

25 de abril de 2022  
PROYECTO DE ACUERDO No. 010 DE 2022

**“POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA TRANSFERIR, DOS (2) INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR AL SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE DE VALLEDUPAR SIVA S.A.S., PARA LA CONSTRUCCION DE LOS PATIOS DEL SITEMA DE TRANSPORTE”.**

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 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. (negritas fuera de texto)”*

- 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.
- 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.
- 4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.”

Que el servicio público de transporte público es un derecho de los individuos a cargo de las entidades públicas.

Que en el Municipio de Valledupar se adelanta la construcción de la infraestructura necesaria para la prestación del servicio público de transporte por parte del Sistema Integrado de Transporte Público de Valledupar – SIVA.

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.

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

Que la infraestructura de transporte comprende varios elementos, entre ellos, las vías, paraderos, los centros de servicios y logística, en donde se incluyen entre otros los parqueaderos, talleres, áreas comerciales y de servicio a la comunidad.

Que dentro de las obras que están pendientes por ejecutar se encuentran dichos centros de servicios y logística.

Que el Sistema Integrado de Transporte de Valledupar SIVA SAS solicitó a la Administración Municipal, el aporte de unos inmuebles para la construcción de dichos centros de servicios y logística.

Que de acuerdo con la solicitud efectuada por el Sistema Integrado de Transporte de Valledupar SIVA S.A.S. y atendiendo las condiciones físicas y geográficas se determinó, como estratégico, transferir, como aporte, al sistema para la construcción de los Centros de Servicios y Logística, unos inmuebles de propiedad del municipio de Valledupar, uno ubicado en el norte y otro en el sur de la ciudad.

Que se hace necesario transferir, como aporte del Municipio, dos (2) inmuebles de propiedad del Municipio, con la finalidad de realizar los centros de servicios y logística, en donde se incluyen entre otros los parqueaderos, talleres, áreas comerciales y de servicio a la comunidad.

Que los inmuebles que se pretenden transferir son de propiedad del Municipio de Valledupar y se identifican con los números de folio de matrícula inmobiliaria No. 190-114860 y 190-196539, y se describen a continuación:



 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR	<b>DESPACHO DEL ALCALDE</b>	 <b>VALLEDUPAR</b> EN ORDEN
--	-----------------------------	---

No.	Propietario	Folio de matrícula Inmobiliaria	Referencia catastral	Área mts <sup>2</sup>	ubicación
1º.	Municipio de Valledupar	190-114860	20001010604760001000	13.583.14 M <sup>2</sup>	V/par
2º.	Municipio de Valledupar	190-196539*	Sin asignar	21.225.27 M <sup>2</sup>	V/par

\*información tomada del acta de entrega anticipada de cesiones, de fecha marzo 15 de 2022, que permite inferir que, al momento de inscripción de la licencia y sus modificaciones, podría cambiar el número de folio de matrícula.

Que dichos predios cuentan con el uso del suelo requerido para realizar centros de servicios y logística, en donde se incluyen entre otros los parqueaderos, talleres, áreas comerciales y de servicio a la comunidad.

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

Que del análisis normativo, se hace necesario y es conveniente para el Municipio transferir, al sistema, los inmuebles para desarrollar los proyectos del Sistema Estratégico Transporte Público Colectivo de la ciudad de Valledupar SETPC de Valledupar, que gestiona el Sistema Integrado de Transporte de Valledupar SIVA S.A.S.

Por lo anteriormente expuesto, el Honorable Concejo Municipal

#### ACUERDA:

**ARTICULO PRIMERO: AUTORIZACION.** Autorícese al señor Alcalde Municipal de Valledupar, por el término de un (1) año para que transfiera dos (2) inmuebles al Sistema Integrado de Transporte de Valledupar, necesarios para construcción de la infraestructura de Transporte.

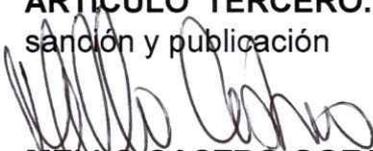
**Parágrafo: Identificación de los inmuebles.** Los inmuebles objeto de esta autorización se identifican así:

No.	Propietario	Folio de matrícula Inmobiliaria	Referencia catastral	Área mts <sup>2</sup>	ubicación
1º.	Municipio de Valledupar	190-114860	20001010604760001000	13.583.14 M <sup>2</sup>	V/par
2º.	Municipio de Valledupar	190-196539*	Sin Asignar	21.225.27 M <sup>2</sup>	V/par

\*información tomada del licenciamiento efectuado sobre el predio matriz 190-102054.

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

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

  
**MELLO CASTRO GOZALEZ**  
 Alcalde Municipal

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

Revisó:  
**Luis Enrique Galvis Núñez**  
 Secretario General Municipal



DESPACHO DEL ALCALDE



**“POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA TRANSFERIR A TITULO GRATUITO, COMO APOORTE DEL MUNICIPIO, DOS (2) INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR AL SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE DE VALLEDUPAR PARA LA CONSTRUCCION DE LOS PATIOS DEL SITEMADE TRASPORTE”.**

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Honorables concejales.

El Transporte Público es un servicio público a cargo del Estado, el cual se encuentra reglamentado por la Ley y reconocido en la Constitución Política y su adecuada prestación contribuye no solo al reconocimiento, sino a la materialización de los Derechos Fundamentales de los ciudadanos.

Así lo entendió la Ley 388 de 1997, cuando de manera expresa en el artículo 3º., dispuso 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).

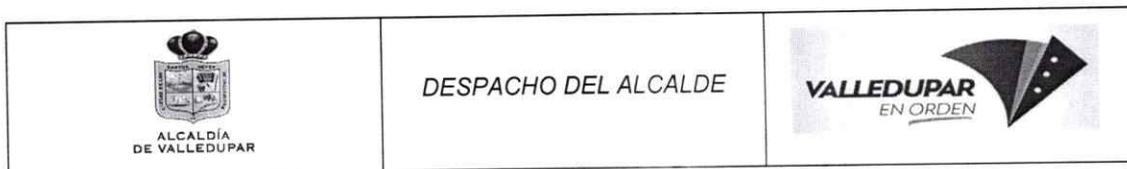
Pero la Constitución y la ley, no solo establecieron obligaciones a cargo de las entidades territoriales, sino que se han generado los instrumentos necesarios para lograr el cumplimiento de éstas.

Como es por todos conocidos en el Municipio de Valledupar, con el propósito de lograr la adecuada prestación del servicio público de transporte, como estrategia se creó, el Sistema Integrado de Transporte de Valledupar -SIVA S.A.S.<sup>1</sup>, cuyo objetivo principal es la prestación de servicios orientados a la gestión, organización, construcción, planeación, la vigilancia y control operativo del Sistema Estratégico de Transporte Público Colectivo SETPC de Valledupar, de acuerdo con lo establecido en el numeral VII “Organismos de Ejecución” del Documento Conpes 3656 del 26 de abril de 2010. Para efecto podrá llevar acabo todas aquellas actividades de naturaleza civil comercial y los trámites judiciales o administrativos que sean necesarios para la prestación efectiva de dichos servicios.

Correspondiéndole a éste, como ente gestor, la planeación, organización, gestión y control del desarrollo del proyecto, así como la adecuada administración que garantice el buen funcionamiento del sistema en la ciudad de Valledupar y de los recursos que generen la operación del mismo.

Podríamos concluir que el objeto del SIVA S.A., es la prestación de servicios orientados a la gestión organización, construcción, planeación y la vigencia y control operativo del Sistema Estratégico de Transporte Público Colectivo SETPC de Valledupar.

<sup>1</sup> acuerdo N° 016 del 8 de septiembre de 2008. Se suprime la empresa industrial y comercial, dando paso o creándose la sociedad anónima simplificada, mediante el decreto 000558 del 21 de septiembre del 2010. Por documento privado N° 0000001 de Asamblea constitutiva del 22 de noviembre de 2010, inscrita el 3 de enero de 2011 bajo el número 00019444 del libro IX de Cámara de Comercio



En la constitución del SIVAS S.A.S., se asumieron unos compromisos que ayudan a su cumplimiento si se transfiere al SIVA S.A.S., los inmuebles objeto de este proyecto de Acuerdo.

El SIVAS S.A.S., ha venido desarrollando, como es por todos conocidos, las obras necesarias para la implementación de un eficiente servicio de transporte, tales como la gestión predial y adquisición de predios, construcción de vías, mejoramiento del entorno del centro Histórico o Fundacional de Valledupar, entre otros.

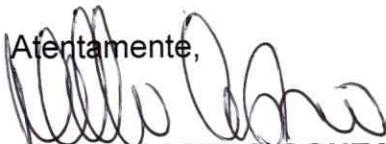
Sin embargo, a pesar de haber adelantado gran parte de las actividades que componen el sistema de transporte, hacen falta por ejecutar unas de gran importancia, como la que ahora nos ocupa, la construcción de los Patio /Taller.

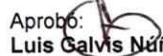
Los patio/taller, son los lugares donde pernoctarán y se alistarán los buses del sistema, para prestar el servicio diariamente; de acuerdo con la cuadrícula de la ciudad y a la forma en que debe prestarse el servicio se ha determinado como estratégico la ubicación de dos predios, uno en el Norte y otro en el Sur, para la ubicación de los Patio/Taller.

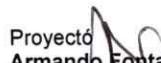
Como quiera que el Municipio debe colaborar en la prestación del servicio es el primer llamado a procurar la adecuada prestación del servicio público de transporte y habiendo identificado de manera concertada con el SIVA S.A.S., los sitios donde podrían funcionar los Patio/Taller, acudimos ante esta H. Corporación para que autorice entregar estos bienes, como aporte de la administración municipal al SIVA S.A.S.

H. Concejales, estamos convencidos de las bondades de este proyecto de acuerdo y de la positiva incidencia en la estructuración en forma adecuada y eficiente del sistema de Transporte de Valledupar., por ello pedimos a ustedes para que despachen en forma positiva el mismo.

Atentamente,

  
**MELLO CASTRO GONZALEZ**  
Alcalde Municipal de Valledupar

Aprobó:  
  
**Luis Galvis Núñez**  
Secretario General Municipal

Proyectó:  
  
**Armando Fontalvo Gamarra**  
Profesional Universitario  
Secretario General Municipal



MEMORANDO N° 0230

Valledupar 19 de abril 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 AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA TRANSFERIR, DOS (2) INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR AL SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE DE VALLEDUPAR SIVA S.A.S., PARA LA CONSTRUCCION DE LOS PATIOS DEL SISTEMA DE TRANSPORTE".

Atendiendo el contenido de lo solicitado, me permito allegar los comentarios al Proyecto de Acuerdo - "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA TRANSFERIR, DOS (2) INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR AL SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE DE VALLEDUPAR SIVA S.A.S., PARA LA CONSTRUCCION DE LOS PATIOS DEL SISTEMA DE TRANSPORTE".

SECTOR QUE CONCEPTÚA: OFICINA ASESORA JURÍDICA

#### TÍTULO DEL PROYECTO

"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA TRANSFERIR, DOS (2) INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR AL SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE DE VALLEDUPAR SIVA S.A.S., PARA LA CONSTRUCCION DE LOS PATIOS DEL SISTEMA DE TRANSPORTE".

#### OBJETO DEL PROYECTO DE ACUERDO

Autorícese al señor Alcalde Municipal de Valledupar, por el término de un (1) año para que transfiera dos (2) inmuebles al Sistema Integrado de Transporte de Valledupar, necesarios para construcción de la infraestructura de Transporte.

Los inmuebles objeto de esta autorización se identifican así:

	<h1 style="margin: 0;">MUNICIPIO DE VALLEDUPAR</h1>	 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR
OFICINA ASESORA JURIDICA		

0230

No.	Propietario	Folio de matrícula Inmobiliaria	Referencia catastral	Área mts <sup>2</sup>	ubicación
1º	Municipio de Valledupar	190-114860	2000101060476000100 0	13.583.1 4 M <sup>2</sup>	V/par
2º	Municipio de Valledupar	190-196539*	Sin Asignar	21.225.2 7 M <sup>2</sup>	V/par

\*información tomada del licenciamiento efectuado sobre el predio matriz 190-102054.

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

El presente Acuerdo rige a partir de su sanción y publicación.

**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.

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

0230

2. Adoptar los correspondientes planes y programas de desarrollo económico y social y de obras públicas.
3. Autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponden al Concejo.

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

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

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

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

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

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

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

0230

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.

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.

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

0230

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. (negritas fuera de texto)*

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

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

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

Que el servicio público de transporte público es un derecho de los individuos a cargo de las entidades públicas.

Que en el Municipio de Valledupar se adelanta la construcción de la infraestructura necesaria para la prestación del servicio público de transporte por parte del Sistema Integrado de Transporte Público de Valledupar – SIVA.

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.

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

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

0230

Que la infraestructura de transporte comprende varios elementos, entre ellos, las vías, paraderos, los centros de servicios y logística, en donde se incluyen entre otros los parqueaderos, talleres, áreas comerciales y de servicio a la comunidad.

Que dentro de las obras que están pendientes por ejecutar se encuentran dichos centros de servicios y logística.

Que el Sistema Integrado de Transporte de Valledupar SIVA SAS solicitó a la Administración Municipal, el aporte de unos inmuebles para la construcción de dichos centros de servicios y logística.

Que de acuerdo con la solicitud efectuada por el Sistema Integrado de Transporte de Valledupar SIVA S.A.S. y atendiendo las condiciones físicas y geográficas se determinó, como estratégico, transferir, como aporte, al sistema para la construcción de los Centros de Servicios y Logística, unos inmuebles de propiedad del municipio de Valledupar, uno ubicado en el norte y otro en el sur de la ciudad.

Que se hace necesario transferir, como aporte del Municipio, dos (2) inmuebles de propiedad del Municipio, con la finalidad de realizar los centros de servicios y logística, en donde se incluyen entre otros los parqueaderos, talleres, áreas comerciales y de servicio a la comunidad.

Que los inmuebles que se pretenden transferir son de propiedad del Municipio de Valledupar y se identifican con los números de folio de matrícula inmobiliaria No. 190-114860 y 190-196539, y se describen a continuación:

No	Propietario	Folio de matrícula Inmobiliaria	Referencia catastral	Área mts <sup>2</sup>	ubicación
1º.	Municipio de Valledupar	190-114860	2000101060476000100 0	13.583.1 4 M <sup>2</sup>	V/par
2º.	Municipio de Valledupar	190-196539*	Sin asignar	21.225.2 7 M <sup>2</sup>	V/par

\*información tomada del acta de entrega anticipada de cesiones, de fecha marzo 15 de 2022, que permite inferir que, al momento de inscripción de la licencia y sus modificaciones, podría cambiar el número de folio de matrícula.

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

0230

Que dichos predios cuentan con el uso del suelo requerido para realizar centros de servicios y logística, en donde se incluyen entre otros los parqueaderos, talleres, áreas comerciales y de servicio a la comunidad.

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

Que del análisis normativo, se hace necesario y es conveniente para el Municipio transferir, al sistema, los inmuebles para desarrollar los proyectos del Sistema Estratégico Transporte Público Colectivo de la ciudad de Valledupar SETPC de Valledupar, que gestione el Sistema Integrado de Transporte de Valledupar SIVA S.A.S.

#### ¿GENERA GASTOS ADICIONALES?

Autorícese al señor Alcalde Municipal de Valledupar, por el término de un (1) año para que transfiera dos (2) inmuebles al Sistema Integrado de Transporte de Valledupar, necesarios para construcción de la infraestructura de Transporte.

Los inmuebles objeto de esta autorización se identifican así:

No	Propietario	Folio de matrícula Inmobiliaria	Referencia catastral	Área mts <sup>2</sup>	ubicación
1º.	Municipio de Valledupar	190-114860	2000101060476000100 0	13.583.1 4 M <sup>2</sup>	V/par
2º.	Municipio de Valledupar	190-196539*	Sin Asignar	21.225.2 7 M <sup>2</sup>	V/par

\*información tomada del licenciamiento efectuado sobre el predio matriz 190-102054.

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

El presente Acuerdo rige a partir de su sanción y publicación.

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

0230

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**

El proyecto de acuerdo "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA TRANSFERIR, DOS (2) INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR AL SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE DE VALLEDUPAR SIVA S.A.S., PARA LA CONSTRUCCION DE LOS PATIOS DEL SITEMA DE TRANSPORTE", es viable, el paso a seguir es presentarlo al Honorable concejo del municipio Valledupar para su estudio y aprobación, le corresponde al Secretario General del municipio 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: exposición de motivos, proyecto de acuerdo, Cd, certificado de tradición y libertad, escritura No 63 del 17 de enero del 2007, avalúo comercial 11 de abril del 2022, uso del suelo.

Cordialmente,



**OMAR JAVIER CONTRERAS SOCARRAS**  
 Jefe Oficina Asesora Jurídica Municipal  
 Alcaldía de Valledupar

	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

## I. DATOS GENERALES

**DETERMINAR LA TITULARIDAD DEL INMUEBLE**

## II. IDENTIFICACION DEL TITULAR O POSEEDOR INSCRITO

Clase de titular de derecho		%	Propietario (xxx )	Poseedor ( )
Persona Juridica	Nombres		Identificación	Capacidad para contratar
	MUNICIPIO DE VALLEDUPAR		8000989118	Requiere autorizacion para vender o donar Concejo municipal

## III. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

• Dirección:	No reprotá
• Matrícula Inmobiliaria:	190-196539
• Cédula Catastral	No reporta
• Estado del Folio	Activo

### 3.1. ÁREAS

AREA TITULOS:	Área de terreno: 21.225,27 M2
ÁREA REGISTRAL:	Área de terreno: 21.222,27 M2

### 3.2. LINDEROS GENERALES.

Se encuentran consignados, en la Escritura Pública No 3207 de fecha noviembre 19 de 2020, otorgada en la Notaría Primera de Valledupar: NORTE: En línea 387,36 mts, con vía local en medio con lotes 4 y 5; SUR: En 461.66 metros con vía local en medio con lote 9ª, 10 y área de cesión D del mismo proyecto; ESTE: En 63.49 mts. Con afectación vial del plan vial; y OESTE: En 61.13 con vía local en medio con Eduardo Quintero.

## IV. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

### 4.1. DESCRIPCIÓN DE LA TRADICIÓN DEL INMUEBLE

#### 4.1.1. PROPIETARIO (S) INSCRITO (S)

Nombre: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR      NIT: 80009891-8

Acto y documento de adquisición: Mediante Escritura Pública 3207 de fecha noviembre 19 de 2020, otorgada en la Notaría Primera de Valledupar

#### 4.2. TRADICIÓN

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

#### TRADICION PREDIO MAYOR EXTENSION FMI 190-102054

- **CAMPO ELIAS REYES PACHECO**, adquirió la propiedad del predio mediante COMPRAVENTA, efectuada a **MIGUEL MARIA VILLAZON QUINTERO** de conformidad con la Escritura Publica No. 2061 de fecha 2 de octubre de 2002 otorgada en la Notaría Primera de Valledupar, debidamente Registrada en la anotación 001 el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **190-102054**.
- **MARIA IRENE LOPEZ DE REYES**, adquirió la propiedad del predio mediante ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE SOCIEDAD CONYUGAL, efectuada entre **CAMPO ELIAS REYES PACHECO** y **MARIA IRENE LOPEZ DE REYES** de conformidad con la Escritura Publica No. 0677 de fecha 20 de abril de 2011 otorgada en la Notaría Novena de Barranquilla, debidamente Registrada en la anotación 006 el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **190-102054**.

#### TRADICION PREDIO OBJETO DE ESTUDIO FMI 190-196539

- **MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**, adquirió la propiedad del predio mediante CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO, efectuada por **MARIA IRENE LOPEZ DE REYES** de conformidad con la Escritura Publica No. 3207 de fecha 19 de noviembre de 2020 otorgada en la Notaría Primera de Valledupar, debidamente Registrada en la anotación 004 el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **190-196539**.

## 4.2. HISTORIA FÍSICA DEL INMUEBLE

### 4.2.1. VENTAS PARCIALES, ENGLOBES, DESENGLOBES, ETC

El predio en sus últimos diez años de tradición no ha sido objeto de ventas parciales, divisiones materiales, englobes o desenglobe conforme a lo indicado en el certificado de tradición No. 190-196539.

## V. CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN ESTUDIADOS

- Se analizó el actual certificado de tradición: No 190-196539 del 6 de abril de 2022.

## VI. GRAVÁMENES, LIMITACIONES Y MEDIDAS CAUTELARES

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-196539 del 6 de abril de 2022, sobre el predio no recae, gravamen o medida cautelar:

## VII. ANÁLISIS JURÍDICO

Revisados los títulos y demás documentos que soportan la tradición superior a 10 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 MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, adquirió la propiedad del predio mediante CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO, efectuada por

**MARIA IRENE LOPEZ DE REYES** de conformidad con la Escritura Publica No. 3207 de fecha 19 de noviembre de 2020 otorgada en la Notaría Primera de Valledupar, debidamente Registrada en la anotación 004 el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **190-196539**.

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 título y lo consignado en el folio de matrícula inmobiliaria.

Por lo indicado anteriormente, cualquier negocio jurídico que se pretenda realizar con el bien inmueble, es jurídicamente viable.

#### **X. RECOMENDACIONES.**

- En ocasión que sobre el inmueble se pretenda realizar negocio jurídico de venta o donación, requiere autorización del Concejo Municipal (Ley 1551 de 2012)
- Analizar el uso del suelo del bien inmueble objeto de estudio, de acuerdo a la actividad que se quiera desarrollar en el inmueble, toda vez que en la Escritura Pública de adquisición, se hace referencia a un área de cesión.

#### **XI. DOCUMENTOS ESTUDIADOS**

Para este estudio de títulos se recibieron los siguientes documentos:

1. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 190-196539.
2. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 190-102054.
3. Escritura Publica No. 2061 de fecha 2 de octubre de 2002 otorgada en la Notaría Primera de Valledupar.
4. Escritura Publica No. 0677 de fecha 20 de abril de 2011 otorgada en la Notaría Novena de Barranquilla.
5. Escritura Publica No. 3207 de fecha 19 de noviembre de 2020 otorgada en la Notaría Primera de Valledupar.

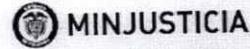
Fecha de Elaboración: Abril 18 de 2022.

Atentamente,



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

Proyecto: Armando Fontalvo  
Profesional Universitario  
Secretaría General Municipal



## Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 18/04/2022

Hora: 10:20 AM

No. Consulta: 307964328

N° Matrícula Inmobiliaria: 190-114860

Referencia Catastral: 20001010604760001000

Departamento: CESAR

Referencia Catastral Anterior:

Municipio: VALLEDUPAR

Cédula Catastral:

Vereda: VALLEDUPAR

Nupre:

**Dirección Actual del Inmueble:** MANZANA 1 MANZANA UNO (1) (AREA DE CESION)

**Direcciones Anteriores:**

**Determinacion:**

**Destinacion economica:**

**Modalidad:**

**Fecha de Apertura del Folio:** 31/01/2007

**Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

**Fecha de Instrumento:** 17/01/2007

**Estado Folio:** ACTIVO

**Matrícula(s) Matriz:**  
190-114855

**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
8000989118	NIT	MUNICIPIO DE VALLEDUPAR	

## Complementaciones

INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA, DIVIDIO SEGUN ESCRITURA 1001 DEL 10-05-99 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 21-09-99. INVERSIONES EL ROSARIO LTDA. ADQUIRIO POR PRESCRIPCION, SEGUN SENTENCIA DEL 22-05-97 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CTO.DE VALLEDUPAR. REGISTRADA EL 27-05-97. INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA ENGLOBO SEGUN ESC.3448 DEL 07-10-97, NOT.PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 24-11-97. ACLARADA POR ESC.3742 DEL 04-10-97, NOT.PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 24-11-97. INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA LOTEOPOR ESC.4197 DEL 23-11-94, NOT.PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 25-11-94. INVERSIONES EL ROSADRIO LIMITADA, ADQUIRIO POR COMPRA A GUSTAVO ADOLFO GUTIERREZ CALDERON, SEGUN ESC.1548 DEL 27-05-94, NOT.PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 05-07-94 GUSTAVO ADOLFO CALDERON GUTIERREZ, ADQUIRIO POR COMPRA A MARTINA ROSA CALDERON DE MARTINEZ, SEGUN ESC.2046 DEL 15-07-87, NOT.UNICA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 25-07-87 MARTINA CALDERON DE MARTINEZ, MARINA ESTHER, SONIA LUZ, NANCY MARIA, DANA PASCUALA, MARTHA, CARMEN ELISA, MARGARITA ROSA, LUIS ERNESTO Y PEDRO NEL MARTINEZ PUMAREJO, FERNANDO Y JAVIER FELIPE MARTINEZ FUENTES, ALBA MARTINEZ FUENTES, ARNULFO JOSE MARTINEZ MOLINA, JUSTA MATILDE MARTINEZ MARTINEZ, JORGE ENRIQUE MARTINEZ CORZO, JHON MARLON MARTINEZ RAMOS, HERNAN JOSE, MARLEN Y EDUARDO ELIAS MARTINEZ MARIN, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE DPEDRO NEL MARTINEZ, SEGUN SENTENCIA DEL 14-06-76, JUZ.PRIMERO CIVIL DEL CTO.DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 21-04-77 PEDRO NEL MARTINEZ, ADQUIRIO POR PRESCRIPCION SEGUN SENTENCIA DEL 30-10-57 JUZ.PROMISCOUO DEL CTO.DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 14-11-57.84799

## Cabidad y Linderos

MANZANA UNO (1) (AREA DE CESION) con extensión de 13.583.14 M2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 63, 16/1/2007, NOTARIA SEGUNDA de VALLEDUPAR. Artículo 11 Decreto 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
1	1	2007-190-6-690	31/07/2007	2007-190-3-420	CORREGIDA FECHA DE ESCRITURA, MEDIANTE ESC. 63 DEL 17-01-2007, NOT. SEGUNDA DE VALLEDUPAR. VALE ART. 35 DCTO 1250/70.	
2	1	2007-190-6-690	31/07/2007	2007-190-3-420	CORREGIDA FECHA DE ESCRITURA, MEDIANTE ESC. 63 DEL 17-01-2007. VALE ART. 35 DCTO 1250/70.	
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)	

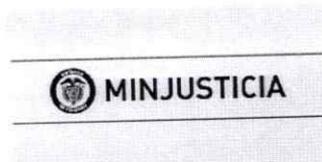
### Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

#### IMPORTANTE

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

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



### Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 18/04/2022  
**Hora:** 10:20 AM  
**No. Consulta:** 307963937  
**No. Matricula Inmobiliaria:** 190-114860  
**Referencia Catastral:** 20001010604760001000

### 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: 25-01-2007 Radicación: 2007-190-6-690  
 Doc: ESCRITURA 63 DEL 2007-01-17 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
 ESPECIFICACION: 0920 LOTE0 (OTRO)  
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
 A: INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA NIT. 80002276901 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 25-01-2007 Radicación: 2007-190-6-690  
 Doc: ESCRITURA 63 DEL 2007-01-17 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
 ESPECIFICACION: 0104 REGION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO ESTE Y OTROS (MODOS DE ADQUISICION)

18/4/22, 10:20

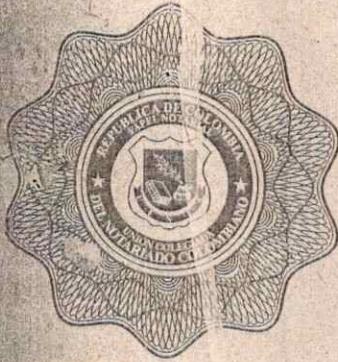
-VUR

21

ESPECIFICACION: 0124 CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO ESTE Y OTROS. (MODO DE ADQUISICION)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA NIT. 80002276901

A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT. 8000989118 X



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y  
 REGISTRO . . . . .  
 \*\*\* FORMATO DE CALIFICACIÓN \*\*\*\*\*  
 DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA : \*\*  
 NUMERO DE LA ESCRITURA PUBLICA: SESENTA

Y TRES ( 63) -x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-

FECHA: ENERO 17 de 2007. .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

\*\*\*\*\* NOTARIA DE ORIGEN: \*\*\*\*\*

\*NOTARIA SEGUNDA (2ª) DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR - CESAR

MATRÍCULA INMOBILIARIA : 190-94117 y 190-94118.

CÉDULA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 010602510014000, 010602510015000

\*\*\*\*\* UBICACIÓN DEL PREDIO: \*\*\*\*\*

MUNICIPIO	VEREDA	DEPARTAMENTO
*VALLEDUPAR	*****	*CESAR*

**DIRECCIÓN DEL PREDIO**

URBANO: **LOTE No. 1 y LOTE 14,**

**NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO**

ESPECIFICACIÓN	Valor del acto
<b>ENGLOBE</b>	
<b>LOTIFICACION</b>	
<b>COMPRAVENTA</b>	<b>\$ 858.600.000</b>

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	IDENTIFICACIÓN
<b>RUBEN DARO ORTIZ GALEANOS *****</b>	<b>77.034. 874</b>

**REPRESENTANTE LEGAL DE INVERSIONES EL ROSARIO**

**LIMITADA**

**ERNESTO MIGUEL OROZCO DURAN,** **77.172.267**

REPRESENTANTE LEGAL DE COMFACESAR

===== OTORGANTES =====

Inversiones-el Rosario Ltda. Engloba dos lotes de terreno y conforma uno solo para lotearlo

y posteriormente vender a COMFACESAR.

En la ciudad de Valledupar, Capital del Departamento del Cesar, República de Colombia, a

los diesisiete (17) días del mes de enero de dos mil siete ( 2.007), al Despacho

de la Notaria Segunda del Circulo de Valledupar, (Cesar), cuyo titular es **IVAN OROZCO**

**OROZCO**, Compareció(ron), compareció **RUBEN DARIO ORTIZ GALEANO**, mayor de edad, vecino de Valledupar, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente identificado con la cédula de ciudadanía número 77.034.874 expedida en Valledupar que obra en nombre y representación de la sociedad **INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA**, entidad domiciliada en Valledupar constituida por escritura publica número 1.221 del tres (3) de Mayo de mil novecientos noventa y Cuatro (1994) otorgada en la notaría primera (1a) del círculo de Valledupar, lo que se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Valledupar, que se adjunta para que se protocolice con este instrumento y dijo : **PRIMERO.-** Que la sociedad **INVERSIONES EL ROSARIO LTDA** es propietaria inscrita y poseedora material de los siguientes lotes de terreno: **LOTE No. 13: AREA: treinta y un mil ciento once metros con dos centímetros cuadrados (31.111.02 M2):** Distinguido con la matrícula inmobiliaria numero 190-94117 y cedula catastral 010602510014000 y cuyos linderos son los siguientes: **NORTE:** En 166.00 metros lineales con el lote No 14 de propiedad de Inversiones El Rosario Ltda. **SUR:** En 166.02 metros lineales con el lote No 2 de propiedad de Inversiones El Rosario Ltda. **ESTE:** En 186.18 metros lineales con el lote número 12 de propiedad de Inversiones El Rosario Ltda. y **OESTE:** En 188.66 metros lineales con el lote número 14 de propiedad de Inversiones El Rosario Ltda. **LOTE No. 14: AREA: Ciento cincuenta mil seiscientos cincuenta y un metro con sesenta y tres centímetros cuadrados (150.651.63 M2):** Distinguido con la matrícula inmobiliaria numero 190-94118 y cedula catastral 010602510015000 y cuyos linderos son los siguientes: **NORTE:** En 261.68.00 metros lineales con propiedad de Mercedes Morón. **SUR:** En 234.47 metros lineales con el lote No 10 de propiedad de Inversiones El Rosario Ltda. y en 166.00 metros lineales con el lote número 13 de propiedad de Inversiones El Rosario Ltda. **ESTE:** En 590.80 metros lineales con el lote número 12 de propiedad de Inversiones El Rosario Ltda. y **OESTE:** En 121.26 metros lineales con predios del señor miguel Morales. Y en 483.00 metros lineales con el lote número 15 de propiedad de Inversiones El Rosario Ltda. **SEGUNDO.-** Que el dominio de dichos inmuebles fue adquirido por compra que hiciera la Sociedad **INVERSIONES EL ROSARIO LTDA** a **GUSTAVO ADOLFO GUTIERREZ CALDERON**, según consta en la escritura pública número 1.548 otorgada el 27 de Mayo de 1994 ante la Notaria Primera del círculo de Valledupar, debidamente inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, bajo los folios de matrículas inmobiliarias números



con sesenta

siguientes: NO

En 400.49 met

ESTE: En 776.

Rosario Ltda. y

en 483.00 met

Ltda. **CUARTO**

arriba m... ion

Curaduria Urba

se le concede

modificada por

del 10 de ene

Ltda..Modificaci

**MANZANA UN**

un área de 13

**NORTE:** En di

lineales con pre

con la manzana

en medic... n ta

de Mercedes Mo

**LOTE NUMERO**

Con un área

linderos: **NORT**

**SUR:** En 11.35

Urbanización. E

En 15,00 metros

(2): El lote hac



número 190-94117 y 190-94118. **TERCERO ENGLOBE.**  
 Que es voluntad de Inversiones El Rosario Ltda. Englobar  
 los lotes arriba descritos como **LOTE No. 13 y LOTE No. 14**  
 para conformar el lote de mayor extensión que se  
 denominara Urbanización Acuarela con un área de **Ciento  
 ochenta y un mil setecientos sesenta y dos metros**

**con sesenta y cinco centímetros cuadrados (181.762,65 M2):** cuyos linderos son los  
 siguientes: NORTE: En 261.68.00 metros lineales con propiedad de Mercedes Morón. SUR:  
 En 400.49 metros lineales con el lote No 10 de propiedad de Inversiones El Rosario Ltda.  
 ESTE: En 776.98 metros lineales con el lote número 12 de propiedad de Inversiones El  
 Rosario Ltda. y OESTE: En 121.26 metros lineales con predios del señor miguel Morales. Y  
 en 483.00 metros lineales con el lote número 15 de propiedad de Inversiones El Rosario  
 Ltda. **CUARTO LOTEQ:** Que en consecuencia de este englobe procede a lotear el lote  
 arriba mencionado y de conformidad a la licencia. Que mediante Resolución No. 0846 de la  
 Curaduría Urbana No 1 de Valledupar, del 18 de septiembre de 2006, por medio de la cual  
 se le concede licencia de urbanismo a Inversiones El Rosario Ltda. y posteriormente  
 modificada por medio de la Resolución No. 0889 de la Curaduría Urbana No 1 de Valledupar  
 del 10 de enero de 2007, por medio de la cual se le concede a Inversiones el Rosario  
 Ltda..Modificación a la licencia de urbanismo: ==**MANZANA 1** =====

**MANZANA UNO (1) ÁREA DE CESIÓN:** Hace parte de la Urbanización Acuarela - Con  
 un área de 13.583.14 metros cuadrados, comprendidos dentro de los siguientes linderos:  
**NORTE:** En distancias sucesivas de 17.64 , 38.57, 47.67, 42.93 51.58, y 31.26 metros  
 lineales con predios de Mercedes Morón. **SUR:** En 128.70 metros lineales calle en medio  
 con la manzana número 2 de la misma Urbanización. **ESTE:** En 201.05 metros lineales calle  
 en medio con la carrera 38 y **OESTE:** En 10.89 metros lineales calle en medio con predios  
 de Mercedes Morón. =====**MANZANA 2**=====

**LOTE NUMERO UNO (1):** El lote hace parte de la **Manzana 2** de la Urbanización Acuarela  
 - Con un área de 170,25 metros cuadrados, comprendidos dentro de los siguientes  
 linderos: **NORTE:** En 11.35 metros lineales con el lote número 40 de la misma manzana.  
**SUR:** En 11.35 metros lineales, calle en medio con la manzana número 3 de la misma  
 Urbanización. **ESTE:** En 15,00 metros lineales calle en medio con la carrera 38 y **OESTE:**  
 En 15,00 metros lineales con el lote número 2 de la misma manzana. **LOTE NUMERO DOS  
 (2):** El lote hace parte de la **Manzana 2** de la Urbanización Acuarela - Con un área de

90,00 metros cuadrados, comprendidos dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** En 6,00 metros lineales con el lote número 39 de la misma manzana. **SUR:** En 6,00 metros lineales, calle en medio con la manzana número 3 de la misma Urbanización. **ESTE:** En 15,00 metros lineales con el lote número 1 de la misma manzana y **OESTE:** En 15,00 metros lineales con el lote número 3 de la misma manzana. **LOTE NUMERO TRES (3):** El lote hace parte de la **Manzana 2** de la Urbanización Acuarela – Con un área de 90,00 metros cuadrados, comprendidos dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** En 6,00 metros lineales con el lote número 38 de la misma manzana. **SUR:** En 6,00 metros lineales, calle en medio con la manzana número 3 de la misma Urbanización. **ESTE:** En 15,00 metros lineales con el lote número 2 de la misma manzana y **OESTE:** En 15,00 metros lineales con el lote número 4 de la misma manzana. **LOTE NUMERO CUATRO (4):** El lote hace parte de la **Manzana 2** de la Urbanización Acuarela – Con un área de 90,00 metros cuadrados, comprendidos dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** En 6,00 metros lineales con el lote número 37 de la misma manzana. **SUR:** En 6,00 metros lineales, calle en medio con la manzana número 3 de la misma Urbanización. **ESTE:** En 15,00 metros lineales con el lote número 3 de la misma manzana y **OESTE:** En 15,00 metros lineales con el lote número 5 de la misma manzana. **LOTE NUMERO CINCO (5):** El lote hace parte de la **Manzana 2** de la Urbanización Acuarela – Con un área de 90,00 metros cuadrados, comprendidos dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** En 6,00 metros lineales con el lote número 36 de la misma manzana. **SUR:** En 6,00 metros lineales, calle en medio con la manzana número 3 de la misma Urbanización. **ESTE:** En 15,00 metros lineales con el lote número 4 de la misma manzana y **OESTE:** En 15,00 metros lineales con el lote número 6 de la misma manzana. **LOTE NUMERO SEIS (6):** El lote hace parte de la **Manzana 2** de la Urbanización Acuarela – Con un área de 90,00 metros cuadrados, comprendidos dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** En 6,00 metros lineales con el lote número 35 de la misma manzana. **SUR:** En 6,00 metros lineales, calle en medio con la manzana número 3 de la misma Urbanización. **ESTE:** En 15,00 metros lineales con el lote número 5 de la misma manzana y **OESTE:** En 15,00 metros lineales con el lote número 7 de la misma manzana. **LOTE NUMERO SIETE (7):** El lote hace parte de la **Manzana 2** de la Urbanización Acuarela – Con un área de 90,00 metros cuadrados, comprendidos dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** En 6,00 metros lineales con el lote número 34 de la misma manzana. **SUR:** En 6,00 metros lineales, calle en medio con la manzana número 3 de la misma Urbanización. **ESTE:** En 15,00 metros lineales con el lote número 6 de la misma



manzana. **SUR:**  
 misma Urbaniz  
 manzana y C  
**LOTE NUMERO**  
 Acuarela – Cor  
 linderos: **NOR**  
**SUR:** En 6,00  
 Urbanizacón.  
 y **OESTE:** En  
**NUMERO DI**  
 Con un área c  
**NORTE:** En 6  
 6,00 metros l  
**ESTE:** En 15,  
 15,00 metros  
**(11):** El lote  
 90,00 metros  
 metros lineale  
 calle en med  
 metros lineale  
 lineales con e  
 hace parte d  
 cuadrados,  
 lineales con e  
 medio con l  
 lineales con  
 con el lote n



VIENE DEL SELLO AA 27206430 -x-x-x-x-

EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD VENDEDORA,

*Ruben Dario Ortiz Galeano*

RUBEN DARIO ORTIZ GALEANO

C.C. 17.034.874 CTR



EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD COMPRADORA,

*Ernesto Miguel Orozco Duran*

ERNESTO MIGUEL OROZCO DURAN

C.C.

EL NOTARIO SEGUNDO, ENCARGADO

*Aidee Dangon Suarez*

AIDEE DANGON SUAREZ







INFORME DE VALORACIÓN  
LOTE DE TERRENO  
PATIO TALLER NORTE  
MUNICIPIO VALLEDUPAR  
CESAR  
COLOMBIA

AVALÚO GESVALT-2021-12-14-03 ADV  
FINALIDAD: AVALUÓ COMERCIAL  
FECHA: 11 DE ABRIL DE 2022

Medellín, 11 de abril de 2022

Doctor  
**ARMANDO RAFAEL FONTALVO GAMARRA**  
ABOGADO  
**MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**  
Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López  
Valledupar  
Cesar

**Asunto:** Informe avalúo comercial No. GESVALT-2021-12-14-03 ADV

Respetado Doctor,

A continuación, hacemos entrega del informe de avalúo correspondiente a lote que se identifica con la siguiente matrícula inmobiliaria No. 190-114860 y se ubica en la MZ 1 LO 1 PATIO TALLER NORTE en el municipio de Valledupar, Departamento del Cesar.

Valoración que fue solicitada con el fin de determinar el valor comercial del inmueble.

Cordialmente,

**KELLY JOHANNA RODRIGUEZ**  
COORDINADORA DE INMUEBLES  
GESVALT LATAM SAS

**ANDRÉS MARÍN ZULUAGA**  
DIRECTOR ADVISORY  
GESVALT LATAM SAS

## Contenido

- 1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD..... 4
- 2. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR..... 4
- 3. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICION DEL VALOR ..... 5
  - 3.1 Bases de la Valoración..... 5
  - 3.2 Definición y Tipo de Valor ..... 5
  - 3.3 Derechos de propiedad o intereses que han de valorarse..... 5
- 4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE ..... 6
  - 4.1 Localización..... 6
  - 4.2 Descripción General del Sector ..... 6
  - 4.3 Descripción General del Inmueble objeto de avalúo..... 7
    - 4.3.1. Características generales del terreno ..... 7
    - 4.3.2. Características generales de la construcción..... 8
- 5. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN..... 8
- 6. INFORMACION NORMATIVA DEL INMUEBLE ..... 9
- 7. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE ..... 11
- 8. INFORMACIÓN JURÍDICA..... 11
- 9. RESUMEN DE ÁREAS..... 12
- 10. MÉTODO DE AVALÚO ..... 12
- 11. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES ..... 12
- 12. CONSIDERACIONES GENERALES ..... 12
- 13. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA..... 13
  - 13.1 Investigación indirecta..... 13
    - 13.1.1. Datos observables Nivel 1 ..... 13
    - 13.1.2. Datos observables Nivel 2 ..... 13
      - 13.1.2.1. Modelación Matemática del Método Comparativo de Mercado ..... 13
      - 13.1.2.2. Ubicación testigos de mercado..... 15
      - 13.1.2.3. Valores adoptados por el Método Comparativo de Mercado ..... 15
- 14. RESULTADO DEL AVALÚO ..... 16
  - 14.1. Valor de la Venta total adoptado. .... 16

14.2.	Valor de la Venta total adoptado en letras .....	16
14.3.	Vigencia del Avalúo.....	16
15.	POLÍTICAS Y CLÁUSULAS .....	17
15.1.	Política .....	17
15.2.	Notas .....	17
15.3.	Cláusula de Publicación del Informe .....	18
15.4.	Declaración de Cumplimiento .....	18
15.5.	Declaración de No Vinculación .....	19
16.	ANEXOS .....	20
16.1.	Registro Fotográfico.....	20
16.2	Registro Abierto de Avaluadores .....	22

## 1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

<b>FECHA DE LA SOLICITUD:</b>	07 de diciembre de 2021
<b>SOLICITANTE:</b>	ARMANDO RAFAEL FONTALVO GAMARRA ABOGADO MUNICIPIO DE VALLEDUPAR
<b>IDENTIFICACION SOLICITANTE</b>	NIT. 800.098.911-8
<b>PROPIETARIO DEL INMUEBLE:</b>	MUNICIPIO DE VALLEDUPAR
<b>IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO:</b>	NIT. 800.098.911-8
<b>OBJETO DE AVALUO:</b>	Conocer el valor comercial del inmueble.
<b>DESTINATARIO:</b>	ARMANDO RAFAEL FONTALVO GAMARRA ABOGADO MUNICIPIO DE VALLEDUPAR
<b>CLASE DE AVALÚO:</b>	Comercial
<b>CLASE DE INMUEBLE:</b>	Lote de terreno
<b>USO:</b>	Recreacional
<b>DIRECCIÓN- VEREDA:</b>	MZ 1 LO 1
<b>ENCARGADO DE LA VISITA:</b>	DANILO ALBERTO URRUCHURTO RAA AVAL 72019097
<b>NOMBRE DE QUIEN ATENDIÓ LA VISITA:</b>	Sin información

## 2. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

GESVALT LATAM SAS no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

GESVALT LATAM SAS no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

<b>FECHA EN QUE SE REALIZO LA VISITA:</b>	14 de diciembre de 2021
<b>FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:</b>	11 de abril de 2022

### 3. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICION DEL VALOR

#### 3.1 Bases de la Valoración

Para el presente avalúo se tuvieron en cuenta la localización del inmueble, las especificaciones y acabados de las construcciones, su estado de conservación, las tipologías constructivas y los tratamientos de la zona, las facilidades de acceso y el equipamiento del sector.

Adicionalmente a lo expuesto anteriormente se tuvieron en cuenta específicamente las siguientes consideraciones:

- La vigencia del avalúo está estimada en los términos de ley, siempre y cuando prevalezcan las condiciones de mercado halladas en la fecha de la visita y que las condiciones intrínsecas y extrínsecas del inmueble se conserven en iguales condiciones a las observadas al momento de la inspección llevada a cabo al bien avaluado.
- En la valoración se establece el valor razonable del inmueble.
- El principio considerado en la valoración es el principio de mayor y mejor usos, asociado al principio de prudencia.

#### 3.2 Definición y Tipo de Valor

El valor que se adopta para este avalúo corresponde al comercial.

Valor Comercial: Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. "Definición artículo 2 decreto 1420 del 24 de julio de 1998".

#### 3.3 Derechos de propiedad o intereses que han de valorarse

Los derechos de propiedad del inmueble objeto de avalúo, según el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-114860 de la oficina de instrumentos públicos de Valledupar, Departamento de Cesar, el 100% del predio corresponde al MUNICIPIO DE VALLEDUPAR identificado con NIT. 800.098.911-8.

## 4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

### 4.1 Localización



Latitud 10.492030 Longitud -73.281738

### 4.2 Descripción General del Sector

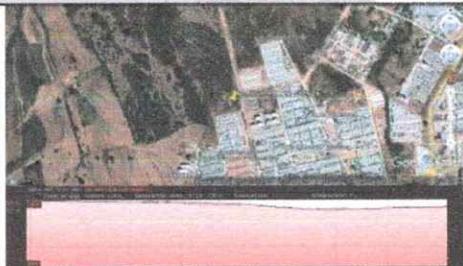
<b>UBICACIÓN:</b>	En la MZ 1 LO 1 de la comuna 5 del municipio de Valledupar, Departamento del Cesar.
<b>DELIMITACIÓN:</b>	NORTE: Zona Rural de Valledupar SUR: Con la Calle 1 o Av. Sierra Nevada ORIENTE: Con la Carrera 23 OCCIDENTE: Zona Rural de Valledupar
<b>USOS PREDOMINANTES:</b>	Residencial
<b>EDIFICACIONES PREDOMINANTES:</b>	Colegio Comfasesar, Rodolfo Campo Soto, Complejo Deportivo Comfasesar, Makro, Centro Comercial Guatapuri, La Pedregosa, Balneario El Rincón, Centro Comercial Unicentro Valledupar.
<b>SERVICIOS PÚBLICOS:</b>	El sector cuenta con los siguientes servicios públicos domiciliarios básicos: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Energía</li> <li>• Acueducto</li> <li>• Alcantarillado</li> <li>• Telecomunicaciones</li> </ul>
<b>ESTRATO SOCIOECONÓMICO:</b>	Estrato 1

<b>LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN</b>	De acuerdo con las características del sector, se tiene indicios de la legalidad del sector.
<b>VÍAS DE ACCESO:</b>	Las principales vías de acceso al sector son: La Carrera 19 y la Calle 1.
<b>SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO:</b>	Tipo de transporte: El sector cuenta con transporte prestado por Buses, taxis y mototaxis. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cubrimiento: Bueno.</li> <li>• Frecuencia: la disponibilidad de transporte en el sector es permanente.</li> </ul>
<b>ACTIVIDAD EDIFICADORA:</b>	La actividad edificadora, de la zona es media, dado por el desarrollo parcial de viviendas.
<b>BONDADES Y DESVENTAJAS DE LA ZONA:</b>	<b>BONDADES:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La seguridad es buena</li> <li>• Es un sector tranquilo, de uso residencial predominante.</li> </ul> <b>DESVENTAJAS:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• No se evidenciaron</li> </ul>
<b>VALORIZACIÓN:</b>	De acuerdo con el movimiento de la actividad edificadora, además de la normatividad urbanística aplicable al terreno, se puede considerar que las perspectivas de valorización para el sector son estables en el mediano y corto plazo.

### 4.3 Descripción General del Inmueble objeto de avalúo

#### 4.3.1. Características generales del terreno

<b>TOPOGRAFÍA:</b>	La topografía del terreno objeto de avalúo es plana, según se muestra en el siguiente perfil de elevación de Google Earth.
--------------------	--



Pendiente Sentido Norte a Sur



Pendiente Sentido Occidente Oriente

**IMAGEN UBICACIÓN DEL PREDIO**



<b>ÁREA TERRENO:</b>	13.583,14 m <sup>2</sup> . <b>Fuente:</b> Certificado de Libertad 190-114860
<b>SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:</b>	El sector presenta conexión a los siguientes servicios: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acueducto</li> <li>• Alcantarillado</li> <li>• Energía</li> </ul>
<b>USO ACTUAL DEL INMUEBLE:</b>	Lote
<b>LINDEROS:</b>	Contenidos en la Escritura Pública No. 63 del 17 de enero de 2007 de la Notaria Segunda de Valledupar.
<b>POSIBILIDADES DE ADECUACIÓN:</b>	El predio cuenta con la todas las posibilidades de adecuación siempre y cuando cumpla con las condiciones de aprovechamiento del plan de ordenamiento territorial, que aplique para el momento del aprovechamiento.

4.3.2. Características generales de la construcción

La valoración no incluye construcciones.

5. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN

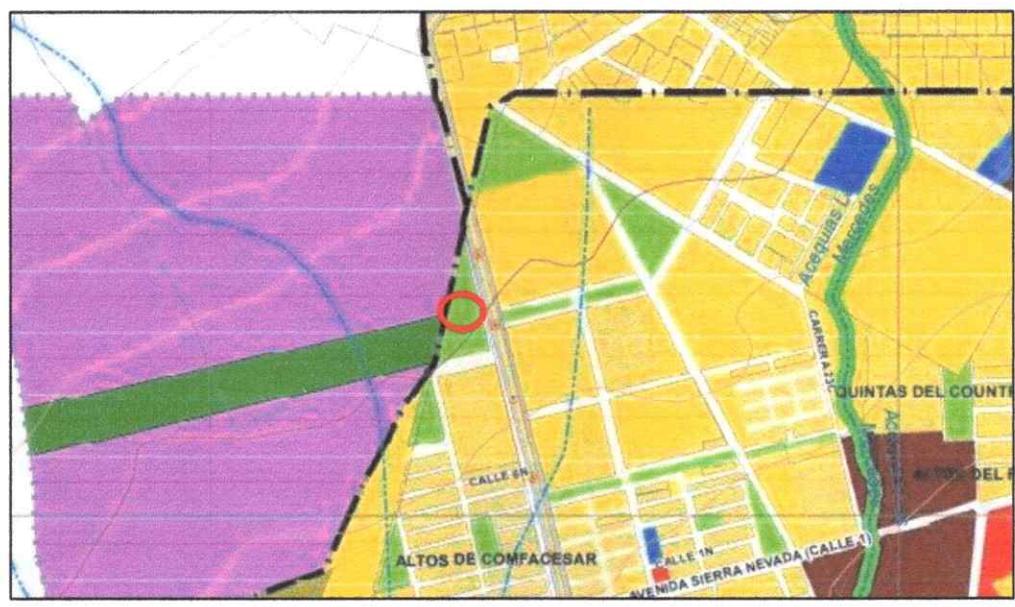
<b>ESCRITURA PÚBLICA:</b>	No. 63 del 17 de enero de 2007 de la Notaria Segunda de Valledupar.
---------------------------	---

<b>CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:</b>	190-114860 con fecha de impresión del 06 de abril de 2022.
<b>FACTURA IMPUESTO PREDIAL.</b>	Factura No. 20220082661 vigencia 2022
<b>LICENCIAS:</b>	No suministrados
<b>PLANOS:</b>	No suministrados
<b>AVALÚOS ANTERIORES:</b>	No suministrados.
<b>OTROS:</b>	Concepto Norma Urbanística - Radicado OAPM - 0252 -OAPM-0491 Valledupar 30 de marzo 2022.

### 6. INFORMACION NORMATIVA DEL INMUEBLE

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial de Valledupar, adoptado mediante acuerdo municipal 011 del 5 de Junio de 2015, el predio presenta la siguiente normatividad.

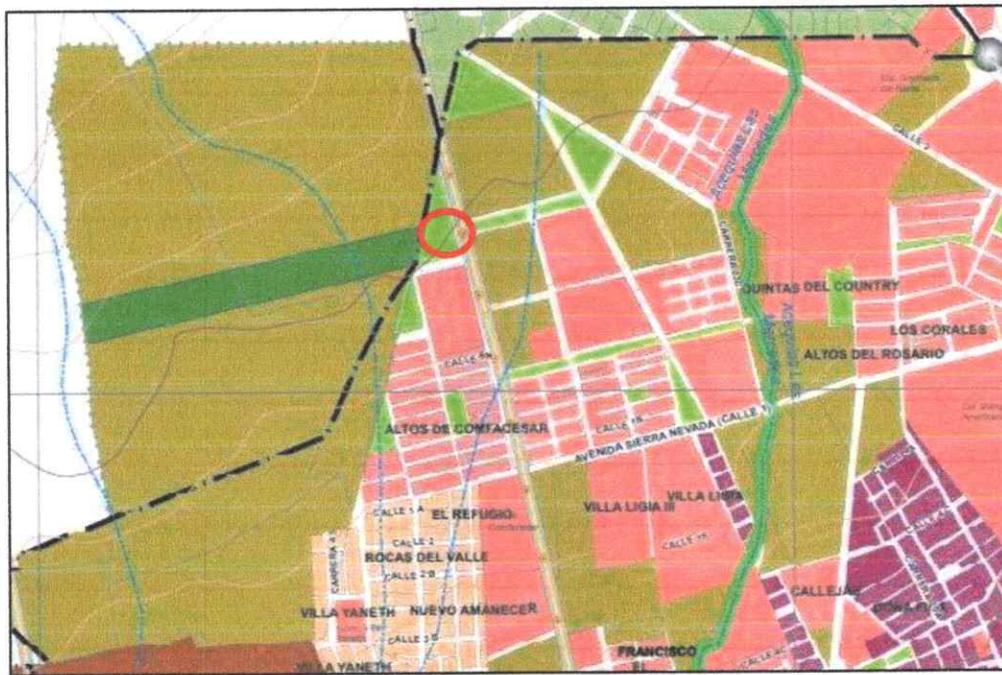
#### ÁREAS DE ACTIVIDAD ACUERDO 011 DE 2015



**LEYENDAS:**

-  Suelo prioritario y de reserva para equipamientos
-  Suelo prioritario y de reserva para espacio público
-  Cota de Inundacion
-  Rio Gustapud
-  Alamedas
-  Rondas\_Hidricas
-  AfectacionEnergia

### TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS ACUERDO 011 DE 2015



---

**LEYENDAS:**

	Suelo prioritario y de reserva para equipamientos
	Suelo prioritario y de reserva para espacio público
	Cota de Inundacion
	Alamedas
	Rondas_Hidricas
	AfectacionEnergia

## 7. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

<b>MUNICIPIO:</b>	Valledupar
<b>DEPARTAMENTO:</b>	Cesar
<b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b>	190-114860
<b>CODIGO CATASTRAL:</b>	20001010604760001000
<b>AVALÚO CATASTRAL VIGENTE:</b>	\$1.037.555.000
<b>FUENTE:</b>	Factura Impuesto Predial 2022

## 8. INFORMACIÓN JURÍDICA

La siguiente es la información jurídica del inmueble, es importante aclarar que esta no se considera un estudio jurídico.

<b>PROPIETARIO:</b>	Municipio De Valledupar	
<b>ESCRITURA O TITULO DE PROPIEDAD:</b>	No. 63 del 17 de Enero de 2007 de la Notaria Segunda de Valledupar.	
<b>MODO DE ADQUISICIÓN:</b>	Cesión Obligatoria De Zonas Con Destino A Uso Público Este Y Otros	
<b>NÚMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA:</b>	190-114860	
<b>BIENES SOMETIDOS A RPH:</b>	No aplica	
<b>GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO:</b>	No presenta	
<b>AFECTACIONES OBSERVADAS DURANTE LA VISITA:</b>	<b>POSESIONES:</b>	No se observaron
	<b>TENENCIAS:</b>	No se observaron
	<b>SERVIDUMBRES:</b>	No se observaron
	<b>INVASIONES:</b>	No se observaron
	<b>OTRAS AFECTACIONES:</b>	No se observaron

## 9. RESUMEN DE ÁREAS

<b>ÁREA TERRENO:</b>	13.583,14 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA CONSTRUCCIÓN:</b>	No se incluye.
<b>FUENTE DE DATOS:</b>	Terreno: Certificado de tradición y libertad No. 190-114860.

## 10. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial de este inmueble se utilizaron alguno de los siguientes métodos para el inmueble a avaluar de acuerdo con el requerimiento del peticionario, según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC):

**ARTÍCULO 1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** *Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.*

**ARTÍCULO 3. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.** *Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.*

## 11. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

No se cuenta con información de avalúos anteriores realizadas por parte de **GESVALT LATAM SAS**, para este inmueble.

## 12. CONSIDERACIONES GENERALES

- El principio considerado en la valoración es el principio de mayor y mejor usos, asociado al principio de prudencia.
- El presente informe de avalúo no constituye un estudio de títulos.
- Los valores tenidos en cuenta para la estimación del valor corresponden a ofertas de mercado de inmuebles ubicados en el mismo sector de la comuna 5 de Valledupar.
- Los datos de mercados encontrados en la investigación de mercado corresponden a inmuebles con características similares a los bienes objeto de avalúo.

## 13. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

### 13.1 Investigación indirecta

#### 13.1.1. Datos observables Nivel 1

No se encontraron ofertas de bienes iguales al inmueble objeto de estudio, sin embargo, si se obtuvo información de inmuebles similares en el sector.

#### 13.1.2. Datos observables Nivel 2

Los siguientes son los datos observables nivel 2, utilizados para la determinación del valor del inmueble objeto de avalúo.

##### 13.1.2.1. Modelación Matemática del Método Comparativo de Mercado

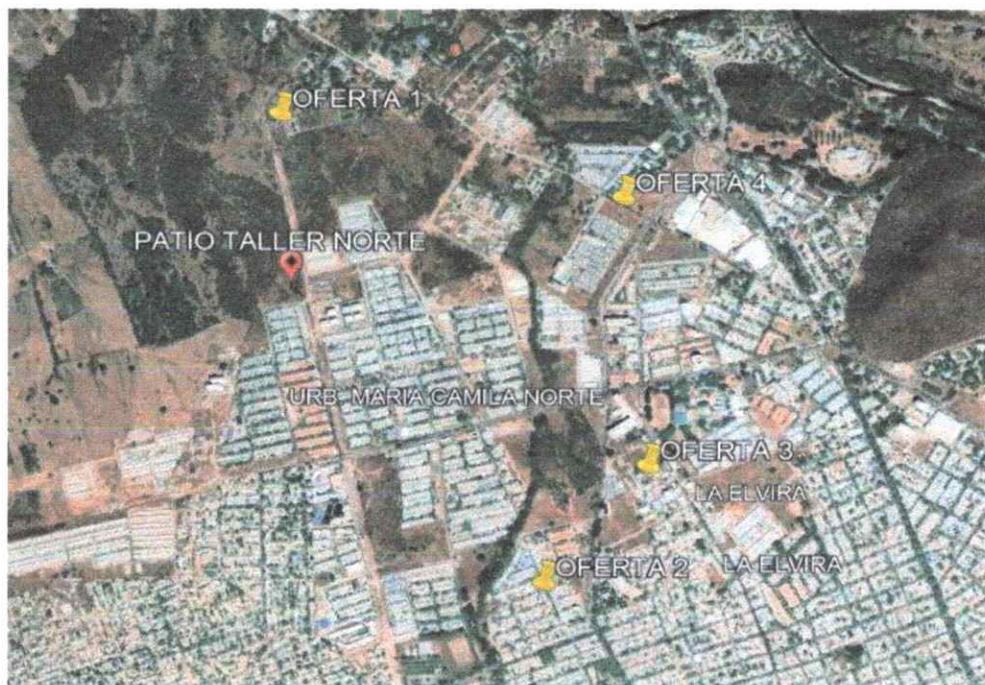
Los siguientes son datos de mercado de bienes similares o comparables encontrados en el sector de estudio. Todos los datos fueron verificados, analizados y homogeneizados según sus características.

No	DIRECCION	VALOR VENTA	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO M2	AREA CONSTRUCCION	VALOR M2 CONSTRUCCION	VALOR FINAL TERRENO	F. AREA	F. UBC	F. USO	VALOR M2
1	LA PEDREGOSA	\$ 2.000.000.000	5,00%	\$ 1.900.000.000	2500	0	\$ 0	\$ 1.900.000.000	0,80	1,00	0,83	\$ 502.125
2	CALLEJAS	\$ 250.000.000	5,00%	\$ 237.500.000	278	0	\$ 0	\$ 237.500.000	0,76	0,83	0,83	\$ 444.415
3	CALLEJAS	\$ 160.000.000	5,00%	\$ 152.000.000	180	0	\$ 0	\$ 152.000.000	0,75	0,83	0,83	\$ 438.231
4	VILLALBA	\$ 600.000.000	5,00%	\$ 570.000.000	334	210	\$ 1.465.000	\$ 262.350.000	0,76	1,00	0,83	\$ 492.968

No	DIRECCION	DESCRIPCION	IMAGEN	FUENTE
1	LA PEDREGOSA	Lote (urbano con servicios, agua y energía) en el sector con mayor proyección de Valledupar listo para construir con buenas vías de acceso, cercano al centro recreacional La Pedregosa, al centro de convenciones Crispín Villazón de Armas, al balneario Hurtado en el río Guatapurí, al Parque de la Leyenda Vallenata, al centro comercial Guatapurí. . . Por el frente pasará la avenida Adalberto Ovalle ( en construcción) que comunica con la guajira.		<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-valledupar-la-pedregosa/MC2751407">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-valledupar-la-pedregosa/MC2751407</a>
2	CALLEJAS	VENTA EXCELENTE LOTE DE ESQUINA AL NORTE DE VALLEDUPAR CESAR En sector de alta valorización y lo mejor residencial, cerca de parques, centros comerciales, canchas deportivas, colegios, universidad del Área Andina, restaurantes se encuentra este lote en sector Callejas Lote de esquina con un área total de 278,3m2 las medidas 13.5m de frente por 22.1m de fondo.		<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-valledupar-nueva-esperanza/12715-M3240070">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-valledupar-nueva-esperanza/12715-M3240070</a>
3	CALLEJAS	Código: 4648117 - SE VENDE LOTE ESQUINERO ,USO RESIDENCIAL, BARRIO CALLEJAS, AREA: 180M2 MAS INFORMACION: 3153430819 3209778066		<a href="https://valledupar.locanto.com.co/ID_5261188185/SE-VENDE-LOTE-RESIDENCIAL-BARRIO-CALLEJAS.html">https://valledupar.locanto.com.co/ID_5261188185/SE-VENDE-LOTE-RESIDENCIAL-BARRIO-CALLEJAS.html</a>
4	VILLALBA	Vivienda en esquina con frente al parque y a una cuadra del centro comercial Guatapurí y Homecenter		<a href="https://fincaiaiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/villalba/valledupar/4628211">https://fincaiaiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/villalba/valledupar/4628211</a>

<b>PROMEDIO</b>	\$ 469.435
<b>DESVIACION ESTANDAR</b>	\$ 32.773
<b>COEFICIENTE DE VAR.</b>	6,98%
<b>COEF. DE ASIMETRIA</b>	0,04
<b>LIMITE SUPERIOR</b>	\$ 502.208
<b>LIMITE INFERIOR</b>	\$ 436.662
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 469.400</b>

### 13.1.2.2. Ubicación testigos de mercado



La anterior es la ubicación de los testigos de mercado de acuerdo a información encontrada en campo.

### 13.1.2.3. Valores adoptados por el Método Comparativo de Mercado

Una vez analizadas y procesadas las ofertas por el método comparativo de mercado, y observando que el coeficiente es del 6.98 % el cual es inferior a 7.5% de acuerdo con lo establecido en la resolución 620 de 2008 del IGAC.

Con la aplicación de la metodología encontramos que el rango de valor por metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de área de terreno del inmueble objeto de avalúo esta entre \$ 436.662 y \$ 502.208 con un valor promedio de \$ 469.435.

Una vez realizada la modelación del método comparativo de mercado, el valor adoptado por metro cuadrado de terreno es de \$ 469.400, que corresponde al valor promedio redondeado.

## 14. RESULTADO DEL AVALÚO

Certificamos que no tenemos intereses financieros, ni de otra índole en la referida propiedad, salvo los inherentes a la realización del presente avalúo.

En ningún caso podrá entenderse que los evaluadores puedan garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad de este, aprobación o concesión de créditos o recepción de este como garantía.

### 14.1. Valor de la Venta total adoptado.

Hechas las consideraciones anteriores, el siguiente es el valor de comercial del inmueble a 11 de abril de 2022.

DESCRIPCIÓN	ÁREA m <sup>2</sup>	VALOR m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
LOTE PATIO TALLER NORTE	13.583,14	\$ 469.400	\$ 6.375.925.916
<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE</b>			<b>\$ 6.375.925.916</b>

### 14.2. Valor de la Venta total adoptado en letras

**SON: SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS DIECISEIS PESOS M.L.**

### 14.3. Vigencia del Avalúo

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio 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 y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

## 15. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS

### 15.1. Política

El valor que asigna **GESVALT LATAM SAS**, al inmueble avaluado es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.

Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, **GESVALT LATAM SAS**, entre otros criterios, han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.

El avalúo de **GESVALT LATAM SAS**, no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y -en general- asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.

En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, **GESVALT LATAM SAS**, desechan evaluar tales criterios en el análisis, y consideran que el inmueble está sin ocupación, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de dicho inmueble se deriven.

Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no efectúan **GESVALT LATAM SAS**.

### 15.2. Notas

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por **GESVALT LATAM SAS**, y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúan **GESVALT LATAM SAS**, conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, etc., todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje -hacia arriba o hacia abajo- el monto del avalúo.

En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de **GESVALT LATAM SAS**, pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del

inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

Se certifica que **GESVALT LATAM SAS**, ni ninguno de los peritos designados para la realización de este avalúo, tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

### 15.3. Cláusula de Publicación del Informe

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin su consentimiento.

### 15.4. Declaración de Cumplimiento

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

### 15.5. Declaración de No Vinculación

GESVALT LATAM SAS, no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.

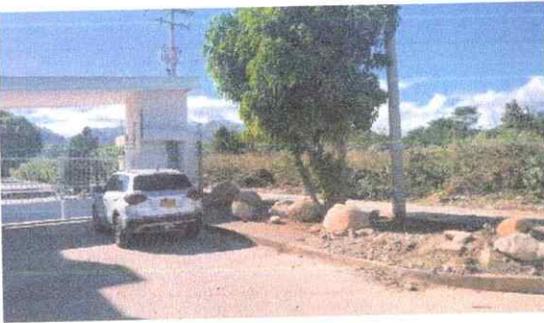
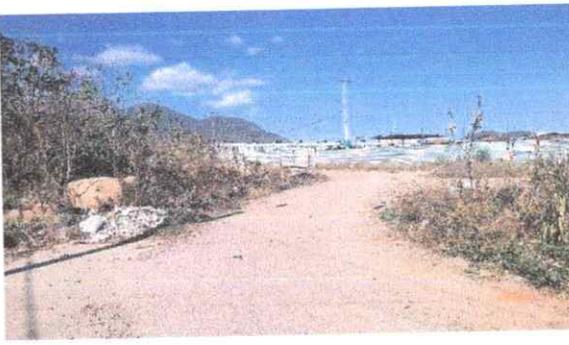
Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

Cordialmente,

**KELLY JOHANNA RODRIGUEZ P.**  
AVALUADORA  
RAA-AVAL 1032398715  
GESVALT LATAM SAS

## 16. ANEXOS

### 16.1. Registro Fotográfico

ENTORNO	VIAS
	
ENTORNO	
	
LOTE	
	

<b>VIAS</b>	<b>VISTA GENERAL LOTE</b>
	
<b>VISTA GENERAL LOTE</b>	<b>VISTA GENERAL LOTE</b>
	
<b>LOTE</b>	
	

## 16.2 Registro Abierto de Avaluadores



Para la información consulte



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) KELLY JOHANNA RODRIGUEZ PACHECO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032398715, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1032398715.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) KELLY JOHANNA RODRIGUEZ PACHECO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p><b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 05 Jun 2019   Régimen: Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 05 Jun 2019   Régimen: Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 05 Jun 2019   Régimen: Régimen Académico</p>

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

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción: 05 Jun 2019 | Régimen: Régimen Académico

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción: 05 Jun 2019 | Régimen: Régimen Académico

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio**

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción: 05 Jun 2019 | Régimen: Régimen Académico

**Categoría 13 Intangibles Especiales**

**Alcance**

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción: 05 Jun 2019 | Régimen: Régimen Académico

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

Dirección: CRA 69 C # 6 C 15  
Teléfono: 3125171742  
Correo Electrónico: krodriiguezp200@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Ingeniera Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.  
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **KELLY JOHANNA RODRIGUEZ PACHECO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032398715.

El(la) señor(a) **KELLY JOHANNA RODRIGUEZ PACHECO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

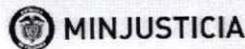


**PIN DE VALIDACIÓN**

**b70d0ef3**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Abril del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



## Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 18/04/2022

Hora: 10:17 AM

No. Consulta: 307962223

N° Matrícula Inmobiliaria: 190-196539

Referencia Catastral:

Departamento: CESAR

Referencia Catastral Anterior:

Municipio: VALLEDUPAR

Cédula Catastral:

Vereda: VALLEDUPAR

Nupre:

**Dirección Actual del Inmueble:**

**Direcciones Anteriores:**

**Determinacion:** SIN\_SELECCIONAR

**Destinacion economica:**

**Modalidad:**

**Fecha de Apertura del Folio:** 06/12/2021

**Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

**Fecha de Instrumento:** 19/11/2020

**Estado Folio:** ACTIVO

**Matrícula(s) Matriz:**  
190-102054

**Matrícula(s) Derivada(s):**

**Tipo de Predio:** R

**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
8000989118	NIT	MUNICIPIO DE VALLEDUPAR	

**Complementaciones**

1.- MARIA IRENE LOPEZ DE REYES DIVIDIO, SEGUN ESCRITURA 3207 DEL 19/11/2020 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 7/12/2020 EN LA MATRÍCULA 190-102054 -- 2.-EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR ADQUIRIO PERMUTA DE MARIA IRENE LOPEZ DE REYES, SEGUN ESCRITURA 1726 DEL 23/12/2015 DE LA NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 23/12/2015 EN LA MATRÍCULA 190-102054 -- 3.- MARIA IRENE LOPEZ DE REYES ADQUIRIO ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL DE MARIA IRENE LOPEZ DE REYES Y CAMPO ELIAS REYES PACHECO, SEGUN ESCRITURA 0677 DEL 20/4/2011 DE LA NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILLA REGISTRADA EL 19/5/2011 EN LA MATRÍCULA 190-102054 -- 4.- CAMPO ELIAS REYES PACHECO ADQUIRIO POR COMPRA A MIGUEL MARIA VILLAZON QUINTERO, SEGUN ESCRITURA 2061 DEL 2/10/2002 DE LA NOTARIA 1A DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 4/10/2002 EN LA MATRÍCULA 190-102054 -- 5.-MIGUEL MARIA VILLAZON QUINTERO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR REMATE DE EDUARDO QUINTERO MOLINA, SEGUN AUTO 078 DEL 08-03-2001 DIAN DE VALLEDUPAR, REGISTRADO EL 14-03-2001. 6.- EDUARDO, ALBERTO, EFRAIN JOSE QUINTERO MOLINA DIVIDIERON SEGUN ESC. 1162 DEL 25-06-91 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 25-06-91.

**Cabidad y Linderos**

AREA DE CESION C.- CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA N.º.3207 DEL 2020/11/19 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR, AS: NORTE: EN LINEA 387,86 METROS CON VEA LOCAL EN MEDIO, CON LOTES 4 Y 5; SUR: EN 461,66 METROS CON VEA LOCAL EN MEDIO, CON LOTES 9A, 10 Y AREA DE CESION D DEL MISMO PROYECTO; ESTE: EN 63,49 METROS CON AFECTACION VIAL DEL PLAN VIAL; Y OESTE: EN 61,13 METROS CON VEA LOCAL EN MEDIO, CON EDUARDO QUINTERO. -ARTICULO 8 PARAGRAFO 1.º. DE LA LEY 1579 DE 2012.

**Linderos Tecnicamente Definidos****Area Y Coeficiente**

Area de terreno Hectareas: 2 Metros: 1225 Area Centimetros: 27

Area Privada Metros: 0 Centimetros: 0 Area Construida Metros: 0 Centimetros: 0

Coficiente: %

### Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
4	1	2020-190-6-9101	06/12/2021	2021-190-3-1009	SE AGREGA ESTA ANOTACION OMITIDA EN EL PROCESO DE INSCRIPCION DEL DOCUMENTO SOMETIDO A REGISTRO (VALE ART. 59 DE LA LEY 1579 DE 2012).	
1	1	2006-8240	06/12/2021	2021-190-3-1009	SE HEREDA ESTA ANOTACION DESDE EL FOLIO DE MAYOR EXTENSION (VALE ART. 59 DE LA LEY 1579 DE 2012).	
2	1	2020-190-6-3935	06/12/2021	2021-190-3-1009	SE HEREDA ESTA ANOTACION DESDE EL FOLIO DE MAYOR EXTENSION (VALE ART. 59 DE LA LEY 1579 DE 2012).	
0	1		06/12/2021	2021-190-3-1009	SE INCLUYE LA COMPLEMENTACION Y LOS LINDEROS (VALE ART. 59 DE LA LEY 1579 DE 2012).	

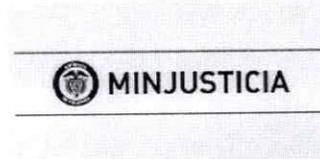
### Trámites en Curso

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

#### IMPORTANTE

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

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



## Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 18/04/2022  
**Hora:** 10:18 AM  
**No. Consulta:** 307962624  
**No. Matricula Inmobiliaria:** 190-196539  
**Referencia Catastral:**

## Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

## Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

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

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 26-09-2006 Radicación: 2006-8240  
 Doc: ESCRITURA 1911 DEL 2006-09-22 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
 ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)  
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
 DE: REYES PACHECO CAMPO ELIAS CC 5091541 X  
 A: BBVA COLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 30-06-2020 Radicación: 2020-190-6-3935

Doc: RESOLUCION 000070 DEL 2020 12 27 00:00:00 Notaria de Valledupar VALOR ACTO: \$0

Doc: RESOLUCION 000979 DEL 2019-12-27 00:00:00 alcaldia de valledupar DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA (GRAVAMEN)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

---

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 07-12-2020 Radicación: 2020-190-6-9101  
Doc: ESCRITURA 3207 DEL 2020-11-19 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 0918 DIVISION MATERIAL (OTRO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
A: LOPEZ DE REYES MARIA IRENE CC 42493641 X

---

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 07-12-2020 Radicación: 2020-190-6-9101  
Doc: ESCRITURA 3207 DEL 2020-11-19 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 0124 CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO (MODO DE ADQUISICION)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: LOPEZ DE REYES MARIA IRENE CC 42493641  
A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT. 8000989118 X

---

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 03-03-2022 Radicación: 2022-190-6-2662  
Doc: ESCRITURA 573 DEL 2022-03-02 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
Se cancela anotación No: 1  
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESTE Y OTROS INMUEBLES -HIPOTECA (CANCELACION)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA NIT 8600030201  
A: REYES PACHECO CAMPO ELIAS CC 5091541

---



===== SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO =====

===== FORMATO DE CALIFICACIÓN =====

===== DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA =====

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO TRES MIL DOSCIENTOS SIETE (3.207).- =====

FECHA: DIECINUEVE (19) DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE (2020).- ==

===== NOTARIA DE ORIGEN =====

NOTARIA PRIMERA (1ª) DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR, CESAR. - =====

MATRICULA INMOBILIARIA No.:190-102054.- =====

CEDULA CATASTRAL No.: 01-03-1067-0005-000.- =====

===== UBICACIÓN DEL PREDIO =====

Municipio ===== Vereda ===== Departamento

VALLEDUPAR ===== CESAR

===== DIRECCIÓN DEL PREDIO =====

RURAL: LOTE MI FUTURO.- =====

===== NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO =====

CODIGO- ESPECIFICACIÓN ===== VALOR DEL ACTO

09180000 - DIVISION MATERIAL =====

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO ===== IDENTIFICACIÓN

MARIA IRENE LOPEZ DE REYES ===== C.C. No. 42.493.641

===== OTORGANTES =====

DE: MARIA IRENE LOPEZ DE REYES. =====

A FAVOR DE: LA MISMA.- =====

En la ciudad de Valledupar, Capital del Departamento del Cesar, República de

Colombia, en la Notaria Primera del Circulo de Valledupar, (Cesar), cuya titular

encargada es LICETH DIAZ HERRERA, según consta en la Resolución número 09362

de fecha 06 de noviembre de 2.020, expedido por la Superintendencia de Notariado y

Registro y Acta de Posesión No. 22-2020 del 06 de noviembre de 2020.- 09180000 -

DIVISION MATERIAL.- Comparecieron con minuta: MARIA IRENE LOPEZ DE REYES,

mayor de edad, domiciliada en esta ciudad e identificada con la cédula de ciudadanía

numero 42.493.641 expedida en Valledupar, manifestó: PRIMERO.-DESCRIPCION DE

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia  
Superintendencia de Notariado y Registro  
Notaria Primera del Circulo de Valledupar



Liceth Diaz Herrera  
NOTARIA PRIMERA ENCARGADA  
DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR

Colombia SA de SP-SP-SP-SP 28-10-28



Ca 380009152



LOS PREDIOS: Que es titular del derecho de dominio sobre el siguiente inmueble: 1) Predio urbano denominado "Mi Futuro", identificado con folio de matrícula inmobiliaria 190-102054, y referencia catastral número de referencia catastral 01-03-1067-0005-000 anterior, y el actual 01-03-00-00-1067-0005-0-00-00-0000, con un área de **CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS (477.283 m2)**, y comprendidos dentro de los siguientes linderos: **Norte.-** Con predio de propiedad del señor ALBERTO QUINTERO MOLINA; **Sur.-** Con predios de los herederos de HELIO ZULETA y con predio que se desengloba en una longitud de 400.17 metros lineales; **Este.-** En línea quebrada con predio Chiriqui de propiedad del señor MIGUEL MARIA VILLAZON QUINTERO y con predio que se desengloba en una longitud de 265.70 metros lineales, y **Oeste.-** Con predio de propiedad del señor ALBERTO QUINTERO MOLINA (Linderos según escritura pública No. 1.726 del 23 de diciembre de 2.015 de la Notaria Tercera (3ª) de Valledupar) .

**SEGUNDO.-** Que el inmueble antes relacionado fue adjudicado en la liquidación de sociedad conyugal, celebrada a través de la Escritura Publica N° 0677 de fecha 20 de abril de 2011, otorgada en la Notaria Novena del Circulo de Barranquilla. **TERCERO.-** Que, a través de la figura de cesión anticipada de fecha 15 octubre de 2014, se entregó físicamente un área de: **TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES COMA DIEZ METROS CUADRADOS(34.973,10 M2)**, al Municipio de Valledupar-Cesar, los cuales se usaron para el proyecto denominado: "El Porvenir", para que se convirtieran en vías y zona de esparcimiento; cabe anotar que las áreas entregadas al municipio, se hicieron físicamente más no jurídicamente, pues aún no se han legalizado debidamente, a través de la condigna escritura pública. **CUARTO:** Que en atención a que, repito, el Municipio posee materialmente un área de **34.973,10 m2**, la cual requiere de su legalización. Pero mientras ello ocurre, se procede a tomar el área restante, equivalente a: **CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS NUEVE CON NOVENTA (442.309,9) M2**, para adelantar un urbanismo, el cual es aprobado por la Curaduría No. 2, mediante la Resolución número 20001-2-18-0494 del once (11) de enero de dos mil diecinueve (2019), por medio de la cual se concede Licencia de Urbanismo a la señora **MARIA IRENE LOPEZ DE REYES**, luego es aclarada por medio de la resolución número 20001-2-

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



18-0494-1 del 30 de diciembre de 2019 y, finalmente, modificada por la Resolución No. 20001-2-20-0051, que se aprobó sobre el folio con matrícula inmobiliaria 190-102054, antes descrito, que posee un área total de CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS (477.283 m2), de los cuales TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES COMA DIEZ METROS CUADRADOS (34.973,10 M2) constituyen la cesión anticipada, a la que anteriormente hicimos referencia, pero que, mientras se legaliza jurídicamente, queda haciendo parte del terreno de mayor extensión, pero por fuera de los CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS NUEVE CON NOVENTA (442.309,9) M2, que se van a urbanizar, según las licencias administrativas antes reseñadas, y los cuales se proceden específicamente a subdividir de conformidad con la descripción, área y linderos que se indica a continuación: -----

**LOTE 1:** Con una extensión superficial de (30.946,23 M), comprendida dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** En 156,06 metros lineales con predios de Eduardo Quintero; **SUR:** En 6.86 metros lineales con área de afectación del reservorio; **ESTE:** En línea quebrada y sucesiva en 8,04; 24,37 y 30,56 metros lineales con área de cesión Anticipada y con área de afectación del reservorio; **OESTE:** En 244.84 y 21.90 metros lineales con área de afectación de vía del plan vial. -----

**LOTE 2:** Con una extensión superficial de (6.289,04 M2) comprendida dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** En 55.24mts con vía en medio del área de cesión B; **SUR:** En 113.34 metros lineales con vía local en medio lote 5; **ESTE:** En 94.56 ml con afectación de vía del plan vial; **OESTE:** En 74.67 metros lineales con vía local con lote 3. -----

**LOTE 3:** Con una extensión superficial de (6.976,47 M2), comprendida dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** En 66,37mts con vía local en medio con área de cesión B; **SUR:** En 120.63 metros lineales con vía local en medio con lote 4; **ESTE:** En 74.61mts lineales con vía local en medio con lote 2; **CESTE:** En 92.26 metros lineales con vía local en medio y Eduardo Quintero. -----

**LOTE 4:** Con una extensión superficial de (11.244,82 M2) comprendida dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** En 128.08, metros lineales con vía local en medio con lote

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Confirma el ejemplo 28-10-20



Ca360009151



Aa066492353

República de Colombia  
 NOTARIA PRIMERA ENCARGADA  
 DEL CIRCULO DE VALLE DEL CAUCA  
 Liceth Diaz Henao



Liceth Diaz Henao  
 NOTARIA PRIMERA ENCARGADA  
 DEL CIRCULO DE VALLE DEL CAUCA

3; **SUR:** En 179,51 metros lineales con vía local en medio con área de cesión C; **ESTE:** En 73.11 metros lineales con vía en medio con lote 5; **OESTE:** En 89.39 metros lineales con vía local en medio y Eduardo Quintero. -----

**LOTE 5:** Con una extensión superficial de (10.033,88), comprendida dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** En 122.31, metros lineales con vía local en medio con lote 2; **SUR:** En 179.51 metros lineales con vía local en medio con área de cesión B; **ESTE:** En 92.83 con vía de afectación del plan Vial; **OESTE:** En 73.11 con vía local en medio y Eduardo Quintero. -----

**LOTE 6:** Con una extensión superficial de (17.752,45 M2), comprendida dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** En 121.33mts con vía local en medio con área de cesión A; **SUR:** En 175.35 metros lineales con área de cesión anticipada; **ESTE:** En línea quebrada y sucesiva en dirección Norte -Sur en 4.68, 17.08, 21.05, 12.52, 19.94, 13.07 y 43.64 con área de cesión anticipada; **OESTE:** En 112.94 con vía local en medio con lote 7. -----

**LOTE 7:** Con una extensión superficial de (4.550,98 m2), comprendida dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** En 91.53mts con vía local en medio con lote área de cesión A; **SUR:** En 0.0 metros lineales con afectación de vía plan vial; **ESTE:** En 100.33 metros lineales con vía local en medio con lote 6; **OESTE:** En 126.54 metros lineales, con afectación de vía plan vial local en medio con lote 8. -----

**LOTE 8:** Con una extensión superficial de (12.391,12 m2), comprendida dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** En 57.16mts con vía local en medio con lote área de cesión CSUR. En 151.61 metros lineales con área de cesión anticipada; **ESTE:** En 152.74mts lineales con afectación de vía plan vial; **OESTE:** En 120.04 con vía local en medio con área de cesión D. -----

**LOTE 9A:** Con una extensión superficial de (18.401,56 M2), comprendida dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** En 170 Mts. con vía local en medio con lote área de cesión C **SUR:** En 170 metros lineales con lote 9B; **ESTE:** En 108.25mts lineales con vía local en medio con área de cesión D; **OESTE:** En 108.25 con vía local interna (privada). -----

**LOTE 9B:** Con una extensión superficial de (47.000,00 m2), comprendida dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** En 170mts con lote 9A **SUR:** En 170 metros lineales



Aa066492354

con área de cesión anticipada; **ESTE:** En 276.50mts lineales con vía local en medio con área de cesión **DOESTE:** En 276.50 con vía local interna (privada).- -----

**LOTE 10:** Con una extensión superficial de (114.100,28 m2), comprendida dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** En 162.29 mts con vía local en medio con área de cesión **C SUR:** En 162.09 y 260.52 mts lineales con vía con área de cesión anticipada; **ESTE:** En 384.75 mts lineales con vía local en medio con lotes 9A y 9B; **OESTE:** En 452.72 mts con vía local en medio con hermanas peregrina y Eduardo quintero.- -----

**AREA DE VIAS:** Con un área o extensión superficial de cuarenta y seis mil nueve coma ochenta y tres metros cuadrados (46.009,83 M2), distribuidos de conformidad con el trazado vial aprobado en el proyecto el cual tiene forma de cuadrícula. - -----

**AREA DE CESION A:** Con un área o extensión superficial de 14.445,08 M2, comprendidos dentro de los siguientes linderos. **NORTE:** En línea quebrada y sucesiva en dirección oeste – este en 20.63, 17,40 y 23.77mts con área de afectación del reservorio, **SUR:** En 102.02 metros con área de afectación del reservorio; **ESTE:** En línea quebrada y sucesiva en 103,88mts con área de cesión anticipada; **OESTE:** En 191.43 con afectación del plan vial.- -----

**AREA DE CESION B:** Con un área o extensión superficial de 5.103,91 m2, comprendidos dentro de los siguientes linderos. **NORTE:** En 0.0mts con predio de Eduardo quintero; **SUR:** En 179.63 metros con vía local en medio con lote 2 y 3 del mismo proyecto; **ESTE:** En 151.18 mts con vía afectación vial; **OESTE:** En 147.50 con vía local en medio con Eduardo Quintero.- -----

**AREA DE CESION C:** Con un área o extensión superficial de 21.225,27 M2, comprendidos dentro de los siguientes linderos. **NORTE:** En línea 387,36 Mts, con vía local en medio con lotes 4 y 5; **SUR:** En 461.66 metros con vía local en medio con lote 9A, 10 y área de cesión D del mismo proyecto; **ESTE:** En 63.49 mts. Con afectación vía del plan vial **OESTE:** En 61.13 con vía local en medio con Eduardo quintero.- -----

**AREA DE CESION D:** Con un área o extensión superficial de 21.160,49 M2, comprendidos dentro de los siguientes linderos. **NORTE:** En 55.00mts con vía local en medio con área de cesión C; **SUR:** En 55.00 metros con área de cesión anticipada **ESTE:** En 384.73 con vía local en medio con lotes 8 y cesión anticipada; **OESTE:** En 384.74 con vía local en medio con lotes 9A y 9B.- -----

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Confirma su inscripción 29.18.20



C#380008150



NOTARIA PUBLICA ENCARGADA

República de Colombia



Liceth Diaz Henao  
NOTARIA PUBLICA ENCARGADA  
DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR

**AREA DE AFECTACION DEL RESERVORIO:** Con un área o extensión superficial de 35.374,29 M2, comprendidos dentro de los siguientes linderos **NORTE:** En línea quebrada y sucesiva en dirección oeste – este en 6.86, 50.91, 83.59, 92.07 mts con **LOTE 1 Y** área de cesión A; **SUR:** En línea quebrada y sucesiva en dirección norte-sur, oeste – este en 101.73, 0.92, 39.47, 11.85, 6.17, 16.27, 19.59, 14.24, mts con área de cesión B y en 2.57, 17.74, 23.44, 20.63, 9.67, 14.06 y 10.56, metros lineales con lote 4; **ESTE:** En línea quebrada y sucesiva en dirección norte – sur en 63.00, 20.00 23.17, 23.11 y 17.20 con área de cesión anticipada; **OESTE:** En 0.0 con afectación vía del plan vial.-----

**AREA DE AFECTACION VIAL.** Con un área o extensión superficial de 19.304,20 M2, comprendidos dentro de los siguientes linderos **NORTE:** En 33.00 mts con de eduardo quintero **SUR:** En 33.00, metros lineales con lote área de cesión anticipada; **ESTE:** En 449.07mts con lote 1, área de cesión B, vía local en medio, lote 6 y vía local del mismo proyecto **OESTE:** En 527.25 con vía local, lote 3, lote 2, vía local, área de cesión C, vía local y lote 7 del mismo proyecto.-----

**PARAGRAFO 1:** Como se mencionó en las consideraciones previas de la presente escritura que a través de la figura de entrega de cesión anticipada, mediante acta de fecha 03 septiembre de 2018, se entregó un área parcial de: **TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES COMA DIEZ METROS CUADRADOS (34.973,10 M2)**, que se usaron para el proyecto denominado: "El Porvenir" para área de vías y de esparcimiento, las cuales fueron entregadas físicamente y están a la espera de ser escrituradas, solicitamos que se reserve esta área de **34.973,10 M2**, en el folio de **190-102054** a la espera de legalizar con el Municipio de Valledupar a través de Escritura Publica aparte, por tanto se define en este instrumento la cabida y linderos de dicho remanente, de la siguiente manera: **NORTE:** En 151.60 metros lineales con predios de Eduardo Quintero, **SUR:** En línea quebrada y sucesiva en el sentido oeste –este en 661.41 Mts con predios del papi Zuleta; **ESTE:** En línea quebrada y sucesiva en dirección norte –sur en 17.19 con lote 1 siguiendo la misma dirección en el sentido oeste – este en 15.45, 41.65, 14.01, 26.14, 9.17, 21.34 Mts, con área de cesión A, en la misma dirección en sentido norte-sur en 5.04, 24.37, 30.56 Mts, con área de cesión A, en la misma dirección en el sentido norte – sur en 63.00, 20.00 23.17, 23.11 y 17.20

Confirma el número 29-16-20



con área de afectación del reservorio, en la misma dirección o en sentido norte-sur 12.62, 23.12, 11.18, 9.77, 6.02, 7.12, 13.52, 16.44, 20.36, 15.57, 7.48, 17.06 metros lineales, con lote 4, en la misma dirección en 6.40 con vía local, en la misma dirección en sentido norte-sur en 4.68, 17.09, 21.05, 12.52, 19.94, 13.07, 43.64 Mts. con lote 5, en la misma dirección en sentido este-oeste en 366.36 con lote 5, vía afectación plan vial, lote 7 y vía local, en la misma dirección en sentido norte-sur en 254.71 Mts, con vía local, lote 13, vía local, y lote 14, en la misma dirección en sentido este-oeste en 650.41 con linderos sur del lote 14, vía local, linderos su del área de cesión D, vía local, linderos sur de lote 15, vía local, linderos sur del lote 16, vía local, lindero sur lote 17 y área de cesión E, y en la misma dirección en sentido norte-sur en 6.40 mts con vía los contenedores y OESTE En línea quebrada y sucesiva en dirección norte-sur en 198.49, 183.50, 12.80, 113.70 con barrio villa haydith, en la misma dirección en sentido este-oeste, 380.16 con proyecto porvenir de la alcaldía municipal y en 254.71 con proyecto porvenir de la alcaldía municipal.

CUADRO DE AREAS

LOTE	AREA
LOTE GRANJA MI FUTURO	477.283,00
ÁREA DE CESIÓN ANTICIPADA	
LOTE	AREA
ACEQUIA	18.090,67
ÁREA ADICIONAL LOTE ALCALDIA	8.455,52
VÍA LINDERO SUR	8.426,91
TOTAL DE ÁREA DE CESIÓN ANTICIPADA (ÁREA POR LEGALIZAR CON EL MUNICIPIO)	34.973,10
AFECTACIONES	
LOTE	AREA
RESERVORIO	35.374,29
LOTE V-1 VÍA PLAN VIAL	19.304,20
TOTAL DE ÁREA DE AFECTACIONES	54.678,49
AREA NETA GRANJA MI FUTURO	387.631,41
AREA DE CESIÓN (25%)	96.907,85

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



CA380009149



República de Colombia



Notario Público de Villavieja, Cundinamarca, Colombia

ÁREA DE CESIÓN MENOS CESIÓN ANTICIPADA	61.934,75
<b>LOTES AREA DE CESIÓN</b>	
<b>LOTE</b>	<b>AREA</b>
AREA DE CESION A	14.445,08
AREA DE CESION B	5.103,91
AREA DE CESION C	21.225,27
AREA DE CESION D	21.160,49
<b>TOTAL DE ÁREA DE CESIÓN</b>	<b>61.934,75</b>
<b>LOTES</b>	
<b>LOTE</b>	<b>AREA</b>
LOTE 1	30.946,23
LOTE 2	6.289,04
LOTE 3	6.976,47
LOTE 4	11.244,82
LOTE 5	10.033,88
LOTE 6	17.752,45
LOTE 7	4.550,98
LOTE 8	12.391,12
LOTE 9A	18.401,56
LOTE 9B	47.000,00
LOTE 10	114.100,28
<b>TOTAL DE ÁREA DE CESIÓN</b>	<b>279.686,83</b>
<b>AREA DE VÍAS LOCALES</b>	<b>46.009,83</b>

**PARÁGRAFO 2: ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION DE VIAS:** La entrega material de las vías locales andenes y zonas verdes por parte del URBANIZADOR RESPONSABLE DEL PROYECTO se hará al municipio de Valledupar a través de escritura publica independiente en la que deberá comparecer el Alcalde Municipal o se delegado, previo recibo material por parte de la Oficina de Planeación Municipal de Valledupar, de conformidad con lo establecido en el articulo 195 del acuerdo 011 de 2015, Plan de Ordenamiento Territorial Municipal. **CUARTO: SOLICITUD DE REGISTRO Y CEDULA CATASTRAL.** Se solicita a la Oficina de



Aa066492248

63

registro de instrumentos públicos de la ciudad de Valledupar la asignación de los folios de Matricula Inmobiliaria correspondiente a los inmuebles enunciados en este instrumento que hicieron parte del urbanismo aprobado por parte de la Curaduría Urbana N° 2 correspondiente a los LOTES generados y las áreas de cesiones tanto de vías como de equipamientos, de igual forma se solicita al Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC" la asignación de la respectiva cedula catastral. **SEPTIMO: ACTIVIDADES LICITAS:** El(los) otorgante(s) expresan que el presente instrumento público lo otorgan para actividades licitas; en caso de utilizarse con fines ilícitos, responderán conforme a la ley; exonerando de toda clase de responsabilidad a quienes intervienen de buena fe y a la notaria. En consecuencia, cualquier diferencia que pueda existir entre la información presentada y la realidad física o legal del inmueble será exclusiva responsabilidad del otorgante del presente instrumento público. Con el presente instrumento público se protocolizan los siguientes documentos: a) Planos aprobados por la Curaduría Urbana para la Licencia de Urbanismo y subdivisión; b) Copia de la Resolución N°. 20001-2-18-0494 del 11 de enero de 2019, de la curaduría dos, por medio de la cual se le concede Licencia de Urbanismo y construcción y la resolución número 20001-2-18-0491-1 del 26 de diciembre de 2.019, expedida por la curaduría dos de Valledupar; c) Resolución N°. 20001-2-20-0051 del 28 de julio de 2020, expedida por la Curaduría Dos de Valledupar, por medio de cual aclaran la Resolución N°. 20001-2-18-0494 del 11 de enero de 2019 expedida por la Curaduría Dos de Valledupar; d) Cedula de ciudadanía de la señora MARIA IRENE LOPEZ DE REYES; e) folio de matricula inmobiliaria Nro 190-102054. En consecuencia, yo, el suscrito Notario los declaro protocolizados los anteriores documentos, bajo el mismo número que le corresponde a esta escritura, para su guarda y conservación, para que su contenido se inserte en las copias que de ella se expidan y para todos los efectos legales. **NOTA:** Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, la Notaria no asume responsabilidad por errores e inexactitudes. Los errores de una escritura pública solo pueden salvarse, mediante otro instrumento público de aclaración, firmado por los mismos otorgantes (Art. 102 Decreto 960/70).

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Confirma su entrega 28-10-20



Ca380009148

Ca380009148



República de Colombia  
Notaria Pública  
Liceth H. Díaz Henao



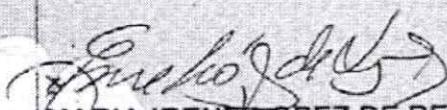
Liceth H. Díaz Henao  
NOTARIA PRIMERA ENCARGADA  
DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR

~~CONSTANCIA NOTARIAL:~~ La Notaria responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto ley 960 de 1.970. Los comparecientes solicitan al señor Registrador tener en cuenta y aplicar la jurisprudencia a que hace referencia la Ley 1437 de 2011. Leído este instrumento a los comparecientes y advertidos de la formalidad de su registro en la ORIP de Valledupar, dentro del término legal dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura, cuyo incumpliendo causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, lo aprobaron y firman por ante mí el suscrito Notario que doy fe. La presente se extendió en los siguientes sellos

Aa066492352 - Aa066492353 - Aa066492354 - Aa066492247 -  
 Aa066492248 - Aa066492249 - .....

exenta de estampillas de timbre nacional artículo 69 de la reforma tributaria de 1.986. Derechos \$ 61.700 más \$ 6.600 para la Superintendencia de Notariado y registro, más \$ 6.600 para el Fondo Especial de la Superintendencia de Nacional del Notariado y Registro, \$3.800.00 por cada hoja de papel notarial, Resolución número 01299 del 11 de febrero del 2.020. Ivas \$57.000 De conformidad con la Ley 1266 de 2008, solo autorizamos el uso de los datos personales consignados en este instrumento público, para los efectos notariales directamente relacionados con el mismo.

LA COMPARECIENTE,

  
 MARIA IRENE LOPEZ DE REYES

C.C.: 42493641  
 Dirección: 520 94866  
 Teléfono fijo y/o celular: 5736431

Confianza en nosotros 26-10-20

<b>CURADURIA URBANA No. 2 DE VALLEDUPAR</b>		No. Radicación:
Arquitecto: ARYANNA ZULETA OÑATE		20001-2-20-0051
Resolución N° 20001-2-20-0051 por medio de la cual se concede La modificación de la Licencia Vigente No 20001-2-18-0494 que concedió Licencia de Urbanismo		
Fecha de Expedición	Fecha de Ejecutoria	Fecha Radicación
28/07/2020	27 AGO 2020	20/02/2020

EL CURADOR URBANO No. 2 DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, ARYANNA ZULETA OÑATE EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO 2150 DE 1.995, LA LEY 388 DE JULIO 18 DE 1997 Y EL DECRETO 1077 DE 2.015 Y EN CONSIDERACIÓN DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA BAJO LA REFERENCIA.

**CONSIDERANDO:**

Que la señora MARIA IRENE LOPEZ DE REYES, identificada con la CC. N°. 42.493.641 de Valledupar, solicito ante la oficina del Curador Urbano No. 2 del Municipio de Valledupar, mediante la radicación N°. 20001-2-20-0051 de fecha 2 de febrero de 2020, que se le estudiara, tramitara y expidiera, La modificación de la licencia vigente No 20001-2-18-0494 del 11 de enero de 2019, que concedió en su momento, Licencia de urbanismo, sobre el predio urbano denominado Granja Mi Futuro, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 190-102054 número de referencia catastral 01-03-1067-0005-000, con un área de 477.293,00 m2, cuyos linderos están contenidos en la escritura pública N° 1726 de fecha 23/12/2015 otorgada en la notaria tercera de Valledupar.

Que mediante la Resolución N°. 20001-2-18-0494-1 se hace una corrección a la Resolución No 20001-2-18-0494 por medio de a conceder Licencia de Urbanismo y Construcción en el sentido de aclarar el número de folio de matrícula inmobiliaria real del predio objeto de la solicitud

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 2 del Decreto 1203 de 2017 establece que las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición, manteniendo el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.

Que el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto 1203 de 2017 establece que las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de modificaciones, entendida esta como la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente.

Que el fundamento normativo, de la licencia urbanística aprobada es lo contenido en el artículo 379 del Acuerdo 011 de 2015.

Que la modificación solicitada a la licencia consiste en la reurbanización del Urbanismo propuesto inicialmente

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo 2 del Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para el desarrollo en referencia, no se hace necesario la comunicación del presente tramite a los vecinos colindantes del predio objeto de la presente solicitud.

Que el titular de la licencia urbanística aporato ante el Curador Urbano No. 2 de Valledupar la documentación requerida para la solicitud bajo radicado N°. 20001-2-20-0051 de fecha 20 de febrero de 2020, conforme a lo estipulado en los parámetros por el Decreto 1203 de 2017, Decreto 2218 de 2015 y el Decreto 1197 de 2015.

En mérito de lo expuesto, el Curador Urbano No. 2 de Valledupar,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Otorgar a favor de la señora MARIA IRENE LOPEZ DE REYES, identificada con la CC. N°. 42.493.641 de Valledupar, solicito ante la oficina del Curador Urbano No. 2 del Municipio de Valledupar, mediante la radicación N°. 20001-2-20-0051 de fecha 2 de febrero de 2020, que se le estudiara, tramitara y expidiera, La modificación de la licencia vigente No 20001-2-18-0494 del 11 de enero de 2019, que concedió en su momento, Licencia de urbanismo, sobre el predio urbano denominado Granja Mi Futuro, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 190-

CURADURIA URBANA N° 2 DE VALLEDUPAR – Arq. ARIANNAZULETA OÑATE – CALLE 16 N° 6 - 90 TEL. 5888428  
 – Web: [www.curaduria2valledupar.co](http://www.curaduria2valledupar.co)

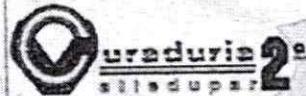
Papel esencial para el desarrollo de la actividad inmobiliaria y para el registro de la información

República de Colombia



CA380009147





**CURADURIA URBANA No. 2 DE VALLEDUPAR**

No. Radicación:

Arquitecto: ARYANNA ZULETA OÑATE

20001-2-20-0051

Resolución N° 20001-2-20-0051 por medio de la cual se concede La modificación de la Licencia Vigente No 20001-2-18-0494 que concedió Licencia de Urbanismo

Fecha de Expedición  
28/07/2020

Fecha de Ejecutoria

Fecha Radicación  
20/02/2020

102054 número de referencia catastral 01-03-1067-0005-000, con un área de 477.283,00 m2, cuyos linderos estar contenidos en la escritura pública N° 1726 de fecha 23/12/2015 otorgada en la notaría tercera de Valledupar. **ARTICULO SEGUNDO:** Que la modificación de urbanismo consiste en modificar el loteo inicialmente planteado, y como resultado de ello modifica el cuadro de áreas el cual quedara así:

LOTE	AREA
LOTE GRANJA MI FUTURO	477.283,00

AREA DE CESION ANTICIPADA	
LOTE	AREA
ACEQUIA	18.090,67
AREA ADICIONAL LOTE ALCALDIA	8.455,52
VIA LINDERO SUR	8.426,91
<b>TOTAL DE AREA DE CESION ANTICIPADA</b>	<b>34.973,10</b>

AFECTACIONES	
LOTE	AREA
RESERVORIO	35.374,29
LOTE V-1 VIA PLAN VIAL	19.304,20
<b>TOTAL DE AREA DE AFECTACIONES</b>	<b>54.678,49</b>

<b>AREA NETA GRANJA MI FUTURO</b>	<b>387.631,41</b>
-----------------------------------	-------------------

<b>AREA DE CESION (25%)</b>	<b>96.907,85</b>
<b>AREA DE CESION MENOS CESION ANTICIPADA</b>	<b>61.934,75</b>

LOTES AREA DE CESION					
LOTE	NORTE	SUR	ORIENTE	OCCIDENTE	AREA
AREA DE CESION A	20,63*17,40*23,77	102,02	103,88	191,43	14.445,08
AREA DE CESION B	0,00	179,63	151,18	147,50	5.103,91
AREA DE CESION C	387,36	461,66	63,49	61,13	21.225,27
AREA DE CESION D (destinado a equipamientos)	55,00	55,00	384,73	384,74	21.160,49
<b>TOTAL DE AREA DE CESION</b>					<b>61.934,75</b>

CURADURIA URBANA N° 2 DE VALLEDUPAR – Arq. ARIANNAZULETA OÑATE – CALLE 16 N° 6 - 90 TEL. 5888428  
– Web: [www.curaduria2valledupar.co](http://www.curaduria2valledupar.co)



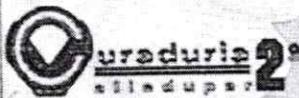
CA 380000146



Departamento del Parícuten, Colombia. Se copia y certifica a documentos del archivo notarial.

República de Colombia





**CURADURIA URBANA No. 2 DE VALLEDUPAR**

No. Radicación:

Arquitecto: **ARYANNA ZULETA OÑATE**  
Resolución N° 20001-2-20-0051 por medio de la cual se concede  
La modificación de la Licencia Vigente No 20001-2-18-0494 que  
concedió Licencia de Urbanismo

20001-2-20-0051

Fecha de Expedición  
28/07/2020

Fecha de Ejecutoria  
27 AGO 2020

Fecha Radicación  
20/02/2020

**LOTES**

LOTE	NORTE	SUR	ORIENTE	OCCIDENTE	AREA
LOTE 1	156,06	6,86	8,04*24,37*30,56	244,84-21,9	30.946,23
LOTE 2	55,24	113,34	94,56	74,61	6.289,04
LOTE 3	66,37	120,63	74,61	92,26	6.976,47
LOTE 4	128,08	179,51	73,11	89,39	11.244,82
LOTE 5	122,31	179,51	92,83	73,11	10.033,88
LOTE 6	121,33	175,35	4,68*17,08*21,05	112,94*10,30	17.752,45
LOTE 7	91,53	0,00	100,33	126,54	4.550,98
LOTE 8	57,16	151,61	152,74	120,04	12.391,12
LOTE 9A	170,00	170,00	108,25	108,25	18.401,56
LOTE 9B	170,00	170,00	276,50	276,50	47.000,00
LOTE 10	162,29	260,52*162,09	384,75	452,72	114.100,28
<b>TOTAL DE AREA LOTES</b>					<b>279.686,83</b>

**LOTES DESTINADOS PARA VIVIENDA VIPA (30% = 83.906,05 m2)**

LOTE	NORTE	SUR	ORIENTE	OCCIDENTE	AREA
LOTE 1	156,06	6,86	8,04*24,37*30,56	244,84-21,9	30.946,23
LOTE 2	55,24	113,34	94,56	74,61	6.289,04
LOTE 3	66,37	120,63	74,61	92,26	6.976,47
LOTE 4	128,08	179,51	73,11	89,39	11.244,82
LOTE 6	121,33	175,35	4,68*17,08*21,05	112,94*10,30	17.752,45
LOTE 8	57,16	151,61	152,74	120,04	12.391,12
<b>TOTAL DE AREA LOTES VIVIENDA VIPA</b>					<b>85.600,13</b>

**AREA DE VIAS LOCALES**

46.009,83

**ARTICULO TERCERO:** Confírmese en todas sus partes el articulado no modificado de la licencia vigente No 20001-2-18-0494 del 11 de enero de 2019, que concedió en su momento, Licencia de urbanismo sobre el predio urbano denominado Granja Mi Futuro, corregido mediante la Resolución N°. 20001-2-18-0494-1, de fecha 26 de diciembre del 2019.

**ARTICULO CUARTO:** Notifíquese personalmente este acto al solicitante, haciéndole entrega de copia íntegra y gratuita del mismo e informándole que contra el presente acto administrativo proceden los Recursos de Reposición, ante esta Curaduría, y de Apelación, ante la Oficina Asesora de Planeación Municipal de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y que podrá interponer dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal, por aviso o al vencimiento del término de publicación según el caso, de acuerdo a lo establecido en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes.

**ARTICULO QUINTO:** La presente Resolución rige a partir de la fecha de ejecutoria.

Dada en Valledupar a los veintiocho (28) días del mes de julio de 2020.

CURADURIA URBANA N° 2 DE VALLEDUPAR – Arq. ARIANNAZULETA OÑATE – CALLE 16 N° 6 - 90 TEL. 5888428  
– Web: [www.curaduria2valledupar.co](http://www.curaduria2valledupar.co)

REPOSICIÓN DE LICENCIA DE URBANISMO  
 CURADURIA URBANA No. 2 DE VALLEDUPAR  
 2020

3 VIVIENDAS PARA USO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
 VALLEDUPAR - CUCUNUBIA

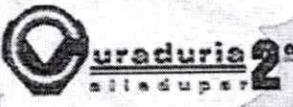


Handwritten signature

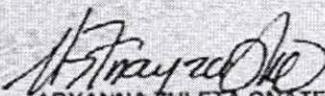


CA380009145



	CURADURIA URBANA No. 2 DE VALLEDUPAR		No. Radicación:
	Arquitecto: ARYANNA ZULETA OÑATE		20001-2-20-0051
	Resolución N° 20001-2-20-0051 por medio de la cual se concede La modificación de la Licencia Vigente No 20001-2-18-0494 que concedió Licencia de Urbanismo		
Fecha de Expedición	Fecha de Ejecutoria	Fecha Radicación	
28/07/2020		20/02/2020	

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

  
 ARYANNA ZULETA OÑATE (P)  
 Curadora Urbana N° 2 de Valledupar

República de Colombia  
 Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
 Dirección de Urbanismo y Planeación

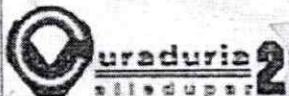


Ca380009144



CURADURIA URBANA N° 2 DE VALLEDUPAR – Arq. ARIANNAZULETA OÑATE – CALLE 16 N° 6 - 90 TEL. 5888428  
 – Web: [www.curaduria2valledupar.co](http://www.curaduria2valledupar.co)





CURADURIA URBANA No. 2 DE VALLEDUPAR

No. Radicación:

Arquitecto: ARYANNA ZULETA OÑATE  
Resolución N° 20001-2-20-0051 por medio de la cual se concede  
La modificación de la Licencia Vigente No 20001-2-18-0494 que  
concedió Licencia de Urbanismo

20001-2-20-0051

Fecha de Expedición

Fecha de Ejecutora

Fecha Radicación

28/07/2020

20/02/2020

NOTIFICACION DE RESOLUCION

Fecha:

11 AGO 2020.

Notifiqué personalmente a: Que la señora MARIA IRENE LOPEZ DE REYES, identificada con la CC. N° 42.493.641 de Valledupar, solicito ante la oficina del Curador Urbano No. 2 del Municipio de Valledupar, mediante la radicación N° 20001-2-20-0051 de fecha 2 de febrero de 2020, que se le estudiara, tramitara y expidiera, La modificación de la licencia vigente No 20001-2-18-0494 del 11 de enero de 2019, que concedió en su momento, Licencia de urbanismo, solicito ante la oficina del Curador No. 2 del Municipio de Valledupar, el contenido original de la resolución número 20001-2-19-0512 de fecha 13 de diciembre de 2019, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes., contra ella proceden los recursos de reposición, ante el mismo funcionario que tomo la decisión, para que la aclare, modifique o revoque o el recurso de apelación ante el inmediato superior administrativo, con el mismo propósito. De los recursos de reposición y apelación habrá de hacerse uso por escrito, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal, por aviso o al vencimiento del término de publicación según el caso, de acuerdo a lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes, quién enterado la firma.

NOTIFICADO:

MARIA IRENE LOPEZ DE REYES  
C.C.

NOTIFICADOR:

ARYANNA ZULETA OÑATE  
Curadora Urbana N° 2 de Valledupar (P)

CURADURIA URBANA N° 2 DE VALLEDUPAR – Arq. ARIANNAZULETA OÑATE – CALLE 16 N° 6 - 90 TEL. 7388428  
– Web: [www.curaduria2valledupar.co](http://www.curaduria2valledupar.co)

República de Colombia  
Municipalidad de Valledupar  
Curaduría Urbana No. 2



CA380009143



CA380009143



CURADURIA URBANA No. 2 DE VALLEDUPAR		No. Radicación:
Arquitecto: IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES		20001-2-18-0494
Resolución N°. 20001-2-18-0494 por medio de la cual se concede Licencia de Urbanismo		
Fecha de Expedición	Fecha de Ejecutoria	Fecha Radicación
11/01/2019	07 MAR 2019	30/11/2018

EL CURADOR URBANO No. 2 DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO 2150 DE 1.995, LA LEY 388 DE JULIO 18 DE 1997 Y EL DECRETO 1077 DE 2.015 Y EN CONSIDERACIÓN DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA BAJO LA REFERENCIA.

**CONSIDERANDO**

Que la señora MARIA IRENE LOPEZ DE REYES, identificada con la CC. N°. 42.493.641 de Valledupar, mediante la radicación N°. 20001-2-18-0494 de fecha 30 de Noviembre de 2.018, ha solicitado ante la oficina del Curador Urbano No. 2 del Municipio de Valledupar, para que se le estudiara, tramitara y expidiera Licencia de urbanismo, sobre el predio urbano denominado Granja Mi Futuro, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 190-158926 número de referencia catastral 01-03-1067-0005-000, con un área de 477.283,00 m2, cuyos linderos están contenidos en la escritura pública N° 1726 de fecha 23/12/2015 otorgada en la notaría tercera de Valledupar.

Que el Decreto 1077 de fecha 25 mayo de 2015. Define las clases de Licencias Urbanísticas: Artículo 2.2.6.1.1.1. Licencia Urbanística: Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el Curador Urbano o la autoridad Municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional. Que de conformidad con el Artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015 la Licencia de Urbanización: Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destinos a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

Que de conformidad con el plano de fichas normativas FN-C5 que hace parte del Acuerdo 011 de 2015 por medio del cual se aprobó el Segundo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar, los predios y áreas clasificadas como suelo urbano, objeto de solicitud de Licencia se ubican en el sector 19, con tratamiento de desarrollo y área de actividad Múltiple 1.

Que mediante artículo 284 y subsiguientes del Acuerdo 011 de 2015 por medio del cual se aprobó el Segundo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar se reglamentó el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Municipio de Valledupar aplicable a los predios urbanizables no urbanizados.

Que el predio sobre el cual se adelantará el proyecto de construcción y se adelanta el presente urbanismo, no se encuentra localizado en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa y no presenta riesgo por inundación, de conformidad con la zonificación contenida en los planos que hacen parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial de Valledupar.

Que el Desarrollo objeto de solicitud debe destinarse, acorde con lo establecido en de conformidad con el artículo 299 del Acuerdo 011 de 2015, para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) subsidiable, un área equivalente al 30% del área útil del Proyecto.

Que en relación a la obligación de destinación del porcentaje de 30%, es decir (84.435, 06M2) para desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) el interesado solicitó acogerse al numeral 1 del artículo 289 del Acuerdo 011 de 2015. Según propuesta urbanística, los cuales se localizarán en el mismo proyecto e incluye los siguientes terrenos: Lote 5, 7, 8, 13 y 14.

Que de acuerdo con lo establecido en el Artículo 290 del Acuerdo 011 de 2015, los proyectos que sean objeto del proceso de Urbanización deberán prever con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 25% del Área Neta Urbanizable.

Que los predios objeto de licencia de conformidad con el plano FORM-PL-03 se ubican en la zona con Cambio de usos de suelo de rural a urbano.

Que no obstante a lo anterior el municipio de Valledupar, no ha dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 480 de Acuerdo antes aludido y previa verificación del Certificado de Libertad y Tradición del predio, en el que se constató que en ninguna de las anotaciones figura la inscripción que se refiere a la obligación del propietario o poseedor de realizar el pago por participación en la Plusvalía y en atención a lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto 0019 de 2012, se encuentra viable la expedición de la presente Licencia, adicionalmente en la licencia de construcción se evidencia que el predio no hace uso del uso comercial asignado como principal.

Que la presente solicitud de Licencia urbanismo y construcción, ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus decretos modificatorios y reglamentarios, así como lo dispuesto en el Acuerdo 011 de 2015.

Que el solicitante ha cumplido con los requisitos previstos en el artículo 1 del de la Resolución 482 del 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, y, en consecuencia, ha aportado los siguientes documentos: a) Copia del

CURADURIA URBANA N° 2 DE VALLEDUPAR – Arq. IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES – CALLE 16 N° 6 - 34 TEL. 5746412  
E-mail: info@curaduria2valledupar.co – Web: www.curaduria2valledupar.co

IN REFORMA DEL TITULO DE VALLEDUPAR  
 MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO  
 Oficina de Atención al Ciudadano




Ca380009142



 <b>Curaduría Urbana No. 2 de Valledupar</b>	<b>CURADURIA URBANA No. 2 DE VALLEDUPAR</b>		<b>No. Radicación:</b>
	Arquitecto: <b>IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES</b>		20001-2-18-0494
	Resolución N°. 20001-2-18-0494 por medio de la cual se concede Licencia de Urbanismo		
	Fecha de Expedición 11/01/2019	Fecha de Ejecutoria 07 MAR 2019	Fecha Radicación 30/11/2018

EL CURADOR URBANO No. 2 DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO 2150 DE 1.995, LA LEY 388 DE JULIO 18 DE 1997 Y EL DECRETO 1077 DE 2.015 Y EN CONSIDERACIÓN DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA BAJO LA REFERENCIA.

certificado de tradición del inmueble objeto de la solicitud, con fecha de expedición inferior a un mes antes de la fecha de la solicitud. b) El formulario único nacional para la solicitud de licencias debidamente diligenciado por el solicitante. c) Copia del documento de identidad del solicitante. d) La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. e) Copia del recibo del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figura la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. g) Carta catastral. i) Escritura. j) Matrícula Profesional del ingeniero y del arquitecto responsables.

Que además de los requisitos anteriores el peticionario ha cumplido con los siguientes requerimientos previstos en el artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto 1077 de 2015: a) Plano topográfico del predio, predios o parte del predio objeto de la solicitud, firmado por los profesionales responsables, en el cual se indica el área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual sirve de base para la presentación del proyecto y elaborado de conformidad con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás información pública disponible. b) Plano de proyecto urbanístico, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional quien es el responsable del diseño. c) Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

Que además de los requisitos anteriores el peticionario(a) ha cumplido con los siguientes requerimientos previstos en el artículo 380 del Acuerdo 011 de 2015 *Por el cual se aprueba el Segundo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar*, y presentó Plano Topográfico georreferenciado, mostrando el posicionamiento con el que se define la localización de un objeto espacial representado mediante punto, coma, línea o área en un sistema de coordenadas y datum determinado dentro del sistema de coordenadas en MAGNA SIRGAS. El plano contiene la identificación del predio en relación con todos y cada uno de los elementos de espacio público colindantes al mismo y los existentes a su interior (eje de vía, zona verde, andén y sus franjas, antejardín o retroceso frontal) y su ubicación identificando la zona normativa, sector y subsector al cual pertenece. Presentado en escala 1:500, indicando la nomenclatura del predio y de las vías colindantes o en su defecto referencias precisas que permitan llegar al sitio para su revisión. El cuadro de áreas que se presenta incluye: el área total del predio o área bruta, cuantificación de las áreas de afectación, área neta urbanizable, cesiones urbanísticas y vías internas si es del caso y el área útil, todas estas expresadas en metros cuadrados y hectáreas, claramente identificadas en el plano.

Que este Despacho realizó el estudio del Proyecto Arquitectónico, suscrito por el arquitecto WILLMAN CAMARGO HERNANDEZ, con Matrícula Profesional N° A6817200891532684 del consejo profesional del Arquitectos, radicado para el urbanismo propuesto, a desarrollarse sobre el predio denominado, encontrando que se ajusta a las normas establecidas en el acuerdo 011 de 2015.

Que para efectos de la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios a que se refiere el Numeral 3 del Artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, los interesados presentaron copia oficio expedido por EMDUPAR S.A. E. S.P. y ELECTRICARIBE S.A. E.S.P.

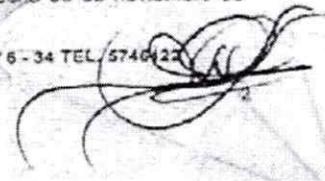
Que en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para el desarrollo en referencia, se comunicó del presente trámite a los vecinos colindantes de los predios objeto de solicitud de Licencia, mediante oficios remitidos por correo certificado, enviados a las direcciones indicadas por los interesados en el formulario de solicitud, considerando que ninguna de las comunicaciones fueron devueltas, no se realizó la publicación de la solicitud en ningún diario.

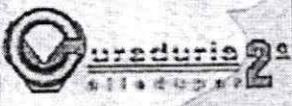
Que dando cumplimiento a lo establecido en los Artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, los interesados instalaron una valla en el predio en lugar visible desde la vía pública y como prueba de ello aportaron al expediente fotografías de la valla con la información indicada, sin que hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, se haya presentado pronunciamiento alguno sobre el particular.

Que el titular de esta licencia deberá instalar una valla con una dimensión mínima de un metro (1.00) por setenta (70) centímetros, en un lugar visible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación de la construcción en la que se indique: La clase y número de identificación de la licencia, la autoridad que la expidió, nombre o razón social del titular de la licencia, dirección del inmueble, vigencia de la licencia, descripción del tipo de obra que se adelanta haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

Que el solicitante presentó declaración del Impuesto de Delineación Urbana, como requisito para la expedición de la licencia de construcción de vivienda de interés prioritario, lo cual se acredita mediante consignación de fecha 08 de noviembre de

CURADURIA URBANA N° 2 DE VALLEDUPAR – Arq. IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES – CALLE 16 N° 6 - 34 TEL. 5740422  
E-mail: [info@curaduria2valledupar.co](mailto:info@curaduria2valledupar.co) – Web: [www.curaduria2valledupar.co](http://www.curaduria2valledupar.co)



	CURADURIA URBANA No. 2 DE VALLEDUPAR		No. Radicación:
	Arquitecto: IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES		20001-2-18-0494
	Resolución N°. 20001-2-18-0494 por medio de la cual se concede Licencia de Urbanismo		
Fecha de Expedición	Fecha de Ejecutoria	Fecha Radicación	
11/01/2019	07 MAR 2019	30/11/2018	

EL CURADOR URBANO No. 2 DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO 2150 DE 1995, LA LEY 388 DE JULIO 18 DE 1997 Y EL DECRETO 1077 DE 2015 Y EN CONSIDERACIÓN DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA BAJO LA REFERENCIA.

2017.  
Para la ejecución de las obras es obligatorio contratar los servicios de un Técnico Constructor de tiempo completo con tarjeta profesional expedida por el Comité Nacional de Técnicos Constructores y se debe disponer para las instalaciones eléctricas un técnico electricista con matrícula profesional vigente (Ley 19 de 1990). Deberá cumplir también con las obligaciones legales en la afiliación de los trabajadores al Sistema General de Riesgos Profesionales, efectuar cumplidamente el pago total de las cotizaciones y tener vigente el Reglamento de Higiene y Seguridad Industrial. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en el Acuerdo 011 de 2015 Por el Cual se aprueba el Segundo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar, correspondientes al desarrollo por urbanización, por lo que este Despacho lo considera procedente.  
En virtud de todo lo expuesto, el curador urbano segundo de Valledupar,

**RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO:** Otorgar a favor de la señora MARIA IRENE LOPEZ DE REYES, identificada con la CC. N°. 42.493.641 de Valledupar, mediante la radicación N°. 20001-2-18-0494 de fecha 30 de noviembre de 2018, Licencia de urbanismo, sobre el predio urbano denominado Granja Mi Futuro, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 190-158926 número de referencia catastral 01-03-1067-0005-000, con un área de 477.238,00 m2, cuyos linderos están contenidos en la escritura pública N° 1726 de fecha 23/12/2015 otorgada en la notaría tercera de Valledupar. La presente Licencia de urbanismo se expide de acuerdo con el Plano Urbanístico y la demás documentación aportada la cual forma parte integral de la solicitud, todo lo cual fue presentado ante el Curador Urbano No.2 bajo la radicación No.20001-2-18-0494 del 30 de noviembre de 2018.

**ARTICULO SEGUNDO:** Establecer como titular de la Licencia de Urbanismo, a la señora MARIA IRENE LOPEZ DE REYES, identificada con la CC. N°. 42.493.641 de Valledupar.

**ARTICULO TERCERO: CARACTERISTICAS DEL PROYECTO:** Como consecuencia de este acto administrativo apruébese los planos presentados para tal efecto; Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

**LICENCIA DE URBANISMO EN EL PREDIO DENOMINADO "GRANJA MI FUTURO" CON UN AREA TOTAL DE (477.238.00M2) y comprendido dentro de los siguientes linderos:** Norte, en 434.57metros lineales; Sur, en 453.96metros lineales con vía interna en central de abasto; Este, en 113.53metros lineales con vía nacional Valledupar -Bosconia; Oeste, en 72.63 metros lineales.

Es voluntad de los propietarios Urbanizar el lote de terreno urbano denominado GRANJA MI FUTURO, el cual presenta una extensión superficial de Cuarenta y siete Hectáreas (47 Has + 7.238.00Metros Cuadrados. Afectación Suelo de Protección Sistema Hídrico (Reservorio): 35.374.29M2, Afectación vial V-1 VIA PLAN VIAL: 19.304.20M2, Total Cesión anticipada (61.923.50M2) - Área Neta Urbanizable: 387.586.41M2. Área de LOTES: 269.601.63M2. El terreno a subdividir en Diecisiete (17) LOTES distribuidas de las siguientes maneras: LOTE 1: Con una extensión superficial de (24.418.10M2) LOTE 2: Con una extensión superficial de (20.108.22M2) LOTE 3: Con una extensión superficial de (24.181.99M2) LOTE 4: Con una extensión superficial de (11.582.39M2) LOTE 5: Con una extensión superficial de (17.752.45M2) LOTE 6: Con una extensión superficial de (4.550.98M2) LOTE 7: Con una extensión superficial de (12.391.12M2) LOTE 8: Con una extensión superficial de (18.005.79M2) LOTE 9: Con una extensión superficial de (15.605.02M2) LOTE 10: Con una extensión superficial de (10.445.33M2) LOTE 11: Con una extensión superficial de (15.204.78M2) LOTE 12: Con una extensión superficial de (15.204.78M2) LOTE 13: Con una extensión superficial de (17.543.98M2) LOTE 14: Con una extensión superficial de (18.741.74M2) LOTE 15: Con una extensión superficial de (16.241.09M2) LOTE 16: Con una extensión superficial de (18.239.61M2) LOTE 17: Con una extensión superficial de (11.404.26M2). Área de Cesión Obligatorias Cesión A,B,C, D y E para equipamiento público (25%): 61.923.50M2, Área de vías, Locales zonas verdes y andenes: 56.061.28M2.

LOTE	AREA
LOTE GRANJA MI FUTURO	477.238,00

CURADURIA URBANA N° 2 DE VALLEDUPAR - Arq. IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES - CALLE 16 N° 6 - 34 TEL. 5741422  
E-mail: [info@curaduria2valledupar.co](mailto:info@curaduria2valledupar.co) - Web: [www.curaduria2valledupar.co](http://www.curaduria2valledupar.co)

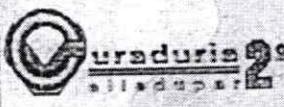


Ca380009141



República de Colombia  
 Notaría Pública del Encargado de la Curaduría Urbana No. 2 de Valledupar  
 IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES  
 Notario Encargado



	CURADURIA URBANA No. 2 DE VALLEDUPAR		No. Radicación:
	Arquitecto: IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES		20001-2-18-0494
	Resolución N°. 20001-2-18-0494 por medio de la cual se concede Licencia de Urbanismo		
	Fecha de Expedición 11/01/2019	Fecha de Elección 07 MAR 2019	Fecha Radicación 30/11/2018

EL CURADOR URBANO No. 2 DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO 2150 DE 1.995, LA LEY 388 DE JULIO 18 DE 1997 Y EL DECRETO 1077 DE 2 015 Y EN CONSIDERACIÓN DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA BAJO LA REFERENCIA.

ÁREA DE CESIÓN ANTICIPADA	
LOTE	ÁREA
ACEQUIA	18.090,67
AREA ADICIONAL LOTE ALCALDIA	8.455,52
VIA LINDERO SUR	8.426,91
<b>TOTAL DE AREA DE CESION ANTICIPADA</b>	<b>34.973,10</b>

AFECTACIONES	
LOTE	ÁREA
RESERVORIO	35.374,29
LOTE V-1 VIA PLAN VIAL	19.304,20
<b>TOTAL DE AREA DE AFECTACIONES</b>	<b>54.678,49</b>

<b>AREA NETA GRANJA MI FUTURO</b>	<b>387.586,41</b>
<b>AREA DE CESION (25%)</b>	<b>96.896,60</b>
<b>AREA DE CESION MENOS CESION ANTICIPADA</b>	<b>61.923,50</b>

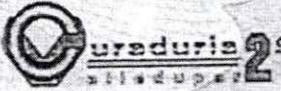
LOTES AREA DE CESION	
LOTE	ÁREA
AREA DE CESION A	6.749,47
AREA DE CESION B	2.930,70
AREA DE CESION C	21.420,89
AREA DE CESION D	21.160,49
AREA DE CESION E	9.661,95
<b>TOTAL DE AREA DE CESION</b>	<b>61.923,50</b>

LOTES	
LOTE	ÁREA
LOTE 1	24.418,10
LOTE 2	20.108,22
LOTE 3	24.181,99
LOTE 4	11.562,39
LOTE 5	17.752,45
LOTE 6	4.550,98

CURADURIA URBANA N° 2 DE VALLEDUPAR - Arq. IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES - CALLE 16 N° 6 - 34 TEL. 5746327  
 E-mail: [info@curaduria2valledupar.co](mailto:info@curaduria2valledupar.co) - Web: [www.curaduria2valledupar.co](http://www.curaduria2valledupar.co)



Curaduría Urbana No. 2 de Valledupar 2010-10-20

	CURADURIA URBANA No. 2 DE VALLEDUPAR		No. Radicación:
	Arquitecto: IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES		20001-2-18-0494
	Resolución N°. 20001-2-18-0494 por medio de la cual se concede Licencia de Urbanismo		
Fecha de Expedición	Fecha de Ejecución	Fecha Radicación	
11/01/2019	07 MAR 2019	30/11/2018	

EL CURADOR URBANO No. 2 DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO 2150 DE 1.995, LA LEY 388 DE JULIO 18 DE 1997 Y EL DECRETO 1077 DE 2.015 Y EN CONSIDERACION DEL ALCANCE Y CARACTERISTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA BAJO LA REFERENCIA.

LOTE 7	12.391,12
LOTE 8	18.005,79
LOTE 9	15.605,02
LOTE 10	10.445,33
LOTE 11	15.204,78
LOTE 12	15.204,78
LOTE 13	17.543,98
LOTE 14	18.741,74
LOTE 15	16.241,09
LOTE 16	16.239,61
LOTE 17	11.404,26
<b>TOTAL DE AREA DE CESION</b>	<b>269.601,63</b>

**AREA DE VIAS LOCALES** 56.061,28

**Paramentos:** Según las normas urbanísticas del Acuerdo 011 de 2015, la edificación debe cumplir con los retiros o aislamientos estipulados en el Plan de Ordenamiento Territorial de fecha 5 junio de 2015. Por la Carrera 35 (Red Arterial de Integración Urbana, identificada con perfil vial V1B), debe retirarse del eje de vía a línea de construcción 22.70ML, Separador: 5,00ML, Calzada: 7,00ML, Antejardín: 5,00ML, Andén: 4,50ML, Zona Verde: 1,30ML, Ciclo Ruta: 2,40ML, Ancho de la vía: 33,00ML. Por las vías Internas (Vía Local, identificada con perfil vial V3B), debe retirarse del eje de vía a línea de construcción 7,50ML, Calzada: 6,40ML, Zona Verde: 1,30ML, Andén: 1,20ML, Antejardín: 3,00ML, Ancho Vía: 11,40ML. Por la Vía Interna Local Peatonal, debe retirarse del eje de la vía a línea de construcción 7,50ML, Calzada peatonal: 3,50ML, Antejardín: 3,00ML, Andén: 1,50ML, Zona Verde: 1,25ML, Ancho de la vía: 9,00ML. Área de Actividad múltiple 1, Usos del Suelo Principal: Categoría Principal: Comercio, servicios, dotacional, industria. Categoría Compatible o Complementario: Vivienda, comercio, servicio, dotacional.

**PARAGRAFO:** Con la licencia de urbanización concedida mediante la presente Resolución, se entienden autorizados los cerramientos temporales durante la ejecución de las obras.

**ARTICULO CUARTO:** La urbanización debe cumplir con la Información contenida en el Acuerdo 011 del 5 de junio de 2015 *Por el Cual se aprueba el Segundo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar* Ficha Normativa: FN - C3, Comuna, 3, Sector: 19, Tratamiento: Desarrollo, Área de Actividad: Múltiple 1, Frente: Vivienda/Comercio, Servicio y Dotacional, Índice de Ocupación: 0,35/0,50, Índice de construcción: 2,00/1,75, Altura máxima permitida en pisos: Plan parcial / Proyecto urbanístico general - Tipología Edificatoria. - Índice sobre área neta urbanizable 3. Observaciones: Índice sobre área neta urbanizable. Los predios demarcados en el cono de aproximación del Aeropuerto deben consultar altura máxima permitida a la Aeronáutica Civil. La fórmula del Plan parcial o proyecto urbanístico deberá orientarse teniendo en cuenta el área de actividad o vocación establecida en el presente plan. **ARTICULO QUINTO:** Como consecuencia para efectos de esta licencia de Urbanismo, el urbanizador o titular del inmueble, propietario del terreno urbano donde se llevará a cabo el proyecto dará cumplimiento a las normas establecidas en el Acuerdo 011 del 5 de junio de 2015 *Por el Cual se aprueba el Segundo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar* y debe proveer los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica y alumbrado público con las especificaciones adoptadas por las empresas de servicios públicos ejecutando las siguientes obras de infraestructuras. 1. Redes de agua potable, de alcantarillado y sus complementarios. El sistema de acueducto y de alcantarillado deberá ser diseñado y construido de acuerdo al documento mediante el cual el prestador del servicio público establece las condiciones técnicas, jurídicas y económicas para ejecutar la infraestructura de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado dentro del proceso de urbanización. 2. Redes de gas natural domiciliario. Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para los usos residencial, comercial y de servicios, dotacional y/o industrial, están obligados a: a) Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de la obra. b) Contar con la aprobación por parte de la

CURADURIA URBANA No. 2 DE VALLEDUPAR - Arq. IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES - CALLE 16 No. 6 - 34 TEL. 5746622  
E-mail: [info@curaduria2valledupar.co](mailto:info@curaduria2valledupar.co) - Web: [www.curaduria2valledupar.co](http://www.curaduria2valledupar.co)

0918000800



Impreso y autorizado para uso exclusivo de copias de cartulones publicos, planes y documentos del archivo municipal

República de Colombia



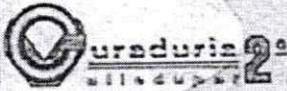
	<b>CURADURIA URBANA No. 2 DE VALLEDUPAR</b>	<b>No. Radicación:</b>
	<b>Arquitecto: IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES</b>	<b>20001-2-18-0494</b>
	<b>Resolución N°. 20001-2-18-0494 por medio de la cual se concede Licencia de Urbanismo</b>	
	<b>Fecha de Expedición</b> 11/01/2019	<b>Fecha de Ejecutoria</b> 17 MAR 2019

EL CURADOR URBANO No. 2 DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO 2150 DE 1.995, LA LEY 388 DE JULIO 18 DE 1997 Y EL DECRETO 1077 DE 2.015 Y EN CONSIDERACIÓN DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA BAJO LA REFERENCIA.

empresa prestadora del servicio en el momento de entrar en operación dicho servicio. 3. Redes de energía y telecomunicaciones y sus obras complementarias. Los urbanizadores y constructores están obligados a dar cumplimiento integral al reglamento técnico de instalaciones eléctricas (RETIE) y demás disposiciones vigentes para el desarrollo de lo aprobado en las licencias urbanísticas. Para el efecto, deberán contar con la aprobación de sus instalaciones por parte de los prestadores del servicio. Queda expresamente establecido que la infraestructura para conducir la energía eléctrica, debe ser independiente de aquella que se conforme para la transmisión de telecomunicaciones. En consecuencia, es obligación de los prestadores de estos dos servicios, en coordinación con la administración municipal implementar el programa de soterración de las redes existentes según lo previsto en el presente plan. 4. Redes de alumbrado público y sus obras complementarias. Cumplirán con las especificaciones estipuladas por cada una de las empresas autorizadas. 5.- Vías y sus obras complementarias. Cumplirán con las especificaciones estipuladas por la oficina de obras públicas municipales. 6.- PARAGRAFO: Se le indica al titular de la licencia que debe presentar los planos y estudios requeridos ante las diferentes entidades prestadoras de los servicios públicos domiciliarios, para obtener la prestación e instalación de cada uno de ellos, conforme a los respectivos reglamentos internos de las empresas reguladas por la Ley 142 del 1.994 y las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua establecidos en la Ley 373 de 1.997 y los decretos que la reglamentan **ARTICULO SEXTO: VIGENCIA Y PRORROGA: TERMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.** El término de vigencia de la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción que se otorga con la presente Resolución, será de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de su ejecutoria, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el Urbanizador Responsable, certifiquen la iniciación de la obra. **ARTICULO SEPTIMO: OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA.** (Art. 2.2.6.1.2.3.6 Decreto 1077 de 2015). El titular, debe dar cumplimiento a las siguientes obligaciones: 1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. 2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida. 3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. 4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto Único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental. 5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que señalan las normas de construcción del presente decreto. 6. Someterse a una supervisión técnica en materia de construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área. 7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área. 8. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. 9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida. 10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes. **ARTICULO OCTAVO:** La urbanización debe cumplir con la información contenida en los Artículos 320 al 379 del Acuerdo 011 del 5 de junio de 2015 *Por el Cual se aprueba el Segundo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar, Capítulo 4. Tratamientos Urbanísticos. Subcapítulo 5. Normas Comunes a Todos los Tratamientos. Parágrafo:* El titular de la licencia responderá penal y civilmente por los daños causados a terceros en el evento de no cumplir con los requerimientos y especificaciones técnicas exigidas para esta construcción. **ARTICULO NOVENO: Efectos de la licencia.** (Artículo 2.2.6.1.2.3.3 Decreto 1077 de 2015). De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5º del Decreto-Ley 151 de 1998, al otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien este registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción. **ARTICULO**

CURADURIA URBANA Nº 2 DE VALLEDUPAR – Arq. IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES – CALLE 16 Nº 6 - 34 TEL. 5749427  
E-mail: [info@curaduria2valledupar.co](mailto:info@curaduria2valledupar.co) – Web: [www.curaduria2valledupar.co](http://www.curaduria2valledupar.co)



	CURADURIA URBANA No. 2 DE VALLEDUPAR		No. Radicación:
	Arquitecto: IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES		20001-2-18-0494
	Resolución N°. 20001-2-18-0494 por medio de la cual se concede Licencia de Urbanismo		
Fecha de Expedición	Fecha de Ejecutoria	Fecha Radicación	
11/01/2019	07 MAR 2019	30/11/2018	

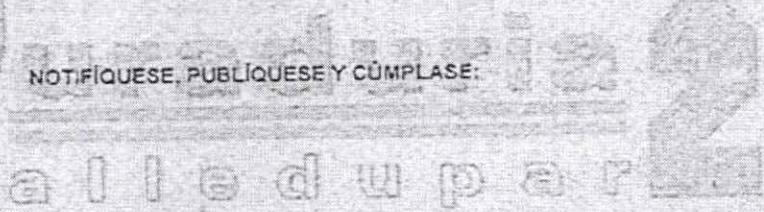
EL CURADOR URBANO No. 2 DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO 2150 DE 1.995, LA LEY 388 DE JULIO 18 DE 1997 Y EL DECRETO 1077 DE 2.015 Y EN CONSIDERACIÓN DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA BAJO LA REFERENCIA.

DÉCIMO: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.3.12 del Decreto 1077 de 2015 y en desarrollo de lo previsto en la Ley 79 de 1992 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, esta licencia será remitida al Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, y a la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Valledupar; dentro de los primeros cinco (5) días del mes inmediatamente posterior a la ejecutoria de la misma. Adicionalmente será remitida dentro del informe trimestral de las licencias expedidas que el Curador Urbano No. 2 de Valledupar debe remitir al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. **ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO:** De conformidad con lo dispuesto en los incisos segundo y tercero del Art. 65 de la Ley 9 de 1989, esta providencia será notificada a los vecinos y a los terceros interesados en la forma prevista por los artículos 88 y 89 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 y artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015. **ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO:** Cualquier modificación a los planos aprobados por el Curador Urbano del Municipio de Valledupar deberá ser sometida a consideración del mismo. **ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO:** Notifíquese personalmente este acto al solicitante, haciéndole entrega de copia íntegra y gratuita del mismo e informándole que contra el presente acto administrativo proceden los Recursos de Reposición, ante esta Curaduría, y de Apelación, ante la Oficina Asesora de Planeación Municipal de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y que podrá interponer dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal, por aviso o al vencimiento del término de publicación según el caso, de acuerdo a lo establecido en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes. **ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO:** La presente resolución, rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

Dado en Valledupar, a los once (11) días del mes de enero de 2019.

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE.

  
 IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES  
 Curador Urbano No. 2 de Valledupar.



CA380009139

República de Colombia  
 MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO  
 Oficina Asesora de Planeación Municipal  
 Curaduría Urbana No. 2 de Valledupar



CURADURIA URBANA No. 2 DE VALLEDUPAR – Arq. IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES – CALLE 16 No. 6 - 34 TEL. 5746422  
 E-mail: [info@curaduria2valledupar.co](mailto:info@curaduria2valledupar.co) – Web: [www.curaduria2valledupar.co](http://www.curaduria2valledupar.co)



CURADURIA URBANA No. 2 DE VALLEDUPAR		No. Radicación:
Arquitecto: IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES		De oficio
Resolución N° 20001-2-18-0494-1 por medio de la cual se corrige la Resolución No 20001-2-18-0494 por medio de la cual se concede Licencia de Urbanismo y Construcción.		
Fecha de Expedición	Fecha de Ejecutoria	Fecha Radicación
26/12/2019		26/12/2019

LA CURADORA URBANA No. 2 (P) DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, ARYANNA ZULETA OÑATE EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO 2150 DE 1.995, LA LEY 388 DE JULIO 18 DE 1997 Y EL DECRETO 1077 DE 2.015 Y EN CONSIDERACIÓN DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA BAJO LA REFERENCIA.

**CONSIDERANDO**

Que la señora **MARIA IRENE LOPEZ DE REYES**, identificada con la CC. N° 42.493.641 de Valledupar, mediante la radicación N° 20001-2-18-0494 de fecha 30 de Noviembre de 2.018, solicitó ante la oficina del Curador Urbano No. 2 del Municipio de Valledupar, para que se le estudiara, tramitara y expidiera **Licencia de urbanismo**, sobre el predio urbano denominado Granja Mi Futuro, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 190-102054 número de referencia catastral 01-03-1067-0005-000, con un área de 477.283,00 m2, cuyos linderos están contenidos en la escritura pública N° 1726 de fecha 23/12/2015 otorgada en la notaría tercera de Valledupar.

Que en consecuencia de lo anterior a través de Resolución N° 20001-2-18-0494 de fecha 11 de enero de 2019, se concedió licencia de urbanismo, a la señora **MARIA IRENE LOPEZ DE REYES**

Que, a través de oficio, el titular de la licencia antes mencionada solicita aclaración de dicho acto administrativo en el sentido que de indicar que el folio de matrícula en anotado en dicho acto administrativo no corresponde a un predio de su propiedad. Que revisado el archivo se pudo constatar que el folio del predio propiedad de la titular y sobre el que tramitó Licencia de Urbanismo no es el mencionado en el acto administrativo que aprueba la Licencia es decir que el folio correcto es el 190-102054 y no el folio 190-158926

Que el artículo 45 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo señala la posibilidad de corregir errores formales dentro de los actos administrativos: **"Artículo 45. Corrección de errores formales. En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda."**

Que este despacho determinó que el yerro presentado se enmarca dentro de la definición consagrada en el artículo 45 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por lo que se considera pertinente proceder a la corrección de oficio de la situación expuesta. En mérito y consideración de lo expuesto, el suscrito Curador Urbano No. 2 de Valledupar.

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Corregir la parte considerativa de la resolución N° 20001-2-18-0494 de fecha 11 de enero de 2019, en el sentido de indicar que el folio de matrícula del predio objeto de urbanismo es el 190-102054, por lo tanto, la parte considerativa quedará de la siguiente manera:

*(...) Que la señora **MARIA IRENE LOPEZ DE REYES**, identificada con la CC. N° 42.493.641 de Valledupar, mediante la radicación N° 20001-2-18-0494 de fecha 30 de Noviembre de 2.018, ha solicitado ante la oficina del Curador Urbano No. 2 del Municipio de Valledupar, para que se le estudiara, tramitara y expidiera Licencia de urbanismo, sobre el predio urbano denominado Granja Mi Futuro, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 190-102054 número de referencia catastral 01-03-1067-0005-000, con un área de 477.283,00 m2, cuyos linderos están contenidos en la escritura pública N° 1726 de fecha 23/12/2015 otorgada en la notaría tercera de Valledupar. (...)*

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Corregir el artículo primero de la resolución N° 20001-2-18-0494 de fecha 11 de enero de 2019, en el sentido de indicar que el folio de matrícula del predio objeto de urbanismo es el 190-102054, por lo tanto, el artículo primero quedará de la siguiente manera:

**ARTÍCULO PRIMERO:** Otorgar a favor de la señora **MARIA IRENE LOPEZ DE REYES**, identificada con la CC. N° 42.493.641 de Valledupar, mediante la radicación N° 20001-2-18-0494 de fecha 30 de noviembre de 2.018, **Licencia de urbanismo**, sobre el predio urbano denominado Granja Mi Futuro, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 190-102054 número de referencia catastral 01-03-1067-0005-000, con un área de 477.283,00 m2, cuyos linderos están contenidos en la escritura pública N° 1726 de fecha 23/12/2015 otorgada en la notaría tercera de Valledupar

La presente Licencia de urbanismo se expide de acuerdo con el Plano Urbanístico y la demás documentación aportada la cual forma parte integral de la solicitud, todo lo cual fue presentado ante el Curador Urbano No.2 bajo la radicación No.20001-2-18-0494 del 30 de noviembre de 2018.

CURADURIA URBANA N° 2 DE VALLEDUPAR - Arq. IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES - CALLE 16 N° 6 - 34 TEL. 5746422  
E-mail: [info@curaduria2valledupar.co](mailto:info@curaduria2valledupar.co) - Web: [www.curaduria2valledupar.co](http://www.curaduria2valledupar.co)

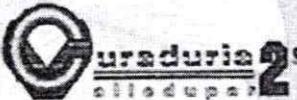


Merece ser reconocido por su aporte a la construcción de una Colombia mejor

República de Colombia



*[Handwritten signature]*

	CURADURIA URBANA No. 2 DE VALLEDUPAR		No. Radicación:
	Arquitecto: IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES		De oficio
Resolución N°. 20001-2-18-0494-1 por medio de la cual se corrige la Resolución No 20001-2-18-0494 por medio de a conceder Licencia de Urbanismo y Construcción.			
Fecha de Expedición	Fecha de Ejecutoria	Fecha Radicación	
26/12/2019	30 DIC 2019	26/12/2019	

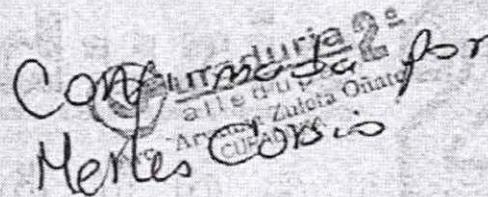
ARTICULO TERCERO Que todo lo demás de la resolución N° 20001-2-17-0117 de fecha 16 d agosto de 2017 continua vigente y sin modificaciones.

ARTICULO CUARTO: Notifíquese personalmente este acto al solicitante, haciéndole entrega de copia íntegra y gratuita del mismo e informándole que contra el presente acto administrativo proceden los Recursos de Reposición, ante esta Curaduría, y de Apelación, ante la Oficina Asesora de Planeación Municipal de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y que podrá interponer dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal, por aviso o al vencimiento del término de publicación según el caso, de acuerdo a lo establecido en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes, la presente Resolución rige a partir de la fecha de ejecutoria.

Dado en Valledupar, a los veintiséis (26) días del mes de diciembre de 2019.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE:

  
 ARYANNA ZULETA ONATE  
 Curadora Urbana No. 2 de Valledupar (p)

*CONFIRMADA por*  
  
 Mercedes Corio

REPUBLICA DE COLOMBIA  
 MINISTERIO DE VIVIENDA Y TERRITORIO  
 CURADURIA URBANA No. 2 DE VALLEDUPAR  
 Calle 16 No. 6 - 34 Valledupar, Cesar



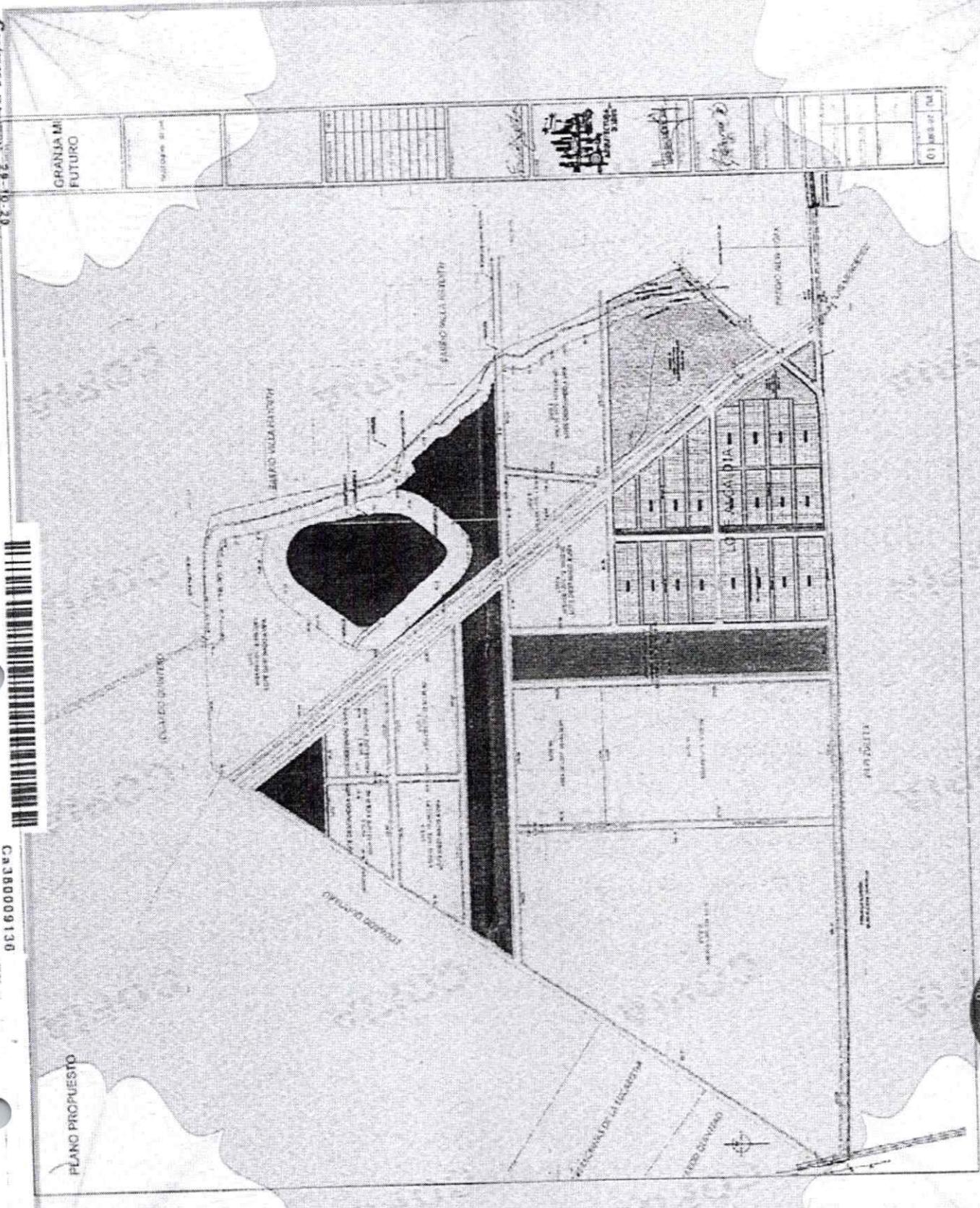
CA38009137



CURADURIA URBANA N° 2 DE VALLEDUPAR – Arq. IVAN MIGUEL ZULETA FUENTES – CALLE 16 N° 6 - 34 TEL. 5746422  
 E-mail: [info@curaduria2valledupar.co](mailto:info@curaduria2valledupar.co) – Web: [www.curaduria2valledupar.co](http://www.curaduria2valledupar.co)

República de Colombia  
 MINISTERIO DE VIVIENDA Y TERRITORIO  
 Oficina de Planeación y Desarrollo Urbano  
 Bogotá, D.C.

Plan de zonificación para uso exclusivo de zonas de sectores privados. Indicaciones y recomendaciones del archivo urbano.



PLANO PROPUESTO

Cadastre S.A. No. 39-10-20



Ca38009136





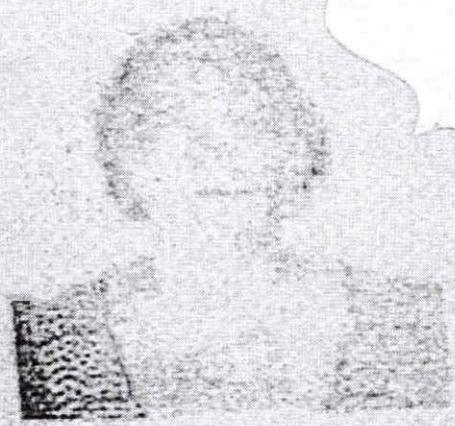
REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CECUSA DE CIUDADANIA

NUMERO 42.493.641  
LOPEZ De REYES

APPELLIDO  
MARIA IRENE

NOMBRES

*Maria Irene Lopez de Reyes*  
FIRMA



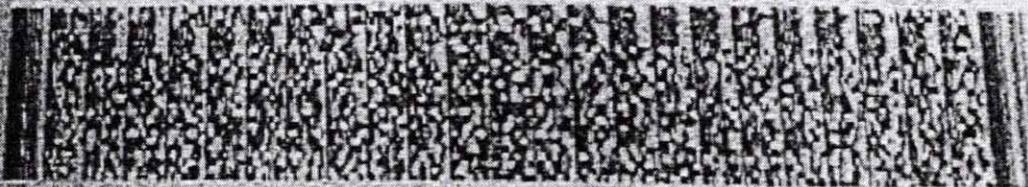
FECHA DE NACIMIENTO 08-DIC-1951  
CONVENCION  
(NORTE DE SANTANDER)  
LUGAR DE NACIMIENTO

1.62                      O+                      F  
ESTATURA                      G.S. RIN                      SEXO

12-JUL-1977 VALLEDUPAR  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

VOICE DERECHO

REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ABEL VALENZUELA



A-1200100-0042512B-F-00424536-11-20130208

0032412112A 1

34562906

Para obtener para una **RENOVACION** de la cedula de ciudadanía, certificaciones y documentos del archivo se debe...

República de Colombia





Confirma la inscripción 29-10-20

Estado Civil: *casada*  
Ocupación: *hoy*  
Correo Electrónico: *reyeslopezrey@hotmail.com*

LA NOTARIA PRIMERA ENCARGADA,

*[Signature]*  
Dra. LICETH DIAZ HERRERA  
NOTARIA PRIMERA ENCARGADA  
DE VALLEDUPAR



Fabian

PRIMERA	COPIA AUTÉNTICA QUE SE EMITE
CONFORME AL ART. 79 DECRETO 580 DE 1970 DE:	20
INTERESADO	HORAS ÚTILES CON DESTINO A
DECRETO 1772/79 VALLEDUPAR FECHA:	20 NOV. 2020



Ca380009083



VIENE DE LA ESCRITURA No.3.207 DE 19 DE NOVIEMBRE DEL 2.020

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Aa066492249

República de Colombia



Confirma la inscripción 12-12-19

Página: 1

Impreso el 30 de Diciembre de 2020 a las 06:55:44 am

Con el turno 2020-190-6-9101 se calificaron las siguientes matrículas:

190-102054

**Nro Matricula: 190-102054**

CIRCULO DE REGISTRO: 190 VALLEDUPAR No. Catastro: 20001000200030676000  
MUNICIPIO: VALLEDUPAR DEPARTAMENTO: CESAR VEREDA: VALLEDUPAR TIPO PREDIO: RURAL

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

1) FINCA GRANJA MI FUTURO

ANOTACIÓN: Nro: 13 Fecha 7/12/2020 Radicación 2020-190-6-9101  
DOC: ESCRITURA 3207 DEL: 19/11/2020 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 0918 DIVISION MATERIAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
A: LOPEZ DE REYES MARIA IRENE CC# 42493641 X

**FOLIOS DERIVADOS DE LA ANOTACION**

190-191243	LOTE 1.	190-191244	LOTE 2.
190-191245	LOTE 3.	190-191246	LOTE 4.
190-191247	LOTE 5.	190-191248	LOTE 6.
190-191249	LOTE 7.	190-191250	LOTE 8.
190-191251	LOTE 9A.	190-191252	LOTE 9B.
190-191253	LOTE 10.	190-191254	AREAS DE CESION
190-191255	AREAS DE VIAS LOCALES	190-191381	CESION ANTICIPADA
190-191382	AREA DE AFECTACION DE RESERVORIO	190-191383	AREA DE AFECTACION VIAL.

**Nro Matricula: 190-191243**

CIRCULO DE REGISTRO: 190 VALLEDUPAR No. Catastro:  
MUNICIPIO: VALLEDUPAR DEPARTAMENTO: CESAR VEREDA: VALLEDUPAR TIPO PREDIO: RURAL

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 7/12/2020 Radicación 2020-190-6-9101  
DOC: ESCRITURA 3207 DEL: 19/11/2020 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 0918 DIVISION MATERIAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
A: LOPEZ DE REYES MARIA IRENE CC# 42493641 X

**Nro Matricula: 190-191244**

CIRCULO DE REGISTRO: 190 VALLEDUPAR No. Catastro:  
MUNICIPIO: VALLEDUPAR DEPARTAMENTO: CESAR VEREDA: VALLEDUPAR TIPO PREDIO: RURAL

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

---

ANOTACIÓN: Nro: 3    Fecha 7/12/2020    Radicación 2020-190-6-9101  
DOC: ESCRITURA 3207    DEL: 19/11/2020    NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR    VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION:    OTRO : 0918 DIVISION MATERIAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: LOPEZ DE REYES MARIA IRENE    CC# 42493641    X

**Nro Matricula: 190-191245**

CIRCULO DE REGISTRO: 190 VALLEDUPAR    No. Catastro:  
MUNICIPIO: VALLEDUPAR    DEPARTAMENTO: CESAR    VEREDA: VALLEDUPAR    TIPO PREDIO: RURAL

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

---

ANOTACIÓN: Nro: 3    Fecha 7/12/2020    Radicación 2020-190-6-9101  
DOC: ESCRITURA 3207    DEL: 19/11/2020    NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR    VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION:    OTRO : 0918 DIVISION MATERIAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: LOPEZ DE REYES MARIA IRENE    CC# 42493641    X

**Nro Matricula: 190-191246**

CIRCULO DE REGISTRO: 190 VALLEDUPAR    No. Catastro:  
MUNICIPIO: VALLEDUPAR    DEPARTAMENTO: CESAR    VEREDA: VALLEDUPAR    TIPO PREDIO: RURAL

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

---

ANOTACIÓN: Nro: 3    Fecha 7/12/2020    Radicación 2020-190-6-9101  
DOC: ESCRITURA 3207    DEL: 19/11/2020    NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR    VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION:    OTRO : 0918 DIVISION MATERIAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: LOPEZ DE REYES MARIA IRENE    CC# 42493641    X

**Nro Matricula: 190-191247**

CIRCULO DE REGISTRO: 190 VALLEDUPAR    No. Catastro:  
MUNICIPIO: VALLEDUPAR    DEPARTAMENTO: CESAR    VEREDA: VALLEDUPAR    TIPO PREDIO: RURAL

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Página: 3

Impreso el 30 de Diciembre de 2020 a las 06:55:44 am

---

ANOTACIÓN: Nro: 3    Fecha 7/12/2020    Radicación 2020-190-6-9101  
DOC: ESCRITURA 3207    DEL: 19/11/2020    NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR    VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION:    OTRO : 0918 DIVISION MATERIAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: LOPEZ DE REYES MARIA IRENE    CC# 42493641    X

---

**Nro Matricula: 190-191248**

CIRCULO DE REGISTRO: 190 VALLEDUPAR    No. Catastro:  
MUNICIPIO: VALLEDUPAR    DEPARTAMENTO: CESAR    VEREDA: VALLEDUPAR    TIPO PREDIO: RURAL

---

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

---

ANOTACIÓN: Nro: 3    Fecha 7/12/2020    Radicación 2020-190-6-9101  
DOC: ESCRITURA 3207    DEL: 19/11/2020    NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR    VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION:    OTRO : 0918 DIVISION MATERIAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: LOPEZ DE REYES MARIA IRENE    CC# 42493641    X

---

**Nro Matricula: 190-191249**

CIRCULO DE REGISTRO: 190 VALLEDUPAR    No. Catastro:  
MUNICIPIO: VALLEDUPAR    DEPARTAMENTO: CESAR    VEREDA: VALLEDUPAR    TIPO PREDIO: RURAL

---

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

---

ANOTACIÓN: Nro: 3    Fecha 7/12/2020    Radicación 2020-190-6-9101  
DOC: ESCRITURA 3207    DEL: 19/11/2020    NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR    VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION:    OTRO : 0918 DIVISION MATERIAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: LOPEZ DE REYES MARIA IRENE    CC# 42493641    X

---

**Nro Matricula: 190-191250**

CIRCULO DE REGISTRO: 190 VALLEDUPAR    No. Catastro:  
MUNICIPIO: VALLEDUPAR    DEPARTAMENTO: CESAR    VEREDA: VALLEDUPAR    TIPO PREDIO: RURAL

---

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

---

ANOTACIÓN: Nro: 3    Fecha 7/12/2020    Radicación 2020-190-6-9101  
DOC: ESCRITURA 3207    DEL: 19/11/2020    NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR    VALOR ACTO: \$ 0

Página: 4

Impreso el 30 de Diciembre de 2020 a las 06:55:44 am

ESPECIFICACION: OTRO : 0918 DIVISION MATERIAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: LOPEZ DE REYES MARIA IRENE CC# 42493641 X

**Nro Matricula: 190-191251**

CIRCULO DE REGISTRO: 190 VALLEDUPAR No. Catastro:  
MUNICIPIO: VALLEDUPAR DEPARTAMENTO: CESAR VEREDA: VALLEDUPAR TIPO PREDIO: RURAL

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 7/12/2020 Radicación 2020-190-6-9101  
DOC: ESCRITURA 3207 DEL: 19/11/2020 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 0918 DIVISION MATERIAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: LOPEZ DE REYES MARIA IRENE CC# 42493641 X

**Nro Matricula: 190-191252**

CIRCULO DE REGISTRO: 190 VALLEDUPAR No. Catastro:  
MUNICIPIO: VALLEDUPAR DEPARTAMENTO: CESAR VEREDA: VALLEDUPAR TIPO PREDIO: RURAL

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 7/12/2020 Radicación 2020-190-6-9101  
DOC: ESCRITURA 3207 DEL: 19/11/2020 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 0918 DIVISION MATERIAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: LOPEZ DE REYES MARIA IRENE CC# 42493641 X

**Nro Matricula: 190-191253**

CIRCULO DE REGISTRO: 190 VALLEDUPAR No. Catastro:  
MUNICIPIO: VALLEDUPAR DEPARTAMENTO: CESAR VEREDA: VALLEDUPAR TIPO PREDIO: RURAL

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 7/12/2020 Radicación 2020-190-6-9101  
DOC: ESCRITURA 3207 DEL: 19/11/2020 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 0918 DIVISION MATERIAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: LOPEZ DE REYES MARIA IRENE CC# 42493641 X

**Nro Matricula: 190-191254**

CIRCULO DE REGISTRO: 190 VALLEDUPAR No. Catastro:  
MUNICIPIO: VALLEDUPAR DEPARTAMENTO: CESAR VEREDA: VALLEDUPAR TIPO PREDIO: RURAL

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 7/12/2020 Radicación 2020-190-6-9101  
DOC: ESCRITURA 3207 DEL: 19/11/2020 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 0918 DIVISION MATERIAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: LOPEZ DE REYES MARIA IRENE CC# 42493641 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 7/12/2020 Radicación 2020-190-6-9101  
DOC: ESCRITURA 3207 DEL: 19/11/2020 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0124 CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: LOPEZ DE REYES MARIA IRENE CC# 42493641  
A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT# 8000989118 X

**Nro Matricula: 190-191255**

CIRCULO DE REGISTRO: 190 VALLEDUPAR No. Catastro:  
MUNICIPIO: VALLEDUPAR DEPARTAMENTO: CESAR VEREDA: VALLEDUPAR TIPO PREDIO: RURAL

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 7/12/2020 Radicación 2020-190-6-9101  
DOC: ESCRITURA 3207 DEL: 19/11/2020 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 0918 DIVISION MATERIAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: LOPEZ DE REYES MARIA IRENE CC# 42493641 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 7/12/2020 Radicación 2020-190-6-9101  
DOC: ESCRITURA 3207 DEL: 19/11/2020 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0124 CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: LOPEZ DE REYES MARIA IRENE CC# 42493641  
A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT# 8000989118 X

**Nro Matricula: 190-191381**

Página: 6

Impreso el 30 de Diciembre de 2020 a las 06:55:44 am

CIRCULO DE REGISTRO: 190 VALLEDUPAR No. Catastro:  
MUNICIPIO: VALLEDUPAR DEPARTAMENTO: CESAR VEREDA: VALLEDUPAR TIPO PREDIO: RURAL

=====

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 7/12/2020 Radicación 2020-190-6-9101  
DOC: ESCRITURA 3207 DEL: 19/11/2020 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 0918 DIVISION MATERIAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: LOPEZ DE REYES MARIA IRENE CC# 42493641 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 7/12/2020 Radicación 2020-190-6-9101  
DOC: ESCRITURA 3207 DEL: 19/11/2020 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0124 CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: LOPEZ DE REYES MARIA IRENE CC# 42493641  
A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT# 8000989118 X

**Nro Matricula: 190-191382**

CIRCULO DE REGISTRO: 190 VALLEDUPAR No. Catastro:  
MUNICIPIO: VALLEDUPAR DEPARTAMENTO: CESAR VEREDA: VALLEDUPAR TIPO PREDIO: RURAL

=====

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 7/12/2020 Radicación 2020-190-6-9101  
DOC: ESCRITURA 3207 DEL: 19/11/2020 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 0918 DIVISION MATERIAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: LOPEZ DE REYES MARIA IRENE CC# 42493641 X

**Nro Matricula: 190-191383**

CIRCULO DE REGISTRO: 190 VALLEDUPAR No. Catastro:  
MUNICIPIO: VALLEDUPAR DEPARTAMENTO: CESAR VEREDA: VALLEDUPAR TIPO PREDIO: RURAL

=====

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 7/12/2020 Radicación 2020-190-6-9101  
DOC: ESCRITURA 3207 DEL: 19/11/2020 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 0918 DIVISION MATERIAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

Página: 7

Impreso el 30 de Diciembre de 2020 a las 06:55:44 am

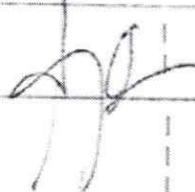
A: LOPEZ DE REYES MARIA IRENE      CC# 42493641      X

---

---

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

Fecha:	El registrador(a)
Día   Mes   Año	Firma
	

Usuario que realizo la calificacion: 67447



INFORME DE VALORACIÓN  
LOTE DE TERRENO  
PATIO TALLER SUR  
MUNICIPIO VALLEDUPAR  
CESAR  
COLOMBIA

AVALÚO GESVALT-2021-12-14-04 ADV  
FINALIDAD: AVALUÓ COMERCIAL  
FECHA: 11 DE ABRIL DE 2022



Consultoría y  
Valoración  
Advisory &  
Valuation

Medellín, 11 de abril de 2022

Doctor  
**ARMANDO RAFAEL FONTALVO GAMARRA**  
ABOGADO  
**ALCALDIA DE VALLEDUPAR**  
Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López  
Valledupar  
Cesar

**Asunto:** Informe avalúo comercial No. GESVALT-2021-12-14-04 ADV

Respetado Doctor,

A continuación, hacemos entrega del informe de avalúo correspondiente a lote que se identifica con la siguiente matrícula inmobiliaria No. 190-196539 y que se ubica en la comuna 3 del municipio de Valledupar, Departamento del Cesar.

Valoración que fue solicitada con el fin de determinar el valor comercial del inmueble.

Cordialmente,

**KELLY JOHANNA RODRIGUEZ**  
COORDINADORA DE INMUEBLES  
GESVALT LATAM SAS

**ANDRÉS MARÍN ZULUAGA**  
DIRECTOR ADVISORY  
GESVALT LATAM SAS

## Contenido

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD.....	4
2. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.....	4
3. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICION DEL VALOR .....	5
3.1 Bases de la Valoración.....	5
3.2 Definición y Tipo de Valor .....	5
3.3 Derechos de propiedad o intereses que han de valorarse.....	5
4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE .....	6
4.1 Localización.....	6
4.2 Descripción General del Sector .....	6
4.3 Descripción General del Inmueble objeto de avalúo.....	7
4.3.1. Características generales del terreno .....	7
4.3.2. Características generales de la construcción.....	8
5. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN.....	9
6. INFORMACION NORMATIVA DEL INMUEBLE .....	9
7. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE.....	11
8. INFORMACIÓN JURÍDICA.....	11
9. RESUMEN DE ÁREAS.....	12
10. MÉTODO DE AVALÚO .....	12
11. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES .....	12
12. CONSIDERACIONES GENERALES .....	13
13. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.....	13
13.1 Investigación indirecta.....	13
13.1.1. Datos observables Nivel 1 .....	13
13.1.2. Datos observables Nivel 2 .....	13
13.1.2.1. Modelación Matemática del Método o Técnica Residual.....	13
14. RESULTADO DEL AVALÚO .....	15
14.1. Valor de la Venta total adoptado. ....	15
14.2. Valor total adoptado en letras.....	15
14.3. Vigencia del Avalúo.....	15

15. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS ..... 16

    15.1. Política ..... 16

    15.2. Notas ..... 16

    15.3. Cláusula de Publicación del Informe ..... 17

    15.4. Declaración de Cumplimiento ..... 17

    15.5. Declaración de No Vinculación ..... 18

16. ANEXOS..... 19

    16.1. Registro Fotográfico..... 19

    16.2. Registro Abierto de Avaluadores ..... 21

## 1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

<b>FECHA DE LA SOLICITUD:</b>	07 de diciembre de 2021
<b>SOLICITANTE:</b>	ARMANDO RAFAEL FONTALVO GAMARRA ABOGADO MUNICIPIO DE VALLEDUPAR
<b>IDENTIFICACION SOLICITANTE</b>	NIT. 800.098.911-8
<b>PROPIETARIO DEL INMUEBLE:</b>	MUNICIPIO DE VALLEDUPAR
<b>IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO:</b>	NIT. 800.098.911-8
<b>OBJETO DE AVALUO:</b>	Conocer el valor comercial del inmueble.
<b>DESTINATARIO:</b>	ARMANDO RAFAEL FONTALVO GAMARRA ABOGADO MUNICIPIO DE VALLEDUPAR
<b>CLASE DE AVALÚO:</b>	Comercial
<b>CLASE DE INMUEBLE:</b>	Lote de terreno
<b>USO:</b>	Institucional
<b>DIRECCIÓN- VEREDA:</b>	Comuna 3 del Municipio de Valledupar, Cesar.
<b>ENCARGADO DE LA VISITA:</b>	DANILO ALBERTO URRUCHURTO RAA AVAL 72019097
<b>NOMBRE DE QUIEN ATENDIÓ LA VISITA:</b>	Sin información

## 2. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

GESVALT LATAM SAS no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

GESVALT LATAM SAS no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

<b>FECHA EN QUE SE REALIZO LA VISITA:</b>	14 de diciembre de 2021
<b>FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:</b>	11 de abril de 2022

### 3. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DEL VALOR

#### 3.1 Bases de la Valoración

Para el presente avalúo se tuvieron en cuenta la localización del inmueble, las especificaciones y acabados de las construcciones, su estado de conservación, las tipologías constructivas y los tratamientos de la zona, las facilidades de acceso y el equipamiento del sector.

Adicionalmente a lo expuesto anteriormente se tuvieron en cuenta específicamente las siguientes consideraciones:

- La vigencia del avalúo está estimada en los términos de ley, siempre y cuando prevalezcan las condiciones de mercado halladas en la fecha de la visita y que las condiciones intrínsecas y extrínsecas del inmueble se conserven en iguales condiciones a las observadas al momento de la inspección llevada a cabo al bien avaluado.
- En la valoración se establece el valor razonable del inmueble.
- El principio considerado en la valoración es el principio de mayor y mejor usos, asociado al principio de prudencia.

#### 3.2 Definición y Tipo de Valor

El valor que se adopta para este avalúo corresponde al comercial.

Valor Comercial: Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. "Definición artículo 2 decreto 1420 del 24 de julio de 1998".

#### 3.3 Derechos de propiedad o intereses que han de valorarse

Los derechos de propiedad del inmueble objeto de avalúo, según el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-196539 de la oficina de instrumentos públicos de Valledupar, Departamento de Cesar, el 100% del predio corresponde al MUNICIPIO DE VALLEDUPAR identificado con NIT. 800.098.911-8.

## 4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

### 4.1 Localización



Latitud 10.425350 Longitud -73.263692

### 4.2 Descripción General del Sector

<b>UBICACIÓN:</b>	Comuna 3 del Municipio de Valledupar, Cesar.
<b>DELIMITACIÓN:</b>	NORTE: Con la Calle 67 SUR: Con zona rural de Valledupar ORIENTE: Con la Carrera 27 OCCIDENTE: Con la Vía Guas Blancas - Valledupar
<b>USOS PREDOMINANTES:</b>	Residencial
<b>EDIFICACIONES PREDOMINANTES:</b>	Aeropuerto Nacional Alfonso López Pumarejo, Mega Colegio Andrés Escobar Escobar, Iglesia Pentecostal Unida de Colombia, Centro Comercial La Bendición de Dios, Conjunto Residencial El Porvenir, Parque Mareigua - Páramo.
<b>SERVICIOS PÚBLICOS:</b>	El sector cuenta con los siguientes servicios públicos domiciliarios básicos: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Energía</li> <li>• Acueducto</li> <li>• Alcantarillado</li> <li>• Telecomunicaciones</li> </ul>

<b>ESTRATO SOCIOECONÓMICO:</b>	Estrato 1
<b>LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN</b>	De acuerdo con las características del sector, se tiene indicios de la legalidad del sector.
<b>VÍAS DE ACCESO:</b>	Las principales vías de acceso al sector son: La Carrera 27 y vía Aguas Blancas-Valledupar.
<b>SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO:</b>	Tipo de transporte: El sector cuenta con transporte prestado por Buses, taxis y mototaxis. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cubrimiento: Bueno.</li> <li>• Frecuencia: la disponibilidad de transporte en el sector es permanente.</li> </ul>
<b>ACTIVIDAD EDIFICADORA:</b>	La actividad edificadora, de la zona es media, dado por el desarrollo parcial de viviendas.
<b>BONDADES Y DESVENTAJAS DE LA ZONA:</b>	<b>BONDADES:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La seguridad es buena</li> <li>• Es un sector tranquilo, de uso residencial predominante.</li> </ul> <b>DESVENTAJAS:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• No se evidenciaron</li> </ul>
<b>VALORIZACIÓN:</b>	De acuerdo con el movimiento de la actividad edificadora, además de la normatividad urbanística aplicable al terreno, se puede considerar que las perspectivas de valorización para el sector son moderadas en el mediano y corto plazo.

#### 4.3 Descripción General del Inmueble objeto de avalúo

##### 4.3.1. Características generales del terreno

<b>TOPOGRAFÍA:</b>	La topografía del terreno objeto de avalúo es plana, según se muestra en el siguiente perfil de elevación de Google Earth.
--------------------	--



Pendiente Sentido Norte a Sur



Pendiente Sentido Occidente Oriente

**IMAGEN UBICACIÓN DEL PREDIO**



<b>ÁREA TERRENO:</b>	21.225,27 m <sup>2</sup> . <b>Fuente:</b> Certificado de Libertad 190-196539
<b>SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:</b>	El sector presenta conexión a los siguientes servicios: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acueducto</li> <li>• Alcantarillado</li> <li>• Energía</li> </ul>
<b>USO ACTUAL DEL INMUEBLE:</b>	Lote
<b>LINDEROS:</b>	Contenidos en la Escritura Pública No. 3207 del 19 de noviembre de 2020 de la Notaria Primera de Valledupar.
<b>POSIBILIDADES DE ADECUACIÓN:</b>	El predio cuenta con la todas las posibilidades de adecuación siempre y cuando cumpla con las condiciones de aprovechamiento del plan de ordenamiento territorial, que aplique para el momento del aprovechamiento.

4.3.2. Características generales de la construcción

El predio no presenta construcciones.

## 5. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN

<b>ESCRITURA PÚBLICA:</b>	No suministrada
<b>CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:</b>	VUR 190-196539 con fecha de impresión del 06 de abril de 2022.
<b>FACTURA IMPUESTO PREDIAL.</b>	Recibo oficial de pago No. 20220081779
<b>LICENCIAS:</b>	No suministrado
<b>PLANOS:</b>	No suministrados
<b>AVALÚOS ANTERIORES:</b>	No suministrado
<b>OTROS:</b>	Acta de entrega anticipada y Concepto de uso del suelo.

## 6. INFORMACION NORMATIVA DEL INMUEBLE

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial de Valledupar, adoptado mediante acuerdo municipal 011 del 5 de junio de 2015, el predio presenta la siguiente normatividad.

### ÁREAS DE ACTIVIDAD ACUERDO 011 DE 2015



MAPA DE ÁREAS DE ACTIVIDAD				
ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	CODIGO	SIMBOLO	ÁREA (Ha)
RESIDENCIAL	Residencial neta	R-1		1741.51
	Residencial con comercio y servicios	R-2		1099.06
	Residencial con comercio y servicios especializados	R-3		348.65
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial y de servicios livianos o al por menor	C-1		20.32
	Comercial y de servicios empresariales y especializados	C-2		163.68
	Comercial y de servicios urbanos	C-3		161.81
DOTACIONAL	Dotacional o institucional	D		585.66
MULTIPLE	Múltiple con comercio y servicios de escala urbana y metropolitana	M-1		1640.87
	Múltiple de grandes establecimientos	M-2		150.75
CENTRO HISTÓRICO	Centro histórico	CH		25.94

### TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS ACUERDO 011 DE 2015



MAPA DE TRATAMIENTOS				
TRATAMIENTO	CATEGORIA	CODIGO	SIMBOLO	AREA (Ha)
CONSOLIDACIÓN	Consolidación Urbana	TC-1		986,17
	Consolidación Recup. Espacio Público	TC-2		221,79
RENOVACIÓN	Renovación Reactivación 1	TRA-1		315,16
	Renovación Reactivación 2	TRA-2		184,01
	Renovación Reactivación 3	TRA-3		89,66
CONSERVACIÓN	Conservación Grupo Urbano	TCo-1		25,94
	Conservación Grupo Arquitectonico	TCo-2		1,46
MEJORAMIENTO INTEGRAL	Mejoramiento Integral Complementario	TMI-1		216,26
	Mejoramiento Integral Reordenación	TMI-2		206,47
	Mejoramiento Integral Regularización	TMI-3		109,35
DESARROLLO	Desarrollo	TD		3417,71

## 7. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

<b>MUNICIPIO:</b>	Valledupar
<b>DEPARTAMENTO:</b>	Cesar
<b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b>	190-196539
<b>CODIGO CATASTRAL:</b>	Sin información
<b>AVALÚO CATASTRAL VIGENTE:</b>	Sin información
<b>FUENTE:</b>	VUR 190-196539 con fecha de impresión del 06 de abril de 2022.

## 8. INFORMACIÓN JURÍDICA

La siguiente es la información jurídica del inmueble, es importante aclarar que esta no se considera un estudio jurídico.

<b>PROPIETARIO:</b>	Municipio De Valledupar
<b>ESCRITURA O TITULO DE PROPIEDAD:</b>	No. 3207 del 19 de noviembre de 2020 de la Notaria Primera de Valledupar.
<b>MODO DE ADQUISICIÓN:</b>	Cesión Obligatoria De Zonas Con Destino A Uso Público Este Y Otros
<b>NÚMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA:</b>	190-196539
<b>BIENES SOMETIDOS A RPH:</b>	No aplica

<b>GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO:</b>	Anotación 02: 0214 Liquidación Del Efecto De Plusvalía De: secretaria De Hacienda Municipal De Valledupar
<b>AFECTACIONES OBSERVADAS DURANTE LA VISITA:</b>	<b>POSESIONES:</b> No se observaron
	<b>TENENCIAS:</b> No se observaron
	<b>SERVIDUMBRES:</b> No se observaron
	<b>INVASIONES:</b> No se observaron
	<b>OTRAS AFECTACIONES:</b> No se observaron

### 9. RESUMEN DE ÁREAS

<b>ÁREA TERRENO:</b>	21.225,27 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA CONSTRUCCIÓN:</b>	No se incluye.
<b>FUENTE DE DATOS:</b>	<b>Terreno:</b> Certificado de tradición y libertad No. 190-196539.

### 10. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial de este inmueble se utilizaron alguno de los siguientes métodos para el inmueble a avaluar de acuerdo con el requerimiento del peticionario, según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC):

**ARTÍCULO 1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** *Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llega a la estimación del valor comercial.*

**ARTÍCULO 4. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL.** *Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo...”*

### 11. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

No se cuenta con información de avalúos anteriores realizadas por parte de **GESVALT LATAM SAS**, para este inmueble.

## 12. CONSIDERACIONES GENERALES

- El principio considerado en la valoración es el principio de mayor y mejor usos, asociado al principio de prudencia.
- El presente informe de avalúo no constituye un estudio de títulos.
- Los valores tenidos en cuenta para la estimación del valor corresponden a ofertas de mercado de inmuebles ubicados en el mismo sector de la comuna 3 de Valledupar.
- Para la determinación del valor comercial del lote, se realiza el modelamiento de la técnica residual, en el que se plantea un proyecto constructivo, teniendo en cuenta los índices, aprovechamientos y obligaciones urbanísticas planteadas en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Valledupar.
- El sector en donde se ubica el inmueble objeto de estudio corresponde a una zona con uso Múltiple con comercio y servicios de escala urbana.

## 13. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

### 13.1 Investigación indirecta

#### 13.1.1. Datos observables Nivel 1

No se encontraron ofertas de bienes iguales al inmueble objeto de estudio, sin embargo, sí se obtuvo información de inmuebles similares en el sector.

#### 13.1.2. Datos observables Nivel 2

Los siguientes son los datos observables nivel 2, utilizados para la determinación del valor del inmueble objeto de avalúo.

##### 13.1.2.1. Modelación Matemática del Método o Técnica Residual

Al realizar el modelamiento de la técnica residual, se plantea un proyecto constructivo, teniendo en cuenta los índices, aprovechamientos y obligaciones urbanísticas planteadas en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Valledupar.

El siguiente es el consolidado de la modelación residual:

METODO (TECNICA) RESIDUAL						ÁREA BRUTA LOTE		21.225,27
Nº UNIDADES VIVIENDA	255,00					POLÍGONO		Z4 M 17
ÁREA PROMEDIO VIVIENDA	54,00					DENSIDAD (viv/Ha)	120,00	viv/hect
No. PARQ. PRIV. VEHICULOS VIS	85,00					ALTURA	5,00	90207,40
No. PARQ. PRIV. MOTOS VIS	42,50					I.O.	85,0%	18.041,48
						I.C.		0,00
						ÁREA ÚTIL		

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	CANTIDAD TOTAL	UND	VALOR PROM	TOTAL \$	%/ INGRESOS
<b>INGRESOS</b>					
VENTAS					
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	13.770,00	m <sup>2</sup>	\$ 2.777.778	\$ 38.250.000.000	54,08%
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	9.020,74	m <sup>2</sup>	\$ 3.600.000	\$ 32.474.663.100	45,92%
No. PARQ. / CU PRIV. VEHICULOS VENDIBLES	85,00	Und	\$ 0	\$ 0	0,00%
No. CUARTOS UTILES VENDIBLES	85,00	Und	\$ 0	\$ 0	0,00%
TOTAL ÁREA VENDIBLE	22791				
<b>EGRESOS</b>					
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN					
				\$ 33.808.512.403	47,80%
1. Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo	21.225,27	m <sup>2</sup>	\$ 60.872	\$ 1.292.019.079	1,83%
2. Vías Públicas Obligadas a Ejecutar		m		\$ 0	0,00%
3. Otros				\$ 0	0,00%
4. COSTOS DE CONSTRUCCION CDC	25.869,86			32.516.493.323,61	
4.1. VIVIENDA 5% CDC	14.458,50	m <sup>2</sup>	\$ 1.405.317	\$ 20.318.775.845	28,73%
4.2. COMERCIO 0% CDC	9.020,74	m <sup>2</sup>	\$ 1.115.428	\$ 10.061.985.698	14,23%
4.3. PARQUEADEROS VEHICULOS 25 m <sup>2</sup>	2.125,00	m <sup>2</sup>	\$ 893.378	\$ 1.898.428.250	2,68%
4.4. PARQUEADEROS MOTOS 6,3 m <sup>2</sup>	265,63	m <sup>2</sup>	\$ 893.378	\$ 237.303.531	0,34%
TOTAL			\$ 1.256.926		
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
				\$ 1.103.911.458	1,56%
1. Diseños Estructurales	25.869,86	\$/m <sup>2</sup>	\$ 7.500	\$ 194.023.986	0,27%
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, Presupuesto y Control	1,50%	% C.D CONSTR	\$ 33.808.512.403	\$ 507.127.686	1,50%
3. Revisión de Planos (para + de 2000 m2)	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 33.808.512.403	\$ 338.085.124	1,00%
4. Revisión de Planos (para + de 2000 m2)	25.869,86	\$/m <sup>2</sup>	\$ 2.500	\$ 64.674.662	0,19%
HONORARIOS					
				\$ 7.946.454.288	11,24%
1. Arquitectónicos	2,00%	% VENTAS	\$ 70.724.663.100	\$ 1.414.493.262	2,00%
2. Construcción	5,00%	% C.D CONSTR	\$ 33.808.512.403	\$ 1.690.425.620	2,39%
3. Interventoria	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 33.808.512.403	\$ 338.085.124	0,48%
4. Supervisión Técnica (+ de 2000 m2)	1,20%	% C.D CONSTR	\$ 33.808.512.403	\$ 405.702.149	0,57%
5. Gerencia	0,00%	% VENTAS	\$ 70.724.663.100	\$ 0	0,00%
6. Promoción del Proyecto	1,00%	% VENTAS	\$ 70.724.663.100	\$ 707.246.631	1,00%
7. Ventas	3,00%	% VENTAS	\$ 70.724.663.100	\$ 2.121.739.893	3,00%
IVA Honorarios	19,00%		\$ 6.677.692.679	\$ 1.268.761.609	1,79%
GASTOS DE VENTA					
				\$ 1.768.116.578	2,50%
1. Publicidad	2,00%	% VENTAS	\$ 70.724.663.100	\$ 1.414.493.262	2,00%
2. Reembolsables	0,50%	% VENTAS	\$ 70.724.663.100	\$ 353.623.316	0,50%
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS					
				\$ 17.278.631.077	24,43%
1 Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	1,00%	% VENTAS	\$ 70.724.663.100	\$ 707.246.631	1,00%
1.1 Impuesto Industria y Comercio	0,50%	% VENTAS	\$ 70.724.663.100	\$ 353.623.316	0,50%
2. Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en smmlv	5306,32	M2	\$ 39.905	\$ 211.750.288	0,30%
2.1. Espacio Público	3820,55	M2	\$ 3.634.104	\$ 13.884.270.949	19,63%
2.2. Equipamiento Urbano m <sup>2</sup> (por destinación)	0	0 Viv.	\$ 0	\$ 0	0,00%
3. Legales y Seguros	1,50%	% VENTAS	\$ 70.724.663.100	\$ 1.060.869.947	1,50%
4. Costos y Gastos de POSVENTA	1,50%	% VENTAS	\$ 70.724.663.100	\$ 1.060.869.947	1,50%
TOTAL INGRESOS				\$ 70.724.663.100	100,00%
DEVOLUCIÓN DE IVA				\$ 956.250.000	2,50%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				\$ 61.905.625.803	87,53%
UTILIDAD VIVIENDA				\$ 2.295.000.000	6,00%
UTILIDAD COMERCIO				\$ 2.273.226.417	7,00%
TOTAL LOTE					
	ÁREA m <sup>2</sup>	VALOR m <sup>2</sup>	VALOR m <sup>2</sup> - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (α)
	21.225,27	\$ 245.324	\$ 245.300	\$ 5.207.060.880	7,36%

De acuerdo con este planteamiento se estiman ventas de \$ 70.724.663.100 y egresos de \$ 61.905.625.803 con una utilidad del 6% para vivienda VIS que corresponde a \$ 2.295.000.000 y una utilidad para comercio del 7% que corresponde a \$ 2.273.226.417.

Con estos valores concluimos que para un área de 21.225,27 m<sup>2</sup> se estima un valor de metro cuadrado de \$ 245.324 obteniendo un valor global del predio de \$ 5.207.060.880.

## 14. RESULTADO DEL AVALÚO

Certificamos que no tenemos intereses financieros, ni de otra índole en la referida propiedad, salvo los inherentes a la realización del presente avalúo.

En ningún caso podrá entenderse que los evaluadores puedan garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad de este, aprobación o concesión de créditos o recepción de este como garantía.

### 14.1. Valor de la Venta total adoptado.

Hechas las consideraciones anteriores, el siguiente es el valor de comercial del inmueble a 11 de abril de 2022.

DESCRIPCIÓN	ÁREA m <sup>2</sup>	VALOR m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
LOTE PATIO TALLER SUR	21.225,27	\$ 245.324	\$ 5.207.060.880
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			\$ 5.207.060.880

### 14.2. Valor total adoptado en letras

**SON: CINCO MIL DOSCIENTOS SIETE MILLONES SESENTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS M.L.**

### 14.3. Vigencia del Avalúo

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio 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 y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

## 15. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS

### 15.1. Política

El valor que asigna **GESVALT LATAM SAS**, al inmueble avaluado es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.

Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, **GESVALT LATAM SAS**, entre otros criterios, han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.

El avalúo de **GESVALT LATAM SAS**, no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y -en general- asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.

En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, **GESVALT LATAM SAS**, desechan evaluar tales criterios en el análisis, y consideran que el inmueble está sin ocupación, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de dicho inmueble se deriven.

Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no efectúan **GESVALT LATAM SAS**.

### 15.2. Notas

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por **GESVALT LATAM SAS**, y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúan **GESVALT LATAM SAS**, conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, etc., todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje -hacia arriba o hacia abajo- el monto del avalúo.

En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de **GESVALT LATAM SAS**, pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del

inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

Se certifica que **GESVALT LATAM SAS**, ni ninguno de los peritos designados para la realización de este avalúo, tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

### 15.3. Cláusula de Publicación del Informe

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin su consentimiento.

### 15.4. Declaración de Cumplimiento

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

### 15.5. Declaración de No Vinculación

GESVALT LATAM SAS, no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

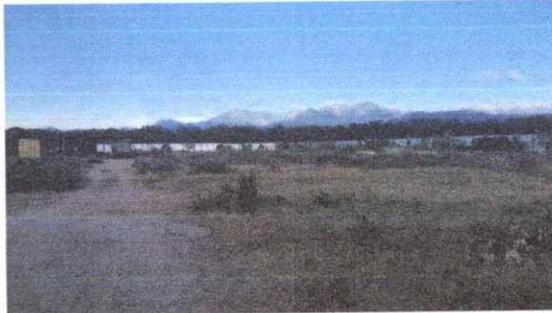
Cordialmente,

**KELLY JOHANNA RODRIGUEZ P.**  
AVALUADORA  
RAA-AVAL 1032398715  
GESVALT LATAM SAS

## 16. ANEXOS

### 16.1. Registro Fotográfico

ENTORNO	VÍA
	
VISTA LOTE	
	
LOTE	
	

<p style="text-align: center;"><b>LINDERO</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>LOTE</b></p> 
<p style="text-align: center;"><b>LOTE</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>VÍAS</b></p> 
<b>LINDERO</b>	
	

## 16.2 Registro Abierto de Avaluadores



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) KELLY JOHANNA RODRIGUEZ PACHECO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 103298715, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-103298715.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) KELLY JOHANNA RODRIGUEZ PACHECO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

#### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
05 Jun 2019

Regimen  
Regimen Académico

### Categoría 2 Inmuebles Rurales

#### Alcance

- Terranos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, aducción de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
05 Jun 2019

Regimen  
Regimen Académico

### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Jun 2019

Regimen  
Regimen Académico

Página 1 de 3

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

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
05 Jun 2019

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
05 Jun 2019

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio**

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
05 Jun 2019

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 13 Intangibles Especiales**

**Alcance**

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
05 Jun 2019

Régimen  
Régimen Académico

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

Dirección: CRA 86 C # 6 C 15  
Teléfono: 3125171742  
Correo Electrónico: krodnguezp200@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Ingeniera Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.  
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra sí(la) señor(a) KELLY JOHANNA RODRIGUEZ PACHECO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032398715.

El(la) señor(a) KELLY JOHANNA RODRIGUEZ PACHECO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

b70d0et3

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Abril del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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