vur
ventanilla única de registro

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
la guarda de la fe pública

MINJUSTICIA

vur
ventanilla única de registro

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 22/09/2026 **Hora:** 12:23 PM **No. Consulta:** 864170033

N° Matrícula Inmobiliaría: 190-107006 **Referencia Catastral:**

Departamento: CESAR **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: VALLEDUPAR **Cédula Catastral:**

Vereda: VALLEDUPAR **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: LOTE DE CESION NUMERO DOS (2)

Direcciones Anteriores:

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

Fecha de Apertura del Folio: 09/07/2004 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 01/07/2004

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:
190-106300

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.-ORBE LIMITADA,ADQUIRIO ESTE Y OTROS PREDIOS POR COMPRA A URBANIZADORA MANAGUA LTDA.SEGUN ESC.690 DEL 28-03-2003,NOT.PRIMERA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 23-04-2003.LA URBANIZADORA MANAGUA CON ESTE MISMO DOCUMENTO DIVIDIO. 2.-URBANIZADORA MANAGUA LTDA.ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A RICARDO LUIS GUTIERREZ GUTIERREZ,SEGUN ESC. 3477 DEL 03-10-94 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 13-10-94. 3.-RICARDO LUIS GUTIERREZ GUTIERREZ,ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A DIOMEDES DAZA DAZA,SEGUN ESCR.2309 DEL 26-10-93 NOTARIA SEGUNDA DE V/DUPAR, REGISTRADA EL 28-10-93. 4.-DIOMEDES DAZA DAZA, ADQUIRIO POR COMPRA A LOS SE/ORES PEDRO NEL,LUIS ERNESTO,MARGARITA ROSA,MARTHA INES,ANA PASCUALA,SONIA LUZ,Y MARINA ESTHER MARTINEZ PUMAREJO, SEGUN ESCR.1409 DEL 29-07-82,NOT.UNICA DE V/DUPAR,REGISTRADA EL 27-01-84.POR ESTA MISMA ESCRITURA DIOMEDES DAZA DAZA HIZO UNIFICACION. 5.-LOS SE/ORES MARINA ESTHER,SONIA LUZ,ANA PASCUALA,MARTHA ESTHER,MARGARITA ROSA,LUIS ERNESTO Y PEDRO NEL MARTINEZ PUMAREJO, ADQUIRIERON ESTE PREDIO RANCHO MANAGUA,POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON LOS SE/ORES MARLEN BEATRIZ,ADUARDO ELIAS,HERNAN JOSE MARTINEZ MARIN,JHON MARLEN MARTINEZ RAMOS,JORGE ENRIQUE MARTINEZ CORZO,ARNULFO JOSE MARTINEZ MOLINA,ALBA MERCEDES MARTINEZ MOLINA,JUSTA MATILDE MARTINEZ MARTINEZ,FERNANDO MARTINEZ FUENTES,JAVIER FELIPE MARTINEZ FUENTES,PEDRO NEL,MARGARITA ROSA,MARTHA INES,ANA PASCUALA,LUIS ERNESTO,NANCY MARIA,CARMEN ELISA,MARINA ESTHER SONIA LUZ MARTINEZ PUMAREJO,SEGUN ESCR.1209 DEL 19-12-83,NOTARIA DE LA PAZ,REGISTRADA EL 10-01-84. 6.-LOS SE/ORES ARRIBA CITADOS, ADQUIRIERON ESTE PREDIO POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN EL JUICIO SUCESORIO DEL SE/OR PEDRO NEL MARTINEZ, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 14-06-76,JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CTO.DE V/DUPAR,REGISTRADA EL 21-04-77. 7.-EL SE/OR PEDRO NEL MARTINEZ,ADQUIRIO EL PREDIO EL ROSARIO, EN MAYOR EXTENSION POR PRESCRIPCION SEGUN SENTENCIA DE FECHA 30-10-57,JUZGADO PROMISCUO DEL CTO.DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 14-11-57.

Cabidad y Linderos

Contenidos en ESCRITURA Nro 1272 de fecha 24-06-2004 en NOTARIA 1 de VALLEDUPAR LOTE DE CESION NUMERO DOS (2) con area de 651.56 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: 0 **Metros:** 651 **Area Centimietros:** 5600

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	2004-4477	17/07/2018	2018-190-3-457	SE ANULA LA X DE PROPIETARIO (VALE ART. 59 DE LA LEY 1579 DE 2012).	
					SE COLOCA EN CUSTODIA POR	

0	1		26/10/2011	2011-190-3-763	AUTO DE FECHA 24-10-2011, EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.
0	3		14/12/2011	2011-190-3-878	SE COLOCA EN CUSTODIA SEGUN AUTO DEL 24-10-2011. DR AURA ESPINOSA S. REGISTRADORA AD-HOC, SUPERNOTARIADO Y REGISTRO, Y OFICIO ENVIADO EL 14-12-2011 A LAS 10.18 AM, AL CORREO DE LA DRA ANA MARIA RAMIREZ, ASUNTO ACTUACION ADMINISTRATIVA FOLIO 190-67107.
2	1	2004-2089	17/07/2018	2018-190-3-457	SE INCLUYE ESTA ANOTACI&#65533;N OMITIDA EN EL PROCESO DE INSCRIPCI&#65533;N DEL PRESENTE DOCUMENTO (VALE ART.59 DE LA LEY 1579 DE 2012).
0	4		25/05/2012	2012-190-3-369	SE LEVANTA CUSTODIA SEGUN RESOLUCION N&#65533; 3870 DEL 03-05-2012, DEBIDAMENTE EJECUTORIADA, EXPEDIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.
0	2		12/12/2011	2011-190-3-867	SE LEVANTA LA CUSTODIA SEGUN RESOLUCION 01 AD-HOC DE 2011, ART 6&#65533; DEL AUTO 24-10-2011. EMITIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

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: 12:23 PM
No. Consulta: 864170321
No. Matricula Inmobiliaria: 190-107006
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: 18-03-2004 Radicación: 2004-2089
Doc: ESCRITURA 2728 DEL 2003-12-05 00:00:00 NOTARIA 1 DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0920 LOTEO (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: ORBE LIMITADA X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 18-03-2004 Radicación: 2004-2089
Doc: ESCRITURA 2728 DEL 2003-12-05 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: ORBE LIMITADA
A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT. 8000989118 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 01-07-2004 Radicación: 2004-4477
Doc: ESCRITURA 1272 DEL 2004-06-24 00:00:00 NOTARIA 1 DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION Y ADICION ESCRITURA PUBLICA NUMERO 2.728 DEL 05-12-2003 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR (DETERMINAN POR SU AREA Y LINDEROS LOS LOTES DE CESION) (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: ORBE LIMITADA

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	***26034***
Solicitud	***18/07/2026***
Expedición	***28/07/2027***
Vencimiento	***28/07/2027***
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 (área de cesión)
Ubicación	Calle 5 #24-77 Urbanizacion Orientes de Callejas Valledupar – Cesar
Régimen de propiedad	Privada
Cedula catastral	20001010413770013000 (área de cesión) 20001010409920001000
Matricula inmobiliaria	190-107006 (área de cesión) 190-52441
Propietario	**MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**
Informe y visita técnica	*Arq. Daniel Alberto Britto Fernandez*
Fecha de la visita	18/07/2026

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

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar

Objeto del Avalúo

El objeto del presente avaluó es determinar el valor comercial del inmueble en estudio, respecto del área de terreno correspondiente al área de cesiòn 2 obligatoria derivada de un loteo realizado por Orbe Limitada donde se desarrollo el proyecto inmobiliario Urbanizacion Orientes de Calleja; 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 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 y con áreas de construcción apreciables. En el sector se localizan sobre la carrera 23 una zona comercial e institucional importante donde encontramos Universidad del Área Andina, Parque Temático, Makro, EDS Callejas, Colegios, Iglesias, ferreterías, 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 23		
Tendencia de plusvalía en la zona	Baja a largo plazo.		

Terreno

Tipo de Lote	Esquinero	**Topografía**	Plana
Configuración	Regular	**Ubicación**	Al oeste de la carrera 24 entre calle 5 y 5ª
Características Panorámicas	Ninguna en particular		

Lote de terreno

Colindancias y linderos: Área de Cesión 2

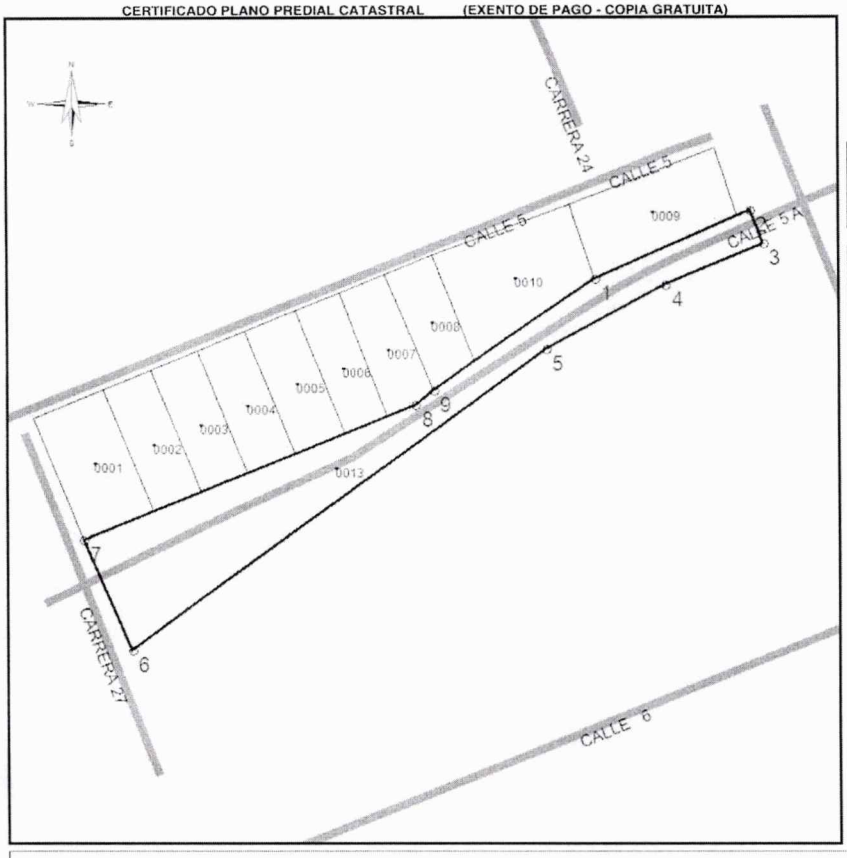
Según escritura No. 1272 del 24/06/2004, Notaria 1ª de Valledupar

Al	Norte	En	93,96 m	Con	Lotes de la manzana E de la Urbanizacion Orientes de Calleja
Al	Sur	En	95,53 m	Con	Lotes de Fonvisocial
Al	Este	En	4,33 m	Con	Carrera en medio con lotes de Fonvisocial
Al	Oeste	En	16,90 m	Con	Carrera en medio con lotes de la manzana F de la Urbanizacion Orientes de Calleja

Area total según: **Mismo documento** **651,56** m^2

PLANO PREDIAL

CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL (EXENTO DE PAGO - COPIA GRATUITA)



CERTIFICADO No: 100

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR
Oficina de Catastro

DEPARTAMENTO	CESAR		
MUNICIPIO	VALLEDUPAR		
ZONA	01	SECTOR	04
COMUNA	00	BARRIO	00
MANZANA/VEREDA	1377		

DATOS DEL PREDIO	
NUMERO PREDIAL VIGENTE	01-04-00-00-1377-0013-0-00-00-0000
MATRICULA INMOBILIARIA	190-107006
DIRECCIÓN	AREA DE CESION
AREA TERRENO	651.56 m²
AREA CONSTRUIDA	0 m²

COORDENADAS PLANAS		
PUNTO	METROS ESTE	METROS NORTE
1	4970081.5	2716218.33
2	4970101.41	2716227.09
3	4970103.05	2716222.78
4	4970090.59	2716217.61
5	4970075.29	2716209.33
6	4970022.76	2716170.71
7	4970016.65	2716184.86
8	4970058.69	2716202.16
9	4970060.99	2716204.08

CONVENCIONES

AREA CONSTRUIDA		○	CAMBIO DE COLINDANCIA
AREA NO CONSTR		○—○	LONGITUD DE COLINDANCIA
LINDERO PREDIAL		ESCALA: 1:500	

SISTEMA DE REFERENCIA

Coordinate System: MAGNA-SIRGAS_2018_Origen-Nacional
Projection: Transverse_Mercator
Datum: Marco_Geocentrico_Nacional_de_Referencia_2018
False Easting: 5,000,000
False Northing: 2,000,000
Central Meridian: -73
Scale Factor: 0.9992
Latitude Of Origin: 4
Units: Degree

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-100-CPPC-G18-01040000137700130000000000.pdf

Jorge Hernan Salgado Miranda
Jefe de Oficina de Gestión Catastral

Fecha de expedición
05/03/2026
Elaboró
Jorge Hernan Salgado Miranda

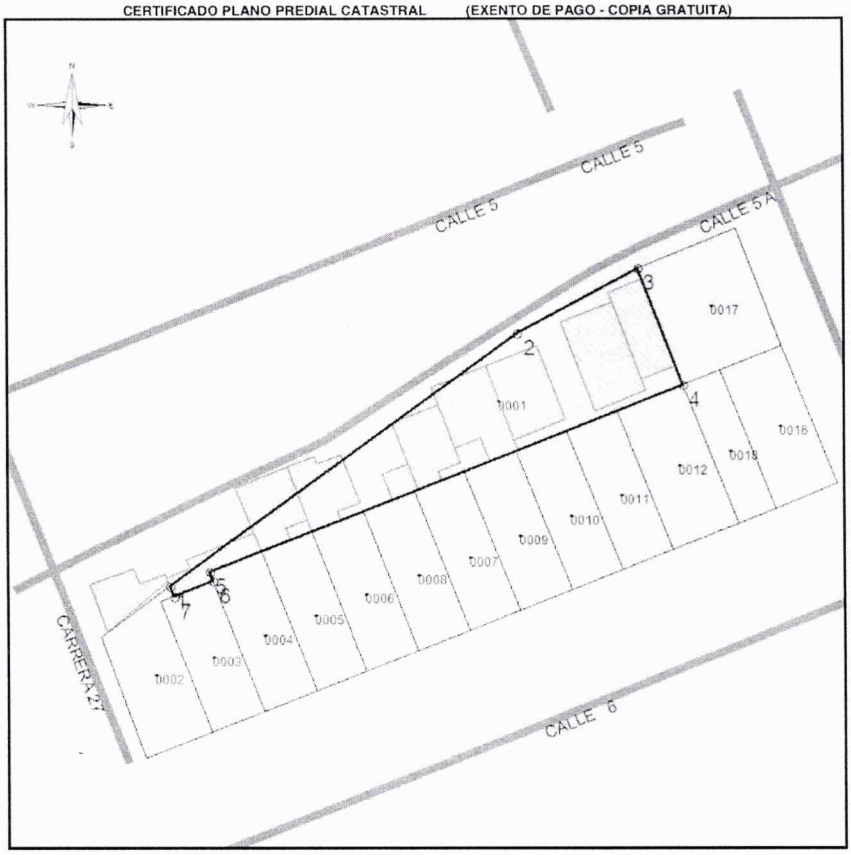
Colindancias y linderos: Calle 5 #24-77

Al	Norte	En	S/I	Con	S/I
Al	Sur	En	S/I	Con	S/I
Al	Este	En	S/I	Con	S/I
Al	Oeste	En	S/I	Con	S/I

Area total según: **Ficha predial** **651,33** m^2

PLANO PREDIAL

CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL (EXENTO DE PAGO - COPIA GRATUITA)



CERTIFICADO No: 101

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR
Oficina de Catastro

DEPARTAMENTO	CESAR		
MUNICIPIO	VALLEDUPAR		
ZONA	01	SECTOR	04
COMUNA	00	BARRIO	00
MANZANA/VEREDA	0992		

DATOS DEL PREDIO	
NUMERO PREDIAL VIGENTE	01-04-00-00-0992-0001-0-00-00-0000
MATRICULA INMOBILIARIA	190-52441
DIRECCIÓN	C 5 24 77
AREA TERRENO	651.33 m²
AREA CONSTRUIDA	0 m²

COORDENADAS PLANAS

PUNTO	METROS ESTE	METROS NORTE
1	4970031.46	2716177.11
2	4970075.29	2716209.33
3	4970090.59	2716217.61
4	4970096.27	2716202.67
5	4970036.46	2716176.92
6	4970036.9	2716177.61
7	4970031.98	2716175.66

CONVENCIONES

AREA CONSTRUIDA — CAMBIO DE COLINDANCIA
AREA NO CONSTR — LONGITUD DE COLINDANCIA
LINDERO PREDIAL — ESCALA: 1:500

SISTEMA DE REFERENCIA

Coordinate System: MAGNA-SIRGAS_2018_Origen-Nacional
Projection: Transverse_Mercator
Datum: Marco_Geocentrico_Nacional_de_Referencia_2018
False Easting: 5,000,000
False Northing: 2,000,000
Central Meridian: -73
Scale Factor: 0.9992
Latitude Of Origin: 4
Units: Degree

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-101-CPPC-G18-0104000009920001000000000.pdf

Jorge Hernan Salgado Miranda
Jefe de Oficina de Gestión Catastral

Fecha de expedición
05/03/2026
Elaboró
Jorge Hernan Salgado Miranda

Descripción del inmueble

El predio en estudio trata de 2 lotes de terreno, ubicada sobre el costado este de la carrera 27, oeste de la carrera 24 identificada como calle 5ª en la urbanización Orientes de Calleja.

ÁREA DEL PREDIO

Área de Cesión 2: 651,56 m2
Área lote calle 5 #24-77: 651,33 m2

VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR Y AL PREDIO:

IDENTIFICACION	CARACTERISTICAS GENERALES	CONSERVACION
Carrera 23	Via V-4, según el plan vial, con 2 calzadas en doble sentido y separador en medio. 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.

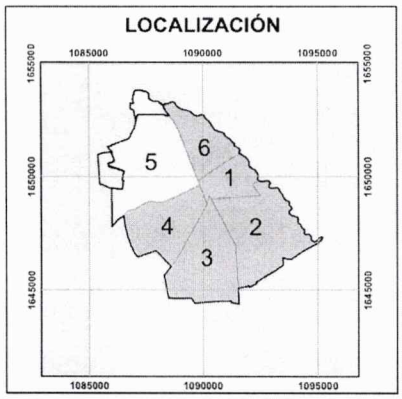
Análisis De La Economía Urbana

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

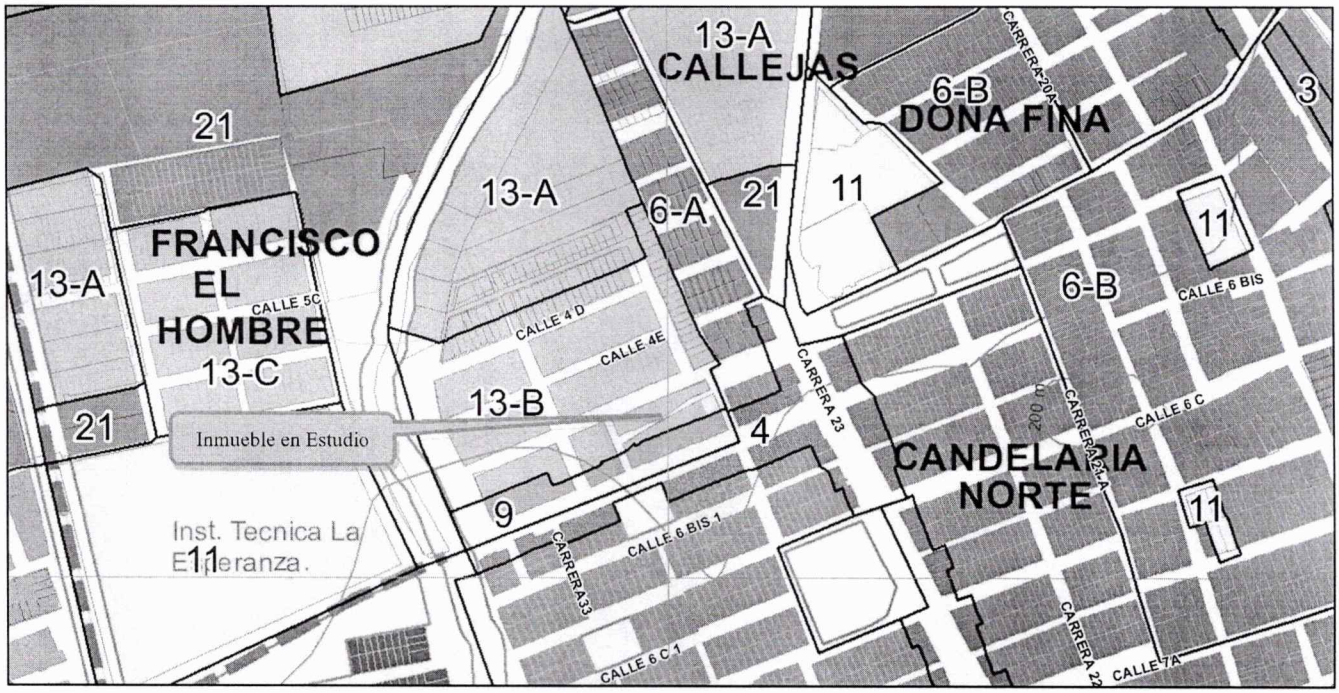
ANTEJARDINES		VOLADIZOS	
CLASIFICACION	DIMENSIÓN	EN PREDIOS CON ANTEJARDÍN (m)	EN PREDIOS SIN ANTEJARDÍN (m)
Vías de la red vial arterial	5,00	1,5	0,8
Vías de la red vial intermedia	5,00	1,2	0,8
Vías de la red vial local	3,00	1	No se permite
Vías peatonales	-	No se permite.	No se permite

CONTIENE:

FN-C5
Ficha Normativa
Comuna 5

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

SECTOR 13B



SECTOR		TRATAMIENTO	Consolidación urbana
		AREA DE ACTIVIDAD	Residencial 1
		EDIFICABILIDAD	
13	B	FRENTES	**Todos los predios**
		INDICE OCUPACION MAX.	0,70
		INDICE CONSTRUC. MAX.	1,40
		ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	2,00
		TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua
		OBSERVACIONES	

LOCALIZACIÓN EN EL SECTOR



Coordenadas de Georeferenciacion: 10º28'51,49" N – 73º16'25,17" O

Metodología de Valuación

I. Analisis del Valor de Mercado

Metodologia Para El Valor De Mercado

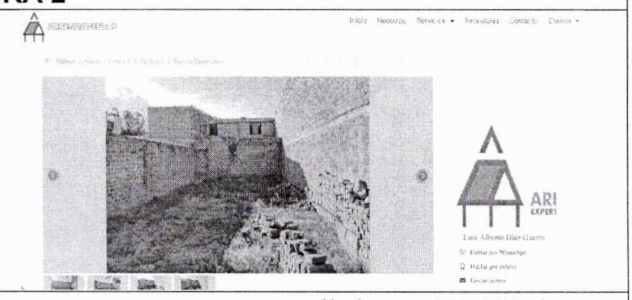
Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación 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	
Se VENDE dos lotes en urbanización Callejas detrás del conjunto Callejas con un área de 120.70 m2 cada uno y un valor de $145.000.000 cada uno, ideales para desarrollar vivienda cerca a lugares de interés como supermercados, restaurantes, centros comerciales, iglesias. Área: 120,70 m2. Precio: $145.000.000.	 Lote En Venta - Oriente De Callejas, Valledupar
Contacto: https://arrendaventas.com.co/inmueble/lote-en-venta-oriente-de-callejas-valledupar_471-2345/	

MUESTRA 2	
Se VENDE lote en el barrio Nueva Esperanza, calle 6B 331-30 Área: 126,00 m2. Precio: $125.000.000.	
Contacto: https://arrendaventas.com.co/inmueble/lote-en-venta-nueva-esperanza-valledupar_471-2083/	

MUESTRA 3	
Se VENDE lote sobre la cra 23 con 7B al norte de Valledupar ideal para actividades comerciales locales etc. con buenas vías de acceso cerca a lugares de interés como supermercados droguerías ,universidades Área: 300,00 m2. Precio: $320.000.000.	
Contacto: https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-nueva-esperanza-valledupar/191389959	

MUESTRA 4	
Se VENDE lote ubicado en el barrio Nueva Esperanza calle 6c 24-19. Área: 130,00 m2. Precio: $135.000.000.	
Contacto: https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-nueva-esperanza-valledupar/191390196	

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										
120,70	0,00	$ 145.000.000	0,85	$123.250.000	0,90	0,80	0,90	$ -	$0	$1.201.326	**$ 661.690**
126,00	0,00	$ 125.000.000	0,95	$118.750.000	0,90	0,80	0,90	$ -	$0	$942.460	**$ 580.179**
300,00	0,00	$ 320.000.000	0,90	$288.000.000	0,80	0,80	1,00	$ -	$0	$1.066.667	**$ 614.400**
130,00	0,00	$ 135.000.000	0,90	$121.500.000	1,00	0,80	0,90	$ -	$0	$934.615	**$ 605.631**

PROMEDIO ARITMETICO:	$ 610.015
DESVIACION ESTANDAR:	34.058
COEFICIENTE DE VARIACION %	5,58
VALOR ADOPTADO	**$ 580.000**
COEFICIENTE DE ASIMETRIA:	0,88
LIMITE SUPERIOR	$ 644.073
LIMITE INFERIOR	$ 575.958

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 5,58%, 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 $580.000), 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
Área de Cesión 2	651,56	m²	$ 580.000,00	$ 377.904.800
Calle 5 #24-77	651,33	m²	$ 580.000,00	$ 377.771.400
SUB TOTAL TERRENO				**$ 755.676.200,00**

Conclusiones:

El valor comercial del inmueble, ubicado en la calle 5 #24-77 (Área de Cesión 2), de la Urbanizacion Orientes de Calleja de la ciudad de Valledupar - Cesar de propiedad del **MUNICIPIO DE VALLEDUPAR** es el siguiente:

- Se determina como valor comercial para el lote Área de Cesión 2 la cantidad de: **$377'904.800,00 (TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE)**

- Se determina como valor comercial para el lote calle 5 #24-77 la cantidad de: **$377'771.400,00 (TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS 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

Folio # 26034
Prop. **Municipio de Valledupar**
ANEXO FOTOGRAFICO

