Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 22/09/2026 **Hora:** 12:24 PM **No. Consulta:** 864171017

N° Matrícula Inmobiliaria: 190-66873 **Referencia Catastral:** 20001010600000233000300000000

Departamento: CESAR **Referencia Catastral Anterior:** 20001010602330003000

Municipio: VALLEDUPAR **Cédula Catastral:**

Vereda: VALLEDUPAR **Nupre:** AWK0009DOLA

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

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.4 MANZANA J, CON UN AREA DE 119 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:** 119 **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
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)	
0	2		21/09/2022	ICARE-2022	SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE VALLEDUPAR, RES. 533 DEL 2010 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES	

				ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD
2026-190-6-9433	EXPROPIACION,	12/08/2026	alcaldia de valledupar	VALLEDUPAR

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: 22/09/2026
Hora: 12:24 PM
No. Consulta: 864170743
No. Matricula Inmobiliaria: 190-66873
Referencia Catastral: 20001010600000233000300000000

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: 21-10-1994 Radicación: 199422
Doc: ESCRITURA 1.611 DEL 1994-10-19 00:00:00 NOT.TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $1.300.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA (VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR) (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: ROMERO MEJIA MARITZA CECILIA CC 42492399

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 21-10-1994 Radicación: 199422
Doc: ESCRITURA 1.611 DEL 1994-10-19 00:00:00 NOT.TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 999 PROHIBICION PARA VENDER DURANTE CINCO (5) A/OS. (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: 21-10-1994 Radicación: 199422
Doc: ESCRITURA 1.611 DEL 1994-10-19 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: ROMERO MEJIA MARITZA CECILIA CC 42492399
A: HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 29-06-2010 Radicación: 2010-190-6-6177
Doc: ESCRITURA 1574 DEL 2010-06-25 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $0
Se cancela anotación No: 5
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: ROMERO MEJIA MARITZA CECILIA CC 42492399 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 06-07-2010 Radicación: 2010-190-6-6437
Doc: ESCRITURA 1629 DEL 2010-07-01 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: ROMERO MEJIA MARITZA CECILIA CC 42492399 X
A: SOLANO REDONDO JOSE AGUSTIN CC 77152036

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 27-09-2010 Radicación: 2010-190-6-9621
Doc: ESCRITURA 2454 DEL 2010-09-21 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $10.000.000
Se cancela anotación No: 7
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SOLANO REDONDO JOSE AGUSTIN CC 77152036
A: ROMERO MEJIA MARITZA CECILIA CC 42492399

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 27-09-2010 Radicación: 2010-190-6-9621
Doc: ESCRITURA 2454 DEL 2010-09-21 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $3.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ROMERO MEJIA MARITZA CECILIA CC 42492399
A: ROSADO ROBLES LILIANA MARIA CC 49780284 X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 08-02-2016 Radicación: 2016-190-6-1027
Doc: ESCRITURA 226 DEL 2016-02-05 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: ROSADO ROBLES LILIANA MARIA CC 49780284 X
A: GALVIS RODOLFO CC 5638669

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 05-07-2019 Radicación: 2019-190-6-7434
Doc: ESCRITURA 1192 DEL 2019-06-27 00:00:00 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $0
Se cancela anotación No: 10
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GALVIS RODOLFO CC 5638669
A: ROSADO ROBLES LILIANA MARIA CC 49780284 X

5

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 12-04-2023 Radicación: 2023-190-6-3771
Doc: OFICIO 562 DEL 2023-03-15 13:39:46 JUZGADO QUINTO DE PEQUE&#65533;AS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE VALLEDUPAR DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL (MEDIDA CAUTELAR)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: OSORIO SARMIENTO ANDRES FELIPE CC 1065807943
A: ROSADO ROBLES LILIANA MARIA CC 49780284 X

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 22-07-2025 Radicación: 2025-190-6-8070
Doc: RESOLUCION 1714 DEL 2025-06-19 03:00:00 alcaldia de valledupar DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0455 OFERTA DE COMPRA BIEN URBANO SOBRE UN ÁREA DE 26.93M2. (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR
A: ROSADO ROBLES LILIANA MARIA CC 49780284 X

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 08-01-2026 Radicación: 2026-190-6-262
Doc: OFICIO 794 DEL 2023-05-03 03:00:00 JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE VALLEDUPAR DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $0
Se cancela anotación No: 12
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: OSORIO SARMIENTO ANDRES FELIPE CC 1065807943
A: ROSADO ROBLES LILIANA MARIA CC 49780284

ANOTACION: Nro 15 Fecha: 12-08-2026 Radicación: 2026-190-6-9433
Doc: RESOLUCION 0029 DEL 2026-01-08 03:00:00 alcaldia de valledupar DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $211.409.000
ESPECIFICACION: 0140 EXPROPIACION POR VIA ADMNINISTRATIVA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ROSADO ROBLES LILIANA MARIA CC 49780284
A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT. 8000989118 X

ANOTACION: Nro 16 Fecha: 12-08-2026 Radicación: 2026-190-6-9433
Doc: RESOLUCION 0029 DEL 2026-01-08 03:00:00 alcaldia de valledupar DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $0
Se cancela anotación No: 13
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA OFERTA DE COMPRA (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR
A: ROSADO ROBLES LILIANA MARIA CC 49780284

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	***26036***
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-56 Urbanizacion La Roca Valledupar – Cesar
Régimen de propiedad	PRIVADA
Cedula catastral	20001010600000233000300000000
Matricula inmobiliaria	190-66873
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 RESIDENCIAL 2		
Tratamiento	MEJORAMIENTO INTEGRAL COMPLEMENTARIO		
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	RESIDENCIAL	**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	Medianero	**Topografía**	Plana
Configuración	Regular	**Ubicación**	Al norte de la calle 1A
Características Panorámicas	Ninguna en particular		

Lote de terreno
Colindancias y linderos:

Al	Norte	En	7,19 m	Con	Predio de Hernandez Ramos Nora
Al	Sur	En	7,23 m	Con	Calle 1ª
Al	Este	En	17,00 m	Con	Predio del municipio
Al	Oeste	En	17,00 m	Con	Predio de Vasquez Rueda Natalia del Carmen

Area total según: **Mismo documento** **119,00** m^2

Descripción del inmueble

El predio en estudio trata de un lote de terreno, ubicada sobre el costado norte de la calle 1ª medianero, en la urbanización La Roca.

ÁREA DEL PREDIO
Área: 119,00 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

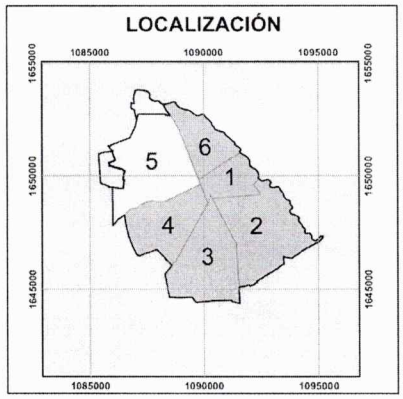
En lo que se refiere al mercado inmobiliario este se encuentra en un nivel medio debido a la crisis económica por la que pasa la región y con una oferta no acorde con la situación real del mercado. La última dada por corredores inmobiliarios, que han tergiversado el mercado mismo de los productos inmobiliarios, 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.

Reglamentación del sector según Modificacion Excepcional de Norma Urbanistica 2022

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)
Vias de la red vial arterial	5,00	1,5	0,8
Vias de la red vial intermedia	5,00	1,2	0,8
Vias de la red vial local	3,00	1	No se permite
Vias peatonales	-	No se permite	No se permite

CONTIENE:

FN-C5
Ficha Normativa
Comuna 5

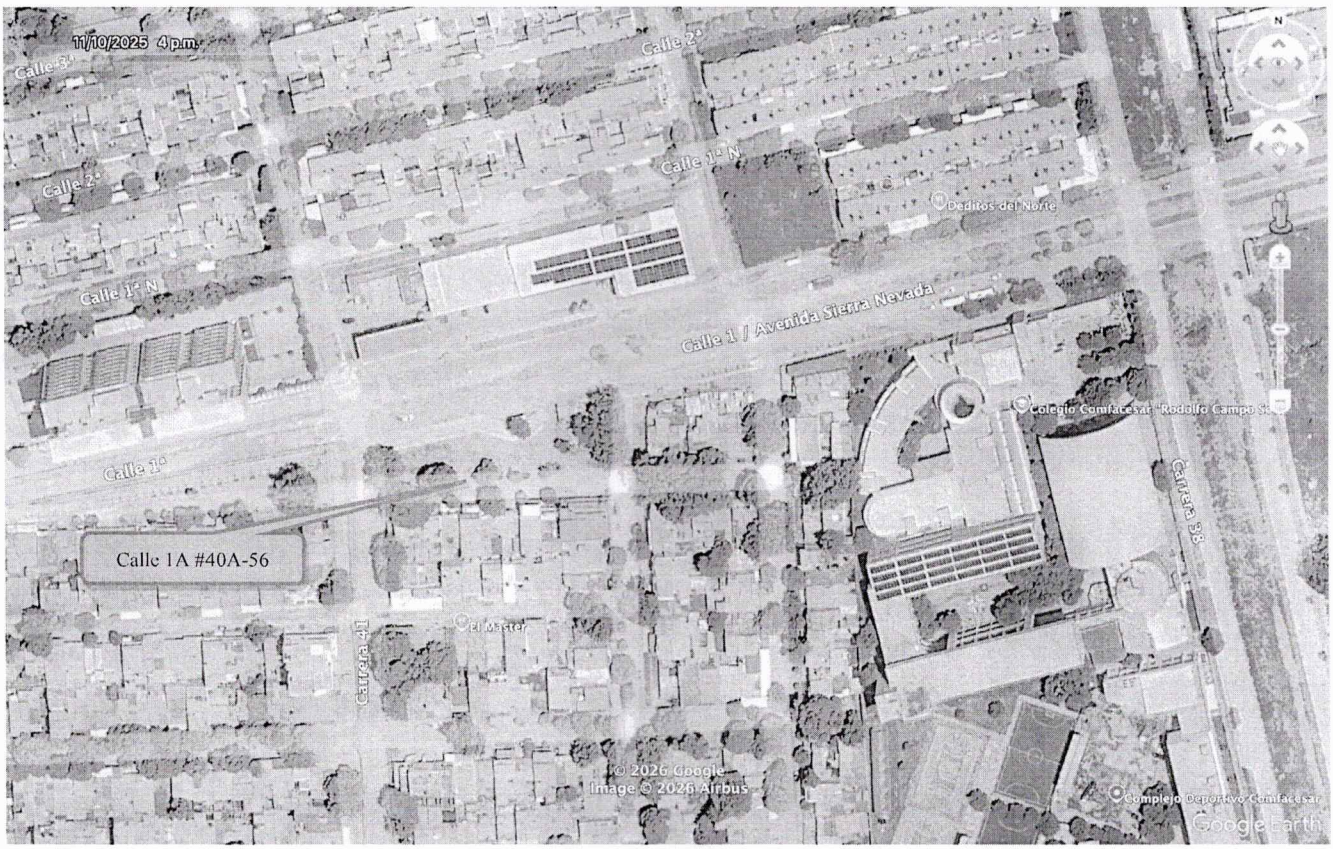
ARCHIVO:	FECHA:
FN-C5.mxd	5 DE JUNIO DE 2015
ESCALA:	**PLANO:**
1:7.500	05

SECTOR 27



SECTOR	TRATAMIENTO	Mejoramiento integral Complementario
	AREA DE ACTIVIDAD	Residencial 2
	EDIFICABILIDAD	
27	FRENTES	Todos los predios
	INDICE OCUPACION MAX.	0,70
	INDICE CONSTRUC. MAX.	2,00
	ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	3
	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua
	OBSERVACIONES	

LOCALIZACIÓN EN EL SECTOR



Coordenadas de Georeferenciacion: 10°29'09,44" N – 73°16'57,58" 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 Uso	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	0,90	1,00	$ 800.000	$112.000.000	$773.054	**$ 626.173**
98,00	140,00	$ 250.000.000	0,85	$212.500.000	1,00	0,90	1,00	$ 1.000.000	$140.000.000	$739.796	**$ 565.944**
133,00	215,00	$ 350.000.000	0,90	$315.000.000	1,00	0,90	1,00	$ 1.000.000	$215.000.000	$751.880	**$ 609.023**
160,00	190,00	$ 350.000.000	0,90	$315.000.000	1,00	0,90	1,00	$ 1.000.000	$190.000.000	$781.250	**$ 632.813**

PROMEDIO ARITMETICO:	$ 617.598
DESVIACION ESTANDAR:	30.082
COEFICIENTE DE VARIACION %	4,87
VALOR ADOPTADO	**$ 600.000**
COEFICIENTE DE ASIMETRIA:	0,59
LIMITE SUPERIOR	$ 647.680
LIMITE INFERIOR	$ 587.516

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 $600.000), 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 terreno	119,00	m²	$ 600.000,00	$ 71.400.000
SUB TOTAL TERRENO				**$ 71.400.000,00**

Conclusiones:

El valor comercial del inmueble, ubicado en la calle 1ª #40ª-56 de la Urbanizacion La Roca de la ciudad de Valledupar - Cesar de propiedad del **MUNICIPIO DE VALLEDUPAR** es el siguiente:

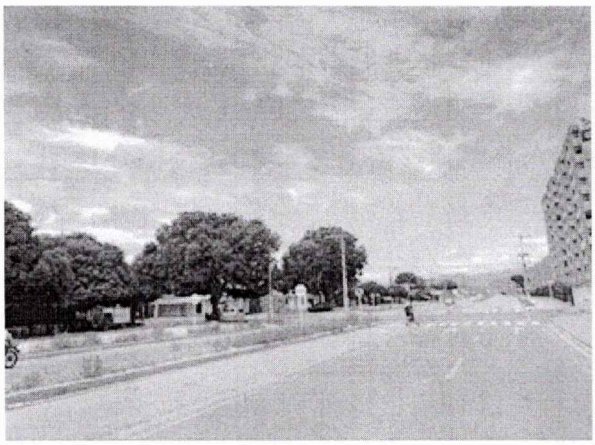
- Se determina como valor comercial para el lote de terreno la cantidad de: **$71'400.000,00 (SETENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE)**

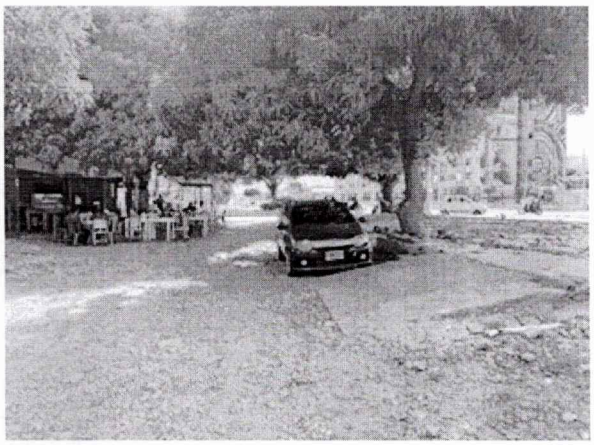
VIGENCIA DEL AVALUO: *De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de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

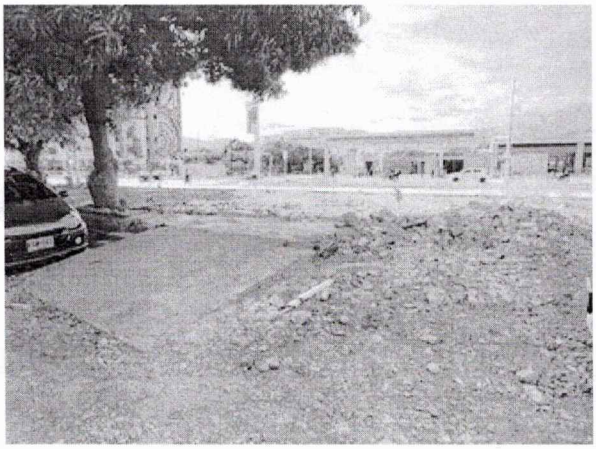
A T E N T A M E N T E

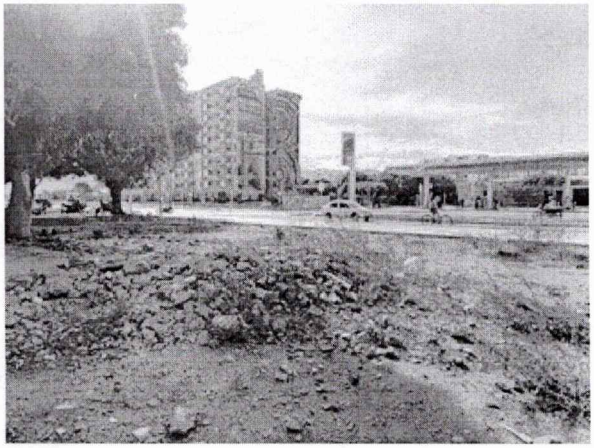
EDUARDO JOSÉ USTÁRIZ ARAMENDIZ
REGISTRO R.N.A. No 1237
MIEMBRO LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR

Prop. **Municipio de Valledupar**
ANEXO FOTOGRAFICO









ALCALDÍA DE VALLEDUPAR Oficina de Catastro	CÓDIGO FECHA ACTUALIZACIÓN	ALCALDÍA DE VALLEDUPAR	
	VERSION	CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL	

CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.1752

CERTIFICADO No.	1752-2026	FECHA:	22	septiembre	2026

EL JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN CATASTRAL, en uso de las facultades legales; y en especial las consagradas en la resolución 486 del 1 de julio de 2021 del IGAC (habilitación como gestor catastral al municipio de Valledupar), decreto 954 del 18 de noviembre de 2022, y en concordancia con el decreto 148 de 2020, y la resolución 1040 del 8 de agosto de 2023, certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral del municipio

INFORMACIÓN FÍSICA

DEPARTAMENTO	20-CESAR	**MATRÍCULA**	190 -66873
MUNICIPIO	1-VALLEDUPAR	**ÁREA TERRENO**	0 Ha 119 m2
NÚMERO PREDIAL	01-06-00-00-0233-0003-0-00-00-0000	**ÁREA CONSTRUIDA**	0.00 m2
RECCIÓN	C 1A 40A 56		

INFORMACIÓN ECONÓMICA

AVALÚO	$ 15,691,000
DEST ECONÓMICO	Habitacional

INFORMACIÓN JURÍDICA

Nombre	Tipo de Documento	Número de Documento
MUNICIPIO DE VALLEDUPAR	NIT	8000989118

Total titulares inscritos (según base catastral) 1

INFORMACIÓN ESPECIAL

Último acto administrativo	Resolución 5880 de 2026
Zonas económicas	23 -

PREDIOS COLINDANTES

Norte	7.18M CON 20001010600000233000100000000
Este	17.12M CON 20001010600000233000200000000
Sur	7.06M CON CALLE 1A
Oeste	17.02M CON 20001010600000233000500000000, 20001010600000233000400000000

AVALUO TERRENO : $ 15.691.000

El presente certificado se expide para INTERESADO

Jorge Hernan Salgado Miranda
Jefe de Oficina de Gestión Catastral

Nota: La presente información no se asimila como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, y en concordancia con el artículo 4.6.1 de la resolución IGAC No 1040 de 2023, Naturaleza y efectos de la inscripción catastral. La inscripción catastral es el registro de los ingresos, modificaciones o cancelaciones en la base de datos catastral por parte de los gestores catastrales. La inscripción de predios en la base de datos catastral no constituye un título de dominio ni tiene el poder de subsanar los vicios de titulación o de posesión que el interesado pueda presentar. Además, dicha inscripción no puede ser alegada como una excepción en contra de aquellos que intenten demostrar un mejor derecho frente a la propiedad, posesión u ocupación del predio. La base de datos catastral, corresponde a los predios donde se presta el servicio público de gestión catastral

C-1752-CESP-G18-01060000023300030000000000.pdf

ALCALDÍA DE
VALLEDUPAR
SECRETARÍA GENERAL

RESOLUCIÓN No. 0029 DE 08 ENE 2026

POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 190-66873 PARA LA CONSTRUCCION DEL PRIMER TRAMO DEL ANILLO VIAL EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

El Secretario General del Municipio de Valledupar de conformidad con las competencias atribuidas mediante decreto No. 0646 del 12 de junio de 2025, en uso de las facultades Constitucionales y Legales, en especial las contenidas en los Artículos 58, 82, 287 y 315 de la Constitución Política, la Ley 9 de 1989, artículos 58, 59, 60, 61, 63 y ss de La Ley 388 de 1997.

CONSIDERANDO

Que el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo No. 1 de 1999, al referirse al derecho fundamental garantiza la propiedad privada y demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, así mismo, señala: *"Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social". Y más adelante agrega: "Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el Legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa...".*

Que el artículo 287 de la Constitución Política igualmente señala que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la Ley.

Que mediante la Ley 9ª de 1989 de Reforma Urbana modificada por la ley 388 de 1997, se regulan los Planes de Desarrollo Municipal, la adquisición y expropiación de bienes y en general disposiciones relacionadas con la planificación del desarrollo Municipal.

Que el artículo 58 de la ley 388 de 1.997, establece como motivos de utilidad pública o interés social la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos, como también la ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial.

Que el articulo 59 ibidem, faculta a las entidades territoriales y a los establecimientos públicos para adelantar el procedimiento de enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para destinarlos al desarrollo de obras de utilidad pública o interés social.

Que el artículo 61 de la Ley 1682 de 1997, en su inciso 5° establece que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si trascurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

Que el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el literal E del artículo 58 ibidem, establecen que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa, el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando la finalidad de dicha expropiación corresponda a la **ejecución de las obras de infraestructura vial, de sistemas de transportes masivos y provisión de espacios públicos urbanos**.

Que el artículo 20 de la Ley 1682 de 2013 faculta a la entidad pública responsable del proyecto vial para adelantar el proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad

pública e interés social, ya sea por expropiación administrativa, siguiendo para tal efecto los procedimientos definidos en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

Que el artículo 64 de la Ley 388 de 1997, en desarrollo del precepto constitucional contenido en el inciso final del Artículo 58 superior, indica que, para efectos de adelantar el proceso de adquisición por vía de expropiación administrativa, además de existir los motivos de utilidad pública e interés social, es necesario que en forma previa se declaren las condiciones de urgencia que así lo autoricen.

Que mediante Decreto 001054 del 22 de diciembre de 2022 el alcalde Municipal de Valledupar Declaró las condiciones de urgencias para la adquisición de suelos necesarios para la ejecución del proyecto denominado "CONSTRUCCION DEL PRIMER TRAMO DEL ANILLO VIAL DE LA CIUDAD DE VALLEDUPAR".

Que mediante decreto 001055 del 22 de diciembre de 2022 el alcalde Municipal de Valledupar anunció a los interesados y a la comunidad en general, la puesta en marcha del proyecto de iniciativa pública denominado CONSTRUCCION DEL PRIMER TRAMO DEL ANILLO VIAL DE LA CIUDAD DE VALLEDUPAR.

Que, del análisis técnico de la ejecución del proyecto antes mencionado, se pudo evidenciar sobre los predios que recae la declaratoria de urgencia por motivos de Utilidad Pública e Interés Social, existe la necesidad de adquirirlos para construir la infraestructura vial del Municipio de Valledupar establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo modifican o desarrollan.

Que el Municipio de Valledupar contempla dentro del Plan de Desarrollo Valledupar "Municipio Equitativo y Solidario 2024-2027", 1°). Que, en las acciones urbanísticas adoptadas en los Planes de Ordenamiento Territorial, no solo se establecen las cargas generales, sino las afectaciones y proyecciones viales, de la ciudad, que se convierten en decisiones estructurantes de ordenamiento. 2°.) Que el Plan de Ordenamiento Territorial determinó las reservas viales y que éstas se constituyen por mandato de la ley en una carga general. 3°). Que la Administración Municipal, de acuerdo con el Plan de Desarrollo ejecutará el proyecto de inversión denominado " CONSTRUCCION DEL ANILLO VIAL EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR."

Que mediante decreto 0646 del 12 de junio de 2025 el alcalde Municipal de Valledupar delegó al Secretario General del Municipio de Valledupar la función de iniciar y culminar los procedimientos de enajenación voluntaria, expropiación por vía administrativa y/o judicial, con el propósito de adelantar la adquisición predial para desarrollar el proyecto de 'CONSTRUCCION DEL PRIMER TRAMO DEL ANILLO VIAL DE LA CIUDAD DE VALLEDUPAR.

Que el Municipio de Valledupar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la ley 388 de 1997 expidió la Resolución No. 1714 del 19 junio de 2025, "POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA EL INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN", del inmueble ubicado en la dirección Calle 1A No. 40 A – 56, Rocas del Valle del Municipio de Valledupar, identificado con referencia catastral No. 20001010600000023300030000000000 y matrícula inmobiliaria 190-66873 con un **AREA DE TERRENO DE 119 M2** y **ÁREA A INTERVENIR DE 26,93 M2** por un valor de **CINCUENTA Y TRES MILLONES CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS ($53.186.750) MONEDA CORRIENTE**, acto administrativo notificado personalmente a la señora **LILIANA MARIA ROSADO ROBLES**, identificada con la cedula de ciudadanía No. 49.780.284 expedida en Valledupar en calidad de titular del derecho de dominio, el día 11 de julio de 2025.

0029 08 ENE 2026

Que de conformidad con el artículo 61 de la ley 388 de 1997 se le otorgó a la señora LILIANA MARIA ROSADO ROBLES, el termino de 30 días hábiles, para llegar a un acuerdo formal dentro de la etapa de enajenación voluntaria, iniciada por el Municipio de Valledupar tendiente en la adquisición predial para el desarrollo del PROYECTO DE CONSTRUCCION DEL PRIMER TRAMO DEL ANILLO VIAL EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Que el día 26 de agosto de 2025, la señora LILIANA MARIA ROSADO ROBLES, a través de apoderado presentó CONTRAPROPUESTA a la Resolución No. 1714 del 19 de junio de 2025.

Que la secretara General mediante Oficio No. 1050 de fecha 28 de agosto de 2025, procedió a dar traslado a la empresa DCI COLOMBIA S.A.S del escrito de OBJECION con sus anexos, presentado por parte del apoderado.

Que, de conformidad a los estudios técnicos realizados por la Oficina Asesora de Planeación Municipal, determinó la necesidad de modificar el trazado vial, donde se va a CONSTRUIR EL PRIMER TRAMO DEL ANILLO VIAL EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, circunstancia que ineludiblemente afectaron el área de intervención del inmueble en un porcentaje mayor al ofertado mediante resolución No. 1714 del 19 de junio de 2025.

Que, en virtud de lo anterior, la sociedad DCI Colombia S.A.S presentó un nuevo avaluó comercial donde ajustó el valor a indemnizar incluyendo las áreas afectadas con el trazado vial.

Que en ese sentido se corrigen las áreas del predio antes mencionado quedando como resultado un área de terreno de 121,90 M2 y un área de construcción a indemnizar de 92,00 M2.

Que por medio de Resolución No. 2548 del 02 de septiembre de 2025, se ordenó la corrección de la Resolución No. 1714 de 19 de junio de 2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA 190 – 66873 PARA LA CONSTRUCCION DEL PRIMER TRAMO DEL ANILLO VIAL EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, por un valor de **DOSCIENTOS DOS MILLONES CIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS ($202.124.000) MONEDA CORRIENTE,** acto administrativo notificado personalmente a la señora LILIANA MARIA ROSADO ROBLES, identificada con la cedula de ciudadanía No. 49.780.284 expedida en Valledupar en calidad de titular del derecho de dominio, el día 08 de septiembre de 2025.

Que el día 23 de septiembre de 2025, la sociedad DCI Colombia S.A.S emitió RESPUESTA A LA OBJECION Y CONTRAPROPUESTA PRESENTADA EN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL – ENAJENACIÓN VOLUNTARIA – PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DEL PRIMER TRAMO ANILLO VIAL EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, especificando lo siguiente:

> ***Predio (Mz 3 P2) – LILIANA MARIA ROSADO ROBLES**, ubicado en la Calle 1A # 40A - 56.*
>
> ***Respuesta:** Si bien el propietario/poseedor aporta un avalúo con fecha actual, es pertinente aclarar que los avalúos realizados por la empresa DCI Colombia S.A.S. para la Alcaldía de Valledupar, se hicieron con fecha posterior del anuncio del proyecto mediante el DECRETO 001055 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2022 "Por medio del cual se anuncia la puesta en marcha del proyecto de iniciativa pública denominado "CONSTRUCCION DEL ANILLO VIAL DE LA CIUDAD DE VALLEDUPAR, DEPARTAMENTO DEL CESAR", con valores comerciales de costos directos según la revista especializada en construcción SISPAC y se deprecio mediante el Método de Fitto y Corvinni, según el estado de conservación del predio y la edad.*

0029 08 ENE 2026

Parágrafo 1 del artículo 61 Ley 388 de 1997 descrito en el artículo 2.2.5.4.2 del Decreto 1077 de 2015 que dice:

Decreto 1077 de 2015 Sector Vivienda, Ciudad y Territorio

"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

CAPÍTULO 4. ANUNCIO DE PROGRAMAS, PROYECTOS U OBRAS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL.

*"**ARTÍCULO 2.2.5.4.2** Efectos del anuncio del proyecto, programa u obra. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, con el anuncio del proyecto se descontará del avalúo comercial de adquisición, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra, salvo aquellos casos en que los propietarios hubieren pagado la participación en plusvalía por obra pública o la contribución de valorización, según sea del caso. Para el efecto, se elaborarán avalúos de referencia en los cuáles se debe tener en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y económicas del suelo al momento del anuncio del proyecto, de acuerdo con la normativa vigente."*

Decreto 2729 del 2012 hoy compilado en el Decreto 1077 de 2015

*"**Parágrafo.** Para efectos del presente decreto se entenderá por variación habitual del valor del suelo, aquel que se presenta en condiciones normales del mercado inmobiliario sin la actuación de la administración pública que anuncia el proyecto, programa u obra".*

En base a lo anterior como en el avalúo aportado no se evidencia el monto del pago correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado o la contribución de valorización, se determina el valor comercial de los avalúos de referencia realizados por la empresa DCI Colombia S.A.S. para la Alcaldía de Valledupar al momento del anuncio del proyecto de iniciativa pública denominado "CONSTRUCCION DEL ANILLO VIAL DE LA CIUDAD DE VALLEDUPAR, DEPARTAMENTO DEL CESAR, mediante el DECRETO 001055 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2022.

Se ajusta valor comercial del predio en su totalidad, ya que inicialmente se había propuesto adquirir una franja o porción del predio lo cual no es procedente, por lo tanto, el valor comercial del predio es el plasmado en el informe valuatorio realizado por la empresa DCI COLOMBIA S.A.S. por un valor de $208.409.000.

Se anexa informe valuatorio ajustado.

Que por medio de la Resolución No. 2955 del 02 de octubre de 2025, se ordenó la corrección de la Resolución No. 2548 del 02 de septiembre de 2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA DENTRO DEL PROCESO DE ADQUISICION DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA 190 – 66873 PARA LA CONSTRUCCION DEL PRIMER TRAMO DEL ANILLO VIAL EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, por un valor de **DOSCIENTOS OCHO MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL PESOS ($208.409.000) MONEDA CORRIENTE,** acto administrativo notificado personalmente a la señora LILIANA MARIA ROSADO ROBLES, identificada con la cedula de ciudadanía No. 49.780.284 expedida en Valledupar en calidad de titular del derecho de dominio, el día 10 de octubre de 2025.

Que el día 7 de noviembre la señora LILIANA MARIA ROSADO ROBLES, a través de apoderado presentó IMPUGNACION DE AVALUO DE LA RESOLUCION No. 2955 del 02 de octubre de 2025.

Que la secretara General mediante Oficio No. 1282 de fecha 12 de noviembre de 2025, procedió a dar traslado a la empresa DCI COLOMBIA S.A.S del escrito de OBJECION con sus anexos, presentado por parte del apoderado.

4

Que el día 19 de noviembre de 2025, la sociedad DCI Colombia S.A.S emitió RESPUESTA A LA OBJECION Y CONTRAPROPUESTA PRESENTADA EN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL – ENAJENACIÓN VOLUNTARIA – PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DEL PRIMER TRAMO ANILLO VIAL EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, especificando lo siguiente:

***Predio (Mz 3 P2) – LILIANA MARIA ROSADO ROBLES**, ubicado en la Calle 1A # 40A - 56.*

***Respuesta:** Si bien el propietario/poseedor aporta un avalúo con fecha actual, es pertinente aclarar que los avalúos realizados por la empresa DCI Colombia S.A.S. para la Alcaldía de Valledupar, se hicieron con fecha posterior del anuncio del proyecto mediante el DECRETO 001055 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2022 "Por medio del cual se anuncia la puesta en marcha del proyecto de iniciativa pública denominado "CONSTRUCCION DEL ANILLO VIAL DE LA CIUDAD DE VALLEDUPAR, DEPARTAMENTO DEL CESAR", con valores comerciales de costos directos según la revista especializada en construcción SISPAC y se deprecio mediante el Método de Fitto y Corvinni, según el estado de conservación del predio y la edad.*

Parágrafo 1 del artículo 61 Ley 388 de 1997 descrito en el artículo 2.2.5.4.2 del Decreto 1077 de 2015 que dice:

Decreto 1077 de 2015 Sector Vivienda, Ciudad y Territorio

"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

CAPÍTULO 4. ANUNCIO DE PROGRAMAS, PROYECTOS U OBRAS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL.

*"**ARTÍCULO 2.2.5.4.2** Efectos del anuncio del proyecto, programa u obra. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, con el anuncio del proyecto se descontará del avalúo comercial de adquisición, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra, salvo aquellos casos en que los propietarios hubieren pagado la participación en plusvalía por obra pública o la contribución de valorización, según sea del caso. Para el efecto, se elaborarán avalúos de referencia en los cuáles se debe tener en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y económicas del suelo al momento del anuncio del proyecto, de acuerdo con la normativa vigente."*

Decreto 2729 del 2012 hoy compilado en el Decreto 1077 de 2015

*"**Parágrafo.** Para efectos del presente decreto se entenderá por variación habitual del valor del suelo, aquel que se presenta en condiciones normales del mercado inmobiliario sin la actuación de la administración pública que anuncia el proyecto, programa u obra".*

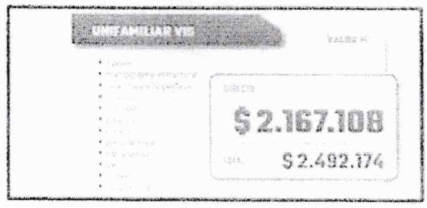
El informe técnico de avalúo presentado como prueba, realizado por perito inscrito en el RAA, que determina el valor del predio en $267.621.990, cita como valor comparable, el Boletín Informativo Construdata No. Edición 213 del 2.025 para la ciudad de Barranquilla, donde estos valores No son comparables, teniendo en cuenta que los valores de construcción son más altos en Barranquilla que en Valledupar. Esto se debe a varios factores, como la mayor demanda de vivienda en Barranquilla ya que es una ciudad más grande y con mayor crecimiento poblacional, lo que genera una mayor demanda de vivienda y, por ende, precios más altos; el costo de los materiales y la mano de obra son más altos debido a la mayor demanda y a la complejidad de la logística; y el nivel de desarrollo económico de Barranquilla, ya que es un importante centro económico y comercial siendo la ciudad más importante de la costa atlántica, lo que se

5

traduce en un mayor poder adquisitivo y, consecuentemente, en precios de construcción más elevados.

*Como se muestra en la siguiente imagen: *Tomado del informe de avalúo comercial realizado por el perito Amilkar Castillo Carrillo con fecha 31/07/2025.*

BOLETÍN INFORMATIVO CONTRUDATA No. EDICIÓN 213 del 2025, Barranquilla 2025



Lo cual No es un valor confiable para determinar valor comercial del bien inmueble en mención, ya que, este valor es para vivienda de dos pisos ciudad de Barranquilla.

Se ajusta valor comercial del predio en su totalidad, ya que inicialmente se había propuesto adquirir una franja o porción del predio lo cual no es procedente, por lo tanto, el valor comercial del predio es el plasmado en el informe valuatorio realizado por la empresa DCI COLOMBIA S.A.S. por un valor de $211.409.000.

Se anexa informe valuatorio ajustado, el cual se detalle de la siguiente manera:

Área total de construcción: ***92,00 m2***

Área obras anexas (Zonas dura): ***25,00 m2***

Área obras anexas (Zonas dura patio): ***8,00 m2***

Área obras anexas (Cerramiento): ***14,00 m2***

Área obras anexas (Cerramiento patio): ***12,00 m2***

Valor total del predio: ***$211.409.000***

Se anexa informe valuatorio ajustado.

En consecuencia, de lo expuesto y teniendo en cuenta la respuesta emanada por la Sociedad DCI COLOMBIA S.A.S., se ordenó ampliar el valor del precio estipulado en el artículo quinto y sexto de la RESOLUCIÓN 2955 de 02 de OCTUBRE DE 2025 "POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 190-66873 PARA LA CONSTRUCCION DEL PRIMER TRAMO DEL ANILLO.

Que por medio de la Resolución No. 3585 de 20 noviembre de 2025, se presentó nueva oferta de compra y se continuó con la adquisición del inmueble ubicado en la dirección Calle 1A No. 40 A- 56, Rocas del Valle con un área de terreno 121.90, área de construcción 92.00 m2 y obras anexas 59,00 m2 con referencia catastral No. 20001010600000233000300000000, y matrícula inmobiliaria 190–66873 por valor de DOSCIENTOS ONCE MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE ML PESOS ($211.409.000) MONEDA CORRIENTE, acto administrativo notificado personalmente a la señora LILIANA MARIA ROSADO ROBLES, identificada con la cedula de ciudadania No. 49.780.284 expedida en Valledupar en calidad de titular del derecho de dominio, el día 27 de noviembre de 2025.

0029 08 ENE 2026

Que el día 4 de diciembre la señora LILIANA MARIA ROSADO ROBLES, a través de apoderado presentó IMPUGNACION DE AVALUO DE LA RESOLUCION No. 3585 del 20 de noviembre de 2025.

Que la Secretaria General mediante oficio número 1368 de fecha 19 de diciembre de 2025 mediante correo electrónico procedió a dar respuesta de las objeciones y contrapropuesta emanada por la Sociedad DCI COLOMBIA S.A.S a la señora LILIANA MARIA ROSADO ROBLES identificada con la cedula de ciudadanía No. 49.780.284 expedida en Valledupar en calidad de titular del derecho de dominio.

Que sobre el inmueble objeto de expropiación existen gravámenes y/o limitaciones al dominio, EMBARGO EJECUTIVO – MEDIDA CAUTELAR, promovida por ANDRES FELIPE OSORIO SARMIENTO ante el Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Valledupar, Radicado: 20014003008-2022-00811-00; registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 190 – 66873, en la anotación No. 12.

Que revisado el estado actual del proceso en la pagina de consulta de la rama judicial se avizoró que el Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Valledupar, profirió auto de fecha 3 de mayo de 2023, por medio del cual resolvió TERMINAR EL PROCESO POR PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN Y ORDENÓ EL LEVANTAMIENTO DE LAS MEDIDAS CAUTELARES DECRETADAS.

Que la señora **LILIANA MARIA ROSADO ROBLES** allegó a la Oficina de inmuebles – Secretaria General Municipal, oficio de desembargo No. 794 del 3 de mayo de 2023, emanado del Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Valledupar, dentro del proceso Ejecutivo adelantado por ANDRES FELIPE OSORIO SARMIENTO. Radicado: 20014003008-2022-00811-00

Que los recursos para la expropiación administrativa del predio referido se encuentran amparados con cargo al presupuesto del Municipio de Valledupar, según el certificado de disponibilidad presupuestal vigencia 2025 No. 948 del 28 de febrero de 2025 expedido por la Secretaria de Hacienda del Municipio de Valledupar.

En mérito de lo expuesto,

R E S U E L V E

ARTICULO PRIMERO. OBJETO: - ORDENAR LA EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA del inmueble ubicado en la Calle 1 A No. 40 A – 56, Barrio Rocas del Valle de la ciudad de Valledupar, identificado con la referencia catastral 20001010600000233000300000000 y matrícula inmobiliaria 190-66873, de propiedad de la señora **LILIANA MARIA ROSADO ROBLES** identificada con la cedula de ciudadanía No. 49.780.284 expedida en Valledupar.

ARTÍCULO SEGUNDO. - VALOR DEL PRECIO INDEMNIZATORIO. - El valor del precio indemnizatorio de la expropiación, que se ordena por la presente resolución es de **DOSCIENTOS ONCE MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL PESOS ($211.409.000) MONEDA CORRIENTE,** en favor de la señora **LILIANA MARIA ROSADO ROBLES,** correspondientes al valor comercial del inmueble de acuerdo con el avalúo predio urbano.

PARAGRAFO PRIMERO: La presente resolución de expropiación, no implica la aplicación del artículo 129 de la Ley 142 de 1994 que establece la cesión de los contratos de servicios públicos con ocasión de la transferencia de dominio, articulo que señala: "[...] En la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliarios, salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operará de pleno derecho, e incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o

7

0029 6 ENE 2026

destinación utilizados para usar el servicio". y teniendo en cuenta que los predios sobre los que recae la declaratoria de urgencia por motivos de Utilidad Pública e Interés Social, existe la necesidad de adquirirlos para construir la infraestructura vial del Municipio de Valledupar establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo modifican o desarrollan, pasando a ser un bien de uso público, dejando por ello de ser destinatario de los servicios públicos, motivo por el cual continuará siendo responsable del consumo, deudas y demás cargos que se generen hasta la cancelación o traslado de los mismos a la señora **LILIANA MARIA ROSADO ROBLES**.

ARTICULO TERCERO. - FORMA DE PAGO. - El trámite del pago se efectuará por el Municipio de Valledupar así: Un cien por ciento (100%) del valor del precio indemnizatorio a favor del propietario, por la suma de **DOSCIENTOS ONCE MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL PESOS ($211.409.000) MONEDA CORRIENTE,** el citado valor, será puesto a disposición de la señora **LILIANA MARIA ROSADO ROBLES,** por parte del del Municipio de Valledupar, una vez ejecutoriada la presente resolución y efectuados los respectivos tramites financieros.

PARAGRAFO PRIMERO – si el valor del precio indemnizatorio, una vez puesto a disposición de la señora **LILIANA MARIA ROSADO ROBLES**, por parte del Municipio de Valledupar, no es retirado dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, este se consignará en la entidad financiera autorizada para el efecto, de acuerdo con lo establecido en el numeral 2° del artículo 70 de la ley 388 de 1997, remitiendo copia de la consignación al Tribunal Administrativo del Cesar, considerándose que de esta manera ha quedado formalmente efectuado el pago por el MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

PARAGRAFO. SEGUNDO - Para efectos del pago del precio indemnizatorio se efectuarán los descuentos correspondientes a impuestos, plusvalía, tasas y contribuciones que le sean aplicables y contemplados en la normatividad vigente y/o Estatuto Tributario.

ARTICULO CUARTO. - APROPIACIONES PRESUPUESTALES: El valor total de la adquisición se ampara en el presupuesto del MUNICIPIO DE VALLEDUPAR - según los certificados de Disponibilidad Presupuestal vigencia 2025 No. 948 del 28 de febrero del 2025 expedido por la Secretaria de Hacienda del Municipio de Valledupar.

ARTICULO QUINTO. - DESTINACIÓN. - El inmueble identificado en el Artículo Primero de la presente Resolución, será destinado a la ejecución del PROYECTO CONSTRUCCION DEL PRIMER TRAMO DEL ANILLO VIAL DE LA CIUDAD DE VALLEDUPAR, el cual se enmarca en el motivo de utilidad pública determinado en el artículo 63 de la ley 388 de 1.997, en concordancia con el literal E del artículo 58 ibidem.

ARTICULO SEXTO. - SOLICITUD CANCELACION OFERTA, GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO. - Con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 68 numeral 4 de la ley 388 de 1997, se deberá solicitar por parte del Municipio de Valledupar la cancelación de la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria 190 -66873, con el cual fue remitida a la Oficina de Registro de Instrumentos Público de Valledupar la Resolución No. 1714 del 19 de junio del 2025, por la cual se determinó la adquisición de un inmueble por el procedimiento de expropiación administrativa y se formuló la respectiva oferta de compra.

Así mismo, se cancele el EMBARGO EJECUTIVO – MEDIDA CAUTELAR, promovida por ANDRES FELIPE OSORIO SARMIENTO ante el Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Valledupar, Radicado: 20014003008-2022-00811-00; registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 190 – 66873, en la anotación No. 12, de conformidad al oficio de desembargo No. 794 del 3 de mayo de 2023, emanado del Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Valledupar, dentro del proceso Ejecutivo adelantado por ANDRES FELIPE OSORIO SARMIENTO contra la señora LILIANA MARIA ROSADO ROBLES. Radicado: 20014003008-2022-00811-00.

0029 08 ENE 2026

ARTICULO SEPTIMO. - ORDEN DE INSCRIPCION. - De conformidad con lo dispuesto en el artículo 68, numeral 4 de la ley 388 de 1997, se deberá solicitar al Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, inscribir la presente resolución en el folio de matrícula inmobiliaria 190-66873, a efectos de perfeccionar la transferencia del derecho de dominio en cabeza del MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

ARTICULO OCTAVO. ENTREGA. - De conformidad a lo dispuesto en el parágrafo del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo, el Municipio de Valledupar procederá a solicitar a la autoridad de policía la práctica de la diligencia de entrega del inmueble identificado en el artículo primero (1°).

ARTÍCULO NOVENO.- Notifíquese la presente resolución a la señora **LILIANA MARIA ROSADO ROBLES,** de conformidad a lo señalado en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el artículo 4 del Decreto Legislativo 491 de 2020, haciéndole saber que contra la misma solo procede el recurso de reposición, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 de la ley 388 de 1997, en concordancia con lo señalado en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el artículo 31 de la Ley 1682 de 2013. .

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GUIDO ANDRES CASTILLA GONZALEZ
Secretario General Municipal de Valledupar