

5 de Abril de 2022
PROYECTO DE ACUERDO No. 005 DE 2021

“POR MEDIO DEL CUAL SE DECLARAN LAS CONDICIONES DE URGENCIA Y SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA 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.*
- 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 LA Administración Municipal ejecuta el Plan de Desarrollo Valledupar en Orden.

Que la administración Municipal, ejecuta el proyecto urbanístico denominado Villa Bolivariana, donde además de la construcción de vivienda de interés social, se construirán equipamientos dotacionales que requiere la ciudad, como la sede de la Defensoría del Pueblo y el Palacio Municipal, entre otras.

Que el proyecto mencionado requiere de un acceso vial adecuado.

Que al hacer un análisis técnico de las vías de acceso del sector, se pudo evidenciar que es necesario la construcción del acceso vial.

Que el acceso vial requerido se encuentran unas viviendas, de propiedad de unos particulares, que son necesarios remover.

Que la constitución política de Colombia consagra la protección de la propiedad privada y el principio de prevalencia del interés común frente al interés particular.

Que la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios consagran el proceso de enajenación voluntaria, como herramienta que le permite a las entidades de derecho público la adquisición de inmuebles para la ejecución de proyectos de inversión.

Que la Ley 1551 de 2012, establece que se debe acudir al H. Concejo Municipal, para la declaratoria de utilidad pública y pedir autorización para la adquisición de predios.

Que los inmuebles que se deben adquirir se identifican de la siguiente manera:

No.	Numero Catastral	Matricula Inmobiliaria
1º.	20001-01-02-0478-0021-000	190-129292
2º.	20001-01-02-0478-0020-000	190-36491

Que el H. Concejo Municipal de Valledupar, mediante Acuerdo 011 de 2015, aprobó el segundo Plan de Ordenamiento Territorial, del Municipio de Valledupar, declaró las condiciones de urgencia para la adquisición de predios necesarios para la ejecución de proyectos viales.

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 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 488º. 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 complemente.”

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 construcción de vías de acceso adecuado al proyecto urbanístico denominado Villa Bolivariana.

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: DECLARATORIA DE LAS CONDICIONES DE URGENCIA POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. Declárese las condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 190-121292 y 190-36491.

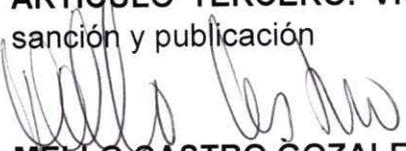
ARTICULO SEGUNDO: AUTORIZACION. Autorícese al señor Alcalde Municipal de Valledupar, por el término de un (1) año para que adquiera mediante el proceso de enajenación los inmuebles necesarios para la ejecución de proyectos viales.

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

No.	Numero Catastral	Matricula Inmobiliaria
1°.	20001-01-02-0478-0021-000	190-129292
2°.	20001-01-02-0478-0020-000	190-36491

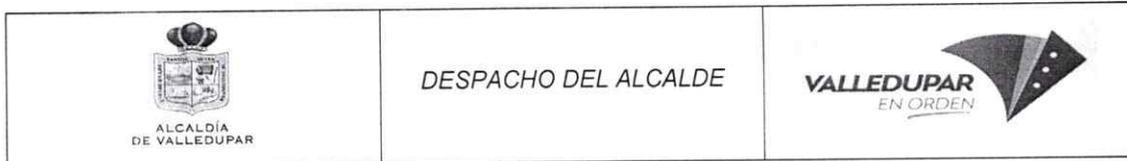
ARTIUCLO SEGUNDO: TERMINO DE LA AUTORIZACIÓN. La autorización concedida en este acuerdo tendrá vigencia de un (1) año a partir de la publicación de este Acuerdo.

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


MELLO CASTRO GOZALEZ
Alcalde Municipal

Proyecto:
Armando Fontalvo Gamarra
Prof. Univ. Secretaria General

Aprobó:
Luis Galvis Núñez
Secretario General Municipal



“POR MEDIO DEL CUAL SE DECLARAN LAS CONDICIONES DE URGENCIA Y SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA 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.

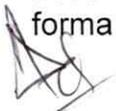
En la actualidad se adelanta un proyecto de gran importancia, como es la construcción de la Villa Bolivariana, donde además de construir soluciones de vivienda de interés social, se construirá la sede administrativa del Municipio de Valledupar (Palacio Municipal) y la sede de la Defensoría del Pueblo en esta ciudad.

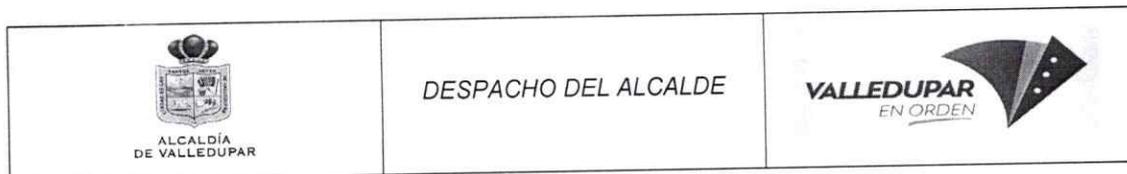
Además del proyecto mencionado, se adelantan proyectos viales, relacionados con la malla vial principal del Municipio de Valledupar, los cuales, por ser una carga general, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, obligan a la adquisición de inmuebles, especialmente en el sector donde se adelanta la villa Bolivariana.

Del análisis técnico necesario para darle acceso adecuado al proyecto de la Villa Bolivariana se evidenció que se deben adquirir dos (2) predios, para, como se dijo, mejorar la conexión vial

La Constitución Política consagra el respeto a la propiedad privada y la prevalencia del interés común frente al interés particular, instituciones que se respetarán en el trámite de adquisición de estos bienes, teniendo en cuenta además que el Plan de ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar declaró las condiciones de urgencia para los proyectos viales fueron declarados de utilidad pública, siendo necesario acudir ante el H. Concejo para que declare la utilidad pública y autorice la adquisición de los bienes que requiere la ejecución del proyecto.

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 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 190-36491 y 190-129292, los títulos que 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

Proyecto:
Armando Fontalvo Gamarra
Prof. Univ. Secretaria General

Aprobó:
Luis Enrique Galvis Núñez
Secretario General Municipal

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

MEMORANDO N° 0190 -2022

Recibido
Marzo 28/2022
26.50m
Red. 033

Valledupar, 28 de marzo del 2022

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 DECLARAN LAS CONDICIONES DE URGENCIA Y SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA 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 DECLARAN LAS CONDICIONES DE URGENCIA Y SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA 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 DECLARAN LAS CONDICIONES DE URGENCIA Y SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA 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 adquiera mediante el proceso de enajenación los inmuebles necesarios para la ejecución de proyectos.

	<h1>MUNICIPIO DE VALLEDUPAR</h1>	 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR
0 1 9 0	OFICINA ASESORA JURIDICA	

Los inmuebles objeto de esta autorización se identifican así: Numero catastral 20001-01-02-0478-0021-000 y 20001-01-02-0478-0021-000, matrícula inmobiliaria No 190-129292 y 190-36491.

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 4º. 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 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.

	<h1>MUNICIPIO DE VALLEDUPAR</h1>	 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR
0 1 9 0	OFICINA ASESORA JURIDICA	

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:

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 "

	<h1>MUNICIPIO DE VALLEDUPAR</h1>	 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR
0190	OFICINA ASESORA JURIDICA	

ARTICULO TERCERO. INICIATIVA DEL ALCALDE. De conformidad con el parágrafo 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 adquiera mediante el proceso de enajenación los inmuebles necesarios para la ejecución de proyectos.

Los inmuebles objeto de esta autorización se identifican así: Numero catastral 20001-01-02-0478-0021-000 y 20001-01-02-0478-0021-000, matrícula inmobiliaria No 190-129292 y 190-36491.

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

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.

El proyecto de acuerdo "POR MEDIO DEL CUAL SE DECLARAN LAS CONDICIONES DE URGENCIA Y SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE

	<h1>MUNICIPIO DE VALLEDUPAR</h1>	 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR
<h2>0190</h2>	OFICINA ASESORA JURIDICA	

MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA ADQUIRIR BIENES INMUEBLES DESTINADOS A PROYECTOS VIALES EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR", es viable, el paso a seguir es presentarlo al Honorable concejo municipal de 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.			



ESTUDIO DE TÍTULOS PREDIOS ALEDAÑOS VILLABOLIVARIANA

I. DATOS GENERALES

NOMBRE DEL PROYECTO	ADQUISICION PREDIAL VILLA BOLIVARIANA
----------------------------	---------------------------------------

II. IDENTIFICACION DEL TITULAR O POSEEDOR INSCRITO

Clase de titular de derecho	%	Ocupante	
			Capacidad para contratar
	Nombres		Identificación
Persona Natural	100	ESMERALDA NICOLASA MARTINEZ ESCOBAS 50846899	Plena.

III. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

• Dirección:	Calle 39 # 4B-04
• Matrícula Inmobiliaria:	190-129292
• Cédula Catastral	No Reporta
• Estado del Folio	CERRADO

3.1. ÁREAS

AREA TITULOS:	Área de terreno: No reporta
ÁREA REGISTRAL:	Área de terreno: 85.80 m2
	Folio cerrado y anotación de título dejada sin efectos

3.2. LINDEROS GENERALES.

Se encuentran consignados, en la Sentencia SN del 2010-04-15 Juzgado Primero Civil del Circuito.

Nota: No se trasciben los linderos, toda vez que la anotación de registro de Sentencia SN del 2010-04-15 Juzgado Primero Civil del Circuito, la Oficina de Instrumentos Públicos, cancela e indica que no tiene validez esa anotación.





3.3. LINDEROS ÁREA RESIDUAL

En caso, de compra parcial se debe dar cumplimiento a los artículos 2.2.6.1.2.11.1 y siguientes de la subsección 11 del Decreto Único Reglamentario 1069 de 2015, en el sentido de protocolizar el plano del área segregada y del área restante.

3.4. SECUENCIA DE ÁREAS: NO APLICA

IV. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

4.1. DESCRIPCIÓN DE LA TRADICIÓN DEL INMUEBLE

4.1.1. POSEEDOR (S) INSCRITO (S) Y/O OCUPANTE

Nombre: ESMERALDA NICOLASA MARTINEZ ESCOBAR.

4.1.2. TRADICIÓN

De conformidad con el principio del tracto sucesivo del inmueble registrado y del estudio de títulos se procede a hacer la siguiente descripción:

El predio objeto de estudio, no reporta tradición alguna toda vez que solo cuenta con una anotación y es algo referente a una sentencia de Declaración de Pertenencia, pero que se indica por parte de la Oficina de Instrumentos Públicos que esa anotación no tiene validez, situación que no genera Titularidad de Dominio.

4.2. HISTORIA FÍSICA DEL INMUEBLE

4.2.1. VENTAS PARCIALES, ENGLOBES, DESENGLOBES, ETC

El predio no ha sido objeto de ventas parciales, divisiones materiales, englobes o desenglobes conforme a lo indicado en el certificado de tradición No. 190-129292.

4.2.2. DERECHO DE VIA.

En el caso bajo estudio el propietario, presenta título de dominio en el que no se observa anotación alguna referente a la posible existencia de derecho de vía o zona de reservas reguladas por la Ley 1228 de 2008 y su Decreto Reglamentario 1079 de 2015. De igual manera no se observa anotación alguna en el folio de matrícula inmobiliaria objeto de estudio, en la que pueda concluirse que el predio haya sido vendido a entidad pública alguna donde se conceda el derecho de vía.

V. CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN ESTUDIADOS

- Se analizó el actual certificado de tradición: No 190-129292 del 23 de marzo de 2022.

VI. GRAVÁMENES, LIMITACIONES Y MEDIDAS CAUTELARES





De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-129292 del 23 de marzo de 2022, sobre el predio no recae gravámenes y medidas cautelares.

VII. ANÁLISIS JURÍDICO

Revisados los títulos y demás documentos, se observa que en la anotación No 1 del folio de matrícula inmobiliaria No 190-129293, se encuentra registrada la Sentencia SN del 2010-04-15 Juzgado Primero Civil del Circuito; pero en la parte inicial de la anotación existe una nota que indica que esa anotación no tiene validez.

Quiere decir lo anterior que esa anotación con la observación que no tiene validez ese registro, no tiene la suficiente eficacia para transmitir a la titularidad del dominio completo, toda vez que no va acorde con el título y modo regulado por los artículos 665 y 669 del Código Civil Colombiano, por lo tanto la señora ESMERALDA NICOLASA MARTINEZ ESCOBAR no tiene la calidad de propietario o titular de dominio.

En virtud de lo anterior, es un predio Baldío Urbano, que cuenta con un ocupante.

Por lo anterior, resulta aplicable lo contemplado por el artículo 12 de la Ley 1882 de 2018, que estipula lo siguiente:

“Artículo 12. En los trámites de gestión predial en los cuales el ejecutor de un proyecto de infraestructura identifique que los predios baldíos requeridos para el proyecto se encuentran ocupados, será procedente el pago y reconocimiento de las mejoras realizadas por los ocupantes.

El precio de adquisición de estas mejoras no podrá exceder el monto establecido para una vivienda de interés prioritario.

En caso de que el ocupante irregular no esté de acuerdo con el avalúo, la entidad encargada del proyecto de infraestructura procederá a solicitar a la autoridad policiva del lugar el desalojo del bien y el valor de las mejoras será puesto disposición del desalojado, mediante pago por consignación a favor de mejoratario.”

VIII. CONCEPTO JURÍDICO

Del estudio de títulos realizado se determina que existe un ocupante de predio baldío urbano, en concordancia con lo anteriormente expuesto en el capítulo de análisis jurídico, es viable el precedente del pago y reconocimiento de mejoras realizadas por el ocupante, por lo tanto, solo se puede negociar el valor de las mejoras que se otorgue en el avalúo comercial, quiere decir que el valor del terreno que se establezca en el avalúo no puede cancelarse al ocupante.

En el evento que no exista la voluntad por parte del ocupante de negociar las mejoras, se debe proceder a solicitar a la autoridad policiva del lugar el desalojo del bien y el valor de las mejoras será puesto disposición del desalojado, mediante pago por consignación a favor de mejoratario.





IX. RECOMENDACIONES.

--Reconocer el pago de mejoras al ocupante y en caso que no esté de acuerdo, aplicar el tramite regulado por el artículo 12 de la Ley 1882 de 2018.

-En el avalúo comercial que se realice al inmueble, solo tener en cuenta el valor de las mejoras realizadas al inmueble.

X. DOCUMENTOS ESTUDIADOS

Para este estudio de títulos se recibieron los siguientes documentos:

1. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 190-129292.

Fecha de Elaboración: marzo 24 de 2022.

Atentamente,



MARIO IVAN MARENGO OTERO
 CC: 1.098.609.231. de Bucaramanga
 T.P. 180.087 del C.S. de la J.



ARMANDO RFAEL FONTALVO GAMARRA
 Profesional Universitario Secretaria General
 T.P.No. 82.803 C.S.J



**ESTUDIO DE TÍTULOS
PREDIOS ALEDAÑOS VILLA BOLIVARIANA**

I. DATOS GENERALES

NOMBRE DEL PROYECTO	ADQUISICION PREDIAL VILLA BOLIVARIANA
----------------------------	---------------------------------------

II. IDENTIFICACION DEL TITULAR O POSEEDOR INSCRITO

Clase de titular de derecho	%	Propietario (xxx)	Poseedor ()
	Nombres	Identificación	Capacidad para contratar
Persona Natural	NORENIS MARIA BUELVAS ARMENTA	100 49736443	Plena

III. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

• Dirección:	CALLE 39 # 4B -04.
• Matrícula Inmobiliaria:	190-36491
• Cédula Catastral	20001010204780020000
• Estado del Folio	Activo

3.1. ÁREAS

AREA TITULOS:	Área de terreno: 214.20 M2
ÁREA REGISTRAL:	Área de terreno: 214.20 M2

3.2. LINDEROS GENERALES.

Se encuentran consignados, en la Escritura Pública No 1195 del 20-04-1988 otorgada en la Notaría Única de Valledupar:

3.3. LINDEROS ÁREA RESIDUAL

En caso, de compra parcial se debe dar cumplimiento a los artículos 2.2.6.1.2.11.1 y siguientes de la subsección 11 del Decreto Único Reglamentario 1069 de 2015, en el sentido de protocolizar el plano del área segregada y del área restante.

3.5. SECUENCIA DE ÁREAS: NO APLICA

IV. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

4.1. DESCRIPCIÓN DE LA TRADICIÓN DEL INMUEBLE



4.1.1. PROPIETARIO (S) INSCRITO (S)

Nombre: NORENIS MARIA BUELVAS ARMENTA C.C: 49736443

Acto y documento de adquisición: Mediante COMPRAVENTA, según Escritura Pública No 1195 del 20-04-1988 otorgada en la Notaría Única de Valledupar.

4.1.2. TRADICIÓN

De conformidad con el principio del tracto sucesivo del inmueble registrado y del estudio de títulos se procede a hacer la siguiente descripción:

- **NORENIS MARIA BUELVAS ARMENTA**, adquirió la propiedad del predio mediante COMPRAVENTA, efectuada a **SOCIEDAD GNECCO Y HERNANDEZ LTDA**, de conformidad con la Escritura Publica No. 1195 de fecha **20 de abril de 1988** otorgada en la Notaría Única de Valledupar, debidamente Registrada en la anotación 005 el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **190-36491**.

4.2. HISTORIA FÍSICA DEL INMUEBLE

4.2.1. VENTAS PARCIALES, ENGLOBES, DESENGLOBES, ETC

El predio no ha sido objeto de ventas parciales, divisiones materiales, englobes o desenglobe conforme a lo indicado en el certificado de tradición No. 190-36491.

V. CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN ESTUDIADOS

- Se analizó el actual certificado de tradición: No 190-36491 del 2 de Marzo de 2022.

VI. GRAVÁMENES, LIMITACIONES Y MEDIDAS CAUTELARES

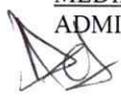
De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-36491 del 2 de Marzo de 2022, sobre el predio recae lo siguiente:

GRAVAMEN HIPOTECARIO: Mediante Escritura Pública No 894 del 1986-04-29 otorgada en la Notaria Única de Valledupar, se constituye hipoteca por parte de **SOCIEDAD GNECCO Y HERNANDEZ LTDA** favor de **CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANHORRAR**, acto debidamente registrado en la anotación No 002 del folio de matrícula inmobiliaria No 190-36491.

GRAVAMEN HIPOTECARIO: Mediante Escritura Pública No 1195 del 1988-04-20 otorgada en la Notaria Única de Valledupar, se constituye hipoteca por parte de **BUELVAS ARMENTA NORENIS MARIA** a favor de **CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANHORRAR**, acto debidamente registrado en la anotación No 005 del folio de matrícula inmobiliaria No 190-36491.

MEDIDA CAUTELAR EMBARGO: Mediante Oficio 933 de 2003-07-09 del Juzgado Cuarto Civil Municipal de Valledupar, se registra un embargo de acción personal, por parte de **BANCO GRANAHORRAR** contra **NORENIS MARIA BUELVAS ARMENTA**, acto debidamente registrado en la anotación No 008 del folio de matrícula inmobiliaria No 190-36491.

MEDIDA CAUTELAR EMBARGO: Mediante Resolución 00186 de 2011-03-23 del **ADMINISTRACION DE IMPUESTOS Y ADUANA NACIONALES DIAN**, se registra un embargo por





Jurisdicción Coactiva, por parte de DIAN contra NORENIS MARIA BUELVAS ARMENTA, acto debidamente registrado en la anotación No 009 del folio de matrícula inmobiliaria No 190-36491.

VII. ANÁLISIS JURÍDICO

Revisados los títulos y demás documentos que soportan una tradición superior a 20 años, se puede concluir que el inmueble se encuentra libre de toda clase de vicios o condiciones que afecten o resuelvan el derecho de dominio, así mismo dentro de la tradición no se advierte que existan títulos que no se encuentren inscritos en el respectivo folio de matrícula.

VIII. CONCEPTO JURÍDICO

En virtud del análisis efectuado, se estableció que el derecho de dominio del inmueble objeto del presente estudio recae sobre **NORENIS MARIA BUELVAS ARMENTA**, quien adquirió la propiedad del predio mediante COMPRAVENTA, de conformidad con la Escritura Publica No. 1195 de fecha 20 de abril de 1988 otorgada en la Notaría Única de Valledupar, debidamente Registrada en la anotación 005 el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 190-36491

Revisada la tradición del inmueble, se deduce que esta proviene de justo título, sus anotaciones se ajustan a la normatividad contenida en la Ley 1579 del 2012; puesto que se observa total consistencia entre el contenido de cada escritura pública y lo consignado en el folio de matrícula inmobiliaria.

Por lo indicado anteriormente, cualquier negociación que se pretenda realizar, es jurídicamente viable.

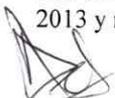
En concordancia con lo anteriormente expuesto, es **viable** la adquisición del inmueble a través del procedimiento de enajenación voluntaria, de conformidad con los lineamientos establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013 y Ley 1882 de 2018.

Igualmente, se podrá dar aplicación al párrafo primero del artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, es decir, proceder a expedir directamente la resolución de expropiación sin necesidad de expedir oferta formal de compra en los siguientes casos: (i) Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos. (ii) Cuando alguno de los titulares del derecho real inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo. Una vez expedida la resolución de expropiación, la entidad adquirente solicitará la inscripción' de la misma en el respectivo Certificado de tradición del inmueble.

IX. SANEAMIENTO AUTOMATICO

En lo relacionado con el Saneamiento Automático, la Ley 1682 de 2013, lo regula como “ *La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente*”.

Como quiera que el titular del derecho de dominio y propiedad del Inmueble es NORENIS MARIA BUELVAS ARMENTA y a la fecha no se observa un vicio relativo a su titulación y tradición, se podrá dar continuidad a la Gestión Predial del Proyecto; y en ocasión que se concrete la negociación a través de enajenación voluntaria en la Escritura Pública que perfeccione la venta, debe estipularse una cláusula en la cual se consigne la aplicación del saneamiento automático, consagrado en el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013 y reglamentado por el Decreto No 737 del 10 de abril de 2014.





X. RECOMENDACIONES.

-Al momento de negociar el inmueble, el propietario debe levantar los gravámenes hipotecarios y los embargos que recaen sobre el inmueble, en ocasión que no sean levantado, se debe iniciar expropiación para adquirir el inmueble.

- Se le debe solicitar a los propietarios, los documentos que se enuncian a continuación, para verificar que sobre el inmueble no pesa deuda alguna: 1) Copia de los recibos de pago del impuesto predial de los últimos 5 años y estado de cuenta expedido por la Secretaria Municipal de Hacienda y/o Tesorería Municipal.

XI. DOCUMENTOS ESTUDIADOS

Para este estudio de títulos se recibieron los siguientes documentos:

1. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 190-36491
2. Escritura Pública No. 1195 de fecha 20 de abril de 1988 otorgada en la Notaría Única de Valledupar.
3. Escritura Pública No 894 del 1986-04-29 otorgada en la Notaria Única de Valledupar.

Fecha de Elaboración: marzo 4 de 2022.

Atentamente,


MARIO IVAN MARENGO OTERO
 CC: 1.098.609.231, de Bucaramanga
 T.P. 180.087 del C.S. de la J.


ARMANDO RFAEL FONTALVO GAMARRA
 Profesional Universitario Secretaria General
 T.P.No. 82.803 C.S.J

OAPM-0474

Valledupar, 25 de marzo de 2022

Señor (a):
LUIS ENRIQUE GALVIS NUÑEZ
Secretario General Municipal
 Valledupar

REFERENCIA: CONCEPTO DE NORMA URBANA DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE 39 # 4B - 2 IDENTIFICADO CON CÓDIGO PREDIAL 01-02-0478-0021-000 Y EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE 39 # 4B - 4 IDENTIFICADO CON CODIGO CATASTRAL 01-02-0478-0020

En atención al asunto de la referencia, la Oficina Asesora de Planeación Municipal, se permite comunicarle que el predio ubicado en la Carrera CALLE 39 # 4 B -2, identificado con código catastral 01-02-0478-0021-000 Y en la calle 39 # 4B - 4 identificado con código catastral 01-02-0478-0020-000 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”.**

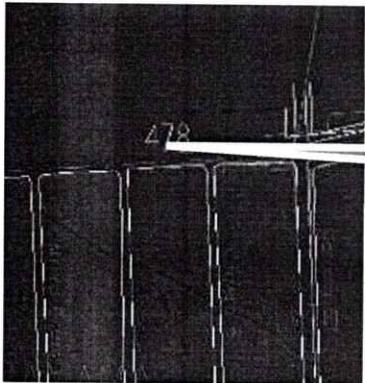
Aclarado lo anterior, se procede con el siguiente análisis normativo, específico para el predio en estudio y se emite **Concepto de Norma Urbanística**, de conformidad con el Segundo Plan de Ordenamiento Territorial "POT" del municipio de Valledupar, aprobado mediante acuerdo municipal 011 de 2015, en 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: 20001-01-02-0478-0021-000 y 01-02-0478-0020-000
- Dirección del predio: CALLE 39 # 4B - 2 y calle 39# 4 B - 4

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.



Predio, identificado con la cedula catastral: 20001-01-02-0478-0021-000 Y 01-02-0478-0020-000

IMAGEN PARCIAL PLANO DE NOMENCLATURA

2. Ubicación del predio en Planos FN-C2 Ficha Normativa Comuna 2.

El predio en análisis, de conformidad con el POT, según el plano denominado FN-C2 Ficha Normativa Comuna 2, se establecen, se clasifica como suelo urbano del municipio, es decir localizado al interior del perímetro urbano con un Uso del Suelo RESIDENCIAL 1, con Tratamiento Urbanístico CONSOLIDACION CON RECUPERACION DEL ESPACIO PUBLICO Modalidad de tratamiento , tal como se aprecia en la siguiente imagen.

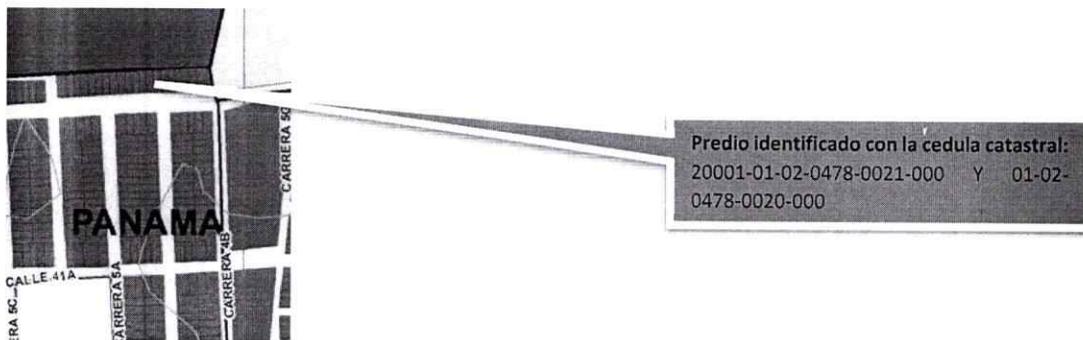


IMAGEN PARCIAL DEL PLANO DEL POT DENOMINADO FN-C2 Ficha Normativa Comuna 2.

El plano anteriormente referenciado (FN-C2 Ficha Normativa Comuna 2), contiene las fichas técnicas de EDIFICABILIDAD y TIPOLOGIA EDIFICATORIA, las cuales identifican al predio en análisis en el sector Normativo 6-A, donde el predio presenta las siguientes especificaciones:

SECTOR	6 - A
TRATAMIENTO	Consolidación con recuperación del espacio público.
AREA DE ACTIVIDAD	Residencial 1
FRENTES	Todos los predios
INDICE OCUPACION MAXIMO	0,70
INDICE CONSTRUC. MAXIMO	2,00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	3
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua
OBSERVACIONES	

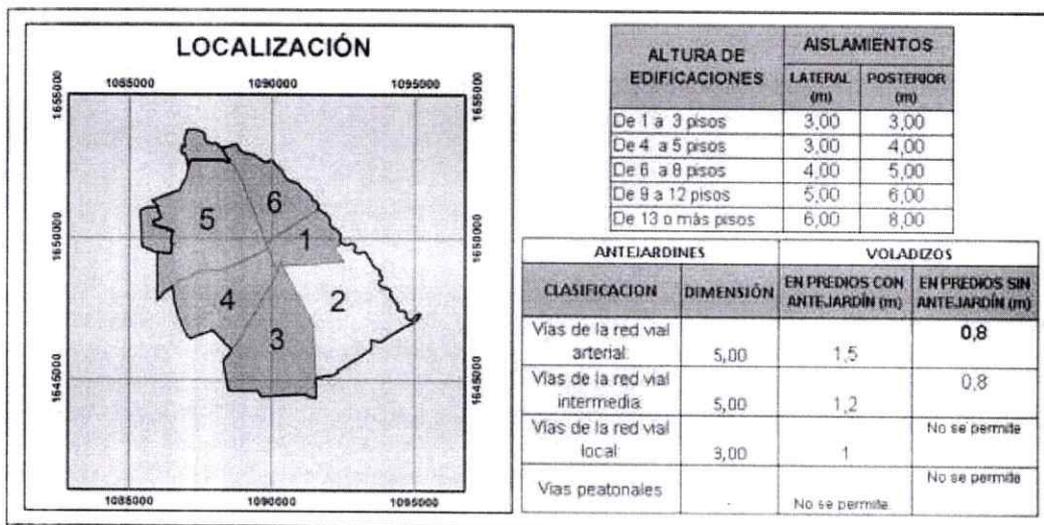
NOTAS PARTICULARES

1. Aplica para edificaciones de apoyo a la infraestructura de los sistema de distribución.
2. En escenarios recreativos y deportivos el índice de ocupación incluye áreas ocupadas en primer piso bajo cubierta, al aire libre y parqueaderos en superficie.
3. La formulación del PP o Proyecto urbanístico deberá orientarse teniendo en cuenta el área de actividad o vacación establecida en el presente plan.
4. Aplica a agrupaciones o conjuntos construidos con unidad de diseño.
5. Los aislamientos laterales y de fondo para proyectos industriales, serán de cinco metros (5.00 ML)
6. Subdivisión mínima permitida: 600 m2

NOTAS GENERALES

1. Para el desarrollo constructivo de los predios debiera cumplirse con los índices y la totalidad de las condiciones y normas aplicables contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial
2. Los predios incluidos en zona de amenaza estan identificados en los planos FORM-GEN-07A al FORM-GEN-07I.
3. Las zonas de amenaza quedan cobijadas por lo dispuesto en el Capitulo 3 del Subtitulo 3 del TITULO II del componente general del POT y demas normas aplicables. En todo caso no se podra adelantar ningún proceso de desarrollo por urbanización, construcción o legalización en los elementos de la estructura ecológica principal y sistemas generales (movilidad urbana, espacio público y servicios publicos).

Lo anterior sin perjuicio de la construcción de infraestructura prevista en el plan maestro de acueducto y alcantarillado contratado por EMDUPAR S.A. E. S.P.



3. De conformidad con el Segundo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar, adoptado mediante Acuerdo Municipal 011 de 2015, al predio en estudio le aplica un **Uso del suelo RESIDENCIAL1 (RESIDENCIAL NETA)**, Tratamiento Urbanístico de CONSOLIDACION CON RECUPERACION DEL ESPACIO PUBLICO, los cuales se define según el acuerdo municipal 011 de 2015 de la siguiente manera:

Artículo 248°. Áreas de Actividad Residencial. 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.

Las áreas de actividad residencial se clasifican así:

1. Residencial Neta. (R-1). 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 admiten 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 localizarán 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.

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 276° Cuadros de áreas de actividad, usos del suelo urbano y de expansión urbana y listado de usos del suelo de este plan.

El siguiente articulado define los **Usos del Suelo para el Área de Actividad 1 (RESIDENCIAL NETA)**, según lo establecido en las fichas normativas para el sector Normativo 41, en los siguientes términos:

Artículo 276°. Cuadros de áreas de actividad y usos del suelo urbano y de expansión, y listado de usos del suelo. En los cuadros que se presentan a continuación se relacionan las áreas de actividad y los usos permitidos en cada una de ellas, así como las actividades que incluye cada uno de los usos. (...)

CUADRO ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

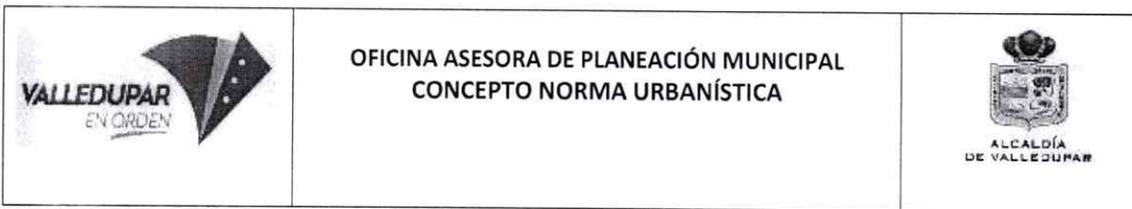
ÁREA ACTIVIDAD	CATEGORÍAS	US O				
		TIPO	GRUPO		ESCALA	CÓDIGO
R-1	Principal	Vivienda				
	Compatible o Complementario	Comercio	Liviano o al por menor	Doméstico	Local	1
		Servicios	Generales	Parqueadero	Zonal	14
				Técnicos y Especializados	Local	20
		Dotación	Servicios Urbanos Básicos	A la Comunidad	Local	77, 81
Servicios	Generales	Alimentario	Zonal	17		

	Restringido*	Dotaciona	Equipamientos colectivos	Educación	Local y Zonal	53, 54, 55
				Salud	Zonal	58
				Bienestar social	Local	62
				Cultural	Zonal	65, 66
				Culto	Zonal	69, 70
* Ver condiciones para usos restringido según área de actividad en las tablas anexas						

Igualmente, para el caso de usos del suelo **restringidos** en las Área de Actividad RESIDENCIAL 2, **R-2** (RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS), se establecen las siguientes condiciones restrictivas:

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA R-1					CONDICIONAD O A	
Servicios	Generales	Alimentario	Zonal	17	<p>Área mínima construida de 50 m² y máxima de 300 m² Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. No se permite la ocupación del espacio público, ni antejardines con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. Contar con Registro Mercantil y concepto sanitario. Controlar emisiones sonoras y minimizar su impacto. Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a vertimientos y manejo de residuos. Disponer de los cupos de parqueo exigidos para el uso al interior del predio.</p>	
Dotaciona	Equipamientos colectivos	Educación	Local y Zonal	53, 54, 55	<p>Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. Para establecimientos con más de 500 alumnos se exige estudio de transito aprobado por la autoridad de tránsito competente, en el que se definan las medidas para prevenir o mitigar los citados impactos y articularlos al diseño urbanístico y arquitectónico propuesto. Proveer al interior del predio los cupos de parqueo requeridos para el desarrollo de la actividad y para el ascenso y descenso de alumnos al transporte colectivo y/o particular Controlar emisiones sonoras y minimizar su impacto.</p>	
		Salud	Zonal	58	<p>Área mínima Construida 50 m² y máxima de 500 m² Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. Cumplir con las condiciones establecidas en la Resolución 1441 de 2013 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a vertimientos y manejo de residuos.</p>	
		Bienestar social	Local	62	<p>Establecimientos con capacidad máxima de 20 personas. Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística.</p>	

4. NORMAS COMUNES A TODOS LOS TRATAMIENTOS.



En el Subcapítulo 5 del acuerdo en análisis, se establecen Normas comunes a todos los tratamientos urbanísticos, los cuales deberán ser aplicables al predio en análisis.

El Artículo 320 y subsiguientes establece la Definición de antejardín, la Dimensión de los antejardines, las Normas aplicables a los antejardines, y los Acabados de los antejardines.

En el Artículo 325, se establecen las Normas de construcción, urbanización y diseño urbano para la gestión sustentable de las escorrentías superficiales.

El Artículo 326 y subsiguiente establece la Definición de voladizo, las Dimensiones máximas, la Altura libre mínima para el voladizo, las Prohibiciones para voladizos.

En el Artículo 330 se norman los Elementos salientes de protección solar.

El Artículo 331, se norma lo concerniente a Escaleras en andenes.

En el Artículo 332, se norma lo concerniente a Rampas vehiculares de acceso a las edificaciones.

En el Artículo 333 y subsiguientes, se norma sobre las Generalidades de los cerramientos, las Características de los cerramientos, y los Cerramientos temporales.

El Artículo 336 norma sobre Patios internos y vacíos.

En el Artículo 337 se establecen las Normas aplicables a sótanos y semisótanos.

El Artículo 338 y subsiguientes, norma la Altura máxima de una edificación, la Altura máxima de piso, la Definición de altura libre, el Nivel cero (N:0.00) para la contabilización de alturas, las Reglas para el manejo de la altura máxima de las edificaciones y las Limitaciones a la altura de las construcciones.

En el Artículo 344 se norma sobre Volumetría.

El Artículo 345 y subsiguiente norma sobre Culatas y Normas para el tratamiento de las culatas existentes.

En el Artículo 347 se establecen las Normas generales aplicables a los equipos para edificaciones e instalaciones especiales.

El Artículo 348 norma sobre Ascensores en las edificaciones.

En el Artículo 349 y subsiguiente se norma sobre Planta eléctrica o de emergencia y la Instalación de plantas eléctricas o de emergencia.

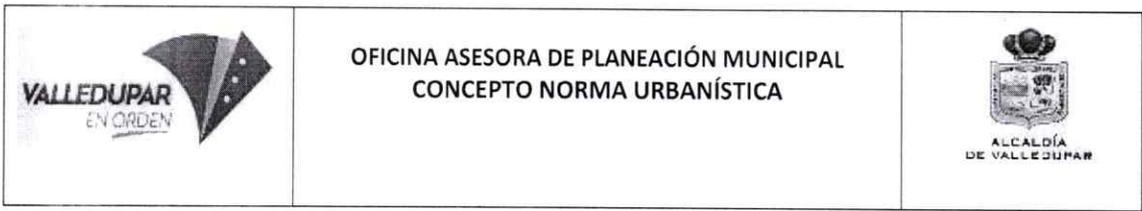
En el Artículo 352 y subsiguientes se norma lo concerniente a la Tipología edificatoria, la Definición de aislamiento o retroceso, la Aplicación y condiciones generales de los aislamientos, la Dimensión de los aislamientos, las Condiciones específicas para los aislamientos en procesos de construcción, los Aislamientos entre construcciones de un mismo predio, proyecto o conjunto, el Retiro de construcción en esquina, con ochava, chaflán o similar, los Aislamientos respecto a borde y pie de talud, los Aislamientos contra las plantas de tratamiento de aguas residuales, el Aislamiento a redes eléctricas, el Aislamiento a estructuras especiales necesarias para la prestación de servicios públicos y de telecomunicaciones, y la Incidencia de los aislamientos, retrocesos y antejardines en el índice de ocupación.

El Artículo 364 norma sobre los Índices, entendidos como *"Indicadores que determinan el aprovechamiento máximo de cada predio en cuanto a su edificabilidad, incluyendo la ocupación máxima del suelo y el área máxima de construcción permitida en el área ocupada, hasta un tope de edificabilidad. En este Plan de Ordenamiento Territorial los índices determinados son siempre los máximos"*.

En el Artículo 365 se norma lo concerniente al Índice de Ocupación (I.O.).

En el Artículo 366 se norma lo concerniente al Índice de Construcción (I.C.).

El Artículo 367 y subsiguientes, establecen las normas para la Aplicación de índices, y las Áreas y espacios que no se incluyen en el cálculo del índice de construcción.



En el Artículo 369 se norma lo concerniente a. Compensación por altura.

En el Artículo 370 y subsiguiente, se establece la Definición de accesibilidad al medio físico, las Normas relacionadas con accesibilidad y movilidad de los discapacitados y personas con limitaciones físicas en el espacio público, y la Accesibilidad a las edificaciones y disposiciones generales para discapacitados y personas con limitaciones físicas.

En el Artículo 374 se establece la Definición de habitabilidad y vivienda mínima.

El Artículo 375 establece las normas sobre Medios de evacuación y salidas de emergencia.

En el Artículo 376 se establecen las Condiciones mínimas de iluminación y ventilación.

El Artículo 377 establece normas para Equipamiento comunal privado.

En el Artículo 378 y subsiguiente se establecen Normas para englobe de predios, Normas sobre subdivisiones.

El Artículo 389 establece normas sobre Cumplimiento del Código Nacional de Tránsito.

En el Artículo 390 se establecen normas sobre Movimientos de tierra y excavaciones.

5. CLASIFICACIÓN VIAL URBANA.

Según el plano denominado FORM-URB-01 SUBSISTEMA VIAL, del POT, el predio en análisis, no se encuentra delimitado o afectado por vías de la red arterial o intermedia; por consiguiente, la vía que lo limita que se localiza por el costado este del predio se clasifica como una vía de la Red de vías locales, donde el perfil vial corresponderá al establecido en la licencia de urbanismo que dio origen al desarrollo urbano del sector.

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 el ciclo rutas.

6. NORMAS PARA ANDENES.

En el Artículo 162°, se establecen los Lineamientos para el diseño y construcción del espacio público de las redes de infraestructura vial peatonal – Andenes, en lo concerniente a Continuidad, Tratamiento, Conexión a la red peatonal, y Accesibilidad; Igualmente, en el Artículo 163 y subsiguientes, se definen Otras normas para andenes, entre las que se establecen Andenes en suelo urbano y de expansión urbana, la Arborización en los andenes, los Pasos a desnivel para el tráfico peatonal, la Obstrucción de los andenes con elementos de las redes de servicios públicos o de particulares, el Espacio público de las redes de infraestructura vial peatonal – Alamedas o Corredores Ambientales, la Obligatoriedad de proyecto urbanístico y arquitectónico específico para parques, los Andenes perimetrales para parques.

7. INCORPORACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS.

En el artículo 195, se norma lo concerniente a Incorporación de áreas públicas.

ESTACIONAMIENTOS ASOCIADOS A LOS USOS.

Los articulados correspondientes a los estacionamientos, se norman en el Artículo 278 y subsiguientes, en los que se cuantifican la Cuota mínima de estacionamientos asociados a los usos, las Categorías de estacionamientos asociados al uso, al igual que las Dimensiones mínimas de los estacionamientos asociados al uso, la Cuota de estacionamientos para el uso de vivienda y las Cuotas de estacionamientos establecimientos de actividades económicas.

8. OTROS TIPOS DE CARGAS:

Plusvalía: En virtud de que se trataba de un predio que dejo de ser de uso rural y paso a ser de usos urbanos, se encuentra afecto a las Plusvalías, es de anotar que actualmente el municipio ha iniciado el trámite de plusvalías de acuerdo a lo establecido en la ley 9 de 1989, sin embargo, no estas no han sido objeto de registro, no obstante, a ello no quiere decir que el predio se encuentre exento del mismo, para el cálculo de la misma. Entiéndase por plusvalía el incremento en los precios de la tierra que no se derivan del esfuerzo o trabajo de su propietario sino de decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas relacionadas con el ordenamiento del territorio, por la Administración Municipal.

La Determinación y Liquidación del Efecto de Plusvalía, consiste en la elaboración de un cálculo que permite establecer el incremento del precio de la tierra derivado de los hechos generadores tales como: la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano o urbano; el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo; la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez; como para los diferentes instrumentos de gestión del suelo, incluyendo los englobes, los predios en tratamiento de desarrollo, los planes parciales, planes de implantación, planes de regularización y manejo, que por efecto de mayor aprovechamiento y/o uso más rentable son susceptibles de concretar hechos generadores del efecto plusvalía.

La Determinación y Liquidación del Efecto Plusvalía se exige siempre que:

- Se expida una licencia de construcción o urbanismo.
- En el momento en que sean expedidos a favor del propietario o poseedor certificados representativos de derechos de construcción con ocasión de la expedición de un plan parcial.
- En los actos que impliquen transferencia de dominio sobre el inmueble objeto de plusvalía, salvo algunas excepciones definidas en la Ley 352 de 2008.

9. Para la asignación de usos de suelo debe ajustarse a las condiciones establecidas en el Artículo 255 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 011 de junio de 2015).

Artículo 255°. Condiciones generales para la asignación de usos urbanos. La asignación de usos del suelo debe ajustarse a las siguientes condiciones:

1. Toda actividad urbana debe garantizar la mitigación de los impactos (ambientales, urbanísticos y/o sociales) negativos que pueda generar sobre el espacio público, a sus vecinos y a la ciudad, para lo cual debe tomar las medidas necesarias para controlar impactos ambientales, sociales, sobre la salud o físicos, de acuerdo con las normas vigentes al respecto en cada materia.
2. Todo uso ha de cumplir con la reglamentación señalada para el área de actividad del sector donde se localice, en cuenta a su categoría (principal, compatible o complementario, restringido y/o prohibido) y escalas de uso permitidas (local, zonal y metropolitana).
3. Para el desarrollo de cualquier uso permitido, el área construida mínima es de nueve metros (9 m²) cuadrados metros salvo que se indique un área mayor en la presente norma de acuerdo a su escala.

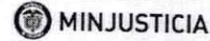
Finalmente, es imperativo mencionar, que en el Acuerdo Municipal 011 de 2015, por medio del cual se aprobó el POT, se condensan otras normas urbanísticas que deberán ser valoradas a la hora de realización de actuaciones urbanísticas sobre el territorio del municipio de Valledupar, las cuales no se mencionan en el presente concepto. De esta manera, damos respuesta a su solicitud.

Atentamente,


CECILIA ROSA CASTRO MARTÍNEZ
 Jefe Oficina Asesora de Planeación.

 <p>VALLEDUPAR EN ORDEN</p>	<p>OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL CONCEPTO NORMA URBANÍSTICA</p>	 <p>ALCALDÍA DE VALLEDUPAR</p>
---	---	--

Elaboró: ARQ. MARTHA LUCIA REATEGUI GARCIA
 Contratista O.A.P.M.



Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 23/03/2022 Hora: 09:22 AM No. Consulta: 303361608

N° Matrícula Inmobiliaria: 190-129292 Referencia Catastral:

Departamento: CESAR Referencia Catastral Anterior:

Municipio: VALLEDUPAR Cédula Catastral:

Vereda: VALLEDUPAR Nupre:

Dirección Actual del Inmueble: CALLE 39 # 4B-04 URB., PANAMA.

Direcciones Anteriores:

Determinación: Destinación económica: Modalidad:

Fecha de Apertura del Folio: 03/06/2010 Tipo de Instrumento: SENTENCIA

Fecha de Instrumento: 15/04/2010

Estado Folio: CERRADO

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 y acumulaciones procesales

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

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
------------------	---------------------	----------------------------------	---------------

Complementaciones

Cabidad y Linderos

LOTE CON UN AREA DE 85.80M2., Y SUS LINDEROS ESTAN CONSIGNADOS EN LA SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN EMANADA DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR. DCTO 1711 DE 1984.-

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimetros: Area Privada Metros: Centimetros:

Area Construida Metros: Centimetros: Coeficiente: %

Salvedades

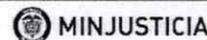
NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	1		12/03/2018	2016-190-3-694	SE CIERRA ESTE FOLIO SEGUN RESOL N° 020 DEL 05/03/2018, EMANADA POR ESTA ORIP, VALE ART 59 LEY 1579 DEL 2012. (LLEVA SU PROPIO EXPEDIENTE).	
1	1	2010-190-6-5237	12/03/2018	2016-190-3-694	SE INVALIDA ESTA ANOTACIÓN SEGUN RESOL N° 015 DEL 05/03/2018, EMANADA POR ESTA ORIP, VALE ART 59 LEY 1579 DEL 2012. (LLEVA SU PROPIO EXPEDIENTE).	

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



Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 23/03/2022
Hora: 09:24 AM
No. Consulta: 303362222
No. Matricula Inmobiliaria: 190-129292
Referencia Catastral:

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

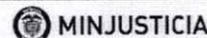
Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

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

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: *** ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 1 Fecha: 01-06-2010 Radicación: 2010-190-6-5237
 Doc: SENTENCIA SN DEL 2010-04-15 00:00:00 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0
 ESPECIFICACION: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA (MODO DE ADQUISICION)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 DE: JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR
 A: MARTINEZ ESCOBAR ESMERALDA NICOLASA CC 50846899 X



Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 23/03/2022 Hora: 09:26 AM No. Consulta: 303363284

N° Matrícula Inmobiliaria: 190-36491 Referencia Catastral: 20001010204780020000

Departamento: CESAR Referencia Catastral Anterior: 01-1-108-005

Municipio: VALLEDUPAR Cédula Catastral:

Vereda: VALLEDUPAR Nupre:

Dirección Actual del Inmueble: CALLE 39 #4B-04

Direcciones Anteriores:

Determinación: Destinación económica: Modalidad:

Fecha de Apertura del Folio: 09/04/1986 Tipo de Instrumento: ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 03/04/1986

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:
190-36376

Matrícula(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
49736443	CÉDULA CIUDADANÍA	NORENIS MARIA BUELVAS ARMENTA	

Complementaciones

1.-LA SOCIEDAD GNECCO Y HERNANDEZ LIMITADA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A MARTHA DANGOND DE HERNANDEZ LIMITADA, SEGUN ESCRITURA #632 DEL 03-04-86, NOTARIA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 03-04-86.- 2.-MARTHA DANGOND DE HERNANDEZ, ADQUIRIO ESTE Y OTROS LOTES POR PERMUTA CELEBRADA CON LA SOCIEDAD SUCESESORES DE CARLOS DANGOND DAZA & CIA.LTDA., SEGUN ESCRITURA #1586 DEL 31-07-85, NOTARIA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 20-03-86.- 3.-LA SE/ORA SUCESESORES DE CARLOS DANGOND DAZA Y CIA LTDA. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR APOORTE QUE LE HIZO EL SE/OR CARLOS DANGOND DAZA, SEGUN ESCRITURA #10 DEL 15-01-76, NOTARIA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 22-01-76.- 4.-EL SE/OR CARLOS DANGOND DAZA, ADQUIRIO POR COMPRA A LA SE/ORA ANTONIA CORZO VDA DE BERMUDEZ, SEGUN ESCRITURA #414 DEL 19-10-56, NOTARIA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 15-11-56.- 5.-LA SE/ORA ANTONIA CORZO VDA DE BERMUDEZ, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DEL SE/OR ROGELIO BERMUDEZ, SEGUN SENTENCIA DEL 19-10-56, NOTARIA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 15-11-56.- 6.-LA SE/ORA ANTONIA CORZO VDA DE BERMUDEZ, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DEL SE/OR ROGELIO BERMUDEZ, SEGUN SENTENCIA DEL 19-07-56, SEGUIDO DEL JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 11-08-56.- 7.-EL SE/OR ROGELIO BERMUDEZ, ADQUIRIO POR PRESCRIPCION SEGUN SENTENCIA DEL 31-01-53, SEGUIDA EN EL JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 16-04-53.-

Cabidad y Linderos

AREA: 214.20 METROS CUADRADOS CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN LA ESCRITURA #632 DEL 03-04-86, NOTARIA UNICA DE VALLEDUPAR.-

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

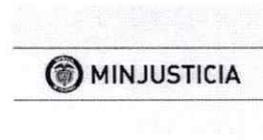
Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimetros: Area Privada Metros: Centimetros:

Area Construida Metros: Centimetros: Coeficiente: %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	1		14/11/2010	2010-190-3-156	SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)	

Trámites en Curso



Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 23/03/2022
Hora: 09:25 AM
No. Consulta: 303363026
No. Matricula Inmobiliaria: 190-36491
Referencia Catastral: 20001010204780020000

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: 03-04-1986 Radicación: 1660
 Doc: ESCRITURA 632 DEL 1986-04-03 00:00:00 NOT.UNICA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$
 ESPECIFICACION: 999 LOTIFICACION (OTRO)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 A: SOCIEDAD GNECCO Y HERNANDEZ LTDA. X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 02-05-1986 Radicación: 2211
 Doc: ESCRITURA 894 DEL 1986-04-29 00:00:00 NOT.UNICA DE V/DUPAR VALOR ACTO: \$913.714
 ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO (ESTE Y OTROS) (GRAVAMEN)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 DE: SOCIEDAD GNECCO Y HERNANDEZ LTDA. X
 A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 04-07-1986 Radicación: 3420
 Doc: RESOLUCION 3276 DEL 1986-06-11 00:00:00 SUPERBANCARIA DE B/QUILLA VALOR ACTO: \$
 ESPECIFICACION: 999 PERMISO PARA URBANIZAR (OTRO)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 DE: SUPERINTENDENCIA BANCARIA
 A: SOCIEDAD "GNECCO & HERNANDEZ LTDA." X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 22-04-1988 Radicación: 2554
Doc: ESCRITURA 1195 DEL 1988-04-20 00:00:00 NOT.UNICA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$1.800.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GNECCO Y HERNANDEZ LIMITADA
A: BUELVAS ARMENTA NORENIS MARIA CC 49736443 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 22-04-1988 Radicación: 2554
Doc: ESCRITURA 1195 DEL 1988-04-20 00:00:00 NOT.UNICA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$1.400.000
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BUELVAS ARMENTA NORENIS MARIA CC 49736443 X
A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR"

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 28-08-1989 Radicación: 5057
Doc: OFICIO 788 DEL 1989-08-15 00:00:00 JUZ.1.CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 402 EMBARGO HIPOTECARIO (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GRANAHORRAR
A: BUELVAS ARMENTA NORENIS MARIA CC 49736443 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 19-12-2002 Radicación: 2002-10577
Doc: OFICIO 0752 DEL 2002-11-26 00:00:00 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CTO. DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$
Se cancela anotación No: 6
ESPECIFICACION: 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GRANAHORRAR
A: BUELVAS ARMENTA NORENIS MARIA CC 49736443

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 10-07-2003 Radicación: 2003-5299
Doc: OFICIO 933 DEL 2003-07-09 00:00:00 JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 401 EMBARGO ACCION PERSONAL (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO GRANAHORRAR
A: BUELVAS ARMENTA NORENIS MARIA CC 49736443 X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 04-04-2011 Radicación: 2011-190-6-3382
Doc: RESOLUCION 00186 DEL 2011-03-23 00:00:00 ADMINISTRACION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: DIRECCION DE IMPUEESTOS Y ADUANAS NACIONALES - DIAN
A: BUELVAS ARMENTA NORENIS MARIA CC 49736443 X

AVALUO DE INMUEBLE URBANO

Expedición 24/01/2022
Vencimiento 24/01/2023
Valuador Arq. Daniel Alberto Britto Fernandez
 RAA: AVAL-77196273
Objeto del Avalúo Conocer su valor comercial
Inmueble que se valúa Casa de habitaciones
Ubicación Calle 39 #4B-04
 Urbanización Panamá
 Municipio de Valledupar
 Departamento del Cesar
Cuenta Catastral 20001-01-02-0478-0020-000
Matrícula Inmobiliaria 190-36491
Escritura Publica 1195 del 1988/04/20 Notaria Única de
 Valledupar
Propietario NORENIS MARIA BUELVAS ARMENTA
Fecha de la Visita 19/11/2021



MIEMBRO

ARQUITECTO
DANIEL ALBERTO BRITTO FERNANDEZ
RAA: AVAL-77196273

Móvil: 3013628023 – Teléfono: 5803578
 E-mail: dbtto@hotmail.com
 Valledupar - Cesar



- 1. OBJETO DEL AVALUO**
- 2. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE**
 - 2.1 DESCRIPCION DEL INMUEBLE
 - 2.2 AREAS
 - 2.3 GENERALES
 - 2.4 CONSTRUCTIVAS
 - 2.5 IDENTIFICACION CATASTRAL
- 3. CARACTERISTICAS URBANAS DEL SECTOR**
 - 3.1 TERRENO
 - 3.2 IDENTIFICACION CATASTRAL
- 4. DESCRIPCION DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA**
 - 4.1 VIAS DE ACCESO
 - 4.2 SERVICIOS PUBLICOS
- 5. CONSIDERACIONES PREVIAS DEL AVALUO, USOS Y LOCALIZACION**
 - 5.1 CONSIDERACIONES PREVIAS DEL AVALUO
 - 5.2 NORMATIVIDAD URBANISTICA
 - 5.3 LOCALIZACION
- 6. METODOLOGIA DE VALUACION**
 - 6.1 METODOLOGIA
 - 6.2 ESTUDIO DE MERCADO
 - 6.3 ANALISIS
- 7. CONSIDERACIONES ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS**
- 8. AVALUO COMERCIAL**



1. OBJETO DEL AVALUO

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble en estudio, el cual se basa inicialmente en el método de investigación, comparación de mercado de inmuebles nuevos o usados, características del terreno, el análisis del valor de reposición para determinar el valor de las construcciones, el cual responde a un mercado abierto y comparativo no limitado, pero que se tiene como principal fuente para determinar el valor comercial la oferta de inmuebles con características similares y costos reales del metro cuadrado de terreno que se oferte en el mercado, También es importante la edad de las construcción sus acabados y el estado de conservación en que se encuentre el inmueble y las mejoras con que cuente el inmueble en estudio.

2. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

2.1 DESCRIPCION DEL INMUEBLE

El inmueble en estudio se encuentra ubicado dentro del perímetro urbano de la ciudad de Valledupar, en la zona sur de la ciudad, con topografía plana con respecto a la vía, con una forma geométrica rectangular regular, cuenta con todos los servicios públicos básicos y complementarios. El inmueble objeto del avalúo Trata de una edificación unifamiliar compuesta por una vivienda de un piso, de tipo medianero, ubicado en la Urbanización Panamá, presenta la siguiente distribución de espacios: Terraza, sala-comedor, cocina, estar, zona de labores, patio, 3 alcobas y baño. El inmueble cuenta con acometida de servicios públicos básicos (Energía eléctrica, Acueducto, Alcantarillado y Gas natural).

2.2 AREAS

Área terreno según CTL #190-36491: 214,20 M2
 Área construcción según medidas en sitio: 112,00 M2

2.3 GENERALES

VIDA UTIL	70 años
EDAD APROXIMADA	30 años
CALIDAD DE LA CONSTRUCCION	Buena
ESTADO DE CONSERVACION	Regular
ASPECTO ESTRUCTURAL	Buena
N° DE PISOS	Uno (1)
ESTRATIFICACION	2 Bajo
AVALUO CATASTRAL	\$120.810.000

2.4 CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURAS	Se supone cimentación viga corrida, muros de carga, vigas y columnas en concreto reforzado.
MUROS	Ladrillo + pañetes + estuco + pintura.
CUBIERTA	Teja de fibrocemento
CIELO RASO	Machimbre, lámina plana de fibrocemento.
LAMBRINES	Baños, zona de labores y cocina
PISOS	Cerámica y tablon de gres
MADERA	Puertas internas
SANITARIA	Ocultas. Se suponen en tubería PVC.
MUEBLES SANITARIOS	Mobiliarios y accesorios de tipo normal.
METALICAS	Puertas exteriores. Ventanas en aluminio y vidrio
ELECTRICA	Ocultas. Se suponen en tubería Conduit.
FACHADA	Relación normal entre vano y macizo, con estructura conceptual moderna.



4. DESCRIPCION DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

4.1 VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR Y AL PREDIO:

IDENTIFICACION	CARACTERISTICAS GENERALES	CONSERVACION
Calle 44 Carrera 7ª	Vía V-1, según el Plan Vial, con 2 calzadas. Y separador en la mitad Pavimentada en concreto asfáltico. Con andenes y bordillos	Bueno

4.2 SERVICIOS PUBLICOS:

TIPO DE SERVICIO	ESTADO	EMPRESA PRESTADORA
ALCANTARILLADO	Disponible	Empresa de servicios públicos de Valledupar EMDUPAR.
ACUEDUCTO:	Disponible	Empresa de servicios públicos de Valledupar EMDUPAR.
ASEO:	Disponible	Empresa privada INTERASEO S.A.
ENERGIA ELECTRICA:	Disponible	Empresa privada AFINIA GRUPO EPM
ALUMBRADO PUBLICO:	Disponible	Empresa privada AFINIA GRUPO EPM
RED TELEFONICA:	Disponible	Empresa pública COLOMBIA TELECOMUNICACIONES.
GAS DOMICILIARIO:	Disponible	Empresa privada Gases del Caribe.

5. CONSIDERACIONES PREVIAS DEL AVALUO, USOS Y LOCALIZACION

El presente trabajo de avalúo se realiza teniendo en cuenta los elementos, procedimientos y determinaciones indicadas en la ley 160 de 1994, sus decretos reglamentarios, los acuerdos pertinentes y en especial, la resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995, emanada de INCORA.

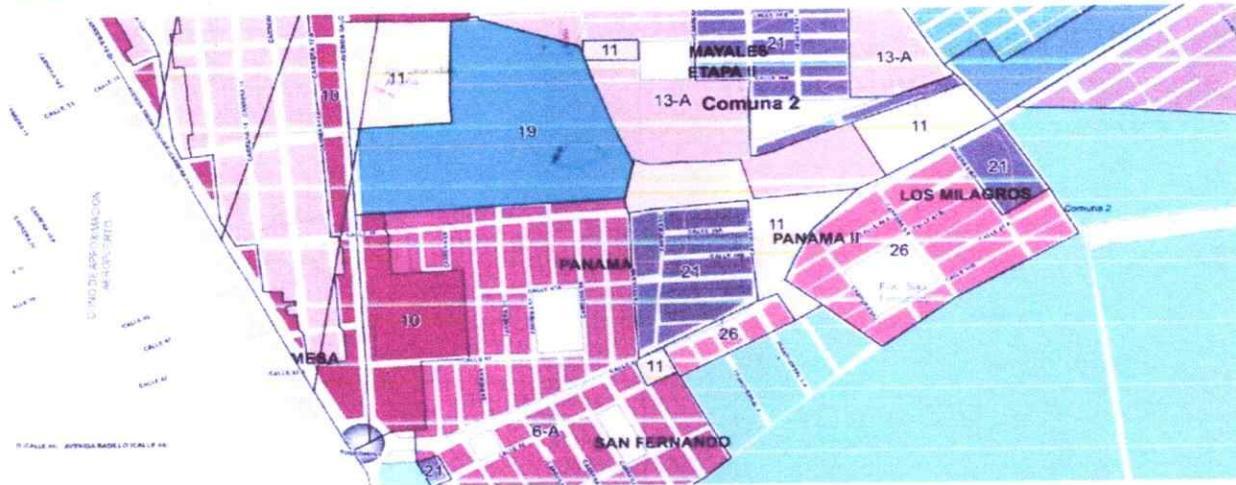
5.1 ANALISIS DE LA ECONOMIA URBANA

Valledupar, es una ciudad pujante, que cuenta con unos muy buenos servicios públicos y una importante plusvalía en términos de inversión inmobiliaria.

El mercado inmobiliario y su sensibilidad por los cambios económicos, políticos y sociales, que inciden de manera abrupta a él, que se desfasan de la vocación de la tierra y sus destinos, emplazados por el acuerdo 017; lo que trae como consecuencia la necesidad de correlacionar los aspectos anteriores para que la oferta de terrenos y el valor de los mismos estén vinculados con su potencial. En el caso que se den las dos variables descritas, la oferta y la demanda tendrán una tendencia en que los valores fueran racionalmente acordes a los lineamientos de la normatividad, y no hubiera dispersiones importantes en precios que son dictados por un mercado desinformado.

5.2 NORMATIVIDAD VIGENTE

La reglamentación urbanística del Municipio de Valledupar, se encuentra contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 011 del 5 de junio del 2015):



LOCALIZACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIONES	AISLAMIENTOS	
	LATERAL (m)	POSTERIOR (m)
De 1 a 3 pisos	3,00	3,00
De 4 a 5 pisos	3,00	4,00
De 6 a 8 pisos	4,00	5,00
De 9 a 12 pisos	5,00	6,00
De 13 o más pisos	6,00	3,00

ANTEJARDINES		VOLADIZOS	
CLASIFICACION	DIMENSION	EN PREDIOS CON ANTEJARDÍN (m)	EN PREDIOS SIN ANTEJARDÍN (m)
Vías de la red vial arterial.	5,00	15	0,8
Vías de la red vial intermedia.	5,00	12	0,8
Vías de la red vial local.	3,00	1	No se permite
Vías peatonales	-	No se permite.	No se permite

SECTOR	TRATAMIENTO	Consolidación con recuperación del espacio público.
	AREA DE ACTIVIDAD	Residencial 2
	EDIFICABILIDAD	
7	FRENTES	Todos los predios
	INDICE OCUPACION MAX.	0,70
	INDICE CONSTRUC. MAX.	2,00
	ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	3
	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua
	OBSERVACIONES	



LOCALIZACION EN EL SECTOR (Urbanización Panamá)



LOCALIZACION EN LA MANZANA (Calle 39 #4B-04)



COORDENADAS DE GEOREFERENCIACION 10°27'03"N – 73°14'15"O



6. METODOLOGIA DE VALUACION

TÉCNICAS DE VALUACIÓN

El *Valor de Mercado* se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el *Valor de Mercado* incluyen, *enfoque de comparación de ventas*, el *enfoque de costo* y el *enfoque de capitalización de Rentas*, incluyendo el *análisis de flujo de efectivo descontado*; a continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

Enfoque de Comparación de Ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario. Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la homogenización y la aplicación de varios factores complementarios.

Enfoque del Costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

El Costo de Reposición

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización

Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización

Consideraciones

El presente trabajo de avalúo se realiza teniendo en cuenta los elementos, procedimientos y determinaciones indicadas en la resolución 620 de 2.008 emitida por el IGAC y en las Normas IVS 2.020.

Para determinar el valor del terreno, se realizó una exhaustiva investigación de mercado y un análisis secundario de información documental. Para la adopción del precio del terreno de cada unidad agrológica detectada se tomó varios datos de valores aproximados del terreno en la región, y basándose en parámetros estadísticos como la media aritmética, índice de desviación estándar y coeficiente de variación se obtuvo.

Investigación Indirecta

Para determinar las áreas y estimar sus valores se realizó un inventario pormenorizado y cuantificado de las zonas existentes en el predio.

Investigación Directa

En cuanto a la investigación económica para adoptar el precio por metro cuadrado en el sector se investigó en ofertas de mercado; en diversas publicaciones. Dicha investigación se dirigió detallando variables como ubicación, calidad de y tipo de construcción, vías de acceso, estado actual de las construcciones, etc.

Para determinar los valores unitarios del terreno del lote se empleó el método comparativo de ofertas en el mercado local.



INVESTIGACION DEL MERCADO DE TERRENOS

Es importante mencionar que el valor del terreno se basa en la probabilidad de comercialización, que a su vez está determinado por los supuestos del comportamiento de las variables de mercado del sector, a continuación presentamos el estudio de mercado para el lote de terreno:

No.	Fuente	Ubicacion	Tipo de Inmueble	Area Terreno (m2)	Area Construccion (m2)	Valor Oferta (\$)
1	https://www.properati.com.co/detalle/2fb03_venta_casa_cesar_terraza_patio_sala-comedor_cocina_comedor_uso-comercial_vanessa-guerrero?utm_source=olx&utm_medium=web&utm_campaign=detail	Urbanizacion Panama	Lote y construccion	200,00	110,00	150.000.000
2	https://vivainmobiliaria.co/Inmueble/casa-en-el-barrio-panama/	Cll 39 5B-06 Urbanizacion Panama	Lote y construccion	237,00	237,00	250.000.000
3	https://cotixuz.com/inmuebles/venta/casa/casa-con-planchon/9354164?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	Urbanizacion Panama	Lote y construccion	147,00	105,00	135.000.000
4	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lo-te-en-venta/panama/valledupar/3730312	Urbanizacion Panama	3 lotes de 7,10 m * 21 m	447,00	0	240.000.000

Las muestras corresponden a lotes con construcción, por lo tanto, es necesario separar el valor de la construcción y el valor del terreno, los valores tomados del índice de costos SISPAAC informe No. 181 de noviembre-diciembre de 2021, costo directo promedio para una vivienda modulo básico \$936.628/m2, como se muestra en la tabla siguiente:

ÁREA CONSTRUIDA	EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACION	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
110,00	30	70	42,86%	3	43,17%	\$ 936.628	\$404.360	\$532.268	\$ 530.000
237,00	30	70	42,86%	3	43,17%	\$ 936.628	\$404.360	\$532.268	\$ 530.000
105,00	30	70	42,86%	3	43,17%	\$ 936.628	\$404.360	\$532.268	\$ 530.000

HOMOGENEIZACIÓN DE LOS RESULTADOS

Con la investigación de mercado, se definieron los parámetros validos para una homogenización de los resultados, donde fueron las siguientes variables:

- ± Oferta o negociación de compra venta realizada
- ± Ubicación
- ± Tamaño

Cabe destacar lo siguiente: en este análisis se tomo como esquema de homogenización la importancia de los diferentes ítems encontrándose que la actualización de precios y el estado del predio con respecto al predio en estudio, el uso del suelo es un factor que impacta en el desarrollo de la homogenización

FACTOR DE TAMAÑO:

El factor de tamaño se aplica devolviendo lo que el mercado quita al inmueble por su tamaño en área superficial, los inmuebles menores que aquel que valoramos se multiplican por un factor inferior a la unidad para rebajarlos y los que son mayores al inmueble referencia o que se valora se multiplican por factores



superiores a la unidad para elevarlos. De esta manera homogenizamos los valores encontrados en el estudio de mercado comparándolos con el inmueble objeto de valoración.

FACTOR TAMAÑO	
VECES	FACTOR
1 A 3	1,00
3,1 A 6	0,80
6,1 A 10	0,70
Mas de 10	0,60
Mas de 100	0,50

TABLA FACTOR TAMAÑO		
DESDE	HASTA	FACTOR
0,01	0,17	0,60
0,06	0,10	0,70
0,11	0,17	0,80
0,18	0,33	0,90
0,34	3,00	1,00
3,01	6,00	1,10
6,01	10,00	1,20
10,01	100,00	1,30

FACTOR UBICACION:

FACTOR UBICACION	
CALIFICACION	FACTOR
Muy Inferior	1,20
Inferior	1,10
Similar	1,00
Superior	0,90
Muy Superior	0,80

FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN:

Con base en el Criterio de "Herweet" el cual combina, la Condición de la Oferta, con la Condición de la demanda, que en un momento determinado aplica a un Bien Inmueble, dependiendo del "Momento Económico" que viva la actividad inmobiliaria en el segmento del mercado específico que aplica para el bien analizado.

Dado esto, a continuación, se presentan los criterios de la propuesta que involucra la aplicación de "El Criterio de Herweet" en la obtención del Factor de Comercialización de un Bien Inmueble específicamente.

El factor de comercialización se puede expresar de la siguiente forma:

$$fc = CO \times CD$$

donde,

fc= Factor de Comercialización

CO: Coeficiente de la Oferta

CD: Coeficiente de la Demanda

Para nuestro caso se analiza este factor para cada muestra y se estima que tipo de oferta y que tipo de demanda se dan en su comercialización; es importante anotar que los inmuebles de este tipo (lotes para uso industrial pueden tardar más de 3 años en comercializarse, debido a la poca o inexistente vocación industrial de la ciudad, lo cual hace que este tipo de inmuebles tengan una demanda de baja a escasa).

TABLA DE COEFICIENTE DE LA OFERTA (CO)	
CONDICION OFERTA	COEFICIENTE DE LA OFERTA
Exigua	1,658
Escasa	1,442
Baja	1,264
Moderada	1,118
Balanceada	1,000
Regular	0,894
Alta	0,790
Considerable	0,693
Excesiva	0,603

TABLA DE COEFICIENTE DE LA DEMANDA (CD)	
CONDICION DE DEMANDA	COEFICIENTE DE LA DEMANDA
Excesiva	1,658
Considerable	1,442
Alta	1,264
Regular	1,118
Balanceada	1,000
Moderada	0,894
Baja	0,790
Escasa	0,693
Exigua	0,603



Cuando la demanda supera la oferta, el precio del inmueble está por encima el valor más probable (la media) y cuando la oferta supera la demanda el precio del activo está por debajo del valor más probable.

MUESTRA		Valor Oferta	Factor Negociación	Valor Ajustado Negociación	Factor Ubicación	Factor Tamaño	Valor / m2 Construcción	Valor Total Construcción	Valor / m2 Terreno	VALOR / M2 AJUSTADO
Area Terreno	Area Construcción									
200,00	110,00	\$ 150.000.000	0,90	\$135.000.000	1,10	1,00	\$ 530.000	\$58.300.000	\$383.500	\$ 421.850
237,00	237,00	\$ 250.000.000	0,90	\$225.000.000	1,10	1,00	\$ 530.000	\$125.610.000	\$419.367	\$ 461.304
147,00	105,00	\$ 135.000.000	0,90	\$121.500.000	1,10	1,00	\$ 530.000	\$55.650.000	\$447.959	\$ 492.755
447,00	0,00	\$ 240.000.000	0,90	\$216.000.000	1,00	1,00	\$ -	\$0	\$483.221	\$ 483.221

SUMA: \$ 1.859.130

PROMEDIO ARITMETICO:	\$ 464.783
DESVIACION ESTANDAR:	31.505
COEFICIENTE DE VARIACION %	6,78
MEDIANA:	\$ 472.263
VALOR ADOPTADO	\$ 470.000
COEFICIENTE DE ASIMETRIA:	-0,17

Procesamiento Estadístico de Ofertas para determinar el Valor Comercial del Lote:

OFERTAS		
ID	ÁREA LOTE (m ²)	PRECIO POR m ² (\$)
1	200	421.850
2	237	461.304
3	247	492.755
4	447	483.221
5		
	PROMEDIO	464.783
	Nº DE DATOS	4
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	27.284
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,87%
	RAÍZ N	2,00
	t-student	1,86
	LÍMITE SUPERIOR	490.130
	LÍMITE INFERIOR	439.435
	VALOR COMERCIAL DE LOTE POR m² ADOPTADO \$:	470.000

El resultado del estudio de mercado homogeneizado cumple dispuesto en la resolución 620 de 2.008 del IGAC en la cual establece que el coeficiente de variación debe ser menos del 7,5%; para nuestro caso el coeficiente de variación dio 6,78%, siendo una muestra confiable; a criterio del valuator se adopta como valor de mercado por metro cuadrado la media de la muestra (\$464.783, redondeado en \$470.000), de acuerdo con las condiciones propias del inmueble y ubicación.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. "Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso". Este método se utiliza para establecer el costo de las construcciones.



PROCEDIMIENTO

Para este método del costo de reposición hemos aplicado las tablas de Fitto y Corvini de castigo por antigüedad y estado de conservación. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$

Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$

Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$

Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$

Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$

Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$

Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$

Clase 4.5: $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservaciones basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Basados en el informe especial COSTOS Y PRESUPUESTOS de la edición 198 de 2.021 de la revista CONSTRUDDATA, los índices de costos se han ajustado ofreciendo información detallada que favorezca la toma de decisiones en proyectos de vivienda Unifamiliar (costo directo) \$1.394.658/m².

Los costos de construcción por metro cuadrado son una referencia a la hora de hacer factibilidades e hipótesis de proyectos. CONSTRUDDATA presenta lo que un proyecto podría costar en situaciones ideales. Todas las variables específicas modificarán estos valores en cada caso.

Hay valores que no están contemplados como, por ejemplo: Costo del lote, valorizaciones, plusvalías, impuestos, costos de ventas y procesos inmobiliarios, financiación, encargos fiduciarios, entre otros.

ÁREA CONSTRUIDA	EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
112.00	30	70	42,86%	3	43,17%	\$ 1.394.658	\$602.100	\$792.558	\$ 790.000

B

VALOR ADOPTADO

Valor Terreno					\$ 100.674.000,00
Descripcion	Area/m2	Precio Unit.	Indiviso%	Precio Terreno	
Lote de terreno	214,20	\$ 470.000,00	1,00	\$ 100.674.000,00	
Area Total	214,20		Total	\$ 100.674.000,00	

Valor Construcciones					\$ 88.770.000,00
Descripcion	Area/m2	Precio Unit.	Demerito	Precio Total	
Construcciones 1 piso	112,00	\$ 1.394.658,00	56,83%	\$ 88.769.423,84	
Area Total	112,00		Total	\$ 88.769.423,84	

Valor Lote	\$ 100.674.000,00
Valor Construcciones	\$ 88.770.000,00
TOTAL	\$ 189.444.000,00



7. AVALUO COMERCIAL

El valor comercial del inmueble ubicado en la calle 39 #4B-04, Urbanización Panamá del Municipio de Valledupar de propiedad de **NORENIS MARIA BUELVAS ARMENTA** es el siguiente:

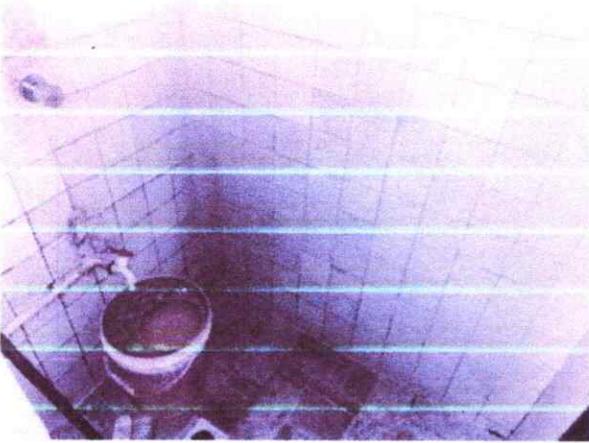
- ❖ Se determina como valor la suma de: **\$189.444.000,00**
(CIENTO OCHENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE)

VIGENCIA DEL AVALUO: 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 la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Atentamente,

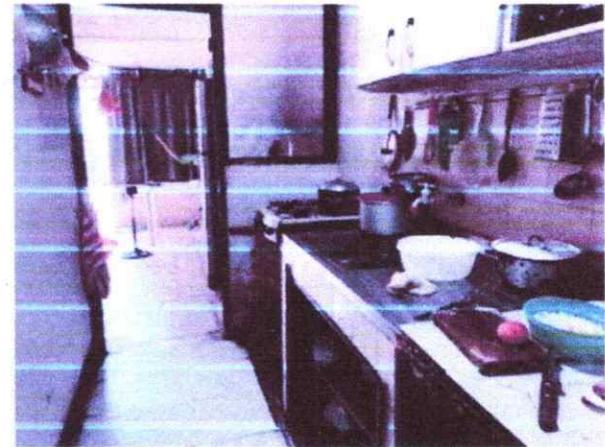
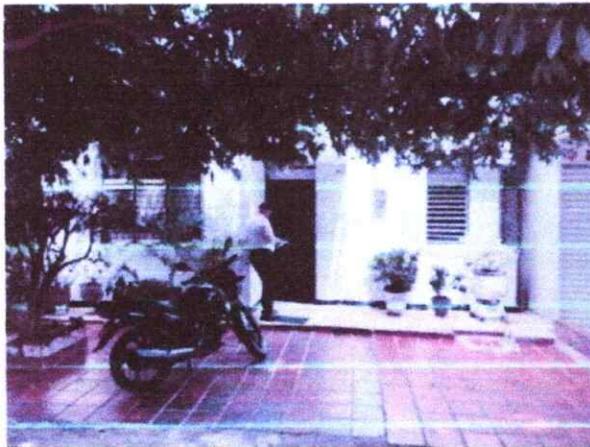
ARO. DANIEL ALBERTO BRITTO FERNANDEZ
M.P. A08022006-77196273
MIEMBRO LONJA PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR
RAA: AVAL-77196273

B





8. ANEXO FOTOGRAFICO



AVALUO DE INMUEBLE URBANO

Expedición 24/01/2022
Vencimiento 24/01/2023
Valuador Arq. Daniel Alberto Britto Fernandez
RAA: AVAL-77196273
Objeto del Avalúo Conocer su valor comercial
Inmueble que se valúa Casa de habitaciones
Ubicación Calle 39 #4B-02
Urbanización Panamá
Municipio de Valledupar
Departamento del Cesar
Cuenta Catastral 20001-01-02-0478-0021-000
Matrícula Inmobiliaria 190-129292
Documento de Propiedad Sentencia SN del 2010/04/15 Juzgado 1
Civil del Circuito de Valledupar
(Declaración Judicial de Pertenencia).
Propietario **ESMERALDA NICOLASA MARTINEZ
ESCOBAR**
Fecha de la Visita 22/01/2022



MIEMBRO

ARQUITECTO
DANIEL ALBERTO BRITTO FERNANDEZ
RAA: AVAL-77196273

Móvil: 3013628023 – Teléfono: 5803578
E-mail: dbtto@hotmail.com
Valledupar - Cesar



- 1. OBJETO DEL AVALUO**
- 2. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE**
 - 2.1 DESCRIPCION DEL INMUEBLE
 - 2.2 AREAS
 - 2.3 GENERALES
 - 2.4 CONSTRUCTIVAS
 - 2.5 IDENTIFICACION CATASTRAL
- 3. CARACTERISTICAS URBANAS DEL SECTOR**
 - 3.1 TERRENO
 - 3.2 IDENTIFICACION CATASTRAL
- 4. DESCRIPCION DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA**
 - 4.1 VIAS DE ACCESO
 - 4.2 SERVICIOS PUBLICOS
- 5. CONSIDERACIONES PREVIAS DEL AVALUO, USOS Y LOCALIZACION**
 - 5.1 CONSIDERACIONES PREVIAS DEL AVALUO
 - 5.2 NORMATIVIDAD URBANISTICA
 - 5.3 LOCALIZACION
- 6. METODOLOGIA DE VALUACION**
 - 6.1 METODOLOGIA
 - 6.2 ESTUDIO DE MERCADO
 - 6.3 ANALISIS
- 7. CONSIDERACIONES ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS**
- 8. AVALUO COMERCIAL**



1. OBJETO DEL AVALUO

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble en estudio, el cual se basa inicialmente en el método de investigación, comparación de mercado de inmuebles nuevos o usados, características del terreno, el análisis del valor de reposición para determinar el valor de las construcciones, el cual responde a un mercado abierto y comparativo no limitado, pero que se tiene como principal fuente para determinar el valor comercial la oferta de inmuebles con características similares y costos reales del metro cuadrado de terreno que se oferte en el mercado, También es importante la edad de las construcción sus acabados y el estado de conservación en que se encuentre el inmueble y las mejoras con que cuente el inmueble en estudio.

2. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

2.1 DESCRIPCION DEL INMUEBLE

El inmueble en estudio se encuentra ubicado dentro del perímetro urbano de la ciudad de Valledupar, en la zona sur de la ciudad, con topografía plana con respecto a la vía, con una forma geométrica rectangular regular, cuenta con todos los servicios públicos básicos y complementarios. El inmueble objeto del avalúo Trata de una edificación unifamiliar compuesta por una vivienda de un piso, de tipo medianero, ubicado en la Urbanización Panamá, presenta la siguiente distribución de espacios: Terraza, recibo, local, corredor, cocina, 3 alcobas, baño y zona de labores. El inmueble cuenta con acometida de servicios públicos básicos (Energía eléctrica, Acueducto, Alcantarillado y Gas natural).

2.2 AREAS

Área terreno según CTL #190-36491:

85,80 M2

Área construcción según medidas en sitio:

69,00 M2

2.3 GENERALES

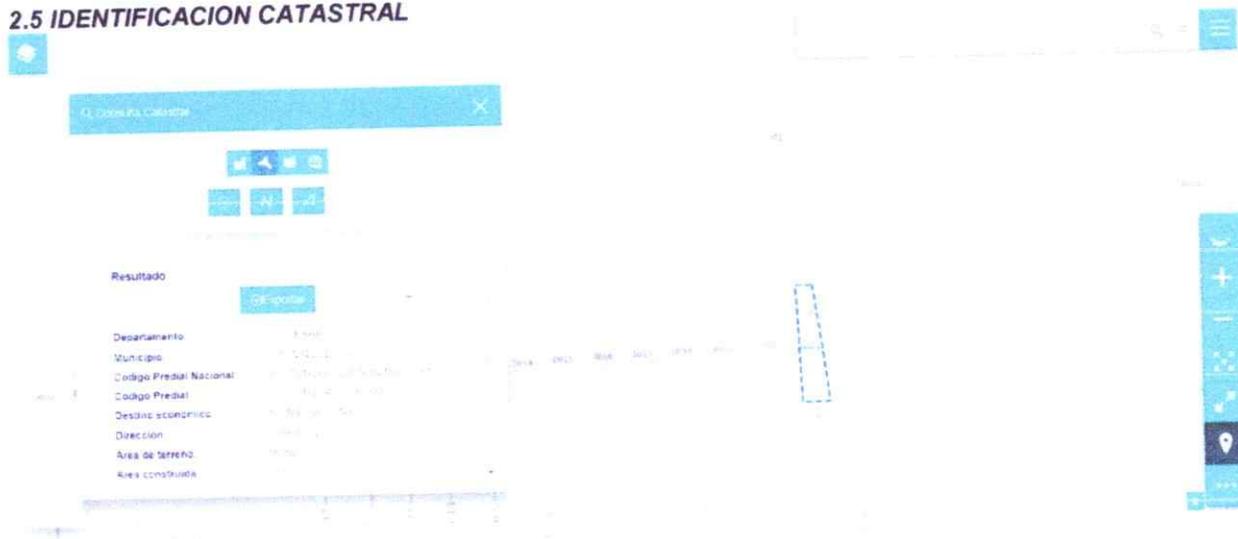
VIDA UTIL	70 años
EDAD APROXIMADA	30 años
CALIDAD DE LA CONSTRUCCION	Buena
ESTADO DE CONSERVACION	Regular
ASPECTO ESTRUCTURAL	Buena
N° DE PISOS	Uno (1)
ESTRATIFICACION	2 Bajo
AVALUO CATASTRAL	\$24.425.000

2.4 CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURAS	Se supone cimentacion viga corrida, muros de carga, vigas y columnas en concreto reforzado.
MUROS	Ladrillo + pañetes + estuco + pintura.
CUBIERTA	Teja de fibrocemento
CIELO RASO	Lamina plana de fibrocemento.
LAMBRINES	Baño
PISOS	Ceramica y tablon de gres
MADERA	Puertas internas
SANITARIA	Ocultas. Se suponen en tubería PVC.
MUEBLES SANITARIOS	Mobiliarios y accesorios de tipo normal.
METALICAS	Puertas exteriores. Ventanas en aluminio y vidrio
ELECTRICA	Ocultas. Se suponen en tubería Conduit.
FACHADA	Relación normal entre vano y macizo, con estructura conceptual moderna.



2.5 IDENTIFICACION CATASTRAL



3. CARACTERISTICAS URBANAS DEL SECTOR

Clasificación de la zona	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL I		
Tratamiento	CONSOLIDACION CON RECUPERACION DE ESPACIO PUBLICO		
Indice de saturación en la zona	100%	Población	Normal.
Tipo de Construcción	Modernas. En el sector encontramos viviendas unifamiliares y multifamiliares de una, dos y hasta once plantas de uso residencial con acabados de buena calidad, de estrato socioeconómico medio bajo. Uso institucional como son la UNAD, Sena, Dusakawi, Institucion Educativa Leonidas Acuña, Terminal de Transportes, entre otros. Uso comercial como Centro Comercial Mayales Plaza, Hoteles, EDS, Bodegas, Restaurantes, Servientrega, entre otros, e Industrial como Servipan y Klarens.		
Servicios Municipales	El sector donde se emplaza el inmueble cuenta en la actualidad con servicio de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado, gas natural, telefonía, alumbrado público, vías pavimentadas, andenes y bordillos en concreto armado y servicio de transporte público urbano de regular nivel.		
Contaminación ambiental	Baja producida por tráfico vehicular		
Uso de suelo permitido	RESIDENCIAL	Densidad	Media
Vías principales de acceso	Calle 44, calle 39, carrera 4 y carrea 7ª		
Tendencia de plusvalía en la zona	Media a largo plazo		

3.1 TERRENO

Tipo de Lote	Medianero	Topografía	Plana
Configuración	Regular	Ubicación	Al norte de la calle 39
Características Panorámicas	Ninguna en particular		

Colindancias y linderos obran en Sentencia de Prescripción emanada del Juzgado Primero Civil de Circuito de Valledupar. DCTO 1711 de 1984.

Al	Norte	En	Con
Al	Sur	En	Con
Al	Este	En	Con
Al	Oeste	En	Con



4. DESCRIPCION DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

4.1 VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR Y AL PREDIO:

IDENTIFICACION	CARACTERISTICAS GENERALES	CONSERVACION
Calle 44 Carrera 7ª	Vía V-1, según el Plan Vial, con 2 calzadas. Y separador en la mitad Pavimentada en concreto asfáltico. Con andenes y bordillos	Bueno

4.2 SERVICIOS PUBLICOS:

TIPO DE SERVICIO	ESTADO	EMPRESA PRESTADORA
ALCANTARILLADO	Disponible	Empresa de servicios públicos de Valledupar EMDUPAR.
ACUEDUCTO:	Disponible	Empresa de servicios públicos de Valledupar EMDUPAR.
ASEO:	Disponible	Empresa privada INTERASEO S.A.
ENERGIA ELECTRICA:	Disponible	Empresa privada AFINIA GRUPO EPM
ALUMBRADO PUBLICO:	Disponible	Empresa privada AFINIA GRUPO EPM
RED TELEFONICA:	Disponible	Empresa pública COLOMBIA TELECOMUNICACIONES.
GAS DOMICILIARIO:	Disponible	Empresa privada Gases del Caribe.

5. CONSIDERACIONES PREVIAS DEL AVALUO, USOS Y LOCALIZACION

El presente trabajo de avalúo se realiza teniendo en cuenta los elementos, procedimientos y determinaciones indicadas en la ley 160 de 1994, sus decretos reglamentarios, los acuerdos pertinentes y en especial, la resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995, emanada de INCORA.

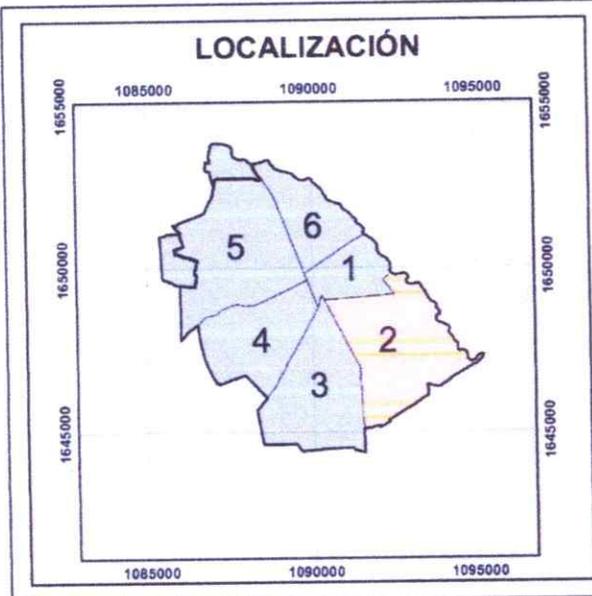
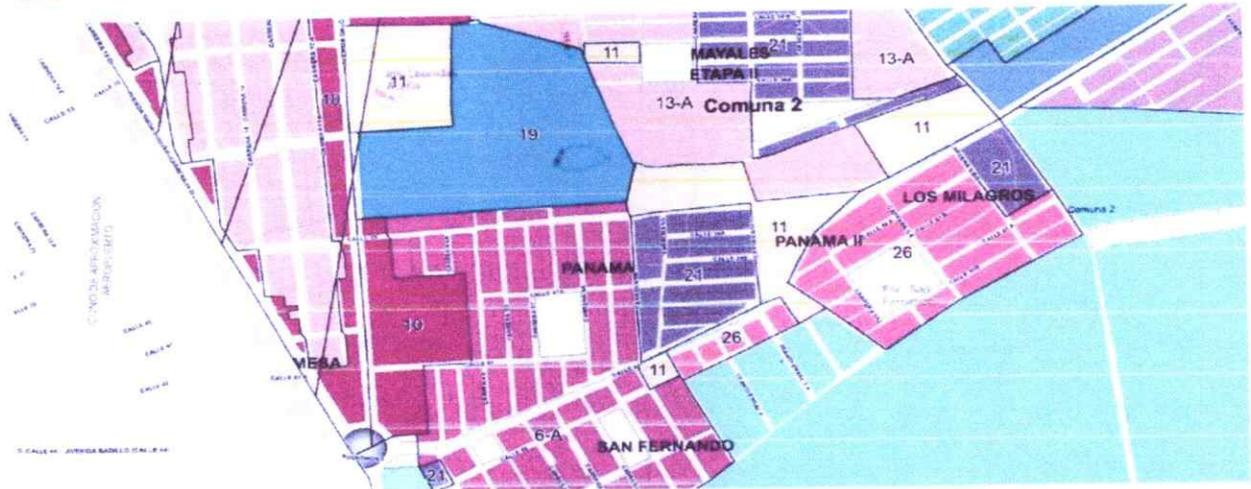
5.1 ANALISIS DE LA ECONOMIA URBANA

Valledupar, es una ciudad pujante, que cuenta con unos muy buenos servicios públicos y una importante plusvalía en términos de inversión inmobiliaria.

El mercado inmobiliario y su sensibilidad por los cambios económicos, políticos y sociales, que inciden de manera abrupta a él, que se desfasan de la vocación de la tierra y sus destinos, emplazados por el acuerdo 017; lo que trae como consecuencia la necesidad de correlacionar los aspectos anteriores para que la oferta de terrenos y el valor de los mismos estén vinculados con su potencial. En el caso que se den las dos variables descritas, la oferta y la demanda tendrán una tendencia en que los valores fueran racionalmente acordes a los lineamientos de la normatividad, y no hubiera dispersiones importantes en precios que son dictados por un mercado desinformad.

5.2 NORMATIVIDAD VIGENTE

La reglamentación urbanística del Municipio de Valledupar, se encuentra contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 011 del 5 de junio del 2015):



ALTURA DE EDIFICACIONES	AISLAMIENTOS	
	LATERAL (m)	POSTERIOR (m)
De 1 a 3 pisos	3,00	3,00
De 4 a 5 pisos	3,00	4,00
De 6 a 8 pisos	4,00	5,00
De 9 a 12 pisos	5,00	6,00
De 13 o más pisos	6,00	8,00

CLASIFICACION	DIMENSION	VOLADIZOS	
		EN PREDIOS CON ANTEJARDIN (m)	EN PREDIOS SIN ANTEJARDIN (m)
Vias de la red vial arterial.	5,00	1,5	0,8
Vias de la red vial intermedia	5,00	1,2	0,8
Vias de la red vial local.	3,00	1	No se permite
Vias peatonales	-	No se permite.	No se permite

SECTOR	TRATAMIENTO	Consolidación con recuperación del espacio público.
	AREA DE ACTIVIDAD	Residencial 2
EDIFICABILIDAD		
7	FRENTES	Todos los predios
	INDICE OCUPACION MAX.	0,70
	INDICE CONSTRUC. MAX.	2,00
	ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	3
	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua
	OBSERVACIONES	

B

LOCALIZACION EN EL SECTOR (Urbanización Panamá)



LOCALIZACION EN LA MANZANA (Calle 39 #4B-02)



COORDENADAS DE GEOREFERENCIACION 10°27'03"N – 73°14'15"O



6. METODOLOGIA DE VALUACION

TÉCNICAS DE VALUACIÓN

El *Valor de Mercado* se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el *Valor de Mercado* incluyen, *enfoque de comparación de ventas*, el *enfoque de costo* y el *enfoque de capitalización de Rentas*, incluyendo el *análisis de flujo de efectivo descontado*; a continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

Enfoque de Comparación de Ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario. Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la homogenización y la aplicación de varios factores complementarios.

Enfoque del Costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

El Costo de Reposición

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización

Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización

Consideraciones

El presente trabajo de avalúo se realiza teniendo en cuenta los elementos, procedimientos y determinaciones indicadas en la resolución 620 de 2.008 emitida por el IGAC y en las Normas IVS 2.020.

Para determinar el valor del terreno, se realizó una exhaustiva investigación de mercado y un análisis secundario de información documental. Para la adopción del precio del terreno de cada unidad agrológica detectada se tomó varios datos de valores aproximados del terreno en la región, y basándose en parámetros estadísticos como la media aritmética, índice de desviación estándar y coeficiente de variación se obtuvo.

Investigación Indirecta

Para determinar las áreas y estimar sus valores se realizó un inventario pormenorizado y cuantificado de las zonas existentes en el predio.

Investigación Directa

En cuanto a la investigación económica para adoptar el precio por metro cuadrado en el sector se investigó en ofertas de mercado; en diversas publicaciones. Dicha investigación se dirigió detallando variables como ubicación, calidad de y tipo de construcción, vías de acceso, estado actual de las construcciones, etc.

Para determinar los valores unitarios del terreno del lote se empleó el método comparativo de ofertas en el mercado local.



INVESTIGACION DEL MERCADO DE TERRENOS

Es importante mencionar que el valor del terreno se basa en la probabilidad de comercialización, que a su vez está determinado por los supuestos del comportamiento de las variables de mercado del sector, a continuación presentamos el estudio de mercado para el lote de terreno:

No.	Fuente	Ubicacion	Tipo de Inmueble	Area Terreno (m2)	Area Construccion (m2)	Valor Oferta (\$)
1	https://www.properati.com.co/detalle/2fb03_venta_casa_cesar_terraza_patio_sala-comedor_cocina_comedor_uso-comercial_vanessa-guerrero?utm_source=olx&utm_medium=web&utm_campaign=detail	Urbanizacion Panama	Lote y construccion	200,00	110,00	150.000.000
2	https://vivainmobiliaria.co/Inmueble/casa-en-el-barrio-panama/	CII 39 5B-06 Urbanizacion Panama	Lote y construccion	237,00	237,00	250.000.000
3	https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/casa-con-planchon/9354164?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	Urbanizacion Panama	Lote y construccion	147,00	105,00	135.000.000
4	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/panama/valledupar/3730312	Urbanizacion Panama	3 lotes de 7,10 m * 21 m	447,00	0	240.000.000

Las muestras corresponden a lotes con construcción, por lo tanto, es necesario separar el valor de la construcción y el valor del terreno, los valores tomados del índice de costos SISPAc informe No. 181 de noviembre-diciembre de 2021, costo directo promedio para una vivienda modulo básico \$936.628/m², como se muestra en la tabla siguiente:

ÁREA CONSTRUIDA	EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACION	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
110,00	30	70	42,86%	3	43,17%	\$ 936.628	\$404.360	\$532.268	\$ 530.000
237,00	30	70	42,86%	3	43,17%	\$ 936.628	\$404.360	\$532.268	\$ 530.000
105,00	30	70	42,86%	3	43,17%	\$ 936.628	\$404.360	\$532.268	\$ 530.000

HOMOGENEIZACIÓN DE LOS RESULTADOS

Con la investigación de mercado, se definieron los parámetros validos para una homogenización de los resultados, donde fueron las siguientes variables:

- ↓ Oferta o negociación de compra venta realizada
- ↓ Ubicación
- ↓ Tamaño

Cabe destacar lo siguiente: en este análisis se tomo como esquema de homogenización la importancia de los diferentes ítems encontrándose que la actualización de precios y el estado del predio con respecto al predio en estudio, el uso del suelo es un factor que impacta en el desarrollo de la homogenización

FACTOR DE TAMAÑO:

El factor de tamaño se aplica devolviendo lo que el mercado quita al inmueble por su tamaño en área superficial, los inmuebles menores que aquel que valoramos se multiplican por un factor inferior a la unidad para rebajarlos y los que son mayores al inmueble referencia o que se valora se multiplican por factores



superiores a la unidad para elevarlos. De esta manera homogenizamos los valores encontrados en el estudio de mercado comparándolos con el inmueble objeto de valoración.

FACTOR TAMAÑO	
VECES	FACTOR
1 A 3	1,00
3,1 A 6	0,80
6,1 A 10	0,70
Mas de 10	0,60
Mas de 100	0,50

TABLA FACTOR TAMAÑO		
DESDE	HASTA	FACTOR
0,01	0,17	0,60
0,06	0,10	0,70
0,11	0,17	0,80
0,18	0,33	0,90
0,34	3,00	1,00
3,01	6,00	1,10
6,01	10,00	1,20
10,01	100,00	1,30

FACTOR UBICACION:

FACTOR UBICACION	
CALIFICACION	FACTOR
Muy Inferior	1,20
Inferior	1,10
Similar	1,00
Superior	0,90
Muy Superior	0,80

FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN:

Con base en el Criterio de "Herweet" el cual combina, la Condición de la Oferta, con la Condición de la demanda, que en un momento determinado aplica a un Bien Inmueble, dependiendo del "Momento Económico" que viva la actividad inmobiliaria en el segmento del mercado específico que aplica para el bien analizado.

Dado esto, a continuación, se presentan los criterios de la propuesta que involucra la aplicación de "El Criterio de Herweet" en la obtención del Factor de Comercialización de un Bien Inmueble específicamente.

El factor de comercialización se puede expresar de la siguiente forma:

$$fc = CO \times CD$$

donde,

fc= Factor de Comercialización

CO: Coeficiente de la Oferta

CD: Coeficiente de la Demanda

Para nuestro caso se analiza este factor para cada muestra y se estima que tipo de oferta y que tipo de demanda se dan en su comercialización; es importante anotar que los inmuebles de este tipo (lotes para uso industrial pueden tardar más de 3 años en comercializarse, debido a la poca o inexistente vocación industrial de la ciudad, lo cual hace que este tipo de inmuebles tengan una demanda de baja a escasa).

TABLA DE COEFICIENTE DE LA OFERTA (CO)	
CONDICION OFERTA	COEFICIENTE DE LA OFERTA
Exigua	1,658
Escasa	1,442
Baja	1,264
Moderada	1,118
Balanceada	1,000
Regular	0,894
Alta	0,790
Considerable	0,693
Excesiva	0,603

TABLA DE COEFICIENTE DE LA DEMANDA (CD)	
CONDICION DE DEMANDA	COEFICIENTE DE LA DEMANDA
Excesiva	1,658
Considerable	1,442
Alta	1,264
Regular	1,118
Balanceada	1,000
Moderada	0,894
Baja	0,790
Escasa	0,693
Exigua	0,603



Cuando la demanda supera la oferta, el precio del inmueble está por encima el valor más probable (la media) y cuando la oferta supera la demanda el precio del activo está por debajo del valor más probable.

MUESTRA		Valor Oferta	Factor Negociación	Valor Ajustado Negociación	Factor Ubicación	Factor Tamaño	Valor / m2 Construcción	Valor Total Construcción	Valor / m2 Terreno	VALOR / M2 AJUSTADO
Area Terreno	Area Construcción									
200,00	110,00	\$ 150.000.000	0,90	\$135.000.000	1,10	1,00	\$ 530.000	\$58.300.000	\$383.500	\$ 421.850
237,00	237,00	\$ 250.000.000	0,90	\$225.000.000	1,10	1,00	\$ 530.000	\$125.610.000	\$419.367	\$ 461.304
147,00	105,00	\$ 135.000.000	0,90	\$121.500.000	1,10	1,00	\$ 530.000	\$55.650.000	\$447.959	\$ 492.755
447,00	0,00	\$ 240.000.000	0,90	\$216.000.000	1,00	1,00	\$ -	\$0	\$483.221	\$ 483.221
SUMA										\$ 1.859.130

PROMEDIO ARITMETICO:	\$ 464.783
DESVIACION ESTANDAR:	31.505
COEFICIENTE DE VARIACION %	6,78
MEDIANA:	\$ 472.263
VALOR ADOPTADO	\$ 470.000
COEFICIENTE DE ASIMETRIA:	-0,17

Procesamiento Estadístico de Ofertas para determinar el Valor Comercial del Lote:

OFERTAS		
ID	ÁREA LOTE (m ²)	PRECIO POR m ² (\$)
1	200	421.850
2	237	461.304
3	247	492.755
4	447	483.221
5		
PROMEDIO		464.783
Nº DE DATOS		4
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		27.284
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		5,87%
RAÍZ N		2,00
t-student		1,86
LÍMITE SUPERIOR		490.130
LÍMITE INFERIOR		439.435
VALOR COMERCIAL DE LOTE POR m ² ADOPTADO \$:		470.000

El resultado del estudio de mercado homogeneizado cumple dispuesto en la resolución 620 de 2.008 del IGAC en la cual establece que el coeficiente de variación debe ser menos del 7,5%; para nuestro caso el coeficiente de variación dio 6,78%, siendo una muestra confiable; a criterio del valuador se adopta como valor de mercado por metro cuadrado la media de la muestra (\$464.783, redondeado en \$470.000), de acuerdo con las condiciones propias del inmueble y ubicación.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. "Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso". Este método se utiliza para establecer el costo de las construcciones.



PROCEDIMIENTO

Para este método del costo de reposición hemos aplicado las tablas de Fitto y Corvini de castigo por antigüedad y estado de conservación. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$

Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$

Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$

Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$

Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$

Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$

Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$

Clase 4.5: $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservaciones basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Basados en el informe especial COSTOS Y PRESUPUESTOS de la edición 198 de 2.021 de la revista CONSTRUDATA, los índices de costos se han ajustado ofreciendo información detallada que favorezca la toma de decisiones en proyectos de vivienda Unifamiliar (costo directo) \$1.394.658/m².

Los costos de construcción por metro cuadrado son una referencia a la hora de hacer factibilidades e hipótesis de proyectos. CONSTRUDATA presenta lo que un proyecto podría costar en situaciones ideales. Todas las variables específicas modificarán estos valores en cada caso.

Hay valores que no están contemplados como, por ejemplo: Costo del lote, valorizaciones, plusvalías, impuestos, costos de ventas y procesos inmobiliarios, financiación, encargos fiduciarios, entre otros.

ÁREA CONSTRUIDA	EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
69,00	30	70	42,86%	2,5	36,19%	\$ 1.394.658	\$504.708	\$889.950	\$ 890.000



VALOR ADOPTADO

Valor Terreno					\$ 40.326.000,00
Descripcion	Area/m2	Precio Unit.	Indiviso%	Precio Terreno	
Lote de terreno	85,80	\$ 470.000,00	1,00	\$ 40.326.000,00	
Area Total	85,80		Total	\$ 40.326.000,00	
Valor Construcciones					\$ 61.410.000,00
Descripcion	Area/m2	Precio Unit.	Demerito	Precio Total	
Construcciones 1 piso	69,00	\$ 1.394.658,00	63,81%	\$ 61.405.257,62	
Area Total	69,00		Total	\$ 61.405.257,62	
			Valor Lote	\$ 40.326.000,00	
			Valor Construcciones	\$ 61.410.000,00	
			TOTAL	\$ 101.736.000,00	



7. AVALUO COMERCIAL

El valor comercial del inmueble ubicado en la calle 39 #4B-02, Urbanización Panamá del Municipio de Valledupar de propiedad de **ESMERALDA NICOLASA MARTINEZ ESCOBAR** es el siguiente:

- ❖ Se determina como valor la suma de: **\$101.736.000,00**
(CIENTO UN MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE)

VIGENCIA DEL AVALUO: 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 la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Atentamente,

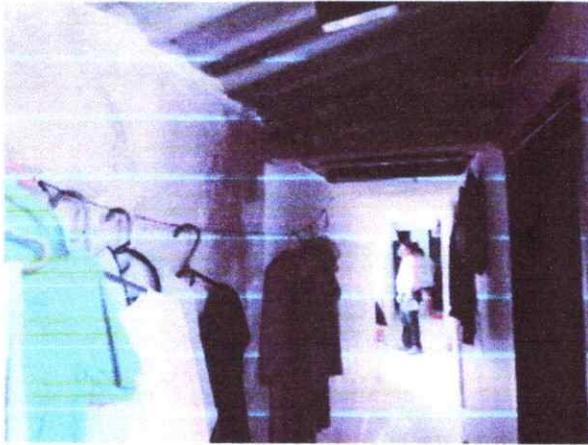
ARQ. DANIEL ALBERTO BRITTO FERNANDEZ
M.P. A08022006-77196273
MIEMBRO LONJA PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR
RAA: AVAL-77196273



8. ANEXO FOTOGRAFICO



B



ABRIL 589335



ESCRITURA PUBLICA NUMERO MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO (1.195). =
En la ciudad de Valledupar, Capital del Departamento del Cesar, República de Colombia, a los veinte (20) días del mes de ABRIL de mil novecientos ochenta y

ocho (1.988), ante mí, JAIME DANGON OVALLE, Notario público de este Circulo, compareció LUIS ROBERTO HERNANDEZ HINOJOSA, mayor, domiciliado en Valledupar, de estado civil casado, nacionalidad colombiana, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.723.929 de Valledupar, portador de la libreta militar No. 12.723.929 del distrito militar No. 1, con sede en Bogotá, quien actúa en el presente y por ende en representación de GNECCO Y. HERNANDEZ LIMITADA sociedad domiciliada en Valledupar, constituida mediante la escritura pública No. 471 de fecha 11 de julio de 1.985, otorgada en la Notaría Unica del circulo de la Paz, cuya copia fue registrada en la Cámara de Comercio de Valledupar, el día 9 de agosto de 1.985, bajo el número 2278, página 002 del libro respectivo, todo lo cual consta en el certificado de constitución y gerencia expedido por la Cámara de Comercio de Valledupar,, que se protocoliza con el presente instrumento para que se inserte en todas las copias que de él se expidan, y manifestó: PRIMERO. Que en su calidad antes indicada, por medio de este instrumento público, transfiere a título de venta real y enajenación perpetua a favor de NORENIS MARIA BUEIVAS ARMENTA, el pleno derecho de dominio que tiene y la posesión que ejerce sobre el siguiente bien inmueble: Una casa de habitación constante de sala comedor, dos alcobas, un baño multiple, cocina, garaje, para un total de área construida de 60 metros cuadrados, junto con el lote de terreno sobre el que se halla construida, distinguido con el No. 1 de la manzana E del conjunto residencial URBANIZACION PANAMA, en la calle 39 No. 4B-04, de la nomenclatura urba-

JAIME DANGON OVALLE
NOTARIO

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Hoy, 20 de abril de 1.988, expido la y 2a. copia a Granahorrar y Of. de Reg.

21 SEP 1994 3ª Copia Hab ✓

64

SUF

na de Valledupar, inscrito en el catastro vigente bajo el No. 01-1-108-005 - , con folio de matrícula inmobiliaria No. 190.0036.491, con una extensión superficiaria de 214.20 metros cuadrados, inmueble que según certificado de tradición No. - 190.0036.491 está comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: NORTE, En extensión de 10.20 metros con los predios de propiedad de IDEMA, SUR, calle 39 Mn. medio con extensión de 10.20 metros con lote No. 1 de la manzana B de esa misma urbanización Panamá. ESTE, En extensión de 21.00 metros con predios de la finca Panamá que es de propiedad de los Sucesores de Carlos Dangond D. OESTE, En extensión de 21.00 metros con casa No. 2 de la manzana B de la urbanización Panamá. No obstante la cabida y linderos acabados de expresar, la compraventa se hace como cuerpo cierto. SEGUNDO. Que el inmueble descrito en la cláusula anterior lo adquirió el exponente vendedor así: a) El lote de terreno por compra global en mayor extensión a MARTHA DANGOND DE HERNANDEZ, según consta en la escritura pública No. 632 de fecha 3 de abril de 1.986, otorgada en la Notaría Unica del circulo de Valledupar, la cual - fue debidamente registrada, y lotificada según la escritura antes citada y b) la casa por haber adelantado su construcción con dineros provenientes de su patrimonio social en desarrollo del programa residencial denominado URBANIZACION PANAMA, que le fue autorizado mediante resolución de permiso de venta número 3276 de fecha 11 de junio de 1.986, emanada de la Superintendencia Bancaria seccional Barranquilla, el cual fue debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Valledupar, bajo la matrícula inmobiliaria No. 190.0036.476 y a la 190.0036.510 protocolizado mediante la escritura pública No. 1.861 del 29 de julio de 1.986, otorgada en la Notaría Unica del circulo de Valledupar. TERCERO. Que el precio de esta venta es la suma de UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$ 1.800.000.00) que los compradores han pagado

y cancelarán

en uso de las facultades de 1923, 2º del

PRIMERO: Que la CC con domicilio principal legalmente constituido ejerce el cargo de representante de la representaci

Bogotá D.E., 05

[Handwritten Signature]
 GESTOR HUMBERTO MA
 Superintendente de
 Primer Delegado

MAC/apn/ =

Como Rolario 13 de Bogotá
 constar con foto es fiel
 original
 OCT. 27 1994
 OSALDO GARCIA
 Rolario
 Bogotá

AB 1589336



y cancelarán así: a) La suma de CUATROCIEN-
TOS MIL PESOS MCTE. (\$ 400.000.00) que el
vendedor ha recibido en dinero efectivo y
a su entera satisfacción de manos de los
compradores y b) El saldo, o sea la suma
de UN MILLON CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE.

(1.400.000.00) que será pagado por la CORPORACION GRANCOLOMBIA-
NA DE AHORRO Y VIVIENDA " GRANAHORRAR", entidad que hará el -
pago a GNECCO Y HERNANDEZ LIMITADA, en nombre y por cuenta -
de los compradores en virtud de un préstamo que con garantía
hipotecaria GRANAHORRAR le concederá a la compradora en la -
cuantía y condiciones de que trata más adelante el presente -
instrumento. El vendedor concede autorización para que, luego
de perfeccionado el contrato de mutuo o firmado el respectivo
pagaré, la suma ultimamente anotada se anote, a prorrata, a la
obligación que tiene contraída con la CORPORACION GRANCOLOM-
biana de Ahorro y Vivienda " Granahorrar" y que está garanti-
zada con la hipoteca abierta constituida sobre el bien que -
vende y otros inmuebles. Según consta en la escritura pública
No. 894 de fecha 29 de abril de 1.986, otorgada en la Notaría
Unica de Valledupar, y registrada en la oficina de instrumen-
tos públicos de Valledupar, PARAGRAFO. Que no obstante la for-
ma de pago aquí estipulada, la compraventa se efectúa libre
de toda condición resolutoria, pues el vendedor renuncia ex-
presamente a ella, en razón de que los compradores autorizan,
irrevocablemente a la CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y
VIVIENDA " GRANAHORRAR", para pagar el vendedor el saldo del
precio conforme a lo convenido en la presente cláusula y , en
consecuencia la venta queda firme e irrevocable. CUARTO. Que el
vendedor garantiza que el inmueble objeto de esta compraventa
es de su exclusiva propiedad y lo ha poseído hasta la fecha
en forma regular, pacífica que se halla libre de servidumbres,
usufructo, habitación, censo, anticresis, arrendamiento por -

OTACION



escritura pública, movilización, patrimonio de familia, condiciones resolutorias, desmembraciones y limitaciones de dominio, y que soporta solamente la hipoteca citada a favor de la CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR" - que será cancelada en su oportunidad, pero que en todo caso se compromete a salir al saneamiento de lo vendido conforme a la ley. QUINTO. Que desde esta misma fecha, el vendedor le hace entrega real y material a la compradora del inmueble vendido con todas sus anexidades, usos, costumbres que legalmente le corresponden, sin reservas ni limitaciones algunas y en el estado en que se encuentra. ACEPTACION. En este estado comparecen NORENIS MARIA BUEIVAS ARMENTA, mayor, domiciliada en Valledupar, de nacionalidad colombiana, con la cédula de ciudadanía número 49.736.443 de Valledupar, declaró: Que acepta la presente escritura, sus declaraciones y la venta que se le hace por estar en un todo de acuerdo con lo convenido. b) Que tiene recibido a su entera satisfacción el inmueble objeto de la misma

Comparecieron ROSA ANGELA MARIA LOPEZ.CUELLO, mujer, colombiana, mayor de edad, vecina de Valledupar, identificada con la cédula de ciudadanía número 42.4882.735 expedida en Embigado (Antioquia), quien actúa como apoderada especial de la CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR", entidad de crédito, con domicilio principal en Bogotá D.E., y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, según resolución No. 2.373 de 1.972, protocolizada mediante escritura pública No. 4701, del 14 de septiembre de 1.972, de la Notaría cuarta del círculo de Bogotá, de conformidad con el poder especial que al efecto y con facultad para ello le otorgó su representante legal, en calidad de Presidente de dicha Corporación, señor FERNANDE LONDOÑO BENVENISTE, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la c.c. # 19.220.847, expedida en Bogotá, todo lo cual se acredita con el poder es-

MARIA I
 identid
 expedid
 trument
 HIPOTEC
 teca at
 PRIMERA
 grado a
 en el p
 se regi
 Dentro
 mento e
 crito y
 mento,
 existen
 futuro
 título
 consider
 noes dev
 por los
 art. 2.4
 teca a f
 cualesqu
 sis, cen
 embargos
 blica, p
 etc. sal

AB 1155937



pecial y el certificado expedido por la Superintendencia Bancaria, documentos que presenta para que se agregue al protocolo, por una parte, entidad que en adelante, dentro de este instrumento, se denominará simplemente GRANAHORRAR y por la otra NORENIS

MARIA BUELVAS ARMENTA, mayor de edad, vecina de Valledupar, identificada con la cédula de ciudadanía número 49.736.443, expedida en Valledupar, quien en adelante, en este público instrumento, se denominará LA HIPOTECANTE y manifestaron: Que EL HIPOTECANTE ha celebrado con GRANAHORRAR el contrato de hipoteca abierta que se hace constar en las siguientes cláusulas: PRIMERA. EL HIPOTECANTE constituye hipoteca abierta de primer grado a favor de GRANAHORRAR sobre el inmueble que se describe en el punto Décimo Octavo de este documento, hipoteca ésta que se registrará por los puntos siguiente en este documento. SEGUNDA. Dentro de la garantía hipotecaria que por el presente instrumento se constituye queda comprendido no solo el inmueble descrito y alinderado en el punto décimo octavo del presente documento, sino también todas las edificaciones que actualmente existen en el mencionado inmueble y las que se construyan en el futuro junto con cualesquiera bienes que de acuerdo con el artículo seiscientos cincuenta y ocho (658) del Código Civil se consideren inmuebles por destinación, extendiéndose a los cánones devengados por arrendamiento y a la indemnización debida por los aseguradores de los mismos bienes de acuerdo con el art. 2.446 del Código civil. TERCERA. El inmueble que se hipoteca a favor de GRANAHORRAR se encuentra actualmente libre de cualesquiera clase de gravámenes, ya sean hipotecas, anticrédito, censos, así como de patrimonio inembargable de familia, embargos, pleitos pendientes, arrendamientos por escritura pública, prohibiciones y condiciones resolutorias del dominio, etc. saldo la hipoteca constituida a favor de GRANAHORRAR, se

ESTADO CIVIL

condi-
ominio,
COR-
AR" -
aso -
rme -
le 7
e ven-
lmente
en el
mpa-
en Va-
ada-
la -
e hace
tiene
a mis
- - -
mbia-
la -
ado
RFORA-
enti-
per-
a-
edian-
972,
d con
le o-
di-
de e-
847,
es-



o de concederle (s) prórrogas o renovaciones. DECIMA PRIMERA.— EL (LOS) HIPOTECANTE (S) autoriza (n) expresamente a GRANAHORRAR para imputar cualquier suma de dinero que se le llegare a pagar, a cualquiera de las obligaciones a cargo de éste y a favor de GRANAHORRAR. Consecuentemente GRANAHORRAR podrá a su exclusiva elección imputar cualquier pago que reciba de EL (LOS) HIPOTECANTE (S) a una cualquiera de las obligaciones a cargo de éste (os) o a varias o a todas; podrá GRANAHORRAR si así lo eligiere, preferir para la imputación de un pago cualquiera, la deuda que al tiempo del pago no estaba devengada a la que sí lo estaba, o por el contrario, preferir ésta a aquella; igualmente, imputar cualquier pago al capital de una o de varias de las obligaciones aunque en ellas mismas o en otras, también a cargo de EL (LOS) HIPOTECANTE (S) hubiere intereses devengados y no pagados, sin que ello implique que dichos intereses se presuman pagados o condonados. Como consecuencia de lo aquí previsto, EL (LOS) HIPOTECANTE (S) no podrá (n) hacer reclamo alguno a GRANAHORRAR por la forma en que ésta haya imputado los pagos que haya recibido de aquél, ya que GRANAHORRAR queda expresamente facultada para imputarlos en la forma que libremente elija. DECIMA SEGUNDA.— EL (LOS) HIPOTECANTE (S) en caso de haber recibido un crédito distinto a los destinados a construcción para la venta se obliga (n) a mantener asegurado (s) el (los) inmueble (s) que hipoteca (n), contra el riesgo de incendio, por una cantidad no inferior al avalúo comercial que realice un perito designado por GRANAHORRAR y durante todo el tiempo que se encuentren vigentes obligaciones a su cargo y en favor de GRANAHORRAR, garantizadas con la hipoteca que aquí se constituye. El seguro deberá ser contratado con una compañía legalmente autorizada para operar en Colombia, a elección de GRANAHORRAR; el producto de la indemnización que pague la Compañía Aseguradora, lo cede desde ahora EL (LOS) HIPOTECANTE (S) a GRANAHORRAR, quien aplicará la cantidad que reciba al pago de las deudas a su favor y el exceso, si lo hubiere, lo entregará a EL (LOS) HIPOTECANTE (S). DECIMA TERCERA.— EL (LOS) HIPOTECANTE (S) en caso de haber recibido un crédito distinto a los destinados a construcción para la venta, se obliga (n) a tomar un Seguro de Vida por un valor igual al saldo mensual de sus obligaciones para con GRANAHORRAR el cual estará vigente durante todo el lapso en que haya deudas pendientes a su cargo y en favor de GRANAHORRAR. Desde ahora el deudor asegurado nombra como beneficiaria del asegurado a GRANAHORRAR y el monto que reciba en el evento de sucederse la muerte del deudor asegurado lo destinará GRANAHORRAR a abonar al saldo de la (s) obligación (es) a cargo de EL (LOS) HIPOTECANTE (S). Si por cualquier razón la Compañía Aseguradora no reconociere el pago o lo hiciera por valor inferior al saldo de la (s) deuda (s), EL (LOS) HIPOTECANTE (S)

por cuent
con el rea
cipal. EL
por ésta,
haya reali
para GRA
ejercerla c
CANTE (S
del (de los
cualesquie
el mencior
mo de qu
RRAR. El
nes que E
SEXTA.—
a la constr
AHORRA
los respect
de EL (LC
TE (S) se
tos otorga
Vivienda p
solicitudes
debidamen
(LOS) HIP
en forma a
por escrito

AB 05607573



incurriré por la cobranza, aún en el caso de que la suma de capital, intereses, costas y demás gastos exceda del límite fijado en este mismo punto. Las obligaciones de que trata este punto pueden haber sido adquiridas en el pasado o pueden serlo en el futuro a favor de GRANAHORRAR, por razón de contratos de mutuo o por cualquiera otra causa en

que EL (LOS) HIPOTECANTE (S) quede (n) obligado (s) para con GRANAHORRAR por cualquier concepto, ya sea obrando exclusivamente en su propio nombre, con una u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos o de créditos de otro orden o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten o estén incorporados ellos en títulos valores o en cualesquiera otros documentos comerciales o civiles, otorgados, girados, avalados, garantizados en cualquier otra forma, endosados, cedidos, aceptados, en fin firmados por EL (LOS) HIPOTECANTE (S), en forma tal que éste (éstos) quede (n) obligado (s) ya sea individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan otorgado, girado, avalado, garantizado en cualquier otra forma, endosado, aceptado o cedido a favor de GRANAHORRAR directamente o a favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a GRANAHORRAR o que los negociare, endosare o cediere en el futuro por cualquier concepto y ya se hayan pactado las obligaciones a que se refiere este punto en forma tal que se deban liquidar según la equivalencia de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, el día del pago o se haya pactado el pago en Moneda Legal, sin hacer referencia a la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC. PARAGRAFO PRIMERO.— Se deja constancia que el número de NOVECIENTAS TRECE Unidades de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, con OCHO MIL OCHENTA Y DOS fracciones de Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, (913.8082 UPAC) que por concepto de capital limitan la hipoteca abierta en la forma arriba expuesta equivalen en Noviembre 10 de 1.987..... a la cantidad de UN MILLON CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$ 1.400.000.00) moneda corriente. QUINTA.— Serán de cargo de EL (LOS) HIPOTECANTE (S) todos los gastos del cobro judicial o extrajudicial de las deudas a favor de GRANAHORRAR si a ello hubiere lugar; los del otorgamiento de esta escritura; los de la expedición de una copia registrada y anotada de la misma, con destino a GRANAHORRAR

copia ésta que debe tener la anotación de prestar mérito para ejercer judicialmente los derechos que como acreedora hipotecaria le corresponden; los del certificado de libertad del inmueble materia de este contrato debidamente complementado hasta la fecha que indique GRANAHORRAR; y los de la posterior cancelación del presente gravamen. GRANAHORRAR queda expresamente autorizada por EL (LOS) HIPOTECANTE (S) para hacer expedir para su uso y a costa de EL (LOS) HIPOTECANTE (S) cuando así lo estime necesario GRANAHORRAR hasta dos (2) copias auténticas del presente instrumento, adicionales a la arriba mencionada, quedando el Notario autorizado para expedir dichas copias con los requisitos necesarios para que GRANAHORRAR pueda ejercer judicialmente los derechos que como beneficiaria de la hipoteca abierta de que aquí se trata le corresponden. En esta forma se da cumplimiento a los requisitos prescritos por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 sobre expedición de copias con mérito ejecutivo en el evento de pérdida o destrucción. SEXTA.— EL (LOS) HIPOTECANTE (S) acepta (n) desde ahora con todas las consecuencias que la ley señala y sin necesidad de notificación alguna cualquier traspaso que GRANAHORRAR haga de las obligaciones a que se refiere la Cláusula Cuarta de este documento y de las garantías que la amparan incluyendo dentro de éstas la presente hipoteca. SEPTIMA.— GRANAHORRAR podrá declarar extinguidos o insubsistentes todos los plazos de las obligaciones a su favor y a cargo de EL (LOS) HIPOTECANTE (S) y por lo tanto exigir de inmediato por los medios legales correspondientes, el pago total del capital pendiente, de sus intereses y accesorios, sin previo requerimiento judicial, en cualquiera de los siguientes eventos: 1) En caso de que EL (LOS) HIPOTECANTE (S) deje (n) de pagar en tiempo debido cualquier obligación a favor de GRANAHORRAR garantizada con esta hipoteca. Dentro de este numeral quedan incluidos los casos en que EL (LOS) HIPOTECANTE (S) deje (n) de pagar en tiempo cualquier cuota de capital y/o de intereses pactada en un pagaré y/o en otro documento suscrito con vencimientos ciertos sucesivos. 2) En caso de que el (los) inmueble (s) sobre el (los) cual (es) se constituye la hipoteca se colocale (n) o encuentre (n) en cualquiera de estos eventos: a) Si fuere (n) perseguido (s) judicialmente en virtud de cualquier acción en juicio o fuera de éste; b) Si sufriendo (n) desmejoras o deprecios tales, que así desmejorado (s) o depreciado (s) no fuere (n) suficiente garantía para la plena seguridad de GRANAHORRAR a juicio de ésta; c) Si EL (LOS) HIPOTECANTE (S) perdiere (n) la titularidad o posesión inscrita del (de los) bien (es) hipotecado (s) por cualquiera de los tres medios de que trata el artículo 789 del Código Civil o si perdiere la posesión material del (de los) mismo (s) y no ejerciere (n) las acciones civiles o de policía requeridas para conservarla en tiempo que para el efecto señalan los Códigos de Policía u Ordenanzas



TE (S) a cu
 ellas en el pr
 lo 9o. del D
 creto 1325 r
 guientes: a)
 obtener el c
 sea (n) deud
 antes de obt
 pado sin cau
 grupo familia
 da. 6) En casc
 do. PARAGR
 ración escrita
 cidad a la aut
 (LOS) HIPOT
 miento. OCT/
 GRANAHORI
 RRAR no esta
 cargo de EL (n) expresame
 la Unidad de F
 de 1972 y den
 HIPOTECANT
 AHORRAR le
 a la equivalenci
 los pagos. DEC
 AHORRAR cor

AB 06628545



s derechos
inmueble
de GRAN-
HORRAR que-
ir para su
GRANAHO-
riba men-
itos nece-
mo bene-
e da cum-
bre expe-
TA. - EL
ley señala
a de las
as que la
HORRAR
favor y a
s medios
cesorios,
e que EL
favor de
uidos los
ta de ca-
imientos
tituye la
n.) perse-
riere (n)
eficiente
3) HIPO-
scado (s)
re la po-
requeri-
lenanzas

del respectivo Departamento o Sección Territorial donde esté
(n) ubicado (s). 3) En caso de que EL (LOS) HIPOTECANTE
(S) que transfiera (n) total o parcialmente el derecho de do-
minio o que constituya (n) gravámenes adicionales sin con-
sentimiento expreso y escrito de GRANAHORRAR. 4) En
caso de falta de cumplimiento de EL (LOS) HIPOTECAN-
TE (S) a cualquiera otras obligaciones a su cargo y a favor de GRANAHORRAR, ya consten
ellas en el presente o cualquier otro documento. 5) Para los eventos contemplados en el Artícu-
lo 9o. del Decreto 2928 de Octubre 11 de 1982, en concordancia con el Artículo 8o. del De-
creto 1325 de Mayo 6 de 1983, se estipula que serán causales de exigibilidad anticipada las si-
guientes: a) Que EL (LOS) HIPOTECANTE (S) sea (n) propietario (s) de vivienda antes de
obtener el crédito que se garantiza con esta hipoteca. b) Que EL (LOS) HIPOTECANTE (S)
sea (n) deudor (es) de otra Corporación de Ahorro y Vivienda o del Banco Central Hipotecario
antes de obtener el crédito que se garantiza con esta hipoteca. c) Que el inmueble no sea ocu-
pado sin causa justificada, por EL (LOS) HIPOTECANTE (S) o alguno de los integrantes del
grupo familiar solicitante del crédito; o que lo destinen en su totalidad a uso distinto de vivien-
da. 6) En caso de darle al crédito una destinación diferente para la que inicialmente fue concedi-
do. PARAGRAFO.— Basta para los efectos de que trata la presente cláusula séptima, la decla-
ración escrita de GRANAHORRAR en carta dirigida a EL (LOS) HIPOTECANTE (S), o la soli-
citud a la autoridad competente para hacer efectivos sus derechos, declaración ésta que EL
(LOS) HIPOTECANTE (S) acepta (n) como prueba plena y suficiente de cualquier incumplimien-
to. OCTAVA.— La hipoteca abierta de que trata este documento estará vigente mientras
GRANAHORRAR no la cancele expresamente y por escrito en legal forma y GRANAHOR-
RRAR no estará obligada a cancelarla mientras esté vigente cualquier obligación a su favor y a
cargo de EL (LOS) HIPOTECANTE (S). NOVENA.— EL (LOS) HIPOTECANTE (S) declara
(n) expresamente conocer y aceptar el sistema de Valor Constante y su instrumento operativo,
la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, creada y reglamentada por el Decreto 1229
de 1972 y demás normas legales complementarias y concordantes. En consecuencia, EL (LOS)
HIPOTECANTE (s) se compromete (n) a pagar el monto de todos los créditos que GRAN-
AHORRAR le llegue a otorgar por el sistema de valor constante, en moneda legal de acuerdo
a la equivalencia de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, el día de cada uno de
los pagos. DECIMA.— La garantía hipotecaria que aquí se constituye no implica que GRAN-
AHORRAR contraiga obligación alguna de hacerle préstamos a EL (LOS) HIPOTECANTE (S)

AB 06626936

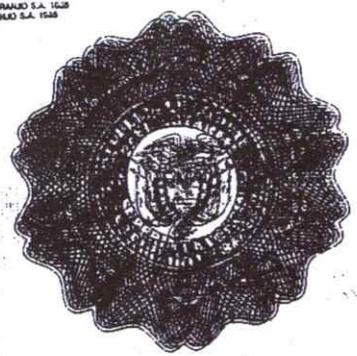


o sus herederos continuarán con el servicio periódico de la (s) obligación (es) hasta su cancelación. DECIMA CUARTA.— Si EL (LOS) HIPOTECANTE (S) no cubriere (n) oportunamente el valor de las primas de los seguros por riesgo de incendio y muerte de que se trató en las cláusulas anteriores, GRANAHORRAR queda expresamente facultada para hacer el pago

por cuenta de EL (LOS) HIPOTECANTE (S), cargándole a éste (os) el monto pagado junto con el reajuste monetario y los intereses a la misma tasa que los cobrados para el crédito principal. EL (LOS) HIPOTECANTE (S) reintegrará (n) a GRANAHORRAR el pago efectuado por ésta, a más tardar con la cuota mensual subsiguiente a la fecha en que GRANAHORRAR haya realizado el pago. Lo pactado en la presente cláusula se entiende como una autorización para GRANAHORRAR quien discrecionalmente puede hacer uso de ello o no, sin que el no ejercerla conlleve responsabilidad alguna para ella. DECIMA QUINTA.— EL (LOS) HIPOTECANTE (S) se obliga (n) a otorgar a favor de GRANAHORRAR la administración anticrética del (de los) inmueble (s) dado (s) en garantía con las modalidades que GRANAHORRAR exija, cualesquiera que ellas sean, cuando GRANAHORRAR a bien lo tenga, siendo entendido que el mencionado contrato deberá ser constituido con las formalidades legales en un plazo máximo de quince días comunes, a partir de la exigencia que sobre este punto haga GRANAHORRAR. El no cumplimiento de esta cláusula hará de inmediato exigible cualesquiera obligaciones que EL (LOS) HIPOTECANTE (S) haya (n) contraído con GRANAHORRAR. DECIMA SEXTA.— Que EL (LOS) HIPOTECANTE (S) en caso de haber recibido un crédito destinado a la construcción para la venta adquiere las siguientes obligaciones especiales para con GRANAHORRAR además de aquéllas que consten en otras cláusulas del presente contrato y/o en los respectivos pagarés o documentos en que consten o se incorporen las obligaciones a cargo de EL (LOS) HIPOTECANTE (S) y a favor de GRANAHORRAR: 1) EL (LOS) HIPOTECANTE (S) se obliga (n) a invertir cualquier suma de dinero que reciba (n) por concepto de créditos otorgados por GRANAHORRAR en los proyectos que las Corporaciones de Ahorro y Vivienda puedan legalmente financiar y que se hayan determinado en la o las correspondientes solicitudes de crédito presentadas por EL (LOS) HIPOTECANTE (S) a GRANAHORRAR y debidamente aceptadas por ésta y en todos los documentos que las complementen; 2) EL (LOS) HIPOTECANTE (S) se obliga (n) para con GRANAHORRAR a no vender ni enajenar en forma alguna ni total ni parcialmente el (los) inmueble (s) hipotecado (s) sin previo permiso por escrito de GRANAHORRAR para cada operación de enajenación. En caso de incumpli-

TECAN-
de dinero
ANAHO-
cualquier
s a cargo
la impu-
la que sí
o al capi-
cargo de
lo impli-
e lo aquí
ANAHO-
ya que
nemente
o un cré-
urado (s)
inferior
todo el
ORRAR,
con una
ORRAR;
hora EL
a al pago
NTE (S).
crédito
de Vida
ual esta-
GRAN-
gurado a
dor ase-
go de EL
onociere
NTE (S)

SEGUROS GUARANIZADOS S.A. 1938
SEGUROS GUARANIZADOS S.A. 1938



carácter de EL (LOS) HIPOTECANTE(S) en la forma establecida en la cláusula séptima anterior. DECIMA SEPTIMA. El (los) inmueble (s) que se hipoteca (n) por el presente instrumento copulativo (s) es (son) EL (LOS) HIPOTECANTE(S) HERR ANDRÉS "ONFECO" Y HERR ANDRÉS "MILITADA", efectuadas mediante esta escritura.

critura.

DECIMA OCTAVA. - El (los) inmueble (s) sobre el (los) cual (es) recae la garantía hipotecaria abierta que en este instrumento público se constituye, se hipoteca (n), no obstante la mención de cabida y linderos, como cuerpo cierto y es (son) el (las) siguientes (s): Una casa de habitación, ubicada en las Calles 39 número 4B-04 de la actual nomenclatura de Walladupar, junto con el lote de terreno sobre el cual se encuentran edificadas, distinguido con el número uno (1) de las Manzanas "D" de la Urbanización Panamá, con folio de Matrícula Inmobiliaria número 100-0036-491, de una extensión superficial de aproximada de 274.20 metros cuadrados, saliendo así: NOROCCIDENTE, en 10.20 metros con predios de propiedad de Idemaq; SUR, calle 39 en medio en 10.20 metros, con lote número 11 de la manzana B de esa misma Urbanización Panamá; ESTE, en 221.00 metros con predios de la finca Panamá que es propiedad de los sucesores de Carlos Dargan D.; y

constar, constar,
to de la o de la
ma que ma que
las ven- las ven-
able (s) able (s)
segura segura
nientras nientras
adada a adada a
IPOTE IPOTE
do caso do caso
oyectos oyectos
tas las
RRAR RRAR
nver- is inver-
ECAN ECAN
los bie- los bie-
diversas diversas
mentos
(S) por
probar aprobar
to y su cio y su
persona persona
Clas
y for- la y for-
ga (n) ga (n)
oficite sol
que en
RAR y
TE(S)
niere.
guarier
sono- s cono-
or y a or y a

OESTE, en 21.00 metros con case número 2 de la manzana B de la Urbanización Panamá. ACEPTACION.- Presente en este estado la doctora ROSA ANGELA MARIA LOPEZ CUELLO, de condiciones civiles anotadas, en su carácter de apoderada especial de "GRANAHORRAR", de cuyo conocimiento doy fé, dijo: Que acepte esta escritura y la hipoteca en ella constituida. SE PRESENTARON LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: CERTIFICADO PREDIAL NUMERO 775. El suscrito tesorero Municipal de Valledupar, certifica que HERNANDEZ HINOJOSA LUIS ROBERTO está a paz y salvo por concepto del impuesto predial hasta 1.988, según recibo No. 8677 de fecha marzo 15/88 el predio No. 01-1-108-005. Nombre del predio CASA CALLE 14 #9-33 - - - Avalúo \$ 559.000.00 -- Valledupar, 15 de 1.988. Fdo. Ilegible, hay un sello. El Superintendente Bancario, en uso de las facultades que le confieren los arts. 19 y 104 de la ley 45 de 1.923, 2o. del Decreto 1269 de 1.972 y decreto 1939 de 1.986, CERTIFICA: PRIMERO.- Que la CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA " GRANAHORRAR", con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.E. es una persona jurídica legalmente constituida. SEGUNDO. Que el señor FERNANDO LONDOÑO BENVENISTE, ejerce el cargo de PRESIDENTE de la citada Corporación y en tal carácter tiene la representación de la misma para todos los efectos legales. Bogotá D.E. agosto 05 de 1.987. Fdo. Ilegible, hay un sello. En este estado yo, el suscrito Notario declaro protocolizado el Poder otorgado por el doctor FERNANDO LONDOÑO BENVENISTE, representante legal de GRANAHORRAR, para que en nombre de la misma ROSA ANGELA MARIA LOPEZ CUELLO, firme la presente escritura, b) Certificado expedido por la Sumaria de Comercio de Valledupar, en la cual se acredita la existencia y representación de la sociedad GNECCO Y HERNANDEZ LIMITADA para que sus contenidos se inserten en las copias que de ésta escritura se expidan, para su guarda y conservación y para todos los efectos legales.....
Leído este instrumento a los contratantes y advertidos de la -



945, A
pillas
tribut
2479 d
a 1
cada h

EL VEN.

LA COMI

LA REPR

EL NOTA

AB-11589338



formalidad del registro dentro del término legal de noventa (90) días, lo aprobaron y firman por ante mí, el suscrito Notario que doy fe. La presente escritura se extendió en los sellos AB-11589335, AB-11589336, AB-11589337, AB-06607573, AB-066028-

945, AB-06626936, AB-06862143 y AB-11589338 y no lleva estampillas de timbre nacional conforme al art. 69 de la reforma retributaria de 1.986. Derechos: Cobrados de acuerdo al decreto 2479 de 1.987, para el Fondo Nacional del Notariado \$ 200.00, para la Superintendencia de Notariado y Registro \$ 800.00, por cada hoja \$ 90.00, decreto 2479 de 1.987.....

EL VENDEDOR, GNECCO Y HERNANDEZ LIMITADA,

Luis Roberto Hernandez Hinojosa

LUIS ROBERTO HERNANDEZ HINOJOSA
Gerente.

LA COMPRADORA HIPOTECANTE,

Norenis Maria Buehwas Armenta

NORENIS MARIA BUEHWAS ARMENTA

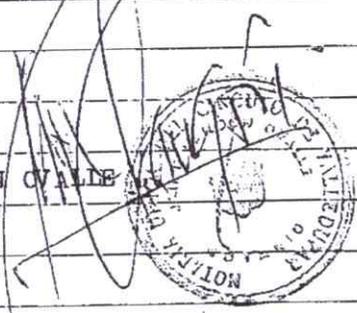
LA REPRESENTANTE APODERADA DE GRANAHORRAR,

Rosa Angela Lopez Cuello

ROSA ANGELA MARIA LOPEZ CUELLO

EL NOTARIO PUBLICO,

JAIIME DANGON VALLE



de
sta-
ones
e -
epta
ESEN-
RO -
fica
r con
8677
redio
Banca-
y
y de-
ION
omici-
jur*f-
DO -
itada
la -
05 de
su
el -
le -
IA
e, e-
se -
IECCO
en las
r con-
.....
e la -



No. 2.370
 FECHA: septiembre 13 de 2010
 ACTO: PROTOCOLIZACION SENTENCIA.
 OTORGANTE: ESMERALDA NICOLASA MARTINEZ ESCOBAR
 ESCRITURA PUBLICA NUMERO DOS MIL TRESCIENTOS

TOS SETENTA (2.370) -----
 En la ciudad de Valledupar, Capital del Departamento del Cesar, República de Colombia, a los trece(13)-- días del mes de septiembre del año dos mil diez (2.010), al Despacho de la Notaría Segunda de Valledupar, cuyo titular es el Doctor IVAN OROZCO OROZCO, compareció con minuta la señora ESMERALDA NICOLASA MARTINEZ ESCOBAR, y dijo: PRIMERO. Que es mayor de edad, vecina de la ciudad de Valledupar, identificada con la cédula de ciudadanía número 50.846.899 expedida en Cereté, de estado civil casada. SEGUNDO. Que presenta para su guarda y conservación en esta Notaría, la Sentencia de fecha 15 de abril del año 2010, dictada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Valledupar, Cesar, por el cual se le adjudica a la compareciente, ESMERALDA NICOLASA MARTINEZ ESCOBAR, por haber adquirido por Declaración Judicial de Pertenencia, el siguiente predio: Un inmueble urbano, con una extensión superficial de 85.80 metros, ubicado en la calle 39 No. 4B-04, de la actual nomenclatura de la Urbanización PANAMA de la ciudad de Valledupar, Departamento del Cesar, comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte, lote de propiedad del IDEMA; Sur, calle 39 en medio; Este, con lote de la UNAD y Oeste, lote de propiedad de NORELBIS BUELVAS. Identificado con matrícula inmobiliaria número 190.129292 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, Cesar. Todo en un total de ocho (08) hojas útiles. 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 competente oficina de Registro, dentro del término legal, siendo aprobado en su totalidad y firmado conmigo el notario que lo autorizo y doy fé. Esta escritura se extendió en el sello 7-700061-601248 Derechos: \$ 42.860

Dr. Juan Orozco Orozco
 NOTARIO SEGUNDO

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO: 50.846.899

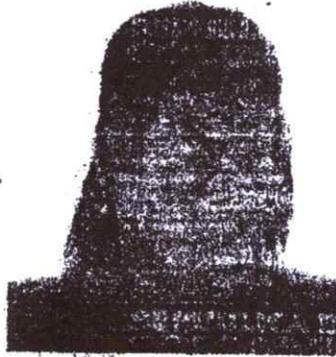
MARTINEZ ESCOBAR

APELLIDOS

ESMERALDA NICOLASA

NOMBRES

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 16-SEP-1963

SAN PELAYO
(CORDOBA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.57

ESTATURA

O+

G.S. RH

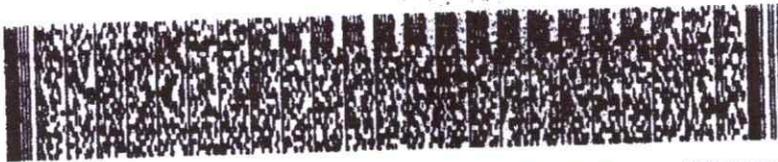
F

SEXO

04-ENE-1983 CERETE

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-1200100-00636679-F-0050846899-20141107

0040858200A 1

7793126174

