Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 22/09/2026 **Hora:** 12:26 PM **No. Consulta:** 864172120

N° Matrícula Inmobiliaria: 190-66872 **Referencia Catastral:** 20001010600000233000400000000

Departamento: CESAR **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: VALLEDUPAR **Cédula Catastral:**

Vereda: VALLEDUPAR **Nupre:** AWK0009DOME

Dirección Actual del Inmueble: KR 38 # 4 Y 5 URB LA ROCA DEL VALLE

Direcciones Anteriores:

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 11/10/1994 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 15/09/1994

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:
190-26968

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: Urbano

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.-ORGANIZACION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL "ORVISOCIAL LA ROCA",ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A MARLEN MARTINEZ MARIN, SEGUN ESCR.2835 DEL 20-09-93, NOT.PRIMERA DE V/DUPAR, REGISTRADA EL 11-10-93. 2.-MARLEN BEATRIZ MARTINEZ MARIN, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE EDUARDO ELIAS,HERNAN JOSE MARTINEZ MARIN,JHON MARLON MARTINEZ RAMOS, JORGE ENRIQUE MARTINEZ CORZO, ARNULFO JOSE Y ALBA MERCEDES MARTINEZ MOLINA,JUSTA MATILDE MARTINEZ MARTINEZ,FERNANDO Y JAVIER FELIPE MARTINEZ FUENTES,PEDRO NEL,MARGARITA ROSA,MARTHA INES,ANA PASCUALA,LUIS ERNESTO, NANCY MARINA,CARMEN ELISA,MARINA ESTHER Y SONIA LUZ MARTINEZ PUMAREJO, SEGUN ESCR.1209 DEL 19-12-83,NOT.UNICA DE LA PAZ, REGISTRADA EL 10-01-84. 3.-LOS SE/ORES ARRIBA CITADOS, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION JUNTO CON MARTINA ROSA CALDERON VDA.DE MARTINEZ,EN EL JUICIO DE SUCESION DE PEDRO NEL MARTINEZ,. SEGUN SENTENCIA DEL 14-06-76, JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CTO. DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 21-04-77. 4.-PEDRO NEL MARTINEZ, ADQUIRIO EL PREDIO DENOMINADO EL ROSARIO, EN MAYOR EXTENSION POR PRESCRIPCION SEGUN SENTENCIA DEL 30-10-57, JUZGADO PROMISCUO DEL CTO. DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 14-11-57.

Cabidad y Linderos

LOTE N.3 MANZANA J, CON UN AREA DE 190 M2, SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCR.1263 DEL 14-09-94,NOT.TERCERA DE V/DUPAR, SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: 0 **Metros:** 190 **Area Centimietros:** 0 **Area Privada Metros:** 0 **Centimietros:** 0

Area Construida Metros: 0 **Centimietros:** 0 **Coeficiente:** %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
3	1	10784	06/06/2000	2000-0206	CORRECCION: X DE PROPIETARIO VALE,ART.35 DECRETO LEY 1250/70	
4	1	10784	06/06/2000	2000-0206	CORRECCION:EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 59 DEL DECRETO 706 DE 1995.VALE,ART.35 DECRETO LEY 1250/70	
					SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE	

0	1		21/09/2022	ICARE-2022	VALLEDUPAR, RES. 20001002 DEL 2019 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

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

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

vur
ventanilla única de registro

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 22/09/2026
Hora: 12:26 PM
No. Consulta: 864172242
No. Matricula Inmobiliaria: 190-66872
Referencia Catastral: 20001010600000233000400000000

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: 28-08-1987 Radicación: 5570
Doc: OFICIO 617 DEL 1987-08-04 00:00:00 JUZ.3.CIVIL DEL CTO. DE V/DUPAR VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 410 DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO ESTE Y OTROS. (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MARTINEZ MARIN MARLEN BEATRIZ CC 42495668
DE: MARTINEZ MARIN EDUARDO ELIAS CC 70082030
A: DAZA DAZA DIOMEDES CC 1781984

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 15-09-1994 Radicación: 7835
Doc: ESCRITURA 1263 DEL 1994-09-14 00:00:00 NOT.TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 999 LOTEO (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ORGANIZACION DE VIVIENDA COMUNITARIA DE INTERES SOCIAL "ORVISOCIAL LA ROCA" X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 25-11-1994 Radicación: 10784
Doc: ESCRITURA 1839 DEL 1994-11-23 00:00:00 NOT.TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $1.300.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ORGANIZACION DE VIVIENDA COMUNITARIA DE INTERES SOCIAL ORVISOCIAL"LA ROCA"
A: CARRILLO HERNANDEZ WILDEMIRO CC 77033096 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 25-11-1994 Radicación: 10784
Doc: ESCRITURA 1839 DEL 1994-11-23 00:00:00 NOT.TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 999 PROHIBICION PARA ENAJENAR DURANTE 5 A/OS.(EN LOS TERMINOS DEL ART.59 DEL DECRETO 706 DE 1995) (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: INURBE

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 25-11-1994 Radicación: 10784
Doc: ESCRITURA 1839 DEL 1994-11-23 00:00:00 NOT.TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CARRILLO HERNANDEZ WILDEMIRO CC 77033096 X
A: HIJOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 06-11-2003 Radicación: 2003-9012
Doc: ESCRITURA 1677 DEL 2003-10-20 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 5
ESPECIFICACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CARRILLO HERNANDEZ WILDEMIRO CC 77033096

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 06-11-2003 Radicación: 2003-9012
Doc: ESCRITURA 1677 DEL 2003-10-20 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $8.290.965
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CARRILLO HERNANDEZ WILDEMIRO CC 77033096
A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT. 8000989118 X

Carrera 14 No. 13 C – 60
Edificio Centro Ejecutivo Agora Oficina 310
Valledupar - Cesar
E-mail : valledupar@e-dcicolombia.com
Teléfono : (605) 583 7031

Avalúo de Inmueble

No. Folio	***26035***
Solicitud	***18/07/2026***
Expedición	***30/07/2027***
Vencimiento	***30/07/2027***
Valuador	**DCI COLOMBIA S.A.S.** *Arq. Eduardo José Ustariz Aramendiz*
Objeto del avalúo	Conocer su valor comercial
Inmueble que se valúa	Lote de terreno
Ubicación	Calle 1ª #40ª-64 Urbanizacion La Roca Valledupar – Cesar
Régimen de propiedad	PRIVADA
Cedula catastral	20001010600000233000400000000
Matricula inmobiliaria	190-66872
Propietario	**MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**
Informe y visita técnica	*Arq. Daniel Alberto Britto Fernandez*
Fecha de la visita	20/07/2026

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar

México
Cd. de México dcisa@infosel.net.mx

Colombia
Valledupar: valledupar@e-dcicolombia.com
gerencia@e-dcicolombia.com
Santa Marta: santamarta@e-dcicolombia.com
Cartagena: cartagena@e-dcicolombia.com
Barranquilla: barranquilla@e-dcicolombia.com
Sincelejo: sincelejo@e-dcicolombia.com

Objeto del Avalúo

El objeto del presente avaluó es determinar el valor comercial del inmueble en estudio, respecto del área de terreno; el cual se basa inicialmente en el método de investigación, comparación de mercado de inmuebles nuevos o usados, características del terreno, el cual responde a un mercado abierto y comparativo no limitado, pero que se tiene como principal fuente para determinar el valor comercial y costos reales del metro cuadrado de terreno o valor de la hectárea que se oferte en el mercado.

Características Urbanas

Clasificación de la zona	AREA DE ACTIVIDAD COMERCIAL 1		
Tratamiento	CONSOLIDACIÓN URBANA		
Indice de saturación en la zona	100%	**Población**	Normal
Tipo de Construcción	El inmueble está ubicado en un sector en desarrollo donde se encuentran construcciones de tipo modernas. En el sector encontramos en su mayoría viviendas de una, dos hasta once plantas de uso residencial con acabados de buena calidad, de estrato socioeconómico medio bajo. En el sector se localizan sobre la carrera 41 y calle 1 o avenida Sierra Nevada una zona comercial e institucional importante donde encontramos Colegio Comfacesar, Olimpica, EDS, D1, locales comerciales, restaurantes, entre otros.		
Servicios Municipales	El sector donde se emplaza el inmueble cuenta en la actualidad con servicio de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado, gas natural, telefonía, alumbrado público, vías pavimentadas en concreto, bordillos y andenes en concreto armado.		
Contaminación ambiental	Baja por trafico vehicular		
Uso de suelo permitido	COMERCIAL	**Densidad**	Media
Vías principales de acceso	Carrera 41 y calle 1 o avenida Sierra Nevada		
Tendencia de plusvalía en la zona	Media a corto plazo.		

Terreno

Tipo de Lote	Esquinero	**Topografía**	Plana
Configuración	Regular	**Ubicación**	Al este de la carrera 41 y norte de la calle 1A
Características Panorámicas	Ninguna en particular		

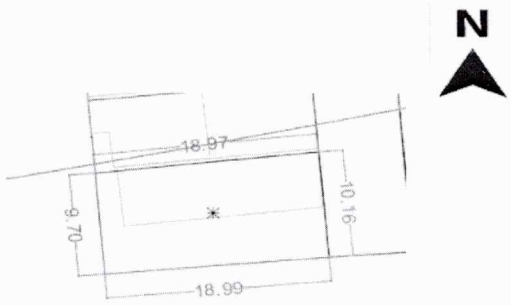
Lote de terreno
Colindancias y linderos:
Según ficha predial

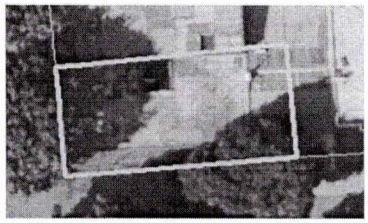
Al	Norte	En	18,97 m	Con	Predio de Natali del Carmen Vasquez Rueda
Al	Sur	En	18,99 m	Con	Calle 1A
Al	Este	En	10,16 m	Con	Predio de Rosado robles Liliana Margarita
Al	Oeste	En	9,70 m	Con	Carrera 41

Area total según: **Mismo documento** **188,40** m^2

FICHA PREDIAL

OBRA: CONTRATO DE CONSULTORIA Nº 202010048 ESTUDIOS Y DISEÑOS DEL ANILLO VIAL CIRCUNVALAR DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, DEPARTAMENTO DEL CESAR





LEVANTAMIENTO INDIVIDUAL — Abscisa topografica: K1+640

PREDIO		
ALINDERAMIENTO TOPOGRAFICO		
	ML	COLINDA
NORTE	18,97	CON PREDIO DE NATALI DEL CARMEN VASQUEZ RUEDA
ORIENTE	10,16	CON PREDIO DE RSADO ROBLES LILIANA MARGARITA
SUR	18,99	CON CALLE 1A
OCCIDENTE	9,70	CON CARRERA 41

COORDENADA GEOGRAFICA

X=1087031.7608	Y=1651488.7121
X=1087012.8386	Y=1651487.0661
X=1087012.6221	Y=1651489.7313
X=1087012.3835	Y=1651492.6731
X=1087012.3445	Y=1651493.1532
X=1087012.0536	Y=1651496.7320
X=1087013.7151	Y=1651496.9174
X=1087021.9007	Y=1651497.8311
X=1087030.9023	Y=1651498.8357

AFECTACION LEY 1228 DEL 2008 (ZONA RESERVA CARRETERA)		AFECTACION DISEÑO GEOMETRICO	
TOTAL		TOTAL	
PARCIAL		PARCIAL	

LOCALIZACION	
DEPARTAMENTO	CESAR
TIPO DE SUELO	URBANO
ESCRITURA No	ESCRITURA 1677 DEL 2003-10-20 NOTARIA SEGUNDA DE V/PAR
No PREDIAL:	20001010602330004000
MAT. INMOBILIARIA:	190-66872
PROPIETARIO:	MUNICIPIO DE VALLEDUPAR
IDENT. PROPIETARIO	800098911
DIRECCION	CALLE 1A # 44A-64

SE SUGIERE LA COMPRA DEL PREDIO POR LAS AFECTACIONES DE LOS PREDIOS COLINDANTES

CUADRO DE AREA TOTAL (M2)

AREA DEL PREDIO	AREA A INTERVENIR	AREA DE CONSTRUCCION AFECTADA SEGUN SIG 2022
188,4	188,4	NA

Descripción del inmueble

El predio en estudio trata de un lote de terreno, ubicada sobre el costado este de la carrera 41 y costado norte de la calle 1ª esquina, en la urbanización La Roca.

ÁREA DEL PREDIO

Área folio 190-66872: 190,00 m2
Área ficha predial: 188,40 m2

VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR Y AL PREDIO:

IDENTIFICACION	CARACTERISTICAS GENERALES	CONSERVACION
Carrera 41	Via V-1, según el plan vial, con 2 calzadas en doble sentido y separador en medio. Pavimentada en concreto rigido, con andenes y bordillos	Bueno
Calle 1A	Via V-4, según el plan vial, con 1 calzada en doble sentido. Pavimentada en concreto rigido, con andenes y bordillos	Bueno

SERVICIOS PUBLICOS:

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

Consideraciones previas al avalúo

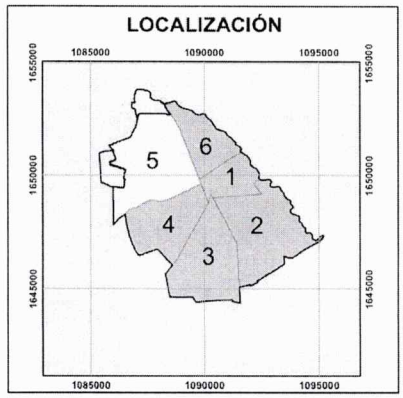
El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva de mercado, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

Análisis De La Economía Urbana

En lo que se refiere al mercado inmobiliario este se encuentra en un nivel medio debido a la crisis económica por la que pasa la región y con una oferta no acorde con la situación real del mercado. La última dada por corredores inmobiliarios, que han tergiversado el mercado mismo de los productos inmobiliarios, llamense terrenos, casas locales comerciales y oficinas. Por lo anterior se observa una especulación irracional de acuerdo a las expectativas de crecimiento existentes en la ciudad.

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

FICHA FN-05
COMUNA 5



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

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

CONTIENE:

FN-C5
Ficha Normativa
Comuna 5

ARCHIVO:	FECHA:
FN-C5.mxd	5 DE JUNIO DE 2015
ESCALA:	**PLANO:**
1:7.500	05

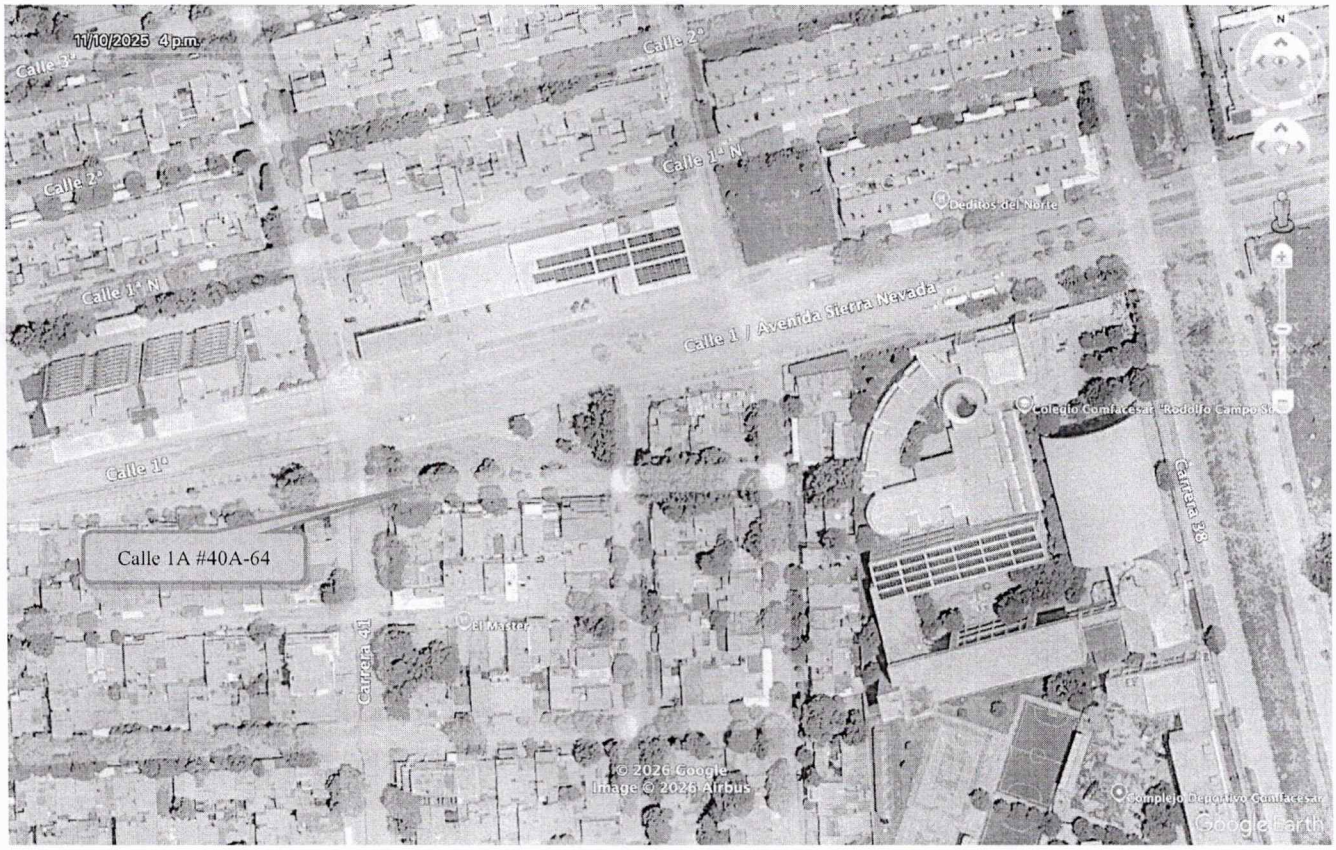
SECTOR 10



Prop. **Municipio de Valledupar**

SECTOR	TRATAMIENTO	Consolidación urbana		
	AREA DE ACTIVIDAD	Comercial 3		
	EDIFICABILIDAD			
10	FRENTES	Frente < 10 m	Frente ≥ 10 m y < 20 m	Frente ≥ 20 m
	INDICE OCUPACION MAX.	0,70	0.70	0,70
	INDICE CONSTRUC. MAX.	2,00	3.5	4.00
	ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	3	5	LIBRE
	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua	Aislada desde el 3 piso con plataforma	
	OBSERVACIONES			

LOCALIZACIÓN EN EL SECTOR



Coordenadas de Georeferenciacion: 10º29'09,44" N – 73º16'57,58" O

Metodología de Valuación

I. Analisis del Valor de Mercado

Metodologia Para El Valor 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.

Este procedimiento se fundamenta en la obtención de información de mercado mediante fuentes directas e indirectas.

Las directas: Son las obtenidas de primera mano, y consiste en la utilización de encuestas a personas que cumplan con un mínimo de condiciones, como lo son el hecho de ser peritos avaluadores y corredores inmobiliarios, que conozcan el sector y el predio referenciado, que residan en el mismo barrio o muy cerca, o a los propietarios de predios vecinos.

INVESTIGACION DE MERCADO DE LOTES EN VENTA

MUESTRA 1	
Direccion: Cra 41 #2ª-05 Área lote: 181,10 m2. Área construccion: 140,00 m2. Precio: $280.000.000.	
Contacto: 3135667372	

MUESTRA 2	
Direccion: Cra 41 #1B-20 Área lote: 98,00 m2. Área construccion: 140,00 m2. Precio: $250.000.000.	
Contacto: 3016581383 / 3006956888	

MUESTRA 3
Direccion: Cra 41 #2C-50 Área lote: 133,00 m2. Área construccion: 215,00 m2. Precio: $350.000.000.
Contacto: 3006956888

MUESTRA 4	
Direccion: Cra 41 #3B-29 Área lote: 160,00 m2. Área construccion: 190,00 m2. Precio: $350.000.000.	
Contacto: 3014782542	

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN HEIDECKE							
MUESTRA	CONDICIONES FÍSICAS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	Requiere sustituciones totales	3,5	33,20	$1.141.400	$378.945	$762.455	$800.000
2	Requiere reparaciones a nivel	3,0	18,10	$1.263.400	$228.675	$1.034.725	$1.000.000
3	Requiere reparaciones a nivel	3,0	18,10	$1.443.500	$261.274	$1.182.227	$1.200.000
4	Requiere reparaciones a nivel	3,0	18,10	$1.443.500	$261.274	$1.182.227	$1.200.000

MUESTRA		Valor Oferta	Factor Negociación	Valor Ajustado Negociacion	Factor Ubicación	Factor Forma	Factor Tamaño	Valor / m2 Construcción	Valor Total Construcción	Valor / m2 Terreno	VALOR / M2 AJUSTADO
Area Terreno	Area Construccion										
181,10	140,00	$ 280.000.000	0,90	$252.000.000	1,00	1,00	1,00	$ 800.000	$112.000.000	$773.054	**$ 695.748**
98,00	140,00	$ 250.000.000	0,85	$212.500.000	1,00	1,00	1,00	$ 1.000.000	$140.000.000	$739.796	**$ 628.827**
133,00	215,00	$ 350.000.000	0,90	$315.000.000	1,00	1,00	1,00	$ 1.000.000	$215.000.000	$751.880	**$ 676.692**
160,00	190,00	$ 350.000.000	0,90	$315.000.000	1,00	1,00	1,00	$ 1.000.000	$190.000.000	$781.250	**$ 703.125**

PROMEDIO ARITMETICO:	$ 686.220
DESVIACION ESTANDAR:	33.424
COEFICIENTE DE VARIACION %	4,87
VALOR ADOPTADO	**$ 680.000**
COEFICIENTE DE ASIMETRIA:	0,19
LIMITE SUPERIOR	$ 719.644
LIMITE INFERIOR	$ 652.796

El resultado del estudio de mercado homogeneizado cumple dispuesto en la resolución 620 de 2.008 del IGAC en la cual establece que el coeficiente de variación debe ser menos del 7,5%; para nuestro caso el coeficiente de variación dio 4,87%, siendo una muestra confiable; a criterio del valuador se adopta como valor de mercado por metro cuadrado cercano al limite inferior de las muestras (redondeado en $680.000), de acuerdo con las condiciones del inmueble, area de cesion y terrenos en proceso de legalización ya que se encuentran invadidos.

ÍTEM	ÁREA	UND	VR UNITARIO	SUB TOTAL
Lote de eterreno	190,00	m²	$ 680.000,00	$ 129.200.000
SUB TOTAL TERRENO				**$ 129.200.000,00**

Conclusiones:

El valor comercial del inmueble, ubicado en la calle 1ª #40ª-64 de la Urbanizacion La Roca de la ciudad de Valledupar - Cesar de propiedad del **MUNICIPIO DE VALLEDUPAR** es el siguiente:

- Se determina como valor comercial para el lote de terreno la cantidad de: **$129'200.000,00 (CIENTO VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE)**

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

A T E N T A M E N T E

EDUARDO JOSÉ USTÁRIZ ARAMENDIZ
REGISTRO R.N.A. No 1237
MIEMBRO LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR

ANEXO FOTOGRAFICO

