Google.

### 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 **PROPIETARIO:** Inversiones El Rosario.

4.2 **TITULO DE ADQUISICIÓN:** Según la Escritura pública N° 0485 de 07 de Abril de 2017.

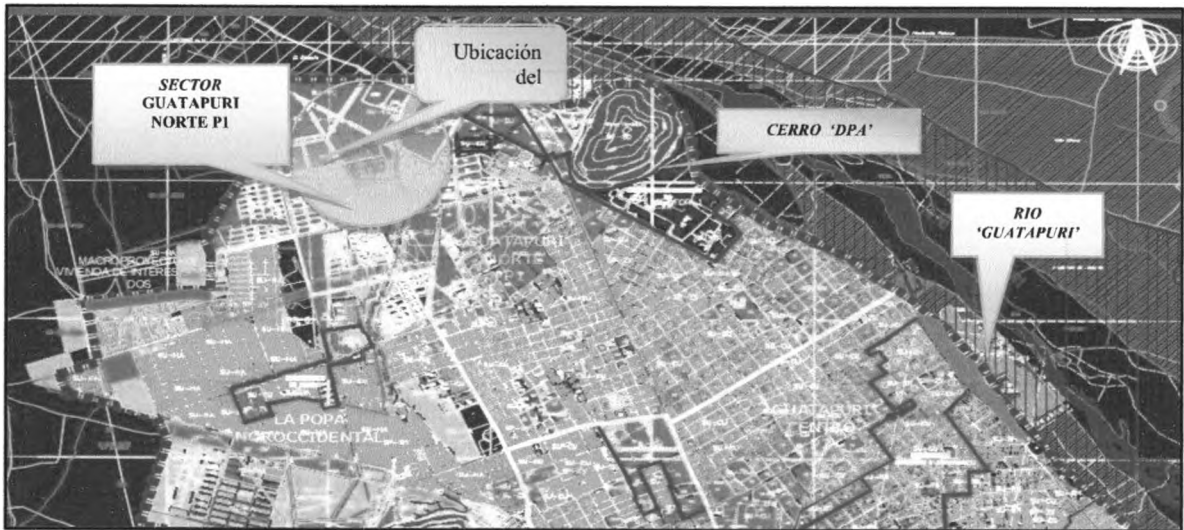
4.3 **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:**

Certificado de Tradición con Folio #190-112812 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

**Nota 1:** El inmueble en estudio se desenglobo del terreno de mayor extensión (Inversiones El Rosario), con destinación vial de acuerdo con el Plan de Desarrollo de la ciudad. (Ver "Informe Técnico", que se anexa al informe).

**Nota 2:** La anterior información no constituye estudio de títulos.

**5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**



**LOCALIZACION URBANA SECTOR – VALLEDUPAR.**

**5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:**

*El sector donde se ubica el inmueble objeto del presente avalúo comercial urbano, hace parte del sector 'Guatapuri Norte P1' al Nor-oeste de la ciudad, y se encuentra enmarcado dentro de los siguientes linderos urbanos:*

- POR EL NORTE** : Calle 3.
- POR EL ORIENTE** : Urbanización "Reserva Upar" (antes antena R.C.N.).
- POR EL SUR** : Calle 5N.
- POR EL OESTE** : Lotes de reserva. (Futuro desarrollo).





Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-060/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

**5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Es un sector de actividad mixta caracterizado por un gran desarrollo residencial de conjuntos cerrados de vivienda para clase media y alta, torres de apartamentos y urbanizaciones.

**5.3 TIPOS DE EDIFICACIÓN:** Con actividades y usos múltiples, encontramos en el sector edificaciones para actividades institucionales como son: Colegio Bilingüe, colegio Comfancesar "Rodolfo Campo Soto" y Universidad Andina. Centro comercial "Guatapurí Plaza" y "Home Center".



Conjunto "Trinitarias"



Universidad Andina



Colegio Bilingüe"

**5.4 EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS:**

Algunos inmuebles de interés cercanos al inmueble objeto de estudio que se pueden destacar son:

- Edificaciones Comerciales: Centro comercial "Guatapurí Plaza" y "Home Center".



Guatapurí Plaza Comercial



Almacén "Home Center"

- Hitos en el sector: Glorieta "Pedazo de acordeón" y glorieta "Las Piloneras"



Glorieta Pedazo de Acordeón



Glorieta Las Piloneras

**5.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:** Según el plano de estratos socio económicos, el sector se encuentra ubicado dentro de la centralidad 'Guatapurí



Ingenieros Consultores Ltda.

265  
Avalúo No.  
INM-060/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

*Norte P1', que corresponde a un estrato múltiple de clase Media y alta, con áreas de uso institucional, comercial, residencial y de servicios.*

#### **5.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:**

*Dentro del grupo de vías arterias y de tipo zonal para acceder al sector, se encuentran: Avenida Simón Bolívar, calle 3 o vía al Rincón, estas vías se encuentran pavimentadas.*

*Toda la ciudad cuenta con una adecuada malla vial que confluyen en el norte en la Glorieta "Pedazo de Acordeón", y conecta las vías arterias mencionadas, anotando que se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.*

#### **5.7 INFRAESTRUCTURA URBANA:**

*SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con la cobertura de servicios públicos básicos complementarios representados principalmente en acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, andenes, sardineles, vías pavimentadas servicio de alumbrado público y recolección de basuras.*

*AMOBILIAMIENTO URBANO: Cuenta con andenes y sardineles, alumbrado público y zonas verdes.*

*TRANSPORTE PÚBLICO: El sector cuenta con un servicio de transporte colectivo de buses insuficiente, operan los taxis y el transporte en moto, así como el transporte de vehículos particulares.*

#### **5.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** *Se estima que este sector continúe con unas perspectivas de valorización media, debido a la existencia de proyectos de construcción residenciales y comerciales que están por comenzar. El cambio de norma con implementación en el número de pisos; mantienen la expectativa de desarrollo potencial alto en la ciudad de Valledupar*

## **6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

*De acuerdo a lo establecido en la modificación del Plan de Ordenamiento Territorial POT. Del municipio de Valledupar, reglamentado según Acuerdo No. 134 de fecha 16 de diciembre de 2012, el inmueble objeto del presente avalúo está reglamentado por la siguiente norma:*

**CODIGO FICHA URBANA. PU -01-12.**



Ingenieros Consultores Ltda.

**Avalúo No.**  
**INM-060/2020**

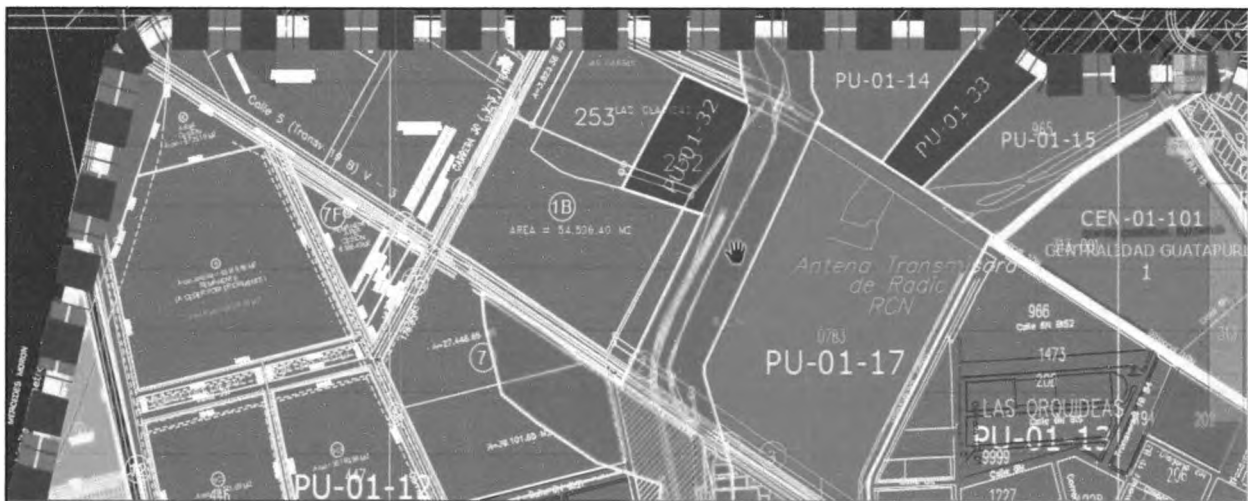
**AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS**

**PIEZA URBANA:** Guatapuri Norte P1.  
**COMUNA:** Seis (6).  
**ÁREA DE ACTIVIDAD:** Especializada residencial tipo D  
**TRATAMIENTO:** Consolidación.  
**COMPLEMENTARIO:** Institucional grupo 1 Recreacional tipo I Residencial - recreacional Grupo 1.

MUNICIPIO DE VALLEDUPAR PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL POT-VALL ALCALDÍA DE VALLEDUPAR OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN									
CUADROS DE NIVELES DE INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO URBANO- CIUS.			FICHA NORMATIV	Polígono 12 RESIDENCIAL D	CODIGO	PU-01-12			
PIEZA URBANA GUATAPURÍ NORTE			TRATAMIENTO: CONSOLIDACIÓN		ÁREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA RESIDENCIAL TIPO D				
NORMAS DE USOS			NORMAS DE LA EDIFICABILIDAD						
Uso de suelo	Actividad	Prohibiciones	Tipo de edificación	Altura máxima en pisos	Frente mínimo (metros)	Área mínima de lote (m2)	Aislamientos		Índice Habitabilidad (mts 2)
							Laterales	Fondo	
Principal	Residencial		Unifamiliar	3	10,00	300,00	1,00	3,00	30,00
			Bifamiliar	3	10,00	300,00	1,00	3,00	
			Trifamiliar	3	10,00	300,00	1,00	3,00	
Complementario	Institucional grupo 1 y Recreacional Grupo 1.		Conjunto residencial	3	20,00	600,00	3,00	3,00	
			Multifamiliar Tipo 1	5	20,00	600,00	3,00	3,00	
			Multifamiliar Tipo 2	8	30,00	900,00	4,00	4,00	
Compatible			Multifamiliar Tipo 3	11	40,00	1.200,00	5,00	5,00	
			Multifamiliar Tipo 4	15	50,00	1.500,00	6,00	6,00	
			Multifamiliar Tipo 5	20	60,00	1.800,00	8,00	8,00	
Restringido			Multifamiliar Tipo 6	Sen limite	70,00	2.100,00	12,00	12,00	

**Observaciones:**

- 1 En edificaciones construidas legalmente, a la entrada en vigencia del presente acuerdo, no se exige retro lateral
- 2 Para el desarrollo de los tipos de multifamilares tipo 3, 4, 5 y 6, se requiere vias perimetrales por todos los lados del predio
- 3 El polígono 32 institucional y las otras actividades diferentes a la residencial de la pieza GUATAPURÍ NORTE, se rigen por las normas de edicabilidad, correspondientes a



Plano de Tratamientos 2011 (P.O.T)

## ACTIVIDADES INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANA GENERAL

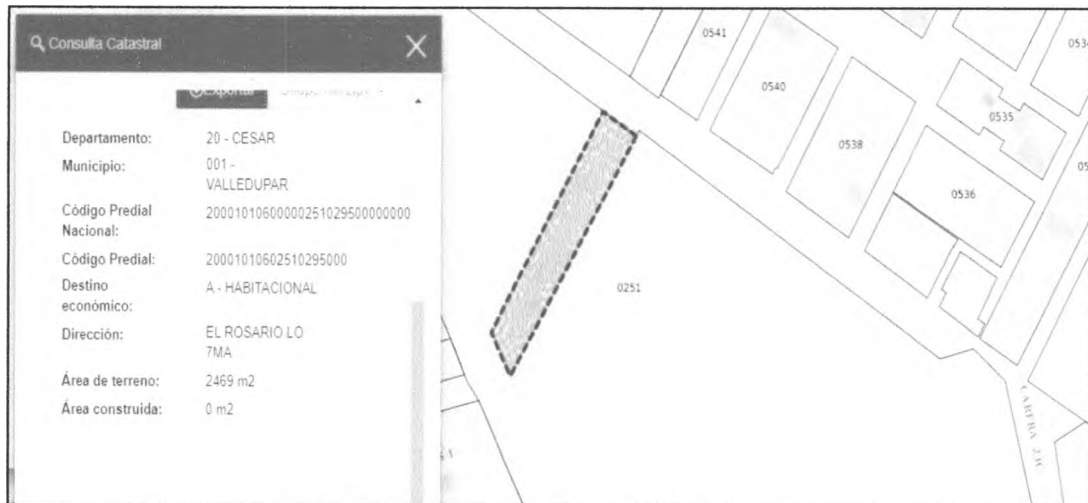
**GRUPO 3.** Comprende las actividades cívicas institucionales que por su magnitud, utilización o requerimientos en materia de servicios y obras de infraestructura, ejercen influencia urbanística en todo el territorio Municipal y aún dentro del ámbito Regional y son por lo general causantes de alto impacto urbanístico y ambiental.

### 7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

#### 7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.

##### 7.1.1 UBICACIÓN:

El predio objeto del avalúo se localiza en la zona Norte de la ciudad de Valledupar. Esta franja de terreno se desenglobó de un terreno de mayor extensión de propiedad de inversiones "El Rosario".



Localización-Catastral-Fuente-Geoportal-IGAC

##### 7.1.2 ÁREAS :

FUENTE	ÁREA TOTAL TERRENO-AVALUAR
	M2
Escritura: 0485 del 07 de abril de 2017.	2.469.00 M2
Información Geoportal del IGAC.	2.469.00 M2



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-060/2020

268

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

<b>AREA A VALUAR – Franja de terreno – malla vial</b>	<b>2.469.00M2</b>
---	-------------------

*Nota aclaratoria 2: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.*

### 7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES:

**LINDEROS:** Tomados de la escritura Pública N° 0485 de 07/04/2017

**NORTE:** En 21.00 ml, con lote 1.

**ORIENTE:** En 151.29 ml con lote 7-2, antes propiedad de Inversiones el Rosario.

**SUR:** En 25.01ml con lote 8 propiedad de Inversiones El Rosario S.A.S  
Inversiones El Rosario.

**OESTE:** En 137.94 ml con Lote 7MA.

### 7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:

*El terreno presenta un relieve plano con pendiente de 0 - 3%.*

### 7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA:

*El terreno tiene una forma rectangular alargada.*

### 7.1.6 RELACIÓN FRENTE-FONDO:

*El terreno a avaluar tiene un frente fondo= 1:5.78*

### 7.1.9 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:

*Las vías de acceso son la Avenida a Hurtado o carrera 19 de doble carril con separador y la calle 3 de doble vía, correspondientes al sistema vial integrado de transporte, y que se encuentran clasificadas como Tipo V2.*

### 7.1.10SERVICIOS PÚBLICOS:

*El inmueble objeto de estudio cuenta con las redes de servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, prestados por las respectivas Empresas de Servicios; el gas domiciliario es prestado por la empresa Gases del Caribe, el servicio de aseo y recolección de basuras prestado por la empresa 'Interaseo'.*

### 7.2 CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION:

*No existe construcción.*





Ingenieros Consultores Ltda.

269  
Avalúo No.  
INM-060/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

## 8. MÉTODO DEL AVALÚO

*Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizó el siguiente método establecido por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:*

**Artículo 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.*

## 9. CONSIDERACIONES GENERALES.

*Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:*

*La localización general del inmueble objeto del presente estudio, en la zona norte de la ciudad, sobre la calle 3.*

*Las características físicas del terreno, en relación con la cabida superficial, linderos, dimensiones, forma, topografía y relación frente fondo, son aceptables, teniendo en cuenta la variedad de áreas y formas de los predios del sector.*

*La Reglamentación urbanística vigente, determina al sector dentro de una Centralidad, cuyos usos principales residenciales con usos complementarios: Institucional y recreativo.*

*La actividad edificadora presenta nuevos proyectos residenciales, conjuntos cerrados de vivienda que valorizan aun más este sector.*

*El lote en estudio hace parte del Plan Vial a ejecutar en la Administración actual.*

*Se ubica en el sector: Parque de La leyenda, Centro comercial "Guatapuri Plaza", "Home center", Hotel "Sonesta", Hurtado, el centro recreativo "La Pedregosa.*

*El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para el análisis, por lo tanto no me responsabilizo de situaciones que no pudieren ser verificables en su debido momento.*



Ingenieros Consultores Ltda.

270

Avalúo No.
INM-060/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

*Se avaluara una franja de terreno de 2.468.00 mts<sup>2</sup>.*

*El valor por metro cuadrado del estudio de mercadeo se constituye en el valor de negociación, por cuanto se aplica a una franja de terreno desenglobada de un predio de mayor extensión destinada a uso vial.*

## **10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA:**

*Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:*

### **11.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:**

#### **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.*

*Se utilizó para determinar el valor metro cuadrado de lote de terreno, realizando una investigación económica de inmuebles de características similares al avaluado, en el sector y su zona de influencia.*

*Se encontraron los siguientes lotes en venta:*

- 1. Lote (urbano con servicios, agua y energía), buenas vías de acceso, cercano al centro recreacional La Pedregosa, al centro de convenciones Crispín Villazón de armas. Por el frente pasará la avenida Adalberto Ovalle (en construcción). Area 2.500M<sup>2</sup>. V/M<sup>2</sup> \$600.000.00. Teléfono de contacto: 3126251324.*
- 2. Lote de 215 m<sup>2</sup> en la vía a la Pedregosa cerca al hotel el bosque para uso residencial y comercial. Valor pedido 120.000.000. Vende Arrendaventas Ltda. Teléfono 5475450*
- 3. Lote urbano para la venta ubicado en la vía a la Pedregosa lote 2, con área de 670 m<sup>2</sup>, excelente ubicación. Valor pedido \$ 350.000.000. Vende Arrendaventas Ltda. Teléfono 5742450*



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-060/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS



### ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS

MERCADO DE VENTAS -ZONA AL RINCON ( 2020)											
No.	TIPO DE INMUEB	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		INFLUENCIA DEL TAMAÑO	OBSERV.	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
						ÁREA M2	V/M2				
1	Lote	Lote cerca a La Pedregosa	\$ 1.500.000.000	0%	\$ 1.500.000.000	2.500	\$ 600.000	\$ 0,9	\$ 540.000		3126251324
2	Lote	Via Al Rincon	\$ 1.776.684.000	0%	\$ 1.776.684.000	2.538	\$ 700.033	0,9	\$ 630.030	Arrendavent as Ltda	5742450
3	Lote	Lote cerca a La Pedregosa	\$ 120.000.000	0%	\$ 120.000.000	215	\$ 558.140	\$ 1,0	\$ 558.140	Arrendavent as Ltda	5742450
4	Lote	Lote cerca a la Pedregosa	\$ 350.000.000	0%	\$ 350.000.000	670	\$ 522.388	\$ 1,0	\$ 522.388	Arrendavent as Ltda	5742450
						SUMA	\$ 2.380.561				
						PROMEDIO	\$ 562.571				
						DESVIACION ESTANDAR	\$ 47.310				
						COEFICIENTE DE VARIACIÓN	\$ 0				
						LIMITE SUPERIOR	\$ 609.881				
						LIMITE INFERIOR	\$ 515.261				



Ingenieros Consultores Ltda.

272  
Avalúo No.  
INM-060/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

El resultado mostrado en el cuadro anterior lleva a establecer un rango de valor depurado entre el límite superior de \$609.881.00, límite inferior de \$512.261.00 y promedio de \$ 562.571.00.

Dadas las condiciones físicas del predio, así como su ubicación, accesibilidad y la reglamentación urbanística establecida por el POT de la ciudad de Valledupar, se adopta el valor promedio de \$ 560.000.00/m2.

### 11.2 INVESTIGACION DIRECTA:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables y con base en la investigación indirecta se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

### 11.3 VALORES ADOPTADOS:

#### PARA EL TERRENO:

De acuerdo con los resultados se asume el valor del terreno a razón de \$ 560.000.00 M2

ÍTEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO
TERRENO	M2	\$ 560.000

## 12 RESULTADO DEL AVALÚO FRANJA DE TERRENO:

ÍTEM	UND	CANT.	VALOR UNIT/M2	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno LOTE 1 A	M2	2.468,00	560.000,00	\$ 1.382.080.000
VALOR TOTAL DEI TERRENO .				\$ 1.382.080.000

Valor con letra: MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES OCHENTA MIL PESOS M/CTE.

Esta cantidad representa el valor comercial al día: Septiembre 1 de 2.020



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-060/2020

273

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

## 13 ANEXOS

### 13.1 FOTOGRAFICOS

- *Vías de acceso.*
- *Aspecto Urbano.*
- *Vistas generales de la fracción de terreno*
- *Hitos en el Sector.*

### 13.2 GRÁFICOS.

- *Ubicación Sectorial.*
- *Ubicación Catastral*
- *Plano del predio*
- *Plano Vista Google- Área Sector.*

### 13.3 DOCUMENTOS.

- *Acta recibo de área.*
- *Certificado VUR. Certificado Jurídico del inmueble*
- *Certificado VURB. Certificado de Tradición y Libertad.*
- *Escritura Publica 0 485 del 07 de abril de 2017.*
- *Levantamiento topográfico*

**Luz Mary Trujillo Vélez**  
Arquitecta  
M.P. – 0000-14536  
R.A.A. – AVAL-41444086

**Flor Adicla Osuna Vargas**  
Representante Legal  
**DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA**



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-060/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

## ANEXO FOTOGRAFICO

**FORMACION FOTOGRAFICA N°1**



Aspecto carrera 30 intersección calle 3N



Tramo de la carrera 30 intersección calle 3N



Tramo de la carrera 30 en el trayecto final



Aspecto de la carrera 30



Aspecto tramo de la vía carrera 30



Vista tramo final de la carrera 30 o lote 7MA



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-060/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

**FORMACION FOTOGRAFICA N°2**



Vista parcial de la vía hacia el sur



Vista parcial de la vía desde otro punto



Aspecto calle 3N limite inferior del predio o carrera 30



Aspecto intersección carrera 30 con calle 3N

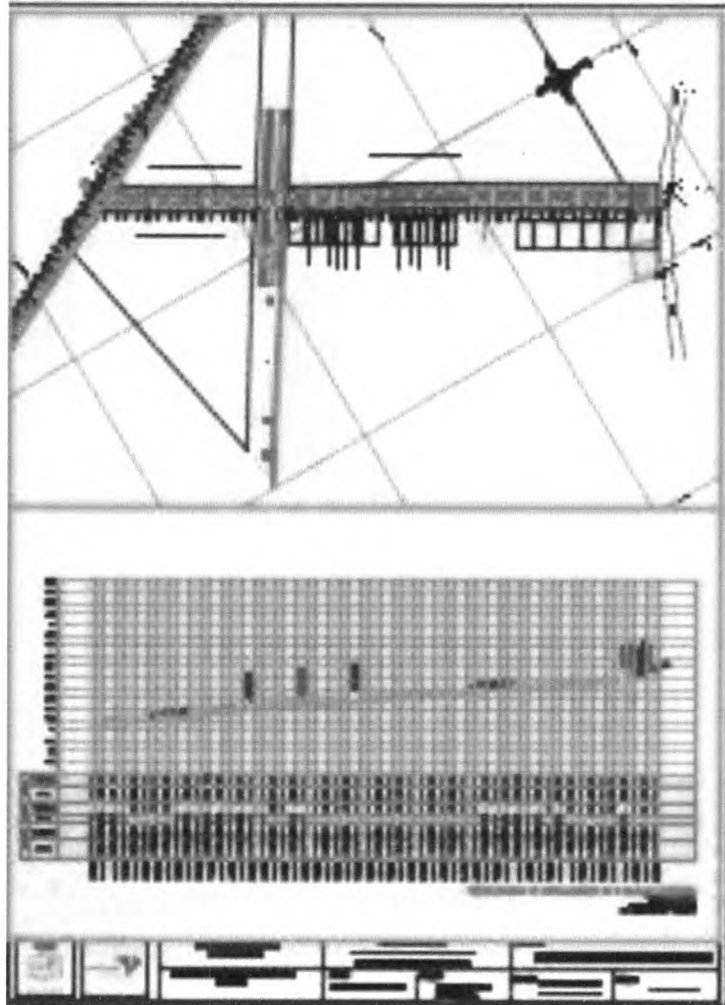




Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-060/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS



*Levantamiento topográfico de la vía*



Ingenieros Consultores Ltda.

Avalúo No.  
INM-060/2020

AVALUOS – CONSULTORIA – INGENIERIA  
TOPOGRAFIA – ASESORIAS – INTERVENTORIAS  
ARQUITECTURA – REPARACIONES LOCATIVAS

278

## *ANEXO DOCUMENTOS*



# OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL FORMATO

ALCALDIA  
DE VALLEDUPAR

<b>PROCESO:</b> RECIBO DE AREAS DE CESION	<b>CONTENIDO:</b> ESTUDIOS TÉCNICOS Y RECEPCIÓN DE BIENES
<b>NOMBRE DEL DOCUMENTO:</b> ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN	

**ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN No. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_**

## CESION DE VIAS DEL SECTOR DENOMINADO EL ROSARIO

En Valledupar, el siete (07) de noviembre de 2018, se hizo presente por una parte el Dr **JORGE ARMANDO MAESTRE JARABA**, Jefe de la Oficina Asesora de Planeación, y por otra parte, **RUBEN DARIO ORTIZ GALEANO**, en calidad de Representante legal de **INVERSIONES EL ROSARIO Ltda**, a fin de realizar la entrega material de las zonas cesión vías que son objeto de la actual diligencia de conformidad con la siguiente información

INFORMACIÓN URBANÍSTICA			
(Fuente: Archivos y planoteca Oficina de Planeación –/Curadurías urbanas/ constructor responsable de entrega )			
<b>TIPO DOCUMENTO DE APROBACIÓN:</b>	RESOLUCIÓN URBANÍSTICA	<b>NRO:</b>	Resolución N° 3295
<b>ENTIDAD URBANÍSTICA:</b>	CURADURÍA URBANA 1	<b>FECHA:</b>	del 21 de octubre de 2015
<b>PLANO(S) No:</b>	Plano		
<b>OBJETO:</b>	"por medio de la cual se concede licencia de urbanismo, licencia de cerramiento y construcción en la modalidad de obra nueva, a INVERSIONES EL ROSARIO S.A S., urbanismo para la totalidad del predio El Rosario, y construcción en el predio denominado "Lote 15" en jurisdiccion del municipio de Valledupar"		

OBSERVACIONES
De acuerdo al informe técnico realizado por el arquitecto Luis Eduardo Yaruro Dugarte Para el análisis de áreas de las vías incluidas en la <b>Malla Vial Principal</b> del sector El Rosario, se toma como referencia la información suministrada en la licencia urbanística de Resolución Numero 3295 del 21 de octubre de 2015, en la cual se realiza una consolidación urbanística del predio Sector Rosario Norte, localizado en el sector Nor Occidente de la ciudad, donde se han desarrollado diversos proyectos con licencias urbanísticas en las modalidades de subdivisión, urbanismo y construcción, sobre un predio de mayor extensión, con una extensión superficial de 1 087.472,55M2, según Escritura Pública Número 2 004 de fecha 07 de septiembre de 2000, emanada de la Notaria Primera del Circulo de Valledupar Este sector fue zonificado por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar adoptado mediante Acuerdo Municipal 064 de 1999 modificado excencionalmente por



ALCALDIA DE VALLE DE UPAR

# OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL FORMATO

PROCESO: RECIBO DE AREAS DE CESION

CONTENIDO: ESTUDIOS TÉCNICOS Y RECEPCIÓN DE BIENES

NOMBRE DEL DOCUMENTO: ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN

ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN No. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

## CESION DE VIAS DEL SECTOR DENOMINADO EL ROSARIO

para los proyectos denominados "Pradera Campestre", aprobado mediante Resolución No. 0598 del 02 de marzo del 2005 Curaduría Urbana No. 1, "Subdivisión, Urbana", aprobado mediante Resolución No. 02001-LC-08-2-0095 del 01 de abril del 2008 Curaduría Urbana No. 2, "Ciudadela Rosario Real", aprobado mediante Resolución No. 1387 del 13 Abril del 2009 Curaduría Urbana No. 1, "Conjunto Cerrado Mirador De La Sierra II", aprobado mediante Resolución No. 1763 del 3 de agosto del 2010 Curaduría Urbana No. 1, "Conjunto Cerrado Mirador De La Sierra I", aprobado mediante Resolución No. 1219 del 06 de agosto del 2008 Curaduría Urbana No. 1, "Quintas del Contry", aprobado mediante Resolución No. 0974 del 12 de julio del 2007 y Resolución 1198 del 7 de julio del 2008 (ajuste de cotas) Curaduría Urbana No. 1, "Bulevar del Rosario", aprobado mediante Resolución No. 1122 del 1 de febrero del 2008 Curaduría Urbana No. 1, "Conjunto Cerrado Rosario Norte I Etapa" aprobado mediante Resolución No. 0021 del 21 de febrero del 2001 Curaduría Urbana No. 1 y Resolución No. 02001-LC-06-2-0239 del 29 de septiembre del 2006 Curaduría Urbana No. 2, "Altos de Santa Helena" (Club House), aprobado mediante Resolución No. 0838 del 11 de septiembre del 2006 Curaduría Urbana No. 1, "Subdivisión Lote 9 "Altos de Santa Helena", aprobado mediante Resolución No. 2378 del 20 de febrero del 2012 Curaduría Urbana No. 1, "Proyecto Rosario Norte II", aprobado mediante Resolución No. 0787 del 9 de mayo del 2006 Curaduría Urbana No. 1, "Atlantis", aprobado mediante Resolución No. 1505 del 8 de octubre del 2009 Curaduría Urbana No. 1, "Urbanización Acuarela", aprobado mediante Resolución No. 0846 del 18 de septiembre del 2006 Curaduría Urbana No. 1 y Resolución No. 0889 del 10 de enero de 2007 Curaduría Urbana No. 1, "Conjunto Cerrado Acuarela", aprobado mediante Resolución No. 2232 del 07 de octubre de 2011 Curaduría Urbana No. 1 y Resolución No. 0889 del 10 de enero de 2007 Curaduría Urbana No. 1, "Conjunto Cerrado María Camila Norte", aprobado mediante Resolución No. 0052 del 13 de junio del 2002 Curaduría Urbana No. 1, "Conjunto Cerrado Balcones de Santa Helena", aprobado mediante Resolución No. 0807 del 28 de junio del 2006 Curaduría Urbana No. 1, "Conjunto Abierto Mirador de La Sierra III", aprobado mediante Resolución No. 1942 del 14 de enero del 2011 Curaduría Urbana No. 1, "Conjunto Abierto Mirador de La Sierra IV", aprobado mediante Resolución No. 2964 del 18 de septiembre de 2014 Curaduría Urbana No. 1, para un área total de áreas en licencias urbanísticas del Sector Rosario Norte de 996.891,32M2

La licencia en estudio, establece el siguiente cuadro de áreas a urbanizar.

CUADRO DE AREAS A URBANIZAR		
DESCRIPCION	AREA (M2)	%
AREAS TOTALES (BRUTA) A URBANIZAR	130.240,30	100,00%
AREA DE VIAS PLAN VIAL - VIAS ZPV V-3 (CLLE 4N= 14681,12M2)	14.681,12	11,27%
AREA DE VIAS PLAN VIAL - VIAS ZPV V-3 (CARR 23= 25280,81M2)	25.280,81	19,42%



# OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL FORMATO

MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

PROCESO: RECIBO DE AREAS DE CESION

CONTENIDO: ESTUDIOS TÉCNICOS Y RECEPCIÓN DE BIENES

NOMBRE DEL DOCUMENTO: ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN

ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN No. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

## CESION DE VIAS DEL SECTOR DENOMINADO EL ROSARIO

### CONSIDERANDO

1. Que mediante oficio de fecha 28 de octubre de 2015 INVERSIONES EL ROSARIO manifestó a la Oficina Asesora de Planeación Municipal su interés en hacer la entrega de las cesiones correspondiente a vias del plan vial del sector el rosario
2. Que para ello aportó la copia de la licencia de urbanismo, Resolución Número 3295 del 21 de octubre de 2015 sobre la cual se generó la carga de vias del plan vial, así como el plano general urbanístico, autorizados por la Curaduría urbana primera
3. Que la oficina de planeación a fin de realizar el análisis correspondiente solicito a la empresa inversiones el rosario, que aportara las licencias mediante las cuales se urbanizo el sector del rosario
4. Que según el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar, adoptado mediante Acuerdo Municipales 064 de 1999 y modificado excepcionalmente por los acuerdos, 036 de 2008 y 021 de 2011 establecen en su Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas los siguientes artículos: **ARTÍCULO 174 y 408. AFECTACIÓN DEL PLAN VIAL** Cuando el propietario de un terreno esté interesado en adelantar una urbanización y de conformidad con el Plan Vial Urbano, su terreno se encuentre afectado por vías arterias o vías V 2A, V 2B, V 2C o V 3, el área correspondiente a estas vías que excediere de un 7% del área bruta total del terreno, será adquirida mediante negociación con el propietario por la Administración Municipal".
5. Que teniendo en cuenta que el municipio debe recibir de manera gratuita una parte de las vías y de otra parte a través de negociación con el urbanizador, la Oficina Asesora de Planeación Municipal con base a los documentos aportados, adscrito a, realizó un análisis técnico sobre las vías del plan vial en los proyectos urbanísticos del sector del rosario de la ciudad de Valledupar, del análisis realizado se desprendieron los informes técnicos de fecha 11 de Noviembre de 2015 y la ampliación del mismo de fecha 11 de Noviembre de 2015, informes que forman parte integral de la presente acta.
6. Que con el último informe técnico, se solicitó concepto jurídico, en relación con la servidumbre que afecta el área sobre las cuales se proyecta la vía, a fin de determinar si el área implicada en dicha servidumbre se debía contabilizar o no en las áreas a recibir y/o adquirir mediante negociación por el municipio de Valledupar
7. Que en virtud de lo anterior se emitió el concepto de fecha 26 de noviembre de 2015, el cual se adjunta a la presente acta y en la que se concluye que el área de servidumbre debe ser contabilizada, toda vez que forma parte del perfil vial propuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial
8. Que la Oficina asesora de planeación solicito a la Secretaria de Obras Públicas un levantamiento



# OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL FORMATO

ALCALDIA  
DE VALLEDUPAR

PROCESO: RECIBO DE AREAS DE CESION

CONTENIDO: ESTUDIOS TÉCNICOS Y RECEPCIÓN DE BIENES

NOMBRE DEL DOCUMENTO: ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN

ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN No. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

## CESION DE VIAS DEL SECTOR DENOMINADO EL ROSARIO

- 11 Que se hace la salvedad que teniendo en cuenta que el porcentaje correspondiente al 7 % del área bruta del terreno es una cifra global, las vías del plan vial deberán ser recibidas de acuerdo al área total que estas ostenten, habiendo que negociar el área que exceda el 7% en mención
- 12 Que de acuerdo a lo anterior Inversiones El Rosario Ltda , en virtud de la licencia de urbanismo N° 3295 del 21 de octubre de 2015, otorgada por la Curaduría Urbana Primera de Valledupar, cede a favor del municipio un área total de 113.214,65 M2 en vías de plan vial, de las cuales 75.632,63 M2, corresponde al 7% de la carga general exigida a través del artículo en mención y 37.582,02 M2 corresponde al área que el municipio debe adquirir.

- 13 Que en la licencia urbanística expedida mediante Resolución Número 3295 del 21 de octubre de 2015, expedida por la Curaduría Urbana Primera de Valledupar, "por medio de la cual se concede licencia de urbanismo, licencia de cerramiento y construcción en la modalidad de obra nueva, a INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S., urbanismo para la totalidad del predio El Rosario, y construcción en el predio denominado "Lote 15" en jurisdicción del municipio de Valledupar", se valoró el eje vial de la Calle 1 o Avenida Sierra Nevada (el cual fue cedido la municipio de Valledupar por parte de inversiones el rosario como cesión de vías según escritura pública N° 1073 del 19 de mayo de 2008, emanada de la Notaria Segunda del Circulo de Valledupar, con matricula inmobiliaria número 190- 119795, presenta un área de 12.686,20 ML.

No obstante a lo anterior tenemos no puede perder de vista el municipio de Valledupar que dicho eje corresponde a una vía del plan vial la cual debe ser adquirida conforme a lo establecido en el artículo 174 del Acuerdo 064 de 1999 modificado por el Acuerdo 021 de 2011 el cual reza lo siguiente:

ARTÍCULO 174 AFECTACIÓN DEL PLAN VIAL. Cuando el propietario de un terreno esté interesado en adelantar una urbanización y de conformidad con el Plan Vial Urbano, su terreno se encuentre afectado por vías arterias o vías V 2A, V 2B, V 2C o V 3, el área correspondiente a estas vías que excediere de un 7% del área bruta total del terreno, será adquirida mediante negociación con el propietario por la Administración Municipal.

El hecho que INVERSIONES EL ROSARIO LTDA haya transferido a través de escritura pública el área correspondiente a la Avenida Sierra Nevada, no exime al municipio de su obligación de adquirir la misma pues se trata de una carga general a cargo del municipio el cual no es obligado a soportar el urbanizador

- 14 Que el acto administrativo con relación al análisis de áreas de afectaciones viales, correspondientes a





# OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL FORMATO

ALCALDIA  
DE VALLEDUPAR

PROCESO: RECIBO DE AREAS DE CESION

CONTENIDO: ESTUDIOS TÉCNICOS Y RECEPCIÓN DE BIENES

NOMBRE DEL DOCUMENTO: ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN

ACTA DE RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN No. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

## CESION DE VIAS DEL SECTOR DENOMINADO EL ROSARIO

En relación a este punto tenemos que es un hecho que debió prever el urbanizador al momento de tramitar la licencia de urbanismo N° 3295 del 21 de octubre de 2015, la cual goza hoy del principio de legalidad por cuanto no ha sido objeto de nulidad

En mérito de lo expuesto,

### RESUELVE:

Realizar el recibo de las zonas de cesión correspondiente a las vías del plan Vial obligatoria y gratuita al Municipio de Valledupar así como de las zonas que adquiere el municipio a través de negociación con la Administración Municipal, del sector del rosario del Municipio de Valledupar, de conformidad con el plano urbanístico aprobado por la Resolución Número 3295 del 21 de octubre de expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Valledupar

Para el recibo de estas áreas se adjunta levantamiento topográfico en medio magnético e impreso

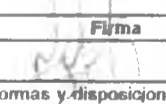
Para constancia se firma la presente Acta en Valledupar, por quienes en ella han intervenido, a los

Quien recibe:

**JORGE ARMANDO MAESTRE JARABA**  
Jefe Oficina Asesora de Planeación

Quien entrega:

  
**RUBÉN DARIO ORTIZ GALEANO**  
Representante Legal  
INVERSIONES EL ROSARIO LTDA.

	Nombre	Cargo	Firma
Proyecto	Jorge Leonardo Núñez Cabrales	Abogado Contratista OAPM	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad, lo presentamos para la firma para el Jefe de la Oficina Asesora de Planeación Municipal			



284



### Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 24/08/2020  
**Hora:** 11:11 AM  
**No. Consulta:** 207782614  
**No. Matricula Inmobiliaria:** 190-106058  
**Referencia Catastral:** 20001010602510254000

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 06-02-2004 Radicación: 2004-941  
 Doc: ESCRITURA 241 DEL 2004-02-03 00:00:00 NOTARIA 1 DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$  
 ESPECIFICACION: 0918 DIVISION MATERIAL (OTRO)  
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
 A: INVERSIONES EL ROSARIO LTDA. NIT. 8002276901 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 26-07-2017 Radicación: 2017-190-6-8862  
 Doc: ESCRITURA 0485 DEL 2017-04-07 00:00:00 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0



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

DE: INVERSIONES EL ROSARIO LTDA. NIT. 8002276901

A: INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S. NIT. 8002276901 X

285

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 26-07-2017 Radicación: 2017-190-6-8862

Doc: ESCRITURA 0485 DEL 2017-04-07 00:00:00 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 0124 CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S.

A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT. 8000989118 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 26-07-2017 Radicación: 2017-190-6-8863

Doc: ESCRITURA 1322 DEL 2017-07-25 00:00:00 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA N 0485 DEL 7 DE ABRIL DE 2017 OTORGADA EN LA NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR DE ACUERDO A LO MANIFESTADO EN LAS CLAUSULA PRIMERA A LA DECIMO PRIMERA DE LA ESCRITURA 1.322 DEL 25 DE JULIO DE 2017 OTORGADA EN LA NOTARIA TERCERA ( CESION DE VIAS DEL PLAN VIAL CONFORME AL ART. 84 DEL ACUERDO 021 / 2011 P.O.T/VALLEDUPAR (OTRO)

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

A: INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S. NIT. 8002276901 X 33,20 %

A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT. 8000989118 X 66,80 %





285



## Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 24/08/2020

Hora: 11:16 AM

No. Consulta: 207784346

N° Matricula Inmobiliaria: 190-106058

Referencia Catastral: 20001010602510254000

Departamento: CESAR

Referencia Catastral Anterior:

Municipio: VALLEDUPAR

Cédula Catastral:

Vereda: VALLEDUPAR

Dirección Actual del Inmueble: LOTE 1A

Direcciones Anteriores:

Fecha de Apertura del Folio: 09/02/2004

Tipo de Instrumento: ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 06/02/2004

Estado Folio: ACTIVO

Matricula(s) Matriz:

190-94105

Matricula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: U

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

**Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales**

287

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

**Propietarios**

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
8000989118	NIT	MUNICIPIO DE VALLEDUPAR	

**Complementaciones**

INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA, DIVIDIO POR ESC. 2004 DEL 07-09-2000 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 28-09-2000. INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA, DIVIDIO SEGUN ESCRITURA 1001 DEL 10-05-99 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 21-09-99. INVERSIONES EL ROSARIO LTDA. ADQUIRIO POR PRESCRIPCION, SEGUN SENTENCIA DEL 22-05-97 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CTO. DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 27-05-97. INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA ENGLOBO SEGUN ESC. 3448 DEL 07-10-97, NOT. PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 24-11-97. ACLARADA POR ESC. 3742 DEL 04-10-97, NOT. PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 24-11-97. INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA LOTEO POR ESC. 4197 DEL 23-11-94, NOT. PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 25-11-94. INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA, ADQUIRIO POR COMPRA A GUSTAVO ADOLFO GUTIERREZ CALDERON, SEGUN ESC. 1548 DEL 27-05-94, NOT. PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 05-07-94 GUSTAVO ADOLFO CALDERON GUTIERREZ, ADQUIRIO POR COMPRA A MARTINA ROSA CALDERON DE MARTINEZ, SEGUN ESC. 2046 DEL 15-07-87, NOT. UNICA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 25-07-87 MARTINA CALDERON DE MARTINEZ, MARINA ESTHER, SONIA LUZ, NANCY MARIA, DANA PASCUALA, MARTHA, CARMEN ELISA, MARGARITA ROSA, LUIS ERNESTO Y PEDRO NEL MARTINEZ PUMAREJO, FERNANDO Y JAVIER FELIPE MARTINEZ FUENTES, ALBA MARTINEZ FUENTES, ARNULFO JOSE MARTINEZ MOLINA, JUSTA MATILDE MARTINEZ MARTINEZ, JORGE ENRIQUE MARTINEZ CORZO, JHON MARLON MARTINEZ RAMOS, HERNAN JOSE, MARLEN Y EDUARDO ELIAS MARTINEZ MARIN, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE DPEDRO NEL MARTINEZ, SEGUN SENTENCIA DEL 14-06-76, JUZ. PRIMERO CIVIL DEL CTO. DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 21-04-77 PEDRO NEL MARTINEZ, ADQUIRIO POR PRESCRIPCION SEGUN SENTENCIA DEL 30-10-57 JUZ. PROMISCOUO DEL CTO. DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 14-11-57. 84799

**Cabidad y Linderos**

Contenidos en ESCRITURA Nro 241 de fecha 03-02-2004 en NOTARIA 1 de VALLEDUPAR LOTE 1A con area de 6.801.17M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**Salvedades**

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
					SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR	

0	1		14/11/2010	2010-190-3-156	RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)
1	1	2004-941	04/12/2007	2007-190-3-657	SE CORRIGE EL NOMBRE, NO ES DEL ROSARIO, SINO EL ROSARIO. VALE ARTICULO 35 DECRETO 1250/70.

298

**Trámites en Curso**

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD
----------	------	-------	----------------	--------

**IMPORTANTE**

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.



159  
82  
289

===== SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO =====

=====FORMATO DE CALIFICACIÓN =====

=====DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA =====

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: CERO CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO (0485) = = = = =

FECHA: SIETE (07) DE ABRIL = = = = =  
DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (2.017) =====

=====NOTARIA DE ORIGEN =====

NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR- CESAR =====

MATRICULA INMOBILIARIA No.: 190-117669, 190-94119, 190-106058, 190-119793, 190-119790 Y 190-94116 =====

CEDULA CATASTRAL No.: 010602510705000, 010602510254000, 010602510009000, 010602510013000 Y 010606260001000 =====

===== UBICACIÓN DEL PREDIO =====

Municipio =====Vereda ===== Departamento

VALLEDUPAR =====CESAR

RURAL: =====

URBANO: LOTE D, LOTE 1A, LOTE 8, LOTE 12, LOTE 7-1 Y LOTE 15 DEL SECTOR EL ROSARIO =====

===== NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO =====

CODIGO- ESPECIFICACIÓN ===== VALOR DEL ACTO

0907- CAMBIO DE RAZON SOCIAL =====

0909- CESION GRATUITA =====

0164- LOTEO =====

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO =====IDENTIFICACIÓN

INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S =====NIT. 800.227.690-1

=====OTORGANTES =====

DE: INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S =====

A FAVOR DE: LA MISMA =====

En la ciudad de Valledupar, Capital del Departamento del Cesar, República de Colombia, en la Notaria Tercera del Circulo de Valledupar, (Cesar), cuyo titular es

= = = = =

10553ECSA008MGA

13/01/2017

Notaria S.A. de Valledupar



100  
83  
290

cabeza de la sociedad antes mencionada la cual se identifica con NIT N° 800.227.690-1 =====

**0909- CESION GRATUITA** compareció el señor **RUBEN DARIO ORTIZ GALEANO**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad e identificado con la cédula de ciudadanía N° 77.034.874 expedida en Valledupar, obrando en su calidad de Gerente y Representante Legal de la sociedad comercial **INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S.** con domicilio principal en Valledupar, constituida por escritura pública número Mil Doscientos Veintiuno (1221) del tres (03) de mayo de mil novecientos noventa y cuatro (1994), de la Notaría Primera (1ª) del Circulo Notarial de Valledupar, inscrita el cuatro (04) de mayo de mil novecientos noventa y cuatro (1994) bajo el número 7339 del libro IX todo lo cual se acredita con el Certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Valledupar, que se protocoliza con esta escritura, para que sus textos sean insertados en las copias que de la misma se expidan y quien en lo sucesivo y para los efectos de este instrumento se denominará **EL URBANIZADOR**, y manifestó: **PRIMERO: PROPIEDAD DEL PREDIO.** Los inmuebles identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **190-117669, 190-106058, 190-119793, 190-119790 Y 190-94116**, son actualmente propiedad de **INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S** identificado con NIT. 800.227.690-1. **SEGUNDO: DESCRIPCIÓN DE LOS LOTES DONDE SE CONSTITUYE EL URBANISMO PARA LA TOTALIDAD DEL PREDIO EL ROSARIO**, los predios incluidos en el presente urbanismo se encuentran ubicados en la ciudad de Valledupar, y se describen de la siguiente manera: **LOTE D:** Identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° **190-117669** y referencia catastral n° **010602510705000**, con extensión superficial de **14.681.12 M2** cuyos linderos y especificaciones son: **NORTE** En 423 mts con el lote N° 1 , en 21.00 mts con el lote 1A, en 261.56 metros con lote 1B, propiedad de **INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S** **SUR:** En 87.01 metros lineales con lote 9D, en 45.25 metros con lote 8, en 198.22 metros con lote 7M, en 18.71 con lote 7M-a, en 358.60 mts con lote 7, hoy áreas de cesión del municipio, lote propiedad de **INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S**, mirador de la sierra y quintas del country. **ESTE:** en 44.90 mts



inversiones el rosario. **TERCERO. TRADICIÓN.** El dominio de los inmuebles antes mencionados fue adquirido por la sociedad Inversiones el Rosario S.A.S, por compra realizada al señor GUSTAVO ADOLFO GUTIERREZ CALDERON, tal como consta en la escritura pública número 1548 otorgada el 27 de Mayo de 1994 por la Notaría Primera del Circulo de Valledupar la cual se encuentra debidamente registrada. **CUARTA:** Que INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S en el desarrollo individual desarrollo diversos proyectos con licencias urbanísticas en las modalidades de subdivisión, urbanismo y construcción sobre con un área total inicial de terreno de mayor extensión de un millón ochenta y siete mil cuatrocientos setenta y dos con cincuenta y cinco metros cuadrados (1.087.472.55 m<sup>2</sup>) , sin embargo el sistema vial principal de este sector no fue incluido dentro de las mismas, pues estos fueron subdivididos individualmente, es decir que se constituyeron como una unidad predial. **QUINTA:** Que en virtud de lo anterior y con el fin de definir y entregar las áreas de vías del plan vial se gestionó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Valledupar la aprobación del desarrollo del proyecto urbanístico, con la respectiva reglamentación para la totalidad de la urbanización, solicitud que fue aprobada en virtud de la Resolución número 3295 del 21 de Octubre 2015 expedida por el mismo, la cual igualmente aprobó los planos urbanísticos, documentos que se presentan en copias auténticas para ser protocolizadas con este documento. De conformidad con las anteriores consideraciones, el compareciente manifiesta: **PRIMERA.- OBJETO:** El presente acto tiene por objeto realizar la entrega de vías del plan vial del municipio de Valledupar en virtud de lo establecido en el Acuerdo 021 de 2011, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar, específicamente en el artículo 84, el cual expresa lo siguiente: *“Modifíquese el artículo 174 del Reglamento de Zonificación Municipal y Normas Urbanísticas, el cual quedará así:*  
**ARTÍCULO 174. AFECTACIÓN DEL PLAN VIAL.** *Cuando el propietario de un terreno esté interesado en adelantar una urbanización y de conformidad con el Plan Vial Urbano, su terreno se encuentre afectado por vías arterias o vías V 2A, V 2B, V 2C o V 3, el área correspondiente a estas vías que excediere de un 7% del área bruta total del terreno, será adquirida mediante negociación con el*



162  
2185  
292

(1ª) del Círculo Notarial de Valledupar, inscrita el cuatro (04) de mayo de mil novecientos noventa y cuatro (1994) bajo el número 7339 del libro IX todo lo cual se acredita con el Certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Valledupar, que se protocoliza con esta escritura, para que sus textos sean insertados en las copias que de la misma se expidan y quien en lo sucesivo y para los efectos de este instrumento se denominará **EL URBANIZADOR**, y manifestó: **PRIMERO:** Que **INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S** identificado con NIT. 800.227.690-1 es actualmente propietaria del predio., denominado "Lote 15" Identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° **190-94119** y referencia catastral n° **010606260001000** con extensión superficiaria de **20.885.35 M2** cuyos linderos y especificaciones son: **NORTE**, Con punto de intersección Este-Oeste; **SUR**, En 92.86 Mts lineales con lote 92.86 mts lineales con propiedad de Miguel Morales **ESTE**, en 483,00 Mts lineales con lote 14, propiedad de inversiones el rosario, y **OESTE**, en 458.11 Mts lineales, con propiedad de miguel morales. **SEGUNDO:** Que con el fin de desarrollar un proyecto urbanístico en el predio antes descrito, **INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S** gestionó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Valledupar licencia de urbanismo, con la respectiva reglamentación para la totalidad de la urbanización, solicitud que fue aprobada mediante número 3295 del 21 de Octubre 2015 expedida por el Curador Urbano No. 1 de Valledupar mismo, la cual igualmente aprobó los planos urbanísticos, documentos que se presentan en copias auténticas para ser protocolizadas con este documento. **TERCERO:** Que en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 9ª de mil novecientos ochenta y nueve (1989), por la Ley 3ª de mil novecientos noventa y uno (1991) y por la Ley 388 de mil novecientos noventa y siete (1997), el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015 en el que se compilo el Decreto 1469 de 2010, y las demás normas concordantes y complementarias y en virtud de la precitada Resolución y los Planos Urbanísticos aprobados por la Curaduría Urbana No. 1 de Valledupar, que hacen parte de este documento, el compareciente, constituye proyecto urbanístico sobre el denominado "LOTE 15", descrito en la Cláusula Primera de este acto e igualmente procederá a la individualización y desenglobe de las áreas de cesión

105510BKBM/GAKKa5  
13/01/2017  
T.M. S.C. No. 890-530-1000





86  
293

matrícula inmobiliaria **190-94119** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar de la siguiente manera: =====

**MANZANA A:** Manzana A cuenta con un área total aproximada de 3.894,52 metros cuadrados. Este lote cuenta con los siguientes linderos: **NORTE:** Con punto de intersección Este-Oeste. **SUR:** En 12.98 mts lineales con manzana D del lote en mayor extensión que se urbaniza; **ESTE:** En línea quebrada y sucesiva en 169.83, 4.46, 62.57, 2.30 y 2.39 Mts lineales, con área de cesión del municipio y **OESTE,** En 247.28 Mts lineales con predios del señor miguel morales. -----

**MANZANA B:** Con un área de 349.68 m2, este lote cuenta con los siguientes linderos: **NORTE:** En 4.57 mts lineales con vía local en medio con manzana A del lote que se urbaniza. **SUR:** En 18.66 mts lineales con vía local en medio con manzana C del lote en mayor extensión que se urbaniza; **ESTE:** En 33.43 Mts lineales, con urbanización acuarela y **OESTE,** En 30.08 Mts lineales con vía local del lote en mayor extensión que se urbaniza. -----

**MANZANA C:** Con un área de 421.42 m2, este lote cuenta con los siguientes linderos: **NORTE:** En 21.27 mts lineales con vía local en medio con manzana B **SUR:** En 6.75 mts lineales con vía local en medio con manzana D del lote en mayor extensión que se urbaniza; **ESTE:** En 33.49 Mts lineales, con urbanización acuarela y **OESTE,** En 41.74 Mts lineales con vía local en medio con la manzana D del lote de mayor extensión de que urbaniza. -----

**MANZANA D:** Con un área de 14.134.99 m2, este lote cuenta con los siguientes linderos: **NORTE:** En línea quebrada y sucesiva en 13.13 mts lineales con vía local en medio con manzana A **SUR:** En 101.43 mts lineales en parte con predios de propiedad de Francisco Watson y con manzana F del lote en mayor extensión que se urbaniza; **ESTE:** En línea quebrada y sucesiva en 78.61 con vía local del lote de mayor extensión que se urbaniza y en 128.68 Mts lineales, con área de cesión del municipio y **OESTE,** En 237.25 Mts lineales con predios del señor miguel morales. Esta manzana se reserva para un futuro desarrollo. -----

**MANZANA F CESION GRATUITA AL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR:** cuenta con un área total aproximada de 386,35 metros cuadrados. Este lote cuenta con los siguientes linderos: **NORTE:** En 12.31 mts lineales con manzana D del lote que se



26 87  
2014

la asignación de las respectivas cédulas catastrales. **SEPTIMO: ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION:** La entrega material del lote por parte del URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO se hará al municipio de Valledupar previo acuerdo con el municipio, para la respetiva acta de entrega. **OCTAVO: ACTIVIDADES LICITAS:** El(los) otorgante(s) expresan que el presente instrumento público lo otorgan para actividades lícitas; en caso de utilizarse con fines ilícitos, responderán conforme a la ley; exonerando de toda clase de responsabilidad a quienes intervienen de buena fe y a la notaria. En consecuencia, cualquier diferencia que pueda existir entre la información presentada y la realidad física o legal del inmueble será exclusiva responsabilidad del otorgante del presente instrumento público. =====

**0164- LOTE0:** compareció el señor **RUBEN DARIO ORTIZ GALEANO**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad e identificado con la cédula de ciudadanía N° 77.034.874 expedida en Valledupar, obrando en su calidad de Gerente y Representante Legal de la sociedad comercial **INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S.** con domicilio principal en Valledupar, constituida por escritura pública número Mil Doscientos Veintiuno (1221) del tres (03) de mayo de mil novecientos noventa y cuatro (1994), de la Notaría Primera (1ª) del Círculo Notarial de Valledupar, inscrita el cuatro (04) de mayo de mil novecientos noventa y cuatro (1994) bajo el número 7339 del libro IX todo lo cual se acredita con el Certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Valledupar, que se protocoliza con esta escritura, para que sus textos sean insertados en las copias que de la misma se expidan y quien en lo sucesivo y para los efectos de este instrumento se denominará **EL URBANIZADOR**, y manifestó:

**PRIMERO:** Que en virtud de la Resolución a través de la cual se concedió la licencia de urbanismo, cerramiento y construcción en modalidad de obra nueva No 3295 del 21 de Octubre 2015, es voluntad de la Sociedad Inversiones el Rosario lotificar las manzanas B y C resultantes del urbanismo del denominado Lote 15, realizado en el acto antes mencionado. **SEGUNDO:** Que en virtud de lo anterior es voluntad de la sociedad compareciente realizar el siguiente loteo de la manzana B así: -----

13/01/2017 10553KLS-QBEBMGA



166  
2

compareció el señor **RUBEN DARIO ORTIZ GALEANO**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad e identificado con la cédula de ciudadanía N° 77.034 874 expedida en Valledupar, obrando en su calidad de Gerente y Representante Legal de la sociedad comercial **INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S.** con domicilio principal en Valledupar, constituida por escritura pública número Mil Doscientos Veintiuno (1221) del tres (03) de mayo de mil novecientos noventa y cuatro (1994), de la Notaría Primera (1ª) del Círculo Notarial de Valledupar, inscrita el cuatro (04) de mayo de mil novecientos noventa y cuatro (1994) bajo el número 7339 del libro IX todo lo cual se acredita con el Certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Valledupar, que se protocoliza con esta escritura, para que sus textos sean insertados en las copias que de la misma se expidan y manifestó: **PRIMERO:** Que la Asamblea General de Accionistas de **INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S.**, en reunión extraordinaria efectuada el día veintiocho (28) de julio de dos mil catorce (2014), tal como consta en el extracto de acta que se protocoliza, aprobó por el número total de asistentes que representaban el cien por ciento (100%) de capital social y que conformaba tanto el quórum para delibera como para decidir, de acuerdo con los estatutos: la reforma de los estatutos de la sociedad que consisten en el cambio de la naturaleza mercantil o cambio de razón social de la sociedad. **SEGUNDO:** Que en cumplimiento de la voluntad social y unánime manifestada por la Asamblea General de Accionistas, que consta en el acta correspondiente a la reunión mencionada y de conformidad con las exigencias legales, que por el presente instrumento solemniza, se procede a elevar a escritura pública la reforma aludida así: " que el artículo 1° del capítulo I de los estatutos sociales quedara así: ARTICULO 1°: Naturaleza y razón social: *La sociedad que se reglamenta por medio de estos estatutos es del tipo anónima simplificada – S.A.S, de naturaleza mercantil y se denomina INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S.* **TERCERO:** Que en virtud de lo anterior se solicita al señor Registrador se actualicen los bienes inmuebles cuya titularidad radique en

= = = = =

157  
297

con lote C hoy ronda acequia Las mercedes propiedad de Inversiones el rosario S.A.S y **OESTE:** En 23.19 metros con antes limite el del perímetro urbano hoy área de suelo de expansión. **LOTE 1A:** Identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° **190-106058** y referencia catastral n° **010602510254000**, con extensión superficial de **6.801.17 M2** cuyos linderos y especificaciones son: **NORTE** En 21.18 mts con propiedad de Juan Morales **SUR:** En 21.00 mts lineales con lote 4 (hoy lote D) propiedad de Inversiones El Rosario S.A.S **ESTE:** En 322.59 mts con lote 1B propiedad de Inversiones El Rosario S.A.S y **OESTE:** En 325.14 metros lineales con lote N° 1 hoy rosario real. **LOTE 8:** Identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° **190-119793** y referencia catastral n° **010602510009000**, con extensión superficial de **25.289.61M2** cuyos linderos y especificaciones son: **NORTE** En 40.55 mts lineales con el lote N° 4 (hoy lote D) de propiedad de Inversiones El Rosario S.A.S **SUR:** En 20.96 mts lineales con lote 10 (avenida sierra nevada) **ESTE:** En 924.03 mts con lote 7 propiedad de Inversiones El Rosario S.A.S y **OESTE:** En 954.35 metros lineales en parte El conjunto Maria Camila Norte, Lote K área de cesión del municipio, Lote 9C2, antes propiedad Inversiones El Rosario S.A.S, y lote 9c8 área de cesión del municipio del Valledupar. **LOTE 12:** Identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° **190-94116** y referencia catastral n° **010602510013000**, con extensión superficial de **36.457.44 M2** cuyos linderos y especificaciones son: **NORTE** En 80.80 mts lineales con predios de Mercedes Morón **SUR:** En 45.01 mts lineales con el lote N° 10 (hoy avenida sierra nevada)) **ESTE:** En 657.91 mts lineales con lote 9 antes propiedad de Inversiones El Rosario S.A.S y en 185.44 con el lote 11 antes de propiedad de Inversiones El Rosario S.A.S **OESTE:** En 590.80 metros lineales con lote 14 y 186.18 mts lineales con el lote 13 antes propiedad de Inversiones El Rosario S.A.S. **LOTE 7-1:** Identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° **190-119790** con extensión superficial de **3.039.92 M2** cuyos linderos y especificaciones son **NORTE,** EN 21 mts lineales con lote N° 1; **SUR,** En 25.01 Mts lineales con lote 8 con propiedad de inversiones el rosario S.A.S **ESTE,** en 151.29 Mts lineales con lote 7-2, antes propiedad de inversiones el rosario, y **OESTE,** en 137.94 Mts lineales, con lote 7M-A antes propiedad de

-----

155  
298

propietario por la Administración Municipal". **SEGUNDA.-** Que de acuerdo a la norma trascrita a Inversiones El Rosario S.A.S le corresponde, en virtud de la licencia de urbanismo N° 3295 del 21 de octubre de 2015, otorgada por la Curaduría Urbana Primera de Valledupar, ceder a favor del municipio el porcentaje correspondiente al 7% del área bruta del predio en mayor extensión por concepto de vías del plan vial. **TERCERO:** Que en aplicación a la norma antes citada y teniendo en cuenta que el área total de vías del plan vial municipal dentro del sector objeto de licencia es de **113.214,65 M2**, a inversiones el rosario S.A.S le corresponde ceder de manera gratuita un área total de **75.632,63 M2**, correspondiente al 7% del área bruta del predio en mayor extensión, es decir el 7% de 1.080.466.08, debiendo el Municipio de Valledupar adquirir **37.582,02 M2**, tal cual como quedo consignado en la Licencia urbanística correspondiente. **CUARTO:** Que en virtud de lo expuesto, hace la cesión de vías del plan vial del municipio de Valledupar sobre los siguientes predios identificados con los folios números: **190-117669, 190-106058, 190-119793, 190-119790 Y 190-94116**, dichos folios corresponden a las proyecciones de vías del plan vial y el porcentaje a ceder al municipio de Valledupar por cada folio corresponde al 66.80%, quedando un 33.20% de derechos de propiedad por cada folio a inversiones el Rosario S.A.S. **QUINTO: SOLICITUD A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR:** Que para los indicados efectos se solicita a la Oficina de Registro de Valledupar, calificar y proceder a realizar la anotación en el folios de matrículas inmobiliaria **190-117669, 190-106058, 190-119793, 190-119790 Y 190-94116**, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, haciendo las anotaciones correspondientes. =====  
**0164-LOTEO.** Compareció nuevamente el señor **RUBEN DARIO ORTIZ GALEANO**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad e identificado con la cédula de ciudadanía N° 77.034.874 expedida en Valledupar, obrando en su calidad de Gerente y Representante Legal de la sociedad comercial **INVERSIONES EL ROSARIO S.A.S.** con domicilio principal en Valledupar, constituida por escritura pública número Mil Doscientos Veintiuno (1221) del tres (03) de mayo de mil novecientos noventa y cuatro (1994), de la Notaría Primera

gratuita al Municipio de Valledupar, así como las áreas útiles que conforman el proyecto aprobado, según especificaciones de cabida superficial, medidas, y linderos que se consignan en las cláusulas siguientes de este documento, tomadas de la precitada Resolución y Plano Urbanístico aprobados que hacen parte del presente Acto como ya se indicó. **PARÁGRAFO 1.-** Que de acuerdo con el párrafo cuarto del artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015 se solicita al señor registrador de la oficina de instrumentos públicos de Valledupar proceda a registrar, el derecho de dominio y la propiedad de las zonas de cesión que constituyen cesión gratuita al Municipio de Valledupar, **PARAGRAFO 2. CONDICIÓN RESOLUTORIA:** De acuerdo a lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015, se deja constancia que éste acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio. Igualmente se manifiesta que el presente acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten de conformidad, en su totalidad, durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y por lo tanto no se tendrá por urbanizado el predio. **PARÁGRAFO 3:** Que los predios objeto de cesión ha sido de propiedad del Cedente, no lo ha vendido ni gravado antes de esta escritura y que lo entrega en su totalidad sin reservarse nada. **PARÁGRAFO 4.:** Que el inmueble objeto de la presente urbanización cuenta con todas sus anexidades, dependencias, usos y costumbres que legalmente le corresponden y libre de todo gravamen, pleito pendiente, embargo judicial, limitaciones de dominio, censo, hipotecas y condiciones resolutorias y que desde esta misma fecha hace entrega real y material y le trasmite todas las acciones legales consiguientes. **CUARTO:** Que en cumplimiento del objeto del presente Acto, se procede a individualizar cada uno de los lotes que conforman el Urbanismo del Predio denominado lote 15, los cuales se segregan a partir del predio de mayor extensión identificado con el folio de

urbaniza. **SUR:** En 2.57 mts lineales con predios de Francisco Watson y urbanización acuarela; **ESTE:** En 54.55 Mts lineales, con área de cesión del municipio y **OESTE,** En 52.91 Mts lineales con predio del señor Francisco Watson.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Se solicita a la Oficina de Registro de Valledupar, calificar y proceder a realizar la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria **190-94119** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, creando los folios de matrícula inmobiliaria para los predios resultantes en del urbanismo del denominado lote 15. Y se solicita de igual forma, al instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC" la asignación de la respectiva cédulas catastral. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Que las manzanas A y F antes mencionada se destinan como área de cesión gratuita al municipio de Valledupar. **CUARTO:** Que en atención a que con las cesiones de la manzana A y F no se cumple con el porcentaje exigido en el Plan de Ordenamiento Territorial, a través de la licencia de urbanismo número 3295 del 21 de Octubre 2015 expedida por el Curador Urbano No. 1, se generó la denominada Manzana G la cual se segrega del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° **190-117669**. **QUINTO:** Que la MANZANA G la cual se constituye en un AREA DE CESION DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PARA COMPENSAR las cesiones urbanísticas del LOTE 15: Cuenta con un área total aproximada de 402.45 metros cuadrados, este lote cuenta con los siguientes linderos: **NORTE:** en 49.19 mts lineales con predio propiedad de RCN **SUR:** En línea quebrada y sucesiva 11.39 y 40.39 mts lineales con predio propiedad de Inversiones el Rosario S.A.S; **ESTE:** con punto de intersección Norte-Sur y **OESTE,** En 14.06 Mts lineales con ciudadela Rosario Real. **SEXTO:** **REGISTRO DE LAS CESIONES:** Que de conformidad con el Artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015, los inmuebles que se determinaron como CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PÚBLICO, con el solo otorgamiento de este instrumento deberán ser inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar – Cesar, a nombre del MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, por lo cual se le solicita al señor registrador realizar la inscripción pertinente en el folio de matrícula inmobiliaria abiertos a cada uno de los lotes de cesión y de igual forma se solicita al instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC"



**MANZANA B**, se subdivide en dos (02) lotes así: -----

**Lote B-1:** Con un área de 123.47 m<sup>2</sup>, este lote cuenta con los siguientes linderos:

**NORTE:** En 4.57 mts lineales con vía local en medio con manzana A del lote que se urbaniza. **SUR:** En 9.62 mts lineales con lote B2 del mismo loteo; **ESTE:** En 19.34 Mts lineales, con urbanización acuarela y **OESTE,** En 18.22 Mts lineales con vía local del lote en mayor extensión que se urbaniza. -----

**Lote B-2:** Con un área de 226.21 m<sup>2</sup>, este lote cuenta con los siguientes linderos:

**NORTE:** En 9.62 mts lineales con lote B-1. **SUR:** En 18.66 mts lineales con vía local en medio con manzana C; **ESTE:** En 14.15 Mts lineales, con urbanización acuarela y **OESTE,** En 23.52 Mts lineales con vía local del lote en mayor extensión que se urbaniza. -----

**TERCERO:** Que es voluntad de la sociedad compareciente realizar el siguiente loteo de la manzana C así: -----

**MANZANA C**, se subdivide en tres (03) lotes así: -----

**Lote C-1:** Con un área de 150.40 m<sup>2</sup>, este lote cuenta con los siguientes linderos:

**NORTE:** En 10.00 mts lineales con vía local en medio con manzana B-2 **SUR:** En 10.00 mts lineales con lote C-3; **ESTE:** En 15.04 Mts lineales, con lote C-2 y **OESTE,** En 15.04 Mts lineales con vía local del lote en mayor extensión que se urbaniza. -----

**Lote C-2:** Con un área de 114.93 m<sup>2</sup>, este lote cuenta con los siguientes linderos:

**NORTE:** En 11.27 mts lineales con vía local en medio con manzana B-2 **SUR:** En 4.01 mts lineales con lote C-3; **ESTE:** En 16.72 Mts lineales, con urbanización Acuarela y **OESTE,** En 15.04 Mts lineales con vía local del lote en mayor extensión que se urbaniza. -----

**Lote C-3:** Con un área de 156.09 m<sup>2</sup>, este lote cuenta con los siguientes linderos:

**NORTE:** En 14.01 mts lineales con lote C-1 y C-2 **SUR:** En 6.75 mts lineales con vía local en medio con manzana D; **ESTE:** En 16.71 Mts lineales, con urbanización Acuarela y **OESTE,** En 15.04 Mts lineales con vía local en medio con la manzana D. **CUARTO:** Se solicita al señor registrador de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Valledupar cerrar los folios correspondientes a las manzanas B y C y abrir los nuevos folios producto del presente loteo. **SE**

EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD INVERSIONES EL ROSARIO  
S.A.S.,

  
RUBEN DARIO ORTIZ GALEANO

Firma autorizada fuera del despacho notaria (Art. 12 del Dcto. 2148 de 1983)

EL NOTARIO PRIMERO:



**EL COMITÉ TÉCNICO DE AVALUOS DE  
AVALUARQ  
LONJA AVALUADORA DE ARQUITECTOS**

**CERTIFICA**

Que en su sesión del día 1 de Septiembre de 2.020, el Comité Técnico de Avalúos representado por sus Arquitectos afiliados según acta No. 216 **aprobó** el avalúo Corporativo INM-060/2020, Predio Lote 7<sup>a</sup>. ubicado en la Carrera 30 entre Calle 5N y 3 Urbanización “Altos del Rosario” en el Municipio de Valledupar - Cesar, cuyo propietario es “Inversiones El Rosario”. Por un valor de \$1.382.080.000.00

En constancia se firma al primer (1) días del mes de Septiembre del 2.020.

Atentamente,



---

**Addison Palomino Zelandia**  
Arquitecto

M.P. No. 1770002129 CLD

R.A.A. - AVAL-13818650

**DIRECTOR EJECUTIVO**

**AVALUARQ**

**LONJA AVALUADORA DE ARQUITECTOS**

**AVALUARQ LONJA AVALUADORA DE ARQUITECTOS**



304

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUZ MARY TRUJILLO VELEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41444086, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-41444086.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ MARY TRUJILLO VELEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
	<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	06 Abr 2017	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
	<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	06 Abr 2017	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
	<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>	06 Abr 2017	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013  
**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR  
Dirección: CALLE 3A N° 20 A-75  
Teléfono: 035 3008378871



305

Correo Electrónico: luzmary\_col@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Arquitecta - Universidad la Gran Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUZ MARY TRUJILLO VELEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41444086.

El(la) señor(a) LUZ MARY TRUJILLO VELEZ 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 directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b7430ae4**

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 Agosto del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

AA 15704874

306. 496



**ESCRITURA PUBLICA NÚMERO** =====  
**DOSCIENTOS CUARENTA Y UNO (241)** =====  
**FECHA:** TRES (03) DE FEBRERO =====  
**DE DOS MIL CUATRO (2.004)** =====  
**CLASE DE ACTO:** DIVISIÓN MATERIAL.  
**OTORGADA POR:** INVERSIONES EL

**ROSARIO LTDA NIT No. 800.227.690-1.-** =====

**MATRICULA INMOBILIARIA No. 190-94105 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, (Cesar).** =====

En la ciudad de Valledupar, capital del Departamento del Cesar, República de Colombia, ante mí **JUAN FEDERICO ACOSTA RODRIGUEZ**, Notario Primero del Círculo de Valledupar, compareció **JUAN TADEO OROZCO OROZCO**, mayor de edad, vecino de Valledupar, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.720.790 expedida en Valledupar quien obra en nombre y representación de la sociedad **INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA**, entidad domiciliada en Valledupar constituida por escritura publica número 1.221 del tres (3) de Mayo de mil novecientos noventa y Cuatro (.1994) otorgada en la Notaría Primera (1a) del Círculo de Valledupar, lo que se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Valledupar, que se adjunta para que se protocolice con este instrumento y expresó: **PRIMERO.-** Que la sociedad **INVERSIONES EL ROSARIO LTDA** es propietaria inscrita y poseedora material del siguiente lote: : **LOTE No. 1: AREA: (201.982.25 M2) DOSCIENTOS UN MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CON VEINTICINCO CENTIMETROS CUADRADOS:** Cuyos linderos son los siguientes: **NORTE:** En 269.75 metros lineales, vía al rincón en medio predios de Eduardo Montero, en 50 metros lineales con propiedad de Juan Morales y 235.85 metros lineales con propiedad de las Hermanas Clarisas; **SUR:** En 706.8 metros lineales con lote No. 4 propiedad de INVERSIONES EL ROSARIO LTDA; **ESTE::** En 129.83 metros lineales con propiedad de las Hermanas Clarisas, en 215.28 metros lineales con propiedad de R.C.N. y 23.91 metros lineales con el lote No. 2 propiedad de INVERSIONES EL ROSARIO LTDA; y **OESTE:** En 373.97 metros lineales con el lote No. 2 de la Finca Villa Yenis o

Dr. JUAN F. ACOSTA RODRIGUEZ  
NOTARIO PRIMERO  
CIRCULO DE VALLEDUPAR

prolongación Avenida La Nevada y 44.74 metros lineales con propiedad de Mercedes Morón. **SEGUNDO.-** Que el dominio de dicho inmueble fue adquirido por compra que hiciera la Sociedad **INVERSIONES EL ROSARIO LTDA** a GUSTAVO ADOLFO GUTIERREZ CADERON, según consta en la escritura pública número 1.548 otorgada el 27 de Mayo de 1994 ante la Notaria Primera del circulo de Valledupar, debidamente inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar. **TERCERO.-** Que mediante el **ACUERDO DEL CONCEJO MUNICIPAL No. 064** del 9 de Diciembre de 1.999, se adoptó el **PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE VALLEDUPAR (POT)**, resultando afectado por el Plan Vial el predio **FINCA EL ROSARIO** antes descrito. **CUARTO:** Que en consecuencia de dicha afectación es voluntad de la Sociedad propietaria del predio, dividirlo de manera tal que queden definida y delimitada la nueva área urbana, la destinada a la futura vía del plan vial y el área rural, tal como en efecto lo hace mediante este instrumento público, en Tres (3) lotes de menor extensión, cuyas características físicas son las siguientes: **LOTE No. 1: AREA: (136.762.18 M2) CIENTO TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS METROS CON DIECIOCHO CENTIMETROS CUADRADOS:** Cuyos linderos son los siguientes: **NORTE:** En 269.75 metros lineales, vía al rincón en medio predios de Eduardo Montero, **SUR:** En 463.92 metros lineales con lote No. 4 propiedad de INVERSIONES EL ROSARIO LTDA; **ESTE:** En 325.14 metros lineales con lote 1A (Futura Carrera 30 (V-3) Tramo 1) de esta Lotificación. **OESTE:** En 373.97 metros lineales con el lote No. 2 de la Finca Villa Yenis o prolongación Avenida La Nevada y 44.74 metros lineales con propiedad de Mercedes Morón. **LOTE No. 1A: AREA: (6.801.17 M2) SEIS MIL OCHOCIENTOS UN METROS CON DIECISIETE CENTIMETROS CUADRADOS,** Cuyos linderos son los siguientes: **NORTE:** en 21.18 metros lineales con propiedad de Juan Morales; **SUR:** En 21.00 metros lineales con el lote No. 4, propiedad de INVERSIONES EL ROSARIO LTDA; **ESTE:** En 322.59 metros lineales con lote No. 1 B, propiedad de Inversiones El Rosario Ltda de esta Lotificación; y **OESTE:** En 325.14 metros lineales con lote No. 1, propiedad de INVERSIONES EL ROSARIO LTDA. **LOTE No. 1B: AREA: (58.418.90 M2) CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO METROS CON NOVENTA CENTÍMETROS CUADRADOS,**

CAMARA DE COME

GABINETE  
COMISAR

Fecha : 2

Operación:

\*\*\*\*\*  
CERTIFICADO DE EX  
DOCUMENTOS PARA SI  
CAMARA DE CO  
REGISTROS E INSTINVERSI  
NO REI  
080022  
COMERCIAL  
VALLEDCULA NO. 0003  
DE PATRICULA  
VALLEDUPAR 2002INSTITUCION : OL  
de Valledupar,  
DE MAYO DE 1  
TITULO LA S\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
ADVERTENCIA  
INFORMACION  
COMPLARIO DI  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
LTDAFECHA :  
2000/10/12 H  
2000/12/29 H  
2002/05/31 HQUE LA SOC  
DEL 2004SOCIAL: LO CO  
DE LA URBAN  
DE INTERVEN  
ACIONADO C  
TRIAL, LA, E  
AMIENTO Y LEAC  
SVENTA, LA PERM  
CION DE EMPRE  
ENTO DE EQUIPO

VALIDO

AA 15704875

506  
307



Cuyos linderos son los siguientes: **NORTE:** En 28.82 metros lineales con propiedad de Juan Morales y en 235.85 metros lineales con las Hermanas Clarisas; **SUR:** En 221.88 metros lineales con lote No. 4, propiedad de INVERSIONES EL ROSARIO LTDA; **ESTE:** En

215.28 metros lineales con predios de R.C.N. y 23.91 metros lineales con lote No. 2 propiedad de INVERSIONES EL ROSARIO LTDA; y **OESTE::** En 322.59 metros lineales con el lote No. 1A, (Futura Carrera 30 (V-3) Tramo 1) de esta Lotificación. **QUINTO.-** Que en consecuencia de esta división material, solicita al Señor Registrador de Instrumentos Públicos abrir igual números de matrículas a los predios resultantes de la misma. **SE PRESENTARON LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: a).-** Certificado de Existencia y Representación de la Sociedad INVERSIONES EL ROSARIO LTDA, expedido por la Cámara de Comercio de Valledupar; y b).- Plano del lote de mayor extensión y plano del predio dividido. En consecuencia, yo, el suscrito Notario declaro protocolizados los anteriores documentos, bajo el número que le corresponde a esta escritura, para su guarda y conservación, para que su contenido se inserte en las copias que de ella se expidan y para todos los efectos legales. Leído este instrumento a los comparecientes y advertidos de la formalidad de su registro dentro del término legal dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este escritura, cuyo incumpliendo causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, lo aprobaron y firman por ante mí el suscrito Notario que doy fe. El Notario deja expresa constancia, que le advirtió a los otorgantes la obligación de leer y constatar los datos consignados en la presente escritura pública, cualquier corrección posterior, implicará el otorgamiento de una nueva escritura. La presente se extendió en los siguientes sellos AA15704874

215.28 metros lineales con predios de R.C.N. y 23.91 metros lineales con lote No. 2 propiedad de INVERSIONES EL ROSARIO LTDA; y **OESTE::** En 322.59 metros lineales con el lote No. 1A, (Futura Carrera 30 (V-3) Tramo 1) de esta Lotificación. **QUINTO.-** Que en consecuencia de esta división material, solicita al Señor Registrador de Instrumentos Públicos abrir igual números de matrículas a los predios resultantes de la misma. **SE PRESENTARON LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: a).-** Certificado de Existencia y Representación de la Sociedad INVERSIONES EL ROSARIO LTDA, expedido por la Cámara de Comercio de Valledupar; y b).- Plano del lote de mayor extensión y plano del predio dividido. En consecuencia, yo, el suscrito Notario declaro protocolizados los anteriores documentos, bajo el número que le corresponde a esta escritura, para su guarda y conservación, para que su contenido se inserte en las copias que de ella se expidan y para todos los efectos legales. Leído este instrumento a los comparecientes y advertidos de la formalidad de su registro dentro del término legal dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este escritura, cuyo incumpliendo causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, lo aprobaron y firman por ante mí el suscrito Notario que doy fe. El Notario deja expresa constancia, que le advirtió a los otorgantes la obligación de leer y constatar los datos consignados en la presente escritura pública, cualquier corrección posterior, implicará el otorgamiento de una nueva escritura. La presente se extendió en los siguientes sellos AA15704874

**AA15704875** ===== exenta de estampillas de timbre nacional artículo 69 de la reforma tributaria de 1.986. Derechos \$ 33.390.00===== más \$2.785.00 para la Superintendencia de Notariado y registro, más \$2.785.00 para el Fondo Especial de la Superintendencia de Nacional del Notariado y Registro, \$1.560.00 por cada hoja de papel notarial Resolución número 4470 del 17 de Diciembre de 2.003. =

AA15704875 ===== exenta de estampillas de timbre nacional artículo 69 de la reforma tributaria de 1.986. Derechos \$ 33.390.00===== más \$2.785.00 para la Superintendencia de Notariado y registro, más \$2.785.00 para el Fondo Especial de la Superintendencia de Nacional del Notariado y Registro, \$1.560.00 por cada hoja de papel notarial Resolución número 4470 del 17 de Diciembre de 2.003. =

AA15704875 ===== exenta de estampillas de timbre nacional artículo 69 de la reforma tributaria de 1.986. Derechos \$ 33.390.00===== más \$2.785.00 para la Superintendencia de Notariado y registro, más \$2.785.00 para el Fondo Especial de la Superintendencia de Nacional del Notariado y Registro, \$1.560.00 por cada hoja de papel notarial Resolución número 4470 del 17 de Diciembre de 2.003. =

AA15704875 ===== exenta de estampillas de timbre nacional artículo 69 de la reforma tributaria de 1.986. Derechos \$ 33.390.00===== más \$2.785.00 para la Superintendencia de Notariado y registro, más \$2.785.00 para el Fondo Especial de la Superintendencia de Nacional del Notariado y Registro, \$1.560.00 por cada hoja de papel notarial Resolución número 4470 del 17 de Diciembre de 2.003. =

AA15704875 ===== exenta de estampillas de timbre nacional artículo 69 de la reforma tributaria de 1.986. Derechos \$ 33.390.00===== más \$2.785.00 para la Superintendencia de Notariado y registro, más \$2.785.00 para el Fondo Especial de la Superintendencia de Nacional del Notariado y Registro, \$1.560.00 por cada hoja de papel notarial Resolución número 4470 del 17 de Diciembre de 2.003. =

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

NOTARIO PRINCIPAL  
CIRCULO DE VALLEDUPAR  
DR. JUAN FACOSTAR RODRIGUEZ



Adjunto Certificación expedida por la Curaduría II de Valledupar. Iva  
\$13.330.00.

EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD INVERSIONES EL  
ROSARIO LTDA,

*[Handwritten signature]*

JUAN TADEO OROZCO OROZCO

EL NOTARIO PRIMERO,

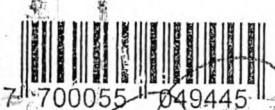
*[Handwritten signature]*



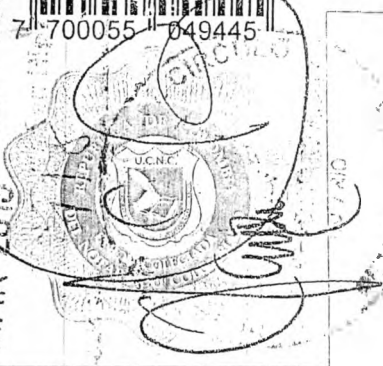
DR. JUAN FEDERICO ACOSTA RODRIGUEZ

HOJA AD  
FECHA DI  
EXPEDICI  
2004-02-





27 MAR 2013



**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

====FORMATO DE CALIFICACIÓN =====

==DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA == =====

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DOS MIL.....  
NOVECIENTOS TREINTA Y UNO (2.931).....

FECHA: CATORCE (14) DE OCTUBRE.....

DEL AÑO DOS MIL DIEZ (2.010) =====

====NOTARIA DE ORIGEN =====

NOTARIA PRIMERA (1ª) DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR, CESAR. =====

**MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 190-130540** =====

**CEDULA CATASTRAL NÚMERO: 010602460001000** (EN MAYOR EXTENSIÓN)=

====UBICACIÓN DEL PREDIO =====

Municipio =====Vereda =====Departamento

VALLEDUPAR ===== CESAR==

RURAL: =====

URBANO: ubicada en el sector del Rosario, denominado **LOTE 1B** =====

====NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO =====

CODIGO- ESPECIFICACIÓN =====VALOR DEL ACTO

**0920- LOTEO** =====

**0125- COMPRAVENTA** =====**\$1.141.890.000.00**

**0205- CONSTITUCION DE HIPOTECA** ===== **INDETERMINADA**

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO =====IDENTIFICACIÓN

**ALIX CECILIA DAZA MARTINEZ** ===== **32.078.488**

**CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A.** ===== **0800235545-3**

**BBVA COLOMBIA S. A.** =====

====OTORGANTES =====

**DE: ALIX CECILIA DAZA MARTINEZ** =====

**A FAVOR DE: CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A. Y ESTA HIPOTECA A**

**FAVOR DEL BBVA COLOMBIA S. A.** =====

En la ciudad de Valledupar, Capital del Departamento del Cesar, República de Colombia, en la Notaria Primera del Circulo de Valledupar, (Cesar), cuyo titular es

**JUAN FEDERICO ACOSTA RODRIGUEZ**, Compareció **ALIX CECILIA DAZA**

**MARTINEZ**, mujer mayor de edad, vecina de la ciudad de Valledupar, de estado

DR. JUAN F. ACOSTA RODRIGUEZ  
NOTARIO  
CIRCULO DE VALLEDUPAR

civil casada con sociedad conyugal vigente, identificada con la cedula de ciudadanía numero **32.078.488 expedida en Medellin**, quien actúa en nombre propio y dijo: **PRIMERO:** Que es propietaria y poseedora material de un lote de terreno ubicada en el sector del Rosario, denominado **LOTE 1B:** con una extensión superficial de **OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO PUNTO OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (85.978.87 m<sup>2</sup>)**, identificado con la matricula inmobiliaria Número **190-130540** y cédula catastral en mayor extensión **010602460001000**, comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE, 184,89** metros lineales con el LOTE 1A de propiedad de Comfacesar; **SUR**, en parte con predios que son o fueron de EDGARDO PUPO PUPO, hoy barrio LA NEVADA y en parte con el predio vendido mediante la escritura 2443 de 2006 de la notaria PRIMERA de Valledupar, cuyos propietarios son o fueron ALEX BANDERAS y FELIPE CASTRO; **ESTE**, en parte con predios que fueron de DIOMEDES DAZA DAZA y en parte con predios de GASSAN MANNA OSMAN y **OESTE**, en parte con predios que fueron de DIOMEDES DAZA DAZA hoy barrio NUEVO AMANECER y en parte con predio del MUNICIPIO DE VALLEDUPAR y en parte con predio de la DIOCESIS DE VALLEDUPAR. **SEGUNDO.-** Que el dominio de dicho inmueble fue adquirido por la señora ALIX CECILIA DAZA MARTINEZ de la siguiente manera: Una porción de siete (7) hectáreas que compró a JOHN MARLON MARTINEZ RAMOS en remate realizado en proceso de venta de bienes de menores por el juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar, realizado el 8 de mayo de 1979 y una porción de siete (7) hectáreas y cinco mil (5000) metros cuadrados que adquirió por compraventa celebrada con la señora JUSTA MATILDE MARTINEZ MARTINEZ, tal como consta en la escritura pública 1503 de 1982 de la Notaría Única de Valledupar. Ambas porciones fueron englobadas en un solo predio mediante la escritura 1503 de 1982 de la notaría Única de Valledupar, y posteriormente subdividida mediante la escritura pública número 2.242 de fecha primero (1) de septiembre de dos mil diez (2010) de la Notaria Segunda del circulo de Valledupar y está matriculado en la oficina de registro de instrumentos públicos de la misma ciudad bajo el folio de matricula inmobiliaria número **190-130540**

**SEGUNDO. RESOLUCIONES CON BASE EN LAS CUALES OBRA.** Que mediante las resoluciones 1729 del 1 de julio de 2010 y 1775 del 17 de agosto del mismo año, le fue concedida licencia de Urbanismo y construcción en el proyecto



denominado Marsella Real en jurisdicción del Municipio de Valledupar. Además la mentada resolución número 1775 del 17 de agosto de 2010 concedió licencia de subdivisión y modificó la licencia de Urbanismo y construcción dada en la resolución 1729 del 1 de julio de 2010. **TERCERA. LOTE.** Que es voluntad de la

compareciente en su condición de propietaria del inmueble conocido como **LOTE 1B**, proceder a dividir ese lote de terreno en seis (6) lotes que se denominarán e identificarán así: **LOTE 1B-1:** (Futuro desarrollo de unidad inmobiliaria cerrada "Conjunto Cerrado Marsella Real"): Con un área de 25.154.59 m<sup>2</sup> cuyos linderos son los siguientes: **NORTE:** En 142.08 metros lineales calle en medio con el LOTE 1A de propiedad de Comfacesar. **SUR:** En 48.11 y en 39.20 metros lineales con el LOTE 1B-2, en 66.55 metros lineales calle en medio con el LOTE 1B-4, en 36.32 y en 59.71 metros lineales con el LOTE 1B-3. **ESTE:** En 35.83, en 6.00 y en 82.45 metros lineales calle en medio con predio de Gassan Manna Osman y **OESTE:** En 77.69, en 6.00 y en 80.26 metros lineales con en barrio Nuevo Amanecer. **LOTE 1B-2:** (Área de cesión): Con un área de 2.060.82 m<sup>2</sup> cuyos linderos son los siguientes: **NORTE:** En 48.11 metros lineales con el LOTE 1B-1. **SUR:** En 57.68 metros lineales calle en medio con el LOTE 1B-4. **ESTE:** En 39.20 metros lineales con el LOTE 1B-1 y **OESTE:** En 6.21, en 16.86 y en 17.62 metros lineales con en barrio Nuevo Amanecer. **LOTE 1B-3:** (Lote de Reserva): Con un área de 2.082.41 m<sup>2</sup> cuyos linderos son los siguientes: **NORTE:** En 59.71 metros lineales con el LOTE 1B-1. **SUR:** En 55.14 metros lineales calle en medio con el LOTE 1B-4. **ESTE:** En 36.54 metros lineales calle en medio con predio de Gassan Manna Osman y **OESTE:** En 36.32 metros lineales con el LOTE 1B-1. **LOTE 1B-4:** (Futura unidad inmobiliaria cerrada): Con un área de 23.133.11 m<sup>2</sup> cuyos linderos son los siguientes: **NORTE:** En 184.18 metros lineales calle en medio con los lotes LOTE 1B-2, LOTE 1B-1 y LOTE 1B-3. **SUR:** En 141.04 metros lineales calle en medio con el LOTE 1B-5. **ESTE:** En 53.88, en 12.96, en 74.15 y en 7.20 metros lineales calle en medio redes de alta tensión con predios que son o fueron de Diomedes Daza y **OESTE:** En 25.08, en 25.08 y en 143.16 con predio de la diócesis y municipio de Valledupar. **LOTE 1B-5:** (Futura unidad inmobiliaria cerrada): Con un área de 11.541.33 m<sup>2</sup> cuyos linderos son los siguientes: **NORTE:** En 123.82, 12.96

Dr. JUAN E. AGUIRRE RODRIGUEZ  
NOTARIO  
COLEGIO DE VALLEDUPAR

y en 15.00 metros lineales calle en medio con LOTE 1B-4. **SUR:** En 119.03 metros lineales calle en medio con el LOTE 1B-6. **ESTE:** En 74.14 metros lineales con predios que son o fueron de los herederos de DIOMEDES DAZA y **OESTE:** En 77.68 y en 19.34 metros lineales con barrio La Nevada. **LOTE 1B-6:** (Área de Cesión): Con un área de 5.165.41 cuyos linderos son los siguientes: **NORTE:** En 68.27 metros lineales calle en medio con LOTE 1B-5. **SUR:** En 31.49 metros lineales con el barrio La Nevada. **ESTE:** En 112.62 metros lineales con predios que son o fueron de los señores ALEX BANDERAS y FELIPE CASTRO y **OESTE:** En 107.01 metros lineales con el barrio La Nevada. **(Área de Vías y andenes:** Con un remanente de 16.841.20 m2 metros cuadrados de acuerdo a los planos aprobados por la curaduría primera del circulo de Valledupar. =====

===== **CUADRO DE ÁREAS** =====

<b>Descripción</b>	<b>ÁREA</b>
LOTE 1B-1 (futuro desarrollo de unidad inmobiliaria cerrada)	25.154,59
LOTE 1B-2 (Área de cesión)	2.060,82
LOTE 1B-3 (Área de reserva)	2.082,41
LOTE 1B-4 (futuro desarrollo de unidad inmobiliaria cerrada)	23.133,11
LOTE 1B-5 (futuro desarrollo de unidad inmobiliaria cerrada)	11.541,33
LOTE 1B-6 (Área de cesión)	5.165,41
Área de zonas verdes y vías (Remanente)	16.841,20
<b>Área total</b>	<b>85.978.87</b>

**CUARTA. FOLIOS DE MATRICULA NUEVOS.** Que en consecuencia de este loteo se solicita a la Señora Registradora de Instrumentos Públicos abrir igual números de matrículas inmobiliarias a cada uno de los predios resultantes del mismo. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En este instrumento se deja expresa constancia de la cesión gratuita de las áreas que obligatoriamente se deben ceder al municipio, tal como está ordenado en el artículo 51 del decreto 564 del 24 de febrero de 2006. Tales áreas están conformadas por los siguientes inmuebles: **LOTE 1B-2:** (Área de cesión): Con un área de 2.060.82 m2 cuyos linderos son los siguientes: **NORTE:** En 48.11 metros lineales con el LOTE 1B-1. **SUR:** En 57.68 metros lineales calle en medio con el LOTE 1B-4. **ESTE:** En 39.20 metros lineales con el LOTE 1B-1. Y **OESTE:** En 6.21, en 16.86 y en 17.62 metros lineales con en barrio Nuevo Amanecer. **LOTE 1B-6:** (Área de Cesión): Con un área de 5.165.41 cuyos linderos



23  
310



son los siguientes: **NORTE:** En 68.27 metros lineales calle en medio con LOTE 1B-5. **SUR:** En 31.49 metros lineales con el barrio La Nevada. **ESTE:** En 112.62 metros lineales con predios que son o fueron de los señores ALEX BANDERAS y FELIPE CASTRO y **OESTE:** En 107.01 metros lineales con el barrio La Nevada. =====

===== **COMPRAVENTA** =====

**COMPRAVENTA:** Nuevamente comparece la señora **ALIX CECILIA DAZA MARTINEZ**, mujer mayor de edad, vecina de la ciudad de Valledupar, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, identificada con la cedula de ciudadanía numero 32.078.488 expedida en Medellin, quien actúa en nombre propio y se llamará la **VENDEDORA** y dijo: **PRIMERO:** Que mediante este instrumento público transfiere a título de venta real, material y efectiva a favor de **CONSTRUCTORA LOS MAYALES S. A.**, sociedad comercial con domicilio principal en Valledupar, Cesar, constituida mediante escritura pública número **2.100**, de fecha **14** de Julio de mil novecientos noventa y cuatro (**1.994**), otorgada en la Notaría Primera (**1ra.**) del círculo de Valledupar, Cesar, inscrita en la Cámara de Comercio de este círculo el dieciocho (**18**) de Julio de mil novecientos noventa y cuatro (**1.994**) bajo el número **7.450** del libro respectivo, debidamente matriculada en el Registro Mercantil número **38.722-03** y Nit. **800'235.545-3**, representada en este acto por el señor **JUAN MANUEL ORTIZ GALEANO**, varón, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número **77'032.144**, expedida en Valledupar, de estado civil, casado, con sociedad conyugal vigente, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Valledupar, que se aporta para su protocolización y para que su contenido se inserte en las copias que de este instrumento se expidan. **SEGUNDO:** Que en su calidad de propietaria y poseedora material da a título de compraventa pura y simple el derecho de dominio y posesión material que tiene sobre el lote de terreno arriba descrito que se denomina: **LOTE 1B-1:** (Futuro desarrollo de unidad inmobiliaria cerrada "Conjunto Cerrado Marsella Real": Con un área de 25.154.59 m2 cuyos linderos son los siguientes: **NORTE:** En 142.08 metros lineales calle en medio con el LOTE 1A de propiedad de Comfacesar. **SUR:** En

Dr. JUAN F. ACOSTA GONZALEZ  
NOTARIO PUBLICO  
CIRCULO DE VALLEDUPAR

48.11 y en 39.20 metros lineales con el LOTE 1B-2, en 66.55 metros lineales calle en medio con el LOTE 1B-4; en 36.32 y en 59.71 metro lineales con el LOTE 1B-3. **ESTE:** En 35.83, en 6.00 y en 82.45 metros lineales calle en medio con predio de Gassan Manna Osman y **OESTE:** En 77.69, en 6.00 y en 80.26 metros lineales con en barrio Nuevo Amanecer. **TERCERO: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** Que el precio de venta asciende a la suma de **MIL CIENTO CUARENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS (\$1.141.890.000.00)**, moneda corriente los cuales serán cancelados así: a) la suma de **TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA PESOS (\$385.890.000.00)** suma que la VENDEDORA certifica haber recibido a su entera satisfacción a la firma de esta escritura y b) la suma de **SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$750.000.000.00)** que serán cancelados con el producto de un préstamo aprobado por el **BBVA COLOMBIA S.A.** **PARAGRAFO:** Se advirtió a los comparecientes que conforme al artículo 79 de la ley 223 del 20 de diciembre de 1.995, el valor de la enajenación a que se contrae esta escritura no debe ser menor al 50% del valor comercial del inmueble. **ORIGEN DE FONDOS:** EL COMPRADOR declara que el origen de los recursos con los que la Sociedad está adquiriendo el inmueble objeto de este contrato, provienen de ocupación, oficio, profesión, actividades o negocio lícito. Así mismo declara que dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano. **CUARTO. SANEAMIENTO. SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE QUE SE VENDE.** LA VENDEDORA declara que el inmueble que aquí se vende está libre de demandas civiles, embargos judiciales, hipotecas, contratos de anticresis, arrendamientos por escritura pública, y pleitos pendientes; que su derecho de dominio no está sujeto a condiciones resolutorias, no tiene limitaciones ni ha sido desmembrado, ni constituido en patrimonio de familia, ni movilizado y que en todo caso se obliga al saneamiento de la venta conforme a la ley. Además declara la VENDEDORA que el señalado inmueble se encuentra a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones, incluidos los impuestos predial y complementarios, que fueron debidamente cancelados para obtener los paz y salvos necesarios para esta escritura. Cualquier rubro que las entidades públicas de cualquier orden liquiden a partir de la fecha, corre por cuenta de **CONSTRUCTORA LOS MAYALES.** cualquiera sea la causa que origine tal cobro.



224  
34



Se deja constancia de que el inmueble no tiene servicios públicos instalados y que en consecuencia nada adeuda por tal concepto. **PARAGRAFO.-** El señor Notario exhorta a **EL COMPRADOR** sobre la conveniencia que tiene que el inmueble que adquiere se encuentre a paz y salvo por concepto de los servicios públicos (agua, luz y

alcantarillado); manifestando a su vez **EL VENDEDOR** que dicho predio está a PAZ Y SALVO, por dichos conceptos. Presente en este acto el señor **JUAN MANUEL ORTIZ GALEANO**, de las condiciones -civiles antes anotadas, representante legal de **CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A.**, manifiesta: Que acepta la presente escritura pública y la venta que por medio de ella se le hace a **CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A.**, porque está en todo de acuerdo con lo pactado.=====

===== **HIPOTECA** =====

Nuevamente comparece el señor **JUAN MANUEL ORTIZ GALEANO**, varón, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número **77'032.144**, expedida en Valledupar, Cesar, y manifestó: Que es vecino de Valledupar, Cesar, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, y manifestó: Que actuando en nombre y representación de **CONSTRUCTORA LOS MAYALES S. A.**, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Valledupar, Cesar, constituida inicialmente como limitada, mediante escritura pública número **2.100**, de fecha **14** de Julio de mil novecientos noventa y cuatro (**1.994**), otorgada en la Notaría Primera (**1ra.**) del Círculo de Valledupar, Cesar, inscrita en la Cámara de Comercio de este Círculo el dieciocho (**18**) de Julio de mil novecientos noventa y cuatro (**1.994**) bajo el número **7.450** del Libro **IX**, debidamente matriculada en el Registro Mercantil número **38.722** y Nit. **800'235.545-3**, transformada en sociedad anónima, a través de la escritura pública número **984**, de fecha **09** de Mayo de **2.002**, otorgada en la Notaría Cuarenta y Uno (**41**) del Círculo de Bogota, D. C., inscrita el **12** de Julio de **2.002**, bajo el número **12.337**, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Valledupar, que se aporta para su protocolización y su contenido se inserte en las copias que de este instrumento se expidan; debidamente autorizado para celebrar este acto por Junta Directiva, según consta en el **Acta número 014-2010 de fecha 5**

Dr. JUAN E. AGUIRRE RODRIGUEZ  
NOTARIO  
CÍRCULO DE VALLEDUPAR



de octubre de dos mil diez (2.010), documentos de los cuales hace entrega a esta Notaría para su guarda y conservación y su contenido se inserte en las copias que de este instrumentos se expidan, y quien en adelante se denominará la sociedad **HIPOTECANTE**, expuso lo siguiente: **PRIMERO**: Que la sociedad **HIPOTECANTE**, además de comprometer su responsabilidad personal, constituye **HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y DE CUANTIA INDETERMINADA**, a favor del **BBVA COLOMBIA S.A.**, establecimiento bancario legalmente constituido y con domicilio principal en Bogotá, D. C, sobre el siguiente inmueble urbano de su propiedad, consistente en un lote de terreno, distinguido como **LOTE 1B-1**, ubicado en el sector El Rosario, jurisdicción del Municipio de Valledupar, Departamento del Cesar, con un área de 25.154.59 m<sup>2</sup>, cuyos linderos son los siguientes: **NORTE**: En 142.08 metros lineales calle en medio con el LOTE 1A de propiedad de Comfacesar. **SUR**: En 48.11 y en 39.20 metros lineales con el LOTE 1B-2, en 66.55 metros lineales calle en medio con el LOTE 1B-4, en 36.32 y en 59.71 metro lineales con el LOTE 1B-3. **ESTE**: En 35.83, en 6.00 y en 82.45 metros lineales calle en medio con predio de Gassan Manna Osman y **OESTE**: En 77.69, en 6.00 y en 80.26 metros lineales con en barrio Nuevo Amanecer. **PARÁGRAFO**: Que si la cabida real del inmueble objeto de la hipoteca fuere mayor a la expresada, LA **HIPOTECA** se entenderá extendida a dicha cabida. **SEGUNDO**: Que el inmueble que se acaba de determinar en la cláusula precedente es de exclusiva propiedad de la sociedad **HIPOTECANTE**, quien lo adquirió por compraventa, tal como consta en el contrato contenido en esta misma escritura pública. **TERCERO**: Que el inmueble que se relaciona en la cláusula primera (1ra.) de esta escritura lo posee la sociedad **HIPOTECANTE** quieta, pacífica, pública y regularmente, se halla libre de censos, embargos, pleitos pendientes, inscripción de demanda, condiciones resolutorias, pactos comisorios, limitaciones al derecho de dominio, servidumbre, uso, usufructo, habitación, arrendamiento constituido por escritura pública, no ha sido constituido en patrimonio de familia inembargable ni entregado en anticresis, ni soporta en la actualidad gravamen hipotecario alguno ni es objeto de ninguna demanda civil, no está sometido a procesos administrativos o judiciales de expropiación, adquisición o extinción del dominio, y en general se encuentra libre de cualquier gravamen que pueda afectarlo. **CUARTO**: Que la presente hipoteca es abierta de primer grado y **DE CUANTIA INDETERMINADA E ILIMITADA**, y tiene por objeto garantizar a **EL**



**BANCO** el pago de todas las obligaciones que por cualquier concepto, y conjuntamente con sus accesorios, hubiere contraído o llegare a contraer la sociedad **HIPOTECANTE** y/o el(los) deudor(es). Los créditos correspondientes pueden constar en pagarés, letras de cambio, o cualquier otro título valor en los que figure(n) la

sociedad **HIPOTECANTE** y/o el(los) deudor(es) bien sea individualmente cualquiera de ellos o conjuntamente todos o algunos de los mismos, como giradores, aceptantes, endosantes, suscriptores, ordenantes, directa o indirectamente, individual, conjunta, solidaria o separadamente con otra u otras firmas o en cualquier instrumento público o documento de deber proveniente de la sociedad **HIPOTECANTE** y/o el(los) deudor(es), o que respalden operaciones de crédito u operaciones bancarias tales como: sobregiros en cuentas corrientes, préstamos, créditos sobre el exterior o sobre plazas del país, descuentos de bonos de prenda, cartas de crédito sobre el interior y el exterior, garantías personales, avales, aceptaciones bancarias, etc. En general, esta garantía hipotecaria ampara las obligaciones por razón de capital y también de los intereses durante el plazo y la mora, si la hubiere, y el cumplimiento de todas las obligaciones comerciales contraídas con anterioridad a la fecha de esta escritura y las que llegaren a suscribirse, cederse o subrogarse, a favor del **BANCO**, así como las comisiones, las costas judiciales y cualesquiera gastos que el **BANCO** hiciere en la cobranza, si fuere el caso. Por ser esta hipoteca de **CUANTIA INDETERMINADA O ILIMITADA**, la totalidad del valor comercial de los inmuebles gravados, determinado al efectuarse el pago judicial, garantiza las obligaciones enunciadas en esta misma cláusula, aún por encima de la cuantía certificada para efectos fiscales, para lo cual se anexa constancia expedida por el **BANCO** por valor del crédito aprobado, a fin de que se protocolice con este instrumento. **QUINTO:** Que en la hipoteca se comprenden las construcciones, mejoras y anexidades presentes y futuras, y las pensiones e indemnizaciones que conforme a la ley civil quedan incluidas en ella. **SEXTO:** Que la sociedad **HIPOTECANTE** se compromete a entregar la primera copia de esta escritura debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos junto con los certificados de libertad correspondientes a los inmuebles hipotecados en los que conste la inscripción de este gravamen, a satisfacción de **EL BANCO**, máximo en un término de noventa (90) días calendario, contados a partir de la firma de esta

ALVARO A. ACOSTA PARRALES  
NOTARIO PRIMER  
CANTÓN DE VALENCIA

escritura. **SEPTIMO:** El otorgamiento de la presente escritura y la constitución de la hipoteca no implican obligación ni promesa alguna de **EL BANCO** de hacer préstamos a la sociedad **HIPOTECANTE** ni a ninguna otra persona ni de concederles prórrogas o renovaciones de obligaciones vencidas o por vencerse. **PARAGRAFO:** La hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que constan en los documentos correspondientes y no se extinguirá por el hecho de ampliarse, cambiarse o renovarse las obligaciones garantizadas por ella. No obstante, la sociedad **HIPOTECANTE** y/o el(los) deudor(es) autorizan expresamente toda ampliación que **EL BANCO** hiciere de cualquier obligación a su cargo, de modo que siempre esta garantía se extienda a las obligaciones cuyo plazo haya sido ampliado o prorrogado por **EL BANCO**. **OCTAVO:** Que si **EL BANCO** necesitare hacer efectivas judicialmente obligaciones de las garantizadas con esta hipoteca a cargo de la sociedad **HIPOTECANTE**, le bastará al efecto presentar los respectivos títulos o instrumentos en que consten las deudas y copia registrada de esta escritura, siendo entendido que para los descubiertos en cuenta corriente y demás saldos que no estén representados en instrumentos determinados, bastará la presentación de un extracto de la cuenta corriente y/o de un certificado expedido por la Superintendencia Bancaria en que conste la obligación desde la fecha en que se haya producido el descubierto o hayan comenzado los cargos respectivos, cuyo saldo líquido desde ahora acepta(n) la sociedad **HIPOTECANTE** y/o el(los) deudor(es) para todos los efectos legales. **NOVENO:** Que la sociedad **HIPOTECANTE** y/o el(los) deudor(es) acepta(n) cualquier traspaso, endoso o cesión que **EL BANCO** hiciere de los instrumentos a su cargo, así como de esta garantía, con todas las consecuencias que la ley señala, sin que sea necesaria la notificación de dicho traspaso, endoso o cesión. **DECIMO:** Que **EL BANCO** podrá dar por vencidos los plazos de cualesquiera deudas u obligaciones de las garantizadas con esta hipoteca, o de todas ellas, a cargo de la sociedad **HIPOTECANTE** y/o el(los) deudor(es), haciendo efectiva esta hipoteca y demandar su pago judicialmente en los siguientes casos, todo sin perjuicio de las causales de aceleración previstas en los respectivos documentos de deber: a). En caso de incumplimiento o mora en el pago de capital y/o de los intereses de una cualquiera de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca o ante el incumplimiento por parte de la sociedad **HIPOTECANTE** y/o el(los) deudor(es) de alguna de las estipulaciones contenidas en cualquiera de los documentos suscritos a favor de **EL BANCO**. b). Por



no presentar dentro del término máximo de noventa (90) días calendario contados a partir de la fecha de otorgamiento de éste instrumento, la primera copia de ésta escritura debidamente registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos junto con el(los) certificado(s) de libertad debidamente ampliado(s) a satisfacción de **EL**

**BANCO.** c). Si la sociedad **HIPOTECANTE** y/o el(los) deudor(es) no remite(n) oportunamente las informaciones que requiere **EL BANCO** para efectos de la evaluación de los créditos que debe realizar en virtud de las instrucciones impartidas por la Superintendencia Bancaria. d). Si a la sociedad **HIPOTECANTE** y/o al(los) deudor(es) o a cualquiera de sus fiadores o avalistas se les promueve o les es admitido proceso de concordato o si sus bienes son embargados o perseguidos judicial o administrativamente en ejercicio de cualquier acción, y en general, si sobreviniere acción judicial que en cualquier forma pudiere afectar los inmuebles hipotecados. **DECIMO PRIMERO:** Que son de cargo de la sociedad **HIPOTECANTE** y/o del(los) deudor(es) los gastos que ocasione el otorgamiento de la presente escritura, los impuestos de su registro, los derechos de anotación beneficencia y los de su posterior cancelación, así como los de los certificados de libertad de los inmuebles hipotecados y las copias que de esta escritura solicitare **EL BANCO** en cualquier momento, para lo cual queda expresamente autorizado. **PARAGRAFO:** La sociedad **HIPOTECANTE**, durante el tiempo de vigencia de la hipoteca autoriza expresa e irrevocablemente al BANCO para que cada dos (2) años, contados a partir de la firma de este documento, disponga la realización de un avalúo comercial de los bienes dados en garantía, por una sociedad escogida por el Banco, quedando la sociedad **HIPOTECANTE** obligada a rembolsar los valores del costo del avalúo, más los intereses moratorios máximos permitidos, si no paga dentro de los diez (10) días corrientes en que tenga conocimiento de la práctica de esta diligencia. **DECIMO SEGUNDO:** En desarrollo de lo consagrado en el artículo 81 del decreto 960 de 1970, las partes acuerdan desde ya autorizar al señor notario para que en caso de pérdida, extravío o destrucción de la primera copia de esta escritura pública se expida una nueva copia que sustituya a la primera con la expresa constancia de que presta mérito ejecutivo. Para lo anterior, la sociedad **HIPOTECANTE** confiere por medio del presente documento poder especial, amplio y suficiente al **BBVA COLOMBIA S.A.,**

Dr. JUAN F. ACOSTA RODRIGUEZ  
NOTARIO PUBLICO  
ESCUELA DE VALLE DEL CAUCA

para que en caso de pérdida, extravío o destrucción de la primera copia de esta escritura, por intermedio de cualquiera de sus representantes legales otorgue y suscriba la escritura pública en nombre y representación del mismo **BANCO**, en la cual solicite al notario la expedición de una copia sustitutiva de este instrumento público con mérito ejecutivo, para lo cual bastará con la manifestación que éste haga sobre su pérdida o destrucción a nombre propio y en representación de la sociedad **HIPOTECANTE**, facultades otorgadas de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Código de Procedimiento Civil. Así mismo, durante el tiempo de vigencia de la hipoteca, la sociedad **HIPOTECANTE** y/o del(los) deudor(es) autoriza(n) expresa e irrevocablemente a **EL BANCO**, para que cada dos (2) años contados a partir de la firma de este documento, disponga la realización de un avalúo comercial del(los) bien(es) dado(s) en garantía por una sociedad escogida por **EL BANCO**, quedando la sociedad **HIPOTECANTE** y/o del(los) deudor(es) obligado(s) a reembolsar los valores del costo del avalúo, más los intereses moratorios máximos permitidos, si no paga dentro de los diez (10) días corrientes en que tenga(n) conocimiento de la practica de esta diligencia. **DECIMO TERCERO:** Que si para cobrar cualquiera de las obligaciones de las garantizadas con esta hipoteca **EL BANCO** entablare acción judicial, la sociedad **HIPOTECANTE** y/o del(los) deudor(es) se adhiere(n) al nombramiento de secuestre que haga **EL BANCO** de acuerdo con lo establecido en el numeral cuatro (4) del artículo noveno (9o.) del Código de Procedimiento Civil y renuncia(n) al derecho de pedir que los bienes se dividan en lotes para efecto de la subasta pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo quinientos veinte (520) del mismo código. **DECIMO CUARTO:** La sociedad **HIPOTECANTE** y/o el(los) deudor(es) se obliga(n) a mantener durante el tiempo de vigencia de esta hipoteca un seguro de incendio, rayo y terremoto sobre la parte destructible de las construcciones levantadas en los inmuebles que se hipotecan y un seguro de vida por una cantidad no inferior al valor de las deudas pendientes de la sociedad **HIPOTECANTE** y/o el(los) deudor(es), en una compañía de Seguros legalmente establecida en Colombia la cual tendrá como beneficiario al **BANCO**, para que en caso de siniestro la indemnización a cargo de la aseguradora subrogue los inmuebles objeto de la hipoteca, para el efecto de radicar sobre esta indemnización el derecho real de hipoteca, de conformidad con el artículo 1101 del Código de Comercio. El seguro ha de tener vigencia durante todo el tiempo que los inmuebles



garanticen cualquier tipo de obligación o deuda a favor de **EL BANCO**. Igualmente se obligan a reajustar anualmente el monto asegurado según el valor comercial de la edificación. Además, autorizan a **EL BANCO** para pagar el valor de la prima de seguro cuando la sociedad **HIPOTECANTE** y/o el(los) deudor(es) no lo haga(n),

quedando la sociedad **HIPOTECANTE** y/o del(los) deudor(es) obligado(s) a rembolsar a **EL BANCO** las cantidades que por dicho concepto haya pagado, con intereses de mora a la tasa máxima legalmente permitida, sin que por esto **EL BANCO** contraiga la obligación de efectuar dicho pago, quien bien puede no hacer uso de dicha facultad. **PARAGRAFO:** La sociedad **HIPOTECANTE** se obliga a designar al **BBVA COLOMBIA S.A.**, como primer beneficiario de las respectivas pólizas en la cantidad que fuere necesaria para cancelarle en caso de siniestro el saldo de la obligación, sin perjuicio de asumir personalmente la obligación excedente, en caso que el valor reconocido por la compañía de seguros, resultare insuficiente para cubrir el valor total de las obligaciones pendientes. En el evento en que por cualquier razón la compañía aseguradora rehuse pagar la totalidad del seguro o lo hiciera por un valor inferior al saldo de la obligación aquí garantizada, el deudor solidario y/o los herederos del deudora y asegurado fallecido -según fuere el caso- continuarán obligados a seguir atendiendo el pago de la obligación hasta su total cancelación. **DECIMO QUINTO:** La sociedad **HIPOTECANTE** y/o del(los) deudor(es) queda(n) obligado(s) a presentar anualmente a **EL BANCO**, durante los cuatro (4) primeros meses, fotocopias autenticadas de los comprobantes que acrediten el pago de los impuestos predial y complementarios de cada año, correspondientes a los inmuebles hipotecados mediante este instrumento. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a que **EL BANCO** o el cesionario de esta garantía declare(n) de pleno derecho vencido el plazo de los créditos amparados con la presente hipoteca, pudiéndose exigir el pago de la totalidad de ellos junto con sus intereses sin ninguna clase de avisos o requerimientos previos. **DECIMO SEXTO:** Las partes declaran que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue o produce novación a las cauciones reales o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **EL BANCO** como garantía de obligaciones principales. **DECIMO SEPTIMO:** La hipoteca que se constituye se entiende vigente desde su inscripción en la respectiva Oficina de

727  
315

DR. JUAN F. ACOSTA RODRIGUEZ  
NOTARIO  
ESCUELO DE CALLEDUPAR

Registro de Instrumentos Públicos, siendo entendido que mientras no fuere cancelada en forma expresa, la garantía respaldará todas las obligaciones que se causen o se adquieran antes o durante su vigencia. Presente el doctor **GERMÁN DAVID VILLARREAL RODRÍGUEZ**, varón, mayor de edad, vecino de Valledupar, Cesar, identificado con la Cédula de Ciudadanía número **79'485.144**, expedida en Bogotá, D. E., quien obra en su calidad de Representante Legal del **BBVA COLOMBIA S. A.**, Sucursal Calle Grande, de Valledupar, Cesar, establecimiento bancario legalmente constituido con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D. C., todo lo cual consta en el Certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y en el Certificado de representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Valledupar, Cesar, los cuales se adjuntan para su protocolización, acepta, como en efecto lo hace, esta escritura y la hipoteca que por medio de ella se constituye a favor de dicha entidad. **Hasta aquí la minuta. SE PRESENTARON LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:** **a)** MUNICIPIO DE VALLEDUPAR. TESORERÍA DE RENTAS MUNICIPAL. CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO No. 70255 Nro.: A 30174 EL SUSCRITO TESORERO DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR CERTIFICA QUE: Propietario: DAZA DIAZ ALIX CECILIA Identificación: 32078488 Tipo de Impuesto: 01 Predial Sujeto de Impuesto: 010602460001000 DAZA DIAZ ALIX CECILIA Base Gravable 1.301.206.000.00. Dirección: C 1 B38 51 Fecha de Expedición: 18-05-2010 Fecha de Vigencia: 31-12-2010 Destinación: 01 Efectos Legales: SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL Y FONVAL HASTA LA FECHA DE VIGENCIA. Detalle: Para constancia de lo anterior se firma en VALLEDUPAR a los 18 días del mes de Mayo de 2010. (Fdo). Ilegible. **B)** Certificado de existencia y representación legal de la Constructora Los Mayales S.A., expedido por la Cámara de Comercio de Valledupar; **C)** Certificado de existencia y representación legal del BBVA COLOMBIA S. A., **D)** Resolución numero 1775 de fecha 17 de agosto de 2010 por medio de la cual se le concede licencia de subdivisión y modificación de la licencia de Urbanismo y construcción expedida por la Curaduría No. 1 de Valledupar, **E)** Plano de Subdivisión, **F)** Acta de Junta Directiva No. 014-2010 de fecha 5 de octubre de 2010, **G)** Carta Cupo. Leído este instrumento a los comparecientes y advertidos de la formalidad de su registro dentro del término legal de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este escritura, cuyo



incumpliendo causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, lo aprobaron y firman por ante mí el suscrito Notario que doy fe. El Notario deja expresa constancia, que le advirtió a los otorgantes la obligación de leer y constatar los datos consignados en la presente escritura pública, cualquier corrección posterior,

implicará el otorgamiento de una nueva escritura. La presente se extendió en los siguientes sellos 7700055049445 - 7700055049452 - 7700055049469 - - 7700055049476 - 7700055049483 - 7700055049490 - 7700055049506 - 7700055049513 .....

Exenta de estampillas de timbre nacional artículo 69 de la reforma tributaria de 1.986. Derechos \$ 5.179.701.00. más \$3.570.00 para la Superintendencia de Notariado y registro, más \$3.570.00 para el Fondo Especial de la Superintendencia de Nacional del Notariado y Registro, 2.010.00 por cada hoja de papel notarial Resolución número 10.301 del 17 de Diciembre de 2.009.lva \$ 854.480.00.... RETENCION \$ 11.418.900.00. Artículo 40 Ley 55 de 1.985.

LA VENDEDORA,

*[Handwritten signature]*  
ALIX CECILIA DAZA MARTINEZ

I.D.



EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD COMPRADORA E HIPOTECANTE,

*[Handwritten signature]*  
JUAN MANUEL ORTIZ GALEANO

I.D.



77032144

EL REPRESENTANTE LEGAL DEL BANCO BBVA COLOMBIA S. A.,

*[Handwritten signature]*  
GERMÁN DAVID VILLARREAL RODRÍGUEZ

I.D.



77485144

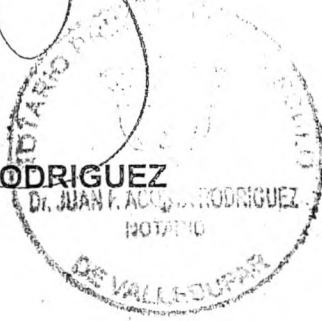
Dr. JUAN F. GOSTIA RODRIGUEZ  
NOTARIO PRIMERO  
CIRCUITO DE VALLEDFIAZ

316



EL NOTARIO PRIMERO,

*Juan Federico Acosta Rodríguez*  
JUAN FEDERICO ACOSTA RODRIGUEZ



LINA CORREO ELEC



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO=====

=====FORMATO DE CALIFICACIÓN =====

=====DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA =====

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS ( 2.242) \* \* \* \* \*

FECHA: SEPTIEMBRE 1 de 2010

=====NOTARIA DE ORIGEN =====

NOTARIA SEGUNDA (2ª) DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR, CESAR.

MATRICULA INMOBILIARIA No.: 190-50969 =====

CEDULA CATASTRAL No.: 010602460001000 =====

=====UBICACIÓN DEL PREDIO =====

Municipio =====Vereda =====Departamento VALLEDUPAR ===== CESAR

RURAL: =====

URBANO: LOTE EL PAÑUELO =====

=====NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO =====

CODIGO- ESPECIFICACIÓN ===== VALOR DEL ACTO

DIVISION 0

0125-COMPRAVENTA===== \$744.361.640.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO ==== IDENTIFICACIÓN

ALIX CECILIA DAZA MARTINEZ. ===== 32.078.488

ERNESTO MIGUEL OROZCO DURAN ===== 77.172.267

REPRESENTANTE LEGAL DE

CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL CESAR

“COMFACESAR”. NIT 892399989-8,

===== OTORGANTES=====

En la ciudad de Valledupar, capital del departamento del Cesar, república de Colombia, a los primero(1) ---- días del mes de septiembre -- del año dos mil diez (2010), al Despacho de la Notaría Segunda del círculo de Valledupar, cuyo titular es el Doctor IVAN OROZCO OROZCO, comparecieron con minuta ALIX CECILIA DAZA MARTINEZ, mayor de edad, vecina de Valledupar, identificada con la cédula de ciudadanía número 32'078.488 de Medellín, de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente, y ERNESTO MIGUEL OROZCO

Dr. Juan Orozco Orozco  
NOTARIO SEGUNDO

DURAN, que es mayor de edad, vecino de Valledupar, identificado con la cédula de ciudadanía número 77'172.267 de Valledupar, quien actúa en nombre y representación de la Caja de Compensación Familiar del Cesar – COMFACESAR, entidad privada sin ánimo de lucro, con personería jurídica reconocida por la gobernación del departamento del Cesar, mediante resolución 0121 del abril 2 de 1968, distinguida con el NIT 892399989-8, y dijeron haber celebrado el contrato de compraventa de inmueble urbano que consta en las siguientes estipulaciones:

**PRIMERA. VENDEDORA.** ALIX CECILIA DAZA MARTINEZ, de condiciones civiles ya señaladas, es una de las partes de este contrato, se llamará la VENDEDORA y actúa en su propio nombre. **SEGUNDA. COMPRADORA.** La Caja de Compensación Familiar del Cesar, COMFACESAR, es la otra parte, se llamará la COMPRADORA y actúa a través de su representante legal, doctor ERNESTO MIGUEL OROZCO DURAN de condiciones civiles antes señaladas. **TERCERA.** Que es voluntad de la VENDEDORA subdividir ese inmueble, razón por la cual ha solicitado y obtenido las licencias respectivas en la CURADURIA URBANA NUMERO 1 DE VALLEDUPAR, despacho que ha proferido la RESOLUCION NUMERO 1775 DEL 17 DE AGOSTO DE 2010 "POR MEDIO DE LA CUAL SE LE CONCEDE LICENCIA DE SUBDIVISION Y MODIFICACION DE LA LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN SEGÚN RESOLUCIÓN 1729 DEL 01 DE JULIO DE 2010 A ALIX CECILIA DAZA DE DÍAZ, EN EL PROYECTO DENOMINADO "MARSELLA REAL" EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR", que textualmente establece: "**Artículo Primero:** Conceder a **Alix Cecilia Daza de Diaz**, identificada con la cédula de ciudadanía número 32'078.488 expedida en Medellín, **LICENCIA DE SUBDIVIVION** para un predio urbano y **MODIFICACION DE LA LICENCIA DE URBANISMO NUMERO 1729 DEL 01 DE JULIO DE 2010** la cual tuvo como objeto el urbanismo de un lote de terreno urbano de mayor extensión con área de diez hectáreas más seis mil trescientos dos con dieciocho metros cuadrados (10 Has) + (6.302.18 m<sup>2</sup>), proyecto denominado "**MARSELLA REAL**", ubicado en la calle 1 No 38-51, sector el Rosario en jurisdicción del Municipio de Valledupar." "**Artículo Segundo:** El lote identificado con el número 1 y con área total de diez hectáreas más seis mil trescientos dos con dieciocho metros cuadrados (10has+6.302.18m<sup>2</sup>), será objeto de **LICENCIA DE SUBDIVISIÓN** y quedará conformado por tres (3) lotes identificados como lotes 1A con un área de dieciséis mil novecientos diecisiete con treinta y un metros cuadrados (16.917.31m<sup>2</sup>), lote 1B



con un área de ochenta y cinco mil novecientos setenta y ocho con ochenta y siete metros cuadrados (85.978.87m2) y el lote 1C con un área de tres mil cuatrocientos seis metros cuadrados (3.406.00m2). El proyecto de subdivisión del lote 1 presenta el siguiente cuadro de áreas:"-----

**"CUADRO DE AREAS LICENCIA DE SUBDIVISION"**

DESCRIPCIÓN	AREA	%
Área lote en mayor extensión (No 1)	106.302.18m2	100.00
Área lote 1A – subdividido 190-130539	16.917.31 m2	15.91
Área lote 1B – subdividido 190-130540	85.978.87m2 ←	80.89
Área lote 1C – subdividido 190-130541	3.406.00m2	3.20

"Artículo Tercero: Como consecuencia de esta licencia de modificación el proyecto que se aprueba es el siguiente: El lote 1A (resultante del acto de subdivisión que se otorga en este mismo acto) queda fuera del área urbanizada, los lotes **1B** y **1C** con área de ochenta y cinco mil novecientos setenta y ocho con ochenta y siete metros cuadrados (85.978.87m2) y tres mil cuatrocientos seis metros cuadrados (3.406.00m2) respectivamente, serán objeto de **MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANISMO** la cual quedará conformada de la siguiente forma: **Lote 1B:** estará conformado por siete (7) lotes distribuidos de la siguiente manera: Lote 1B-1, con área total de veinticinco mil ciento cincuenta y cuatro con cincuenta y nueve metros cuadrados (25.154.59m2), hará parte de un futuro desarrollo para una unidad inmobiliaria cerrada, lote 1B-2 con un área de dos mil sesenta con ochenta y dos metros cuadrados (2.060.82m2) lote que hace parte del área de cesión externa de este proyecto, lote 1B-3 con un área de dos mil ochenta y dos con cuarenta y un metros cuadrados (2.082.41m2), lote que será reservado para futuros proyectos, lote 1B-4 con un área de veintidós mil quinientos noventa con veintisiete metros cuadrados (22.590.27m2), lote que hace parte de un futuro desarrollo para una anidad inmobiliaria cerrada, lote 1B-5 con un área de once mil quinientos cuarenta y uno con treinta y tres metros cuadrados (11.541.33m2), lote que hace parte de un futuro desarrollo para una unidad inmobiliaria cerrada, lote 1B-6 con un área de cinco mil ciento sesenta y cinco con cuarenta y un metros cuadrados (5.165.41m2), lote que hace parte del área de cesión externa de este proyecto y el lote 1B-7 con un área de quinientos cuarenta y dos con ochenta y cuatro metros cuadrados (542.84m2), lote que hace parte del área de cesión externa de este proyecto. **Lote**

Dr. Juan Carlos Cruzado  
NOTARIO

**1C:** con un área total de tres mil cuatrocientos seis metros cuadrados (3.406.00m<sup>2</sup>), hace parte de cesión de vías del plan vial de la ciudad. El área total urbanizada es de sesenta y un mil trescientos sesenta y ocho con sesenta metros cuadrados (61.368.60m<sup>2</sup>) y el área de vías, andenes y zonas verdes es de diecisiete mil trescientos ochenta y cuatro con cuatro metros cuadrados (17.384.04m<sup>2</sup>). Dentro de este proyecto urbanístico se deja un área de cesión adicional para futuros proyectos con un área de dos mil quinientos ochenta y siete con cincuenta y nueve metros cuadrados (2.587.59m<sup>2</sup>).” **“Artículo Cuarto:** Este acto administrativo únicamente modifica parcialmente la licencia de urbanismo número 1729 del 01 de julio de 2.010 expedida por la Curaduría Urbana Primera de Valledupar, en los términos establecidos en el artículo tercero de esta licencia de modificación. En referencia a las demás disposiciones contenidas en la licencia de urbanismo número 1729 del 01 de julio de 2.010, éstas siguen produciendo los efectos jurídicos para la cual fue otorgada.” **TERCERA. SUBDIVISIÓN.** Que es su voluntad subdividir el predio de mayor extensión en la forma que dispone y detalla el artículo tercero de la resolución antes mencionada, para proceder a su venta posterior. **CUARTA. OBJETO DEL CONTRATO.** Por medio del presente instrumento, la VENDEDORA enajena a favor de la COMPRADORA en forma perpetua y definitiva, el dominio, la posesión y la tenencia material, pública, pacífica e ininterrumpida que por más de veinte años ha tenido, tiene y ejerce sobre el predio que la resolución señalada denomina "LOTE 1A- subdividido", predio sin servicios públicos situado en el perímetro urbano del municipio de Valledupar, junto con todas sus anexidades, mejoras, dependencias, usos y costumbres, así como las servidumbres tanto activas como pasivas, inmueble que para efectos de esta venta resulta de la subdivisión del predio de mayor extensión que la resolución parcialmente transcrita denomina "LOTE No.1", llamado EL PAÑUELO, que se identifica y alindera así: Predio urbano situado en Valledupar, con un área de diez (10) hectáreas y seis mil trescientos dos (6.302) metros cuadrados con dieciocho (18) centímetros cuadrados de superficie, comprendidos entre los siguientes linderos: NORTE, con propiedad de COMFACESAR, lote ocupado por el COLEGIO DE COMFACESAR; SUR, en parte con predios que son o fueron de EDGARDO PUPO PUPO, hoy barrio LA NEVADA y en parte con el predio vendido mediante la escritura 2443 de 2006 de la notaria PRIMERA de Valledupar, cuyos propietarios son o fueron ALEX BANDERAS y FELIPE CASTRO. ESTE, en parte con predios que fueron de DIOMEDES DAZA



DAZA y en parte con predios de GASSAN MANNA OSMAN. OESTE, en parte con predios que fueron de DIOMEDES DAZA DAZA hoy barrio NUEVO AMANECER, en parte con el barrio EL REFUGIO, en parte con predio del municipio de Valledupar y en parte con predio de la DIOCESIS DE VALLEDUPAR. -----

La porción que mediante este instrumento se vende, se identifica así: Un lote de terreno, situado en Valledupar, al NORTE del predio de mayor extensión que se acaba de alindar, tiene una extensión superficial de dieciséis mil novecientos diecisiete metros cuadrados con treinta y un centímetros cuadrados (16.917,31), graficado en el plano topográfico realizado en junio de 2010 por el topógrafo RICARDO CAMACHO, que ambas partes declaran conocer y aceptar y que se protocoliza con este instrumento y de él forma parte. El inmueble vendido está comprendido entre los siguientes linderos: OESTE: Del punto 1 situado al suroeste, en la calle 2B al punto 2, en línea recta, dirección norte, con una distancia de ochenta y un (81) metros con treinta y seis (36) centímetros, con un azimut de trescientos cincuenta y cinco (355) grados con cinco (5) minutos, colinda con el barrio EL REFUGIO. NORTE: Del punto 2 al punto 3, en línea recta, dirección este, con una distancia de ciento sesenta y ocho (168) metros con noventa y cinco (95) centímetros, con un azimut de sesenta y cuatro (64) grados con treinta y cuatro (34) minutos, colinda con el colegio de COMFACESAR. ESTE: Del punto 3 al punto 4, en línea recta, dirección sur, con una distancia de ciento tres (103) metros con ochenta y cinco (85) centímetros, con un azimut de ciento sesenta y cinco (165) grados con dieciséis (16) minutos, colinda en parte con predios que fueron de DIOMEDES DAZA DAZA y en parte con predios de GASSAN MANNA OSMAN. SUR: Del punto 4 al punto 1, en línea recta, dirección oeste, con una distancia de ciento ochenta y cinco (185) metros con sesenta y un (61) centímetros, con un azimut de doscientos sesenta y cinco (265) grados con cincuenta y un (51) minutos, colinda con el inmueble de mayor extensión, propiedad de la VENDEDORA y cierra el polígono. A pesar de lo dicho sobre área, cabida y linderos, la presente compraventa se celebra sobre un cuerpo cierto constituido por el lote antes identificado, carente de servicios públicos. **QUINTA. REMANENTE.** Como mediante la presente compraventa solo se transfiere una porción del inmueble total que es propiedad de la VENDEDORA, esta conserva el dominio del remanente del predio de mayor

Dr. Julio Ochoa Cruz  
NO APROBANDO

extensión, cuya superficie se reduce en virtud de esta venta a ocho (8) hectáreas y nueve mil trescientos ochenta y cuatro (9.384) metros cuadrados con ochenta y siete (87) centímetros cuadrados, comprendidos dentro de los siguientes linderos: NORTE, en parte con el predio que mediante este instrumento se vende y en parte con predios que son o fueron de MARTINA CALDERON VIUDA DE MARTINEZ hoy de los hermanos OROZCO, Avenida SIERRA NEVADA en medio; SUR, en parte con predios que son o fueron de EDGARDO PUPO PUPO, hoy barrio LA NEVADA y en parte con el predio vendido mediante la escritura 2443 de 2006 de la notaria PRIMERA de Valledupar, cuyos propietarios son o fueron ALEX BANDERAS y FELIPE CASTRO; ESTE, en parte con predios que fueron de DIOMEDES DAZA DAZA y en parte con predios de GASSAN MANNA OSMAN y OESTE, en parte con predios que fueron de DIOMEDES DAZA DAZA hoy barrio NUEVO AMANECER y en parte con predio del MUNICIPIO DE VALLEDUPAR y en parte con predio de la DIOCESIS DE VALLEDUPAR. -----

**SEXTA. TRADICION.** El inmueble del cual se desengloba la porción que mediante este instrumento se vende es propiedad exclusiva de la VENDEDORA pues no lo ha enajenado antes a nadie y fue adquirido así: Una porción de siete (7) hectáreas que compró a JOHN MARLON MARTINEZ RAMOS en remate realizado en proceso de venta de bienes de menores por el juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar, realizado el 8 de mayo de 1979 y una porción de siete (7) hectáreas y cinco mil (5000) metros cuadrados que adquirió por compraventa celebrada con la señora JUSTA MATILDE MARTINEZ MARTINEZ, tal como consta en la escritura pública 1503 de 1982 de la Notaría Única de Valledupar. Ambas porciones fueron englobadas en un solo predio mediante la escritura 1503 de 1982 de la notaría Única de Valledupar, y está matriculado en la oficina de registro de instrumentos públicos de Valledupar bajo el número 190-50969. -----

**SEPTIMA. SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE QUE SE VENDE.** LA VENDEDORA declara que el inmueble de mayor extensión del cual se desengloba la porción que aquí se vende, está libre de demandas civiles, embargos judiciales, hipotecas, contratos de anticresis, arrendamientos por escritura pública, y pleitos pendientes; que su derecho de dominio no está sujeto a condiciones resolutorias, no tiene limitaciones ni ha sido desmembrado, ni constituido en patrimonio de familia, ni movilizado y que en todo caso se obliga al saneamiento de la venta conforme a la ley. Además declara la VENDEDORA que el señalado inmueble se encuentra a paz



y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones, incluidos los impuestos predial y complementarios, que fueron debidamente cancelados para obtener los paz y salvos necesarios para esta escritura. Cualquier rubro que las entidades públicas de cualquier orden liquiden a partir del día

de de dos mil diez (2010) corre por cuenta de la COMPRADORA, cualquiera sea la causa que origine tal cobro. Se deja constancia de que el inmueble no tiene servicios públicos instalados y que en consecuencia nada adeuda por tal concepto.

**OCTAVA. PRECIO.** Las partes han convenido que el inmueble que aquí se vende tiene un precio de SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS (\$744'361.640.oo). **NOVENA. FORMA DE PAGO.** LA COMPRADORA pagará el precio fijado en la cláusula anterior en la siguiente forma: El cincuenta por ciento (50%) de dicho precio, esto es la suma de TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES CIENTO OCHENTA MIL OCHOCIENTOS VEINTE PESOS (\$372'180.820.oo), se cancelarán al otorgar la escritura pública mediante la cual se solemnice este contrato. El saldo, esto es la suma de TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES CIENTO OCHENTA MIL OCHOCIENTOS VEINTE PESOS (\$372'180.820.oo), será cancelado treinta (30) días después de la fecha de la escritura pública mediante la cual se cumpla esta promesa. **DECIMA. GASTOS.**

Las gastos notariales que ocasione el otorgamiento de la presente escritura serán cubiertas por ambas partes en igual proporción. Los gastos de tesorería, beneficencia y registro serán a cargo de la COMPRADORA. La retención en la fuente que cause este contrato será cubierto por la VENDEDORA. Presente en el acto el representante legal de la COMPRADORA, ya identificado en esta escritura, manifestó que acepta este instrumento porque sus estipulaciones corresponden exactamente a lo convenido con la VENDEDORA. Manifiesta además que a la fecha de este instrumento ha recibido la posesión material del predio adquirido y que la ejerce en forma libre, pública y exenta de perturbaciones de cualquier índole.

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA. Se le advirtió a los comparecientes que conforme al artículo 79 de la Ley 223 de 1.995, el valor de la enajenación a que se contrae este instrumento no debe ser menor al 50% del valor comercial del

CALLE 11A No. 10-10 Bogotá, D.C. NOTARIO SEGUNDO



inmueble. SE PRESENTARON LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS PARA SU PROTOCOLIZACION: a) CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL NUMERO 0004756. El suscrito Tesorero Municipal certifica que: DAZA MARTINEZ ALIX CECILIA, se encuentra a paz y salvo con el Tesoro Municipal por concepto de impuesto predial por el predio identificado con la ficha catastral número 01-06-0246-0001-000. DIRECCION: C 1 38 51. Base Gravable \$1.301.206. 000. Fecha de expedición 02-07-2010. Fecha de vigencia 31-12-2010. Válido hasta diciembre 31 de 2010. SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL Y FONVAL HASTA LA FECHA DE VIGENCIA. Fdo. Ilegible. B) Certificado de existencia y representación de la CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL CESAR " COMFACESAR ", c) Resolución No. 0277 del 22 de Junio de 2010, emanada de la Superintendencia del Subsidio Familiar. d) Plano. E) Resolución No. 1775 del 17 de agosto de 2010, emanada de la Curaduría Urbana No. 1 de Valledupar, e) Fotocopia de la cédula de ciudadanía. En consecuencia, yo el suscrito notario los declaro protocolizados bajo el número que le corresponde a esta escritura para su guarda y conservación para que su contenido se inserte en las copias que de esta escritura se expidan y para todos los efectos legales. **LEIDO Y AUTORIZACION;** Leído el presente instrumento por los otorgantes se hicieron las advertencias pertinentes, en especial la relacionada con la necesidad de inscribir la copia en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos dentro del término legal, siendo aprobado en su totalidad y firmado conmigo el notario que lo autorizo y doy Fe. Esta escritura se extendió en los sellos 7-700052-501571, 7 700052-501588, 7-700052-501595, 7-700052-501601 y 7-700052-501618  
 Derechos:\$ 2.067.001 más \$3.570 para la Superintendencia Nacional de Notariado y Registro, \$ 3.570 para el Fondo Nacional del Notariado, cobrados según Resolución 7880 del 2006. IVA \$ 351.302. Retención en la fuente \$ Artículo 40 Ley 55 de 1985. Los otorgantes manifiestan que firman con su firma actualizada, retención en la fuente \$ 7.443.610.00

LA VENDEDORA,

*Alix Cecilia Daza Martínez*  
 ALIX CECILIA DAZA MARTINEZ  
 C. C. 32.070400



PASA AL SELLO

7-700052-501618



VIENE DEL SELLO 7-700052-5016 01

EL REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD COMPRADORA,

*[Handwritten signature]*  
ERNESTO MIGUEL OROZCO DURAN  
C.C. *[Handwritten ID number]*

EL NOTARIO SEGUNDO

*[Handwritten signature]*  
IVAN OROZCO



322



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

Página: 1

Nro Matrícula: 190-130540

Impreso el 17 de Marzo de 2011 a las 10:38:43 am No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 190 VALLEDUPAR DEPTO: CESAR MUNICIPIO: VALLEDUPAR VEREDA: PARAJE EL RINCON FECHA APERTURA: 30/9/2010 RADICACIÓN: 2010-190-6-9567 CON: ESCRITURA DE 1/9/2010

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO COD CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

LOTE 1B. MARSELLA REAL CON AREA DE 85.978.87 M2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD 80.89% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2242, 2010/09/01, NOTARIA SEGUNDA VALLEDUPAR. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984 AREA ACTUAL: 16.841.20 M2. DESTINADO PARA VIAS Y ANDENES, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA PUBLICA 2931 DEL 14-10-2010. DCTO. 1711/1984.

COMPLEMENTACIÓN:

1.-ALIX CECILIA DAZA DE DIAZ,ADQUIRIO UNA PARTE POR COMPRA A JUSTA MATILDE MARTINEZ MARTINEZ,SEGUN ESCRITURA N.1503 DEL 12-08-82 NOTARIA UNICA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 09-03-84; 2.-JUSTA MATILDE MARTINEZ MARTINEZ,ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON MARLEN BEATRIZ,EDUARDO ELIAS,HERNAN JOSE MARTINEZ MARIN,JOHON MARLON MARTINEZ RAMOS.JORGE ENRIQUE MARTINEZ CORZO,ARNULFO JOSE MATINEZ MOLINA ALBA MERCEDES MARTINEZ MOLINA,FERNANDO,JAVIER FELIPE-MARTINEZ FUENTEZ,PEDRO NEL,MARGARITA ROSA MARTHA INES,ANA PASCUALA,LUIS ERNETO,NANCY,MARINA,CARMEN ELISA MARINA ESTHER,SONUALUZ MARTINEZ PUMAREJO. SEGUN ESCRITURA 1209 DEL 19-12-83.NOTARIA UNICA DE LA PAZ,REGISTRADA EL 10-01-84. 3.-LOS SE/ORES CITADOS EN EL PUNTO ANTERIOR,ADQUIRIERON POR AJUDICACION EN LA SUCESION DE PEDRO NEL MARTINEZ,SEGUN SENTENCIA DEL 14-06-76,JUZGADO 1.CIVIL DEL CTO.DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 121-04-77. 4.-PEDRO NEL MARTINEZ,ADQUIRIO EL PREDIO DENOMINADO EL ROSARIO,EN MAYOR EXTENCION POR PRESCRIPCION SEGUN SENTENCIA DE FECHA 30-10-57,JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 14-11-57. 5.-ALIX CECILIA DAZA DE DIAZ,ADQUIRIO OTRA PARTE POR REMATE DE JHON MARLON MARTINEZ RAMOS,SEGUN REMATE DE FECHA 08-05-79 JUZGADO SEGUNDO CIVIL CTO.DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 28-05-79. 6.-JHON MARLON MARTINEZ RAMOS,ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON MARLEN BEATRIZ,EDUARDO ELIAS,HERNAN JOSE MARTINEZ MARIN JORGE ENRIQUE MARTINEZ CORZO,ARNULFO JOSE MARINEZ MOLINA,ALBA MERCEDES MARTINEZ MOLINA,FERNANDO,JAVIER FELIPE MARTINEZ FUENTES,PEDRO NEL,MARGARITA ROSA,MARTHA INES,ANA PASCUALA,LUIS ERNESTO,NANCY,MARINA ESTHER,SONIA LUZ MARTINEZ PUMAREJO.-SEGUN ESC.1209 DEL 19-12-83. NOTARIA UNICA DE LA PAZ,REGISTRADA EL 10-01-84

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: SIN INFORMACION

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros) 0-50969

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 2/11/2005 Radicación 2005-8832 DOC: SENTENCIA SN DEL: 5/9/2003 JUZG.5 C.CTO. DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 106.590.000 ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA - (IMPOSICION) SOBRE 8.882.5 M2 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: DAZA DE DIAZ ALIX CECILIA CC# 32078488 A: CORELCA S.A. E.S.P.

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 24/9/2010 Radicación 2010-190-6-9567 DOC: ESCRITURA 2242 DEL: 1/9/2010 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0 ESPECIFICACION: OTRO : 0918 DIVISION MATERIAL PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto) A: DAZA MARTINEZ ALIX CECILIA X CC 32078488

OAPM-0434

Valledupar, 10 de marzo de 2021

Señor (a):  
**ANDRES FELIPE MAESTRE LABRADA**  
Secretario General Municipal  
Valledupar

**REFERENCIA : CONCEPTO USO DE SUELO DEL PREDIO CON CODIGO CATASTRAL No. 01-06-0309-0001-000**

En atención al asunto de la referencia, la Oficina Asesora de Planeación Municipal, se permite comunicarle que el predio identificado con código catastral 01-06-0251-0254-000 presenta las siguientes características urbanísticas de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial de Valledupar adoptado mediante Acuerdo 011 de 2015:

Según el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.3.1 Otras actuaciones, Numeral 2. **"Concepto de norma urbanística. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su petitionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas".**

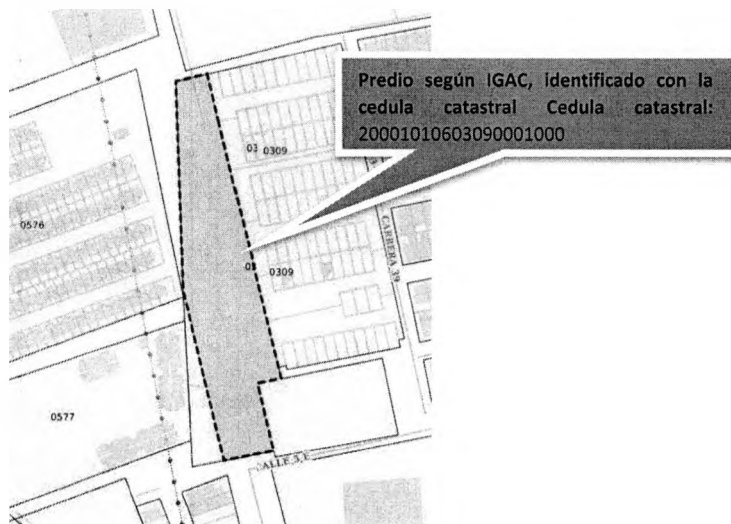
Aclarado lo anterior, se procede con el siguiente análisis normativo, específico para el predio en estudio y se emite **Concepto de Norma Urbanística**, de conformidad con el Segundo Plan de Ordenamiento Territorial "POT" del municipio de Valledupar, aprobado mediante acuerdo municipal 011 de 2015, en los siguientes términos:

#### 1. Identificación del predio.

Con base a la información preliminar, procedemos a realizar revisión técnica cartográfica ante el Sistema de Información Geográfica "S.I.G." del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar, aprobado mediante acuerdo municipal 011 de 2015, el cual contiene la siguiente información catastral (Base predial del municipio)

- Cedula catastral: 20001010603090001000
- Inscrito a nombre de: EVELIO JOSE DAZA DAZA
- Dirección: CARRERA 40 No. 5-101 LO 9

El predio antes referenciado según el plano de conjunto del área urbana del municipio de Valledupar, se localiza al este de la ciudad, al interior del Perímetro Urbano, tal como se aprecia en la siguiente imagen:



324

IMAGEN PARCIAL GEOPORTAL - IGAC

## 2. UBICACIÓN DEL PREDIO PLANO FICHA NORMATIVA FN-C5

El predio en análisis, de conformidad con el POT, según el plano denominado FN-C5 Ficha Normativa Comuna 5, se establecen, se clasifica como suelo urbano del municipio, es decir localizado al interior del perímetro urbano.

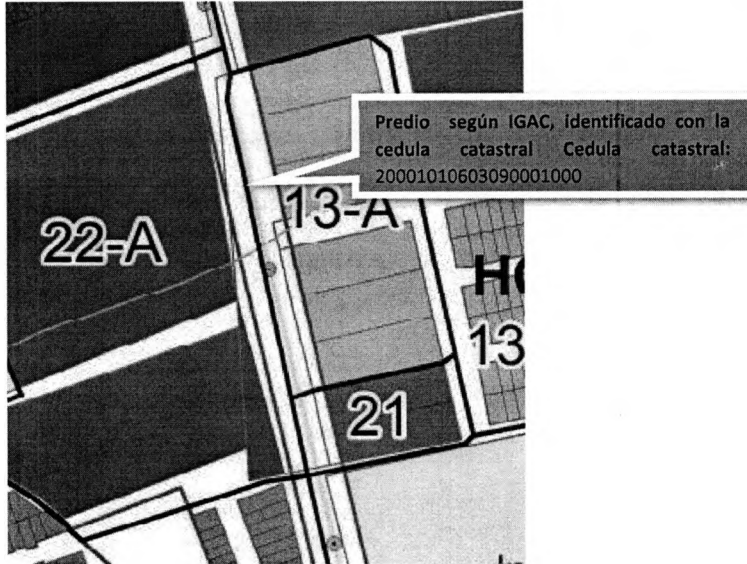


IMAGEN PARCIAL DEL PLANO DEL POT DENOMINADO FN-C5 Ficha Normativa Comuna 5.

**AREA DE ACTIVIDAD:** VIA PUBLICA  
**TRATAMIENTO URBANISTICO:** VIA PUBLICA  
**CLASE:** V 1B

## 3. CLASIFICACIÓN VIAL URBANA.

Según el plano FORM-URB-01 SUBSISTEMA VIAL, del Acuerdo 011 de junio de 2015 POT, el predio en análisis hace parte de la infraestructura vial



IMAGEN PARCIAL PLANO FORM-URB-01 SUBSISTEMA VIAL

Con relación a la clasificación vial urbana, en el Artículo 102 y subsiguientes, se norma la Clasificación vial urbana, la Clasificación de la red de vías arterias, las Vías Arteriales de Integración Regional, los Perfiles Viales.

Según el documento Anexo Perfiles viales suelo urbano y de expansión urbana del POT, el Artículo 3, numeral 6.2, grafica las secciones de cada perfil vial normado en el POT.

325

Igualmente, el Artículo 115 y subsiguientes, norma lo correspondiente a los Componentes de los perfiles viales. Los Estándares para carriles, los Estándares para los andenes, las Franjas funcionales de los andenes, las Sección de las vías peatonales, los Estándares para vías peatonales, los Estándares para esquinas, las Alamedas o franjas ambientales especiales, la Obstrucción del espacio público, los Parámetros para los anchos de separadores viales, y los Estándares para las ciclo rutas.

4. Finalmente, es imperativo mencionar, que en el Acuerdo Municipal 011 de 2015, por medio del cual se aprobó el POT, se condensan otras normas urbanísticas que deberán ser valoradas a la hora de realización de actuaciones urbanísticas sobre el territorio del municipio de Valledupar, las cuales no se mencionan en el presente concepto. De esta manera, damos respuesta a su solicitud.

Atentamente,

  
**CECILIA ROSCA CASTRO MARTÍNEZ**  
Jefe Oficina Asesora de Planeación.

Elaboró: JORGE ALBERTO DAZA CALDERÓN  
PROFESIONAL UNIVERSITARIO  
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN  
Nombre carpeta archivo: Oficios externos

OAPM-0435

Valledupar, 10 de marzo de 2021

Señor (a):

**ANDRES FELIPE MAESTRE LABRADA**

Secretario General Municipal

Valledupar

**REFERENCIA : CONCEPTO USO DE SUELO DEL PREDIO CON CODIGO CATASTRAL No. 01-06-0251-0295-000**

En atención al asunto de la referencia, la Oficina Asesora de Planeación Municipal, se permite comunicarle que el predio identificado con código catastral 01-06-0251-0254-000 presenta las siguientes características urbanísticas de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial de Valledupar adoptado mediante Acuerdo 011 de 2015:

Según el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.3.1 Otras actuaciones, Numeral 2. **"Concepto de norma urbanística. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas".**

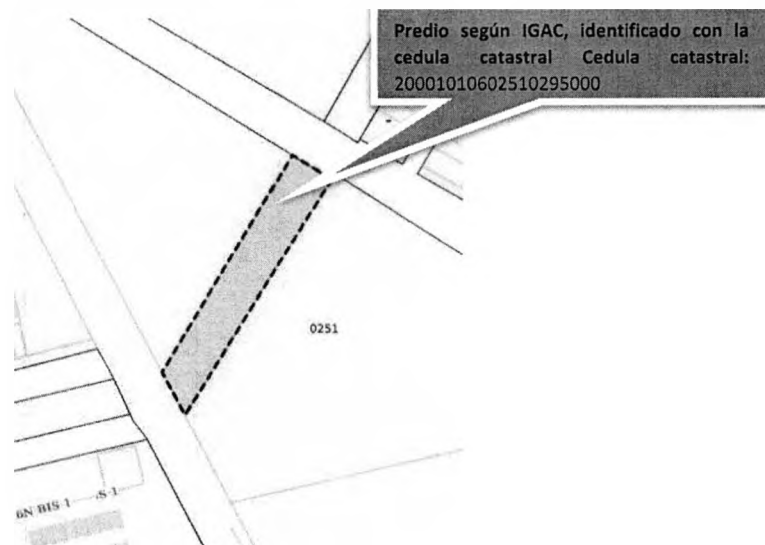
Aclarado lo anterior, se procede con el siguiente análisis normativo, específico para el predio en estudio y se emite **Concepto de Norma Urbanística**, de conformidad con el Segundo Plan de Ordenamiento Territorial "POT" del municipio de Valledupar, aprobado mediante acuerdo municipal 011 de 2015, en los siguientes términos:

#### 1. Identificación del predio.

Con base a la información preliminar, procedemos a realizar revisión técnica cartográfica ante el Sistema de Información Geográfica "S.I.G." del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar, aprobado mediante acuerdo municipal 011 de 2015, el cual contiene la siguiente información catastral (Base predial del municipio)

- Cedula catastral: 20001010602510295000
- Inscrito a nombre de: INVERSIONES DEL ROSARIO LTDA
- Dirección: EL ROSARIO LO 7MA

El predio antes referenciado según el plano de conjunto del área urbana del municipio de Valledupar, se localiza al este de la ciudad, al interior del Perímetro Urbano, tal como se aprecia en la siguiente imagen:



327

IMAGEN PARCIAL GEOPORTAL - IGAC

**2. UBICACIÓN DEL PREDIO PLANO FICHA NORMATIVA FN-C5**

El predio en análisis, de conformidad con el POT, según el plano denominado FN-C5 Ficha Normativa Comuna 5, se establecen, se clasifica como suelo urbano del municipio, es decir localizado al interior del perímetro urbano.

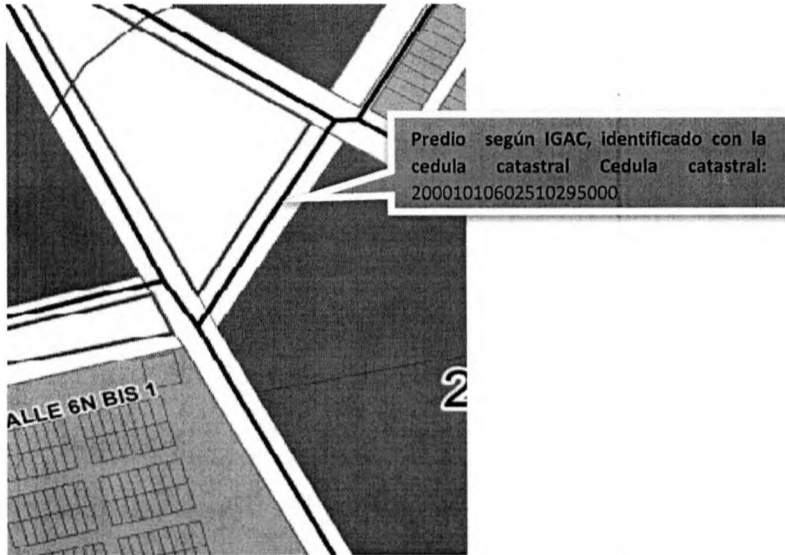


IMAGEN PARCIAL DEL PLANO DEL POT DENOMINADO FN-C5 Ficha Normativa Comuna 5.

**AREA DE ACTIVIDAD:** VIA PUBLICA

**TRATAMIENTO URBANISTICO:** VIA PUBLICA

**3. CLASIFICACIÓN VIAL URBANA.**

Con relación a la clasificación vial urbana, en el Artículo 102 y subsiguientes, se norma la Clasificación vial urbana, la Clasificación de la red de vías arterias, las Vías Arteriales de Integración Regional, los Perfiles Viales.

Según el documento Anexo Perfiles viales suelo urbano y de expansión urbana del POT, el Artículo 3, numeral 6.2, grafica las secciones de cada perfil vial normado en el POT.

Igualmente, el Artículo 115 y subsiguientes, norma lo correspondiente a los Componentes de los perfiles viales. Los Estándares para carriles, los Estándares para los andenes, las Franjas funcionales de los andenes, las Sección de las vías peatonales, los Estándares para vías peatonales, los Estándares para esquinas, las Alamedas o franjas ambientales especiales, la Obstrucción del espacio público, los Parámetros para los anchos de separadores viales, y los Estándares para las ciclo rutas.

4. Finalmente, es imperativo mencionar, que en el Acuerdo Municipal 011 de 2015, por medio del cual se aprobó el POT, se condensan otras normas urbanísticas que deberán ser valoradas a la hora de realización de actuaciones urbanísticas sobre el territorio del municipio de Valledupar, las cuales no se mencionan en el presente concepto. De esta manera, damos respuesta a su solicitud.

Atentamente,

  
**CECILIA ROSA CASTRO MARTÍNEZ**  
 Jefe Oficina Asesora de Planeación.

Elaboró: JORGE ALBERTO DAZA CALDERÓN  
 PROFESIONAL UNIVERSITARIO  
 OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN  
 Nombre carpeta archivo: Oficios externos



OAPM-0436

Valledupar, 10 de marzo de 2021

Señor (a):  
**ANDRES FELIPE MAESTRE LABRADA**  
 Secretario General Municipal  
 Valledupar

**REFERENCIA : CONCEPTO USO DE SUELO DEL PREDIO CON CODIGO CATASTRAL No. 01-06-0251-0254-000**

En atención al asunto de la referencia, la Oficina Asesora de Planeación Municipal, se permite comunicarle que el predio identificado con código catastral 01-06-0251-0254-000 presenta las siguientes características urbanísticas de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial de Valledupar adoptado mediante Acuerdo 011 de 2015:

Según el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.3.1 Otras actuaciones, Numeral 2. **“Concepto de norma urbanística. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas”.**

Aclarado lo anterior, se procede con el siguiente análisis normativo, específico para el predio en estudio y se emite **Concepto de Norma Urbanística**, de conformidad con el Segundo Plan de Ordenamiento Territorial “POT” del municipio de Valledupar, aprobado mediante acuerdo municipal 011 de 2015, en los siguientes términos:

**1. Identificación del predio.**

Con base a la información preliminar, procedemos a realizar revisión técnica cartográfica ante el Sistema de Información Geográfica “S.I.G.” del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar, aprobado mediante acuerdo municipal 011 de 2015, el cual contiene la siguiente información catastral (Base predial del municipio)

- Cedula catastral: 20001010602510254000
- Inscrito a nombre de: INVERSIONES DEL ROSARIO LTDA
- Dirección: EL ROSARIO LO 1A

El predio antes referenciado según el plano de conjunto del área urbana del municipio de Valledupar, se localiza al este de la ciudad, al interior del Perímetro Urbano, tal como se aprecia en la siguiente imagen:

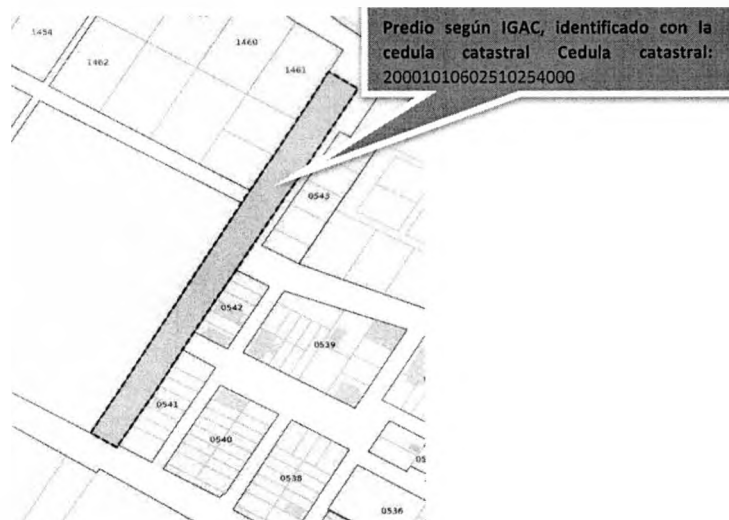


IMAGEN PARCIAL GEOPORTAL - IGAC

**2. UBICACIÓN DEL PREDIO PLANO FICHA NORMATIVA FN-C5**

El predio en análisis, de conformidad con el POT, según el plano denominado FN-C5 Ficha Normativa Comuna 5, se establecen, se clasifica como suelo urbano del municipio, es decir localizado al interior del perímetro urbano.

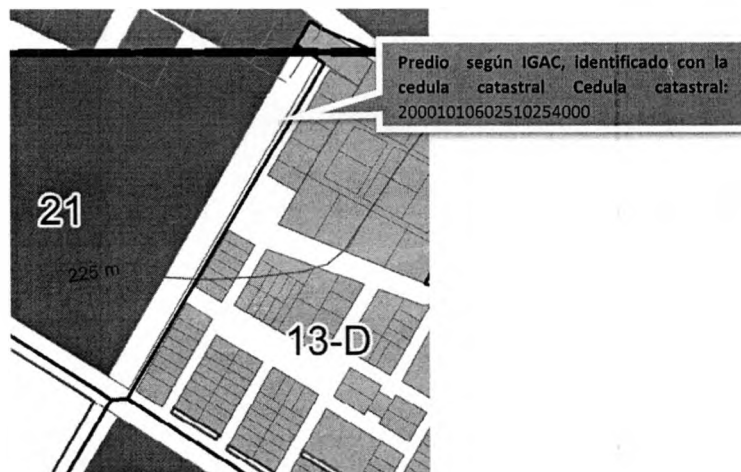


IMAGEN PARCIAL DEL PLANO DEL POT DENOMINADO FN-C5 Ficha Normativa Comuna 5.

**AREA DE ACTIVIDAD:** VIA PUBLICA

**TRATAMIENTO URBANISTICO:** VIA PUBLICA

**3. CLASIFICACIÓN VIAL URBANA.**

Con relación a la clasificación vial urbana, en el Artículo 102 y subsiguientes, se norma la Clasificación vial urbana, la Clasificación de la red de vías arterias, las Vías Arteriales de Integración Regional, los Perfiles Viales.

Según el documento Anexo Perfiles viales suelo urbano y de expansión urbana del POT, el Artículo 3, numeral 6.2, grafica las secciones de cada perfil vial normado en el POT.

Igualmente, el Artículo 115 y subsiguientes, norma lo correspondiente a los Componentes de los perfiles viales. Los Estándares para carriles, los Estándares para los andenes, las Franjas funcionales de los andenes, las Sección de las vías peatonales, los Estándares para vías peatonales, los Estándares para esquinas, las Alamedas o franjas ambientales especiales, la Obstrucción del espacio público, los Parámetros para los anchos de separadores viales, y los Estándares para las ciclo rutas.

- Finalmente, es imperativo mencionar, que en el Acuerdo Municipal 011 de 2015, por medio del cual se aprobó el POT, se condensan otras normas urbanísticas que deberán ser valoradas a la hora de realización de actuaciones urbanísticas sobre el territorio del municipio de Valledupar, las cuales no se mencionan en el presente concepto. De esta manera, damos respuesta a su solicitud.

Atentamente,

  
**CECILIA ROSA CASTRO MARTÍNEZ**  
 Jefe Oficina Asesora de Planeación.

Elaboró: JORGE ALBERTO DAZA CALDERÓN  
 PROFESIONAL UNIVERSITARIO  
 OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN  
 Nombre carpeta archivo: Oficios externos

# CARTA CATASTRAL URBANA

DEPARTAMENTO DE CESAR

CABECERA MUNICIPAL

MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

330

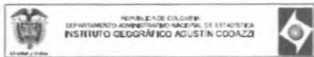


### CONVENCIONES

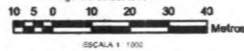
- Territorio Urbano
- Estacion
- Drenaje Doble
- Drenaje Simple
- Suelo Urbano
- Compensacion Areas
- Parcela
- Particion - Garage
- Limpieza
- Concreto Su.
- Establecimiento Educativo
- Hospital, Capilla y Centro de Salud
- H.
- M.
- L.
- O.

### INFORMACION DE REFERENCIA

**SISTEMA DE REFERENCIA:** UTM  
**PROYECCION CARTOGRAFICA:** Coordenadas geográficas  
**Fecha Origen:**  
**ORIGEN:** Mensura  
**FECHA DE CAPTURA:** 1/05/2014  
**FECHA DE GENERACION:** 05/05/2014  
**VERSION:** 1.000

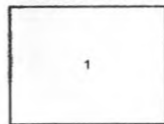


**TERRITORIAL CESAR**  
 DEPARTAMENTO DE CESAR  
 MUNICIPIO DE VALLEDUPAR  
 Vigencia Catastral 2014



Declaración notarial. Para la reproducción impresa o total de la presente se requiere la autorización del IGCAG, S.A.S. y el pago de los derechos establecidos en el artículo 42 de la Ley 1712 de 2014.  
 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI S.A.S.  
 NOTA: Si hace referencia a observaciones con respecto a este producto, favor contactar al correo electrónico: [igcag@igcag.gov.co](mailto:igcag@igcag.gov.co).  
 RESOLUCION 0075 DEL 2011  
 ARTICULO 42. El uso público de la información catastral, la información de catastro y la información de catastro, en sus versiones impresas o digitales, es de dominio público. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta información. Queda permitida la impresión en su totalidad o parcialmente.

### INDICE DE PLANCHAS



**TIPO AVALUO:** 01  
**MANZANA (S) No.** 0309  
**SECTOR No.** 06

334

# CARTA CATASTRAL URBANA

## CABECERA MUNICIPAL

## MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

DEPARTAMENTO DE CESAR



### CONVENCIONES

- Encuentro Urbano
- Límite Urbano
- Límite Parcela
- Calle Principal
- Calle Secundaria
- Calle Terciaria
- Calle Cuaternaria
- Calle Quinta
- Calle Sexta
- Calle Séptima
- Calle Octava
- Calle Novena
- Calle Décima
- Calle Undécima
- Calle Duodécima
- Calle Treceava
- Calle Catorceava
- Calle Quinceava
- Calle Dieciséisava
- Calle Diecisieteava
- Calle Dieciochoava
- Calle Diecinueveava
- Calle Veinteava

### INFORMACIÓN DE REFERENCIA

**SISTEMA DE REFERENCIA:**  
 ESTADAL  
 PROYECCIÓN CARTOGRAFICA  
 Coordenadas geográficas

**Fuente Origen:**  
 OBRAS  
 ESCALA DE CAPTURA  
 FECHA DE GENERACION  
 (SINFECHA)

**MANERA - SERIES:**  
 COG - Valledupar - Cesar  
 NCS - Valledupar - Cesar  
 10° 36' 38.14" Latitud Norte  
 74° 46' 13.84" Longitud Oeste  
 DATUM: 50 metros Norte  
 ELEVACION: 84 metros sobre el nivel del mar  
 ZONA HORARIA: GMT-5  
 VERSIÓN ORIGINAL

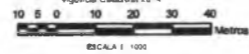


### TERRITORIAL CESAR

### DEPARTAMENTO DE CESAR

### MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Vigencia Catastral 2014



Resolución 000177 de 2014, por la cual se modifica el artículo 10 de la Ley 1712 de 2014, en materia de catastro, para que el catastro sea un sistema de información geográfica y no un sistema de información catastral.

RESOLUCION 0017 Feb 04/11  
 ARTICULO 42. El área urbana de la cabecera municipal de Valledupar, Cesar, se divide en lotes y se proyecta el catastro de la cabecera municipal de Valledupar, Cesar, en base a los datos de que se dispone de la información catastral y se proyecta el catastro de la cabecera municipal de Valledupar, Cesar, en base a los datos de que se dispone de la información catastral.



### INDICE DE PLANCHAS

1
---

**TIPO AVALUO:** 01  
**MANZANA (S) No.** 0309  
**SECTOR No.** 06

		<b>ORDEN DE CONSIGNACIÓN</b> <b>08-010- 65380</b>			<b>FECHA DE SOLICITUD</b>		
<b>NIT. 899.999.004-9</b>		ESTE DOCUMENTO PUEDE SER PAGADO EN EL BANCO AUTORIZADO Y POSTERIORMENTE RECLAME SU FACTURA DE VENTA ORIGINAL.			DIA    MES    AÑO 16-03-2021		
<b>CLIENTE:</b> GUILLERMO ALFONSO NAMEN VARGAS		<b>NIT Ó CC:</b> 15172686			<b>SEDE TERRITORIAL</b> TERRITORIAL CESAR		
<b>DIRECCION:</b> K 11 NO. 11- 41		<b>CIUDAD:</b> VALLEDUPAR			<b>DEPENDENCIA</b> VENTAS		
<b>TELÉFONO:</b> 300340532 <b>E-MAIL:</b> NA					<b>FECHA DE VENCIMIENTO</b> 31-MAR-21		
<b>FORMA DE PAGO:</b> EFECTIVO							
PRODUCTO	NOMBRE	CANT.	VR.UNITA	SUBTOTAL	DSCTO	IVA	TOTAL
1658	PLOTEO DEL PLANO DE MANZANA CATASTRAL URBANO UNICO FORMATO (UNA PLANCHA)	2	26,341.17	52,682	0	10,010	62,692
<b>NRO. CATASTRAL</b> 01-06-0309-0001-000    01-06-0251-0254-000 <b>MUNICIPIO</b> VALLEDUPAR							
				<b>52,682</b>	<b>0</b>	<b>10,010</b>	<b>62,692</b>
<b>TOTALES:</b>							
SON SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS MCTE.							
<b>DESPUES DE 30 DIAS EL INSTITUTO NO RESPONDE POR EL MATERIAL SOLICITADO</b>				<b>PARA LA ENTREGA DE LA FACTURA ES INDISPENSABLE LA PRESENTACION DE ESTE DOCUMENTO CON EL SELLO DEL BANCO ORIGINAL</b>			
<b>OBSERVACIONES:</b> OP:::							
ESTABLECIMIENTO PUBLICO IVA REGIMEN COMUN - SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES SEGUN RESOLUCION DIAN 11076/2001 Y AGENTES RETENEDORES DE IVA, NO EFECTUA RETENCION EN LA FUENTE SEGUN ART. 22 DEL E.T. - ACTIVIDAD ECONOMICA COMERCIAL PRINCIPAL 52693.							
<b>AUTORIZACIÓN TRATAMIENTO DATOS PERSONALES</b> El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en cumplimiento de la Ley 1581 de 2012 y demás normas concordantes, particularmente la política de protección de datos personales establecida en Resolución IGAC No. 933 del 10 de agosto de 2017, es responsable del tratamiento de sus datos personales							
- Efectuar las gestiones pertinentes para el desarrollo del objeto misional del Instituto. - Efectuar encuestas de satisfacción respecto de los trámites, productos y servicios ofrecidos por el Instituto. - Permitir la descarga y compra de bienes y servicios a través de plataformas online y página web del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.							
Si desea presentar una consulta, reclamo o petición de información relacionada con la protección y tratamiento de datos personales, podrá hacerlo a través del correo electrónico <a href="mailto:protecciondedatos@gac.gov.co">protecciondedatos@gac.gov.co</a> , comunicarse al teléfono 3694100 o 3694000 ext. 91331, o en la Sede Principal, Carrera 30 No. 48 - 51, Oficina Servicio al Ciudadano piso 1, de lunes a viernes de 7:30 a.m. a 3:45 p.m. jornada continua Teniendo en cuenta lo anterior, autorizo de manera voluntaria    Si ( )    No ( )							
<b>FIRMA DEL CLIENTE:</b>				<b>RESPONSABLE:</b> ROSA CAMARILLO CALVO			
CALLE 16 No 9 - 30 PISO 8 - TELEFONOS: 5742293 - 5707660 - FAX - <a href="mailto:valledupar@lgac.gov.co">valledupar@lgac.gov.co</a>							
<b>Transacción:</b> 65612							
		(415) 7708476000002 (8020) 080100065380 (3900) 0000062692 (96) 20210331					
<b>Corte aquí</b>							

