

ALVARO RAFAEL VERGARA OYOLA
Abogado
U. Libre de Colombia, Bogotá
Cra 14 No. 13C-60, ofic. 309 Centro Ejecutivo Ágora
Telefax. 5837884. Cel 315 7226365
E-mail alveoy@hotmail.com
Valledupar, Cesar - Colombia

Señora
**JUEZA QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
DE VALLEDUPAR (Cesar)**
E. S. D.

REFERENCIA: Proceso Declarativo Verbal de **ANA MAURA LASCANO CARRERO** y la sociedad **LASCANO MORALES & HIJOS S.C.S.**, contra la sociedad **MAYA Y ASOCIADOS S.A.S.**, **JOSE ANTONIO MAYA MARTINEZ**, la **ASOCIACION DE DESTECHADOS DEL CESAR** y el **BANCO DAVIVIENDA**.

RADICACION: 20001310300520210004800.

Yo, **ALVARO RAFAEL VERGARA OYOLA**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Valledupar, identificado con la cédula de ciudadanía No. 15.038.930 expedida en Sahagún (Córdoba) y portador de la tarjeta profesional de abogado No. 39.699 del C. S. J., obrando en mi condición de apoderado especial de la sociedad **MAYA Y ASOCIADOS S.A.S.**; comedidamente acudo ante usted a **PRESENTAR RECURSO DE REPOSICION CONTRA SU AUTO DE FECHA 9 DE FEBRERO DE 2022, NOTIFICADO EL 14 DE FEBRERO DE 2022 POR ANOTACION AL ESTADO No. 016, A FIN DE QUE DICHA PROVIDENCIA SE ADICIONE Y REVÓQUE PARCIALMENTE.**

La **ADICIÓN** punta en el sentido de despachar la ampliación de la solicitud de ajustar las medidas cautelares, que hice en memorial radicado el 16 de noviembre de 2021 haciéndola extensiva a ofrecer el inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 190-102024, cuya matrícula inmobiliaria y avalúo pericial acompañé en archivo adjunto del e mail enviado ese 16 de noviembre de 2022.

La REVOCATORIA PARCIAL que solicito se relaciona con la decisión de denegar la solicitud de ajuste de las medidas cautelares *“por no aportar el avalúo del predio de matrícula No 190-101178, rendido por un perito inscrito en la RNA o de instituciones públicas o privadas especializadas de reconocida trayectoria, que nos permita establecer de forma concreta que el predio que pretende sustituir tiene un valor igual o superior a los 27 predios actualmente afectados con la medida cautelar”*.

Para tal efecto acompaño en archivo adjunto, el avalúo comercial y sus anexos o memorias, del Lote distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 190-101178 practicado por el perito RUBEN DARIO CARILLO GARCIA de la Lonja de Propiedad Raíz del Cesar y de Fedelonjas, el cual arrojó el valor de \$4.347.509.710.oo.

Acompaño también en archivos adjuntos, la ampliación de la solicitud de ajuste de las medidas que había radicado el 16 de noviembre de 2021 con sus anexos y sobre la cual no se pronunció la providencia recurrida

Este memorial y los datos adjuntos del correo con el que lo dirijo al Centro de servicios, lo remito a las direcciones electrónicas de los apoderados de los demás intervinientes en el proceso, para que de esta manera se surta el traslado del recurso, conforme al Decreto 806 de 2020.

De la señora Jueza, atentamente,



ALVARO RAFAEL VERGARA OYOLA

MEMORIAS DE CALCULO



LOTE DE TERRENO

METODO RESIDUAL O DE POTENCIAL DE DESARROLLO

partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo”.

DATOS DE ENTRADA	CANTIDAD	UND	
ÁREA DEL LOTE DE TERRENO	30.000,00	M2	
CESIONES	-	%	
INDICE DE OCUPACION MAXIMO	0,35		
INDICE DE CONSTRUCCIÓN MAXIMO	2,00		
ALTURA MAXIMA PERMITIDA	-	Pisos	Según plan parcial o proyecto urbanístico
AREA MAXIMA DE CONSTRUCCION X IO	-	M2	
AREA MAXIMA DE CONSTRUCCION X IC	60.000,00	M2	
ÁREA CONSTRUIBLE SEGÚN NORMAS	60.000,00	M2	
ÁREA VENDIBLE	-	M2	
ÁREA VENDIBLE	-	M2	
VALOR VENTA M2	\$ 1.850.000,00	/ M2	
VALOR VENTA M2	-	/ M2	
COSTOS DIRECTOS AREA VENDIBLE	\$ 1.131.000,00	/ M2	
FACTOR DE COSTOS INDIRECTOS	0,21		
COSTOS INDIRECTOS	\$ 237.510,00	/ M2	
AREA DE ESTACIONAMIENTOS	-		
CIRCULACIONES	-		
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION	\$ 60.000,00		
COSTOS DIRECTOS AREA ESTACIONAM.	-		
COSTOS DIRECTOS AREA CIRCULACIONES	-		
COSTOS FINANCIEROS	7,00	%	
UTILIDAD	16,00	%	
COSTO URBANISMOS POR M2	\$ 65.000,00	\$	
COSTO POR VENTAS	3,00	%	
COSTO DISEÑO	3,00	%	
PUBLICIDAD	3,00	%	
SEGUROS-POLIZAS	0,20	%	
INGRESOS POR VENTAS DEL PROYECTO			
TOTAL INGRESOS VENTAS PISO 1:	60.000,00	X	\$ 1.850.000,00 \$ 111.000.000.000,00
TOTAL INGRESOS VENTAS OTROS PISOS:	-	X	\$ - \$ -
TOTAL INGRESOS VENTAS:			\$ 111.000.000.000,00

MEMORIAS DE CALCULO

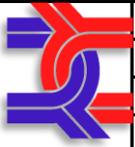


LOTE DE TERRENO

METODO RESIDUAL O DE POTENCIAL DE DESARROLLO

partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo”.

EGRESOS DEL PROYECTO				
COSTOS DIRECTOS AREA VENDIBLE	60.000,00	X	\$ 1.131.000,00	\$ 67.860.000.000,00
COSTOS DIRECTOS AREA ESTACIONAMIENTOS	-	X	\$ -	\$ -
COSTOS DIRECTOS AREA CIRCULACIONES	-	X	\$ -	\$ -
COSTOS URBANISMOS	30.000,00	X	\$ 65.000,00	\$ 1.950.000.000,00
COSTOS INDIRECTOS	60.000,00	X	\$ 237.510,00	\$ 14.250.600.000,00
COSTO FINANCIERO	\$ 67.860.000.000	X	0,07	\$ 4.750.200.000,00
COSTO VENTAS	\$ 67.860.000.000	X	0,03	\$ 2.035.800.000,00
PUBLICIDAD	\$ 67.860.000.000	X	0,030	\$ 2.035.800.000,00
UTILIDAD	\$ 67.860.000.000	X	0,16	\$ 10.857.600.000,00
SEGUROS-POLIZAS	\$ 67.860.000.000	X	0,002	\$ 135.720.000,00
DISEÑOS	\$ 67.860.000.000	X	0,030	\$ 2.035.800.000,00
TOTAL EGRESOS DEL PROYECTO				\$ 105.911.520.000,00
	TOTAL INGRESOS DEL PROYECTO			\$ 111.000.000.000,00
	TOTAL EGRESOS DEL PROYECTO			\$ 105.911.520.000,00
	VALOR RESIDUAL DEL LOTE (INGRESOS - EGRESOS)			\$ 5.088.480.000,00
	PORCENTAJE DE INCIDENCIA DEL LOTE SOBRE VENTAS			4,58%
	FACTOR DE MERCADO			1,00
	VALOR RESIDUAL M2 DE TERRENO			\$ 169.616,00
VALOR RESIDUAL M2 DE TERRENO EN NUMEROS REDONDOS				\$ 170.000,00



RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA

Arquitecto - Avaluador

Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-77007465

-

REGISTRO FOTOGRAFICO



VIA DE ACCESO A TRAVÉS DEL SECTOR DE DON ALBERTO



VIA DE ACCESO AL SECTOR DEL PREDIO A TRAVÉS DE LA CIUDADELA DON ALBERTO



VIA A AZUCARBUENA HACIA EL SECTOR DEL PREDIO



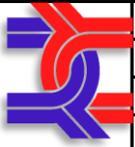
VIA A AZUCARBUENA HACIA EL SECTOR DEL PREDIO



VIA A AZUCARBUENA FRENTE AL SECTOR DEL PREDIO



SECTOR DEL LOTE



RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA

Arquitecto - Avaluador

Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-77007465

-

REGISTRO FOTOGRAFICO



SECTOR DEL LOTE



SECTOR DEL LOTE



VECINDARIO DEL LOTE Y ZONA HABITADA VECIDNA



VECINDARIO DEL LOTE Y ZONA HABITADA VECINA



VIA DE ACCESO AL SECTOR NORTE VECINO DEL LOTE AVALUADO



TERRENOS VECINOS AL SECTOR DEL LOTE POR EL NORTE



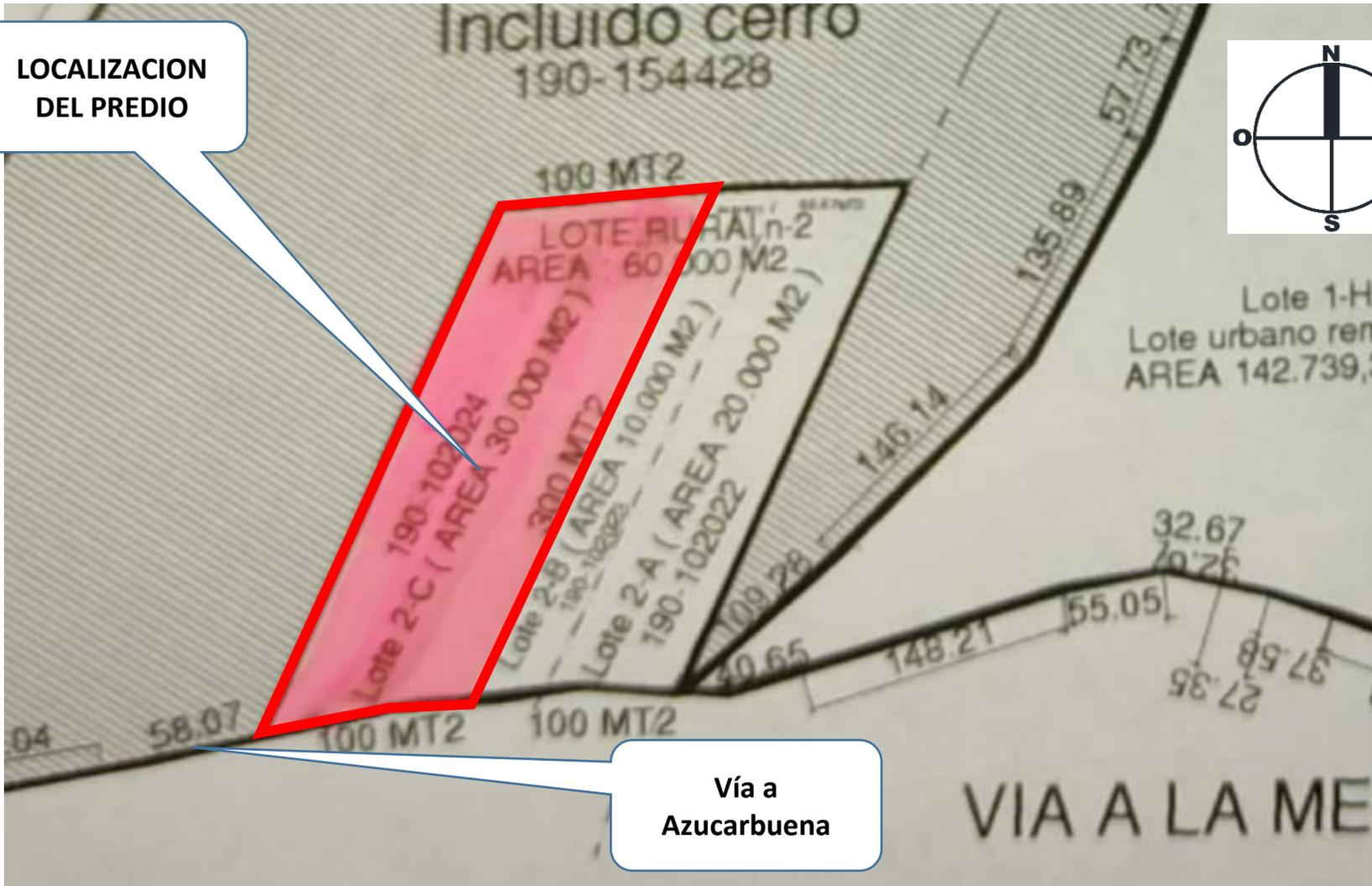
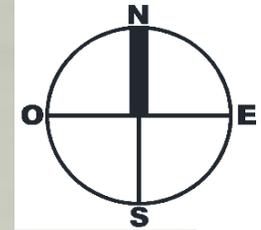
RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA

Arquitecto - Avaluador

Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-77007465

PLANO DEL PREDIO

LOCALIZACION
DEL PREDIO



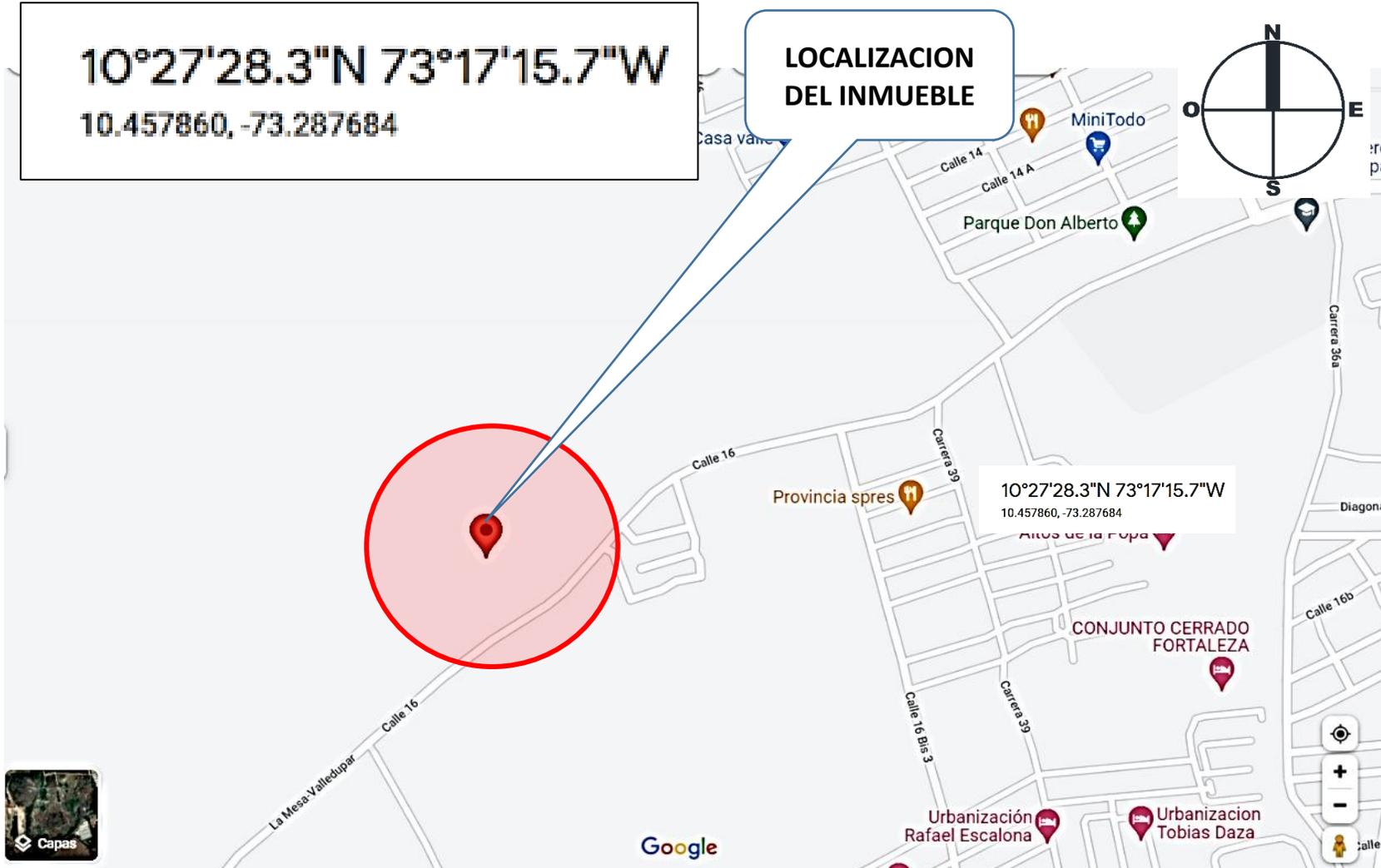


RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA
Arquitecto - Avaluador
Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-77007465

LOCALIZACION EN EL SECTOR

10°27'28.3"N 73°17'15.7"W
10.457860, -73.287684

**LOCALIZACION
DEL INMUEBLE**



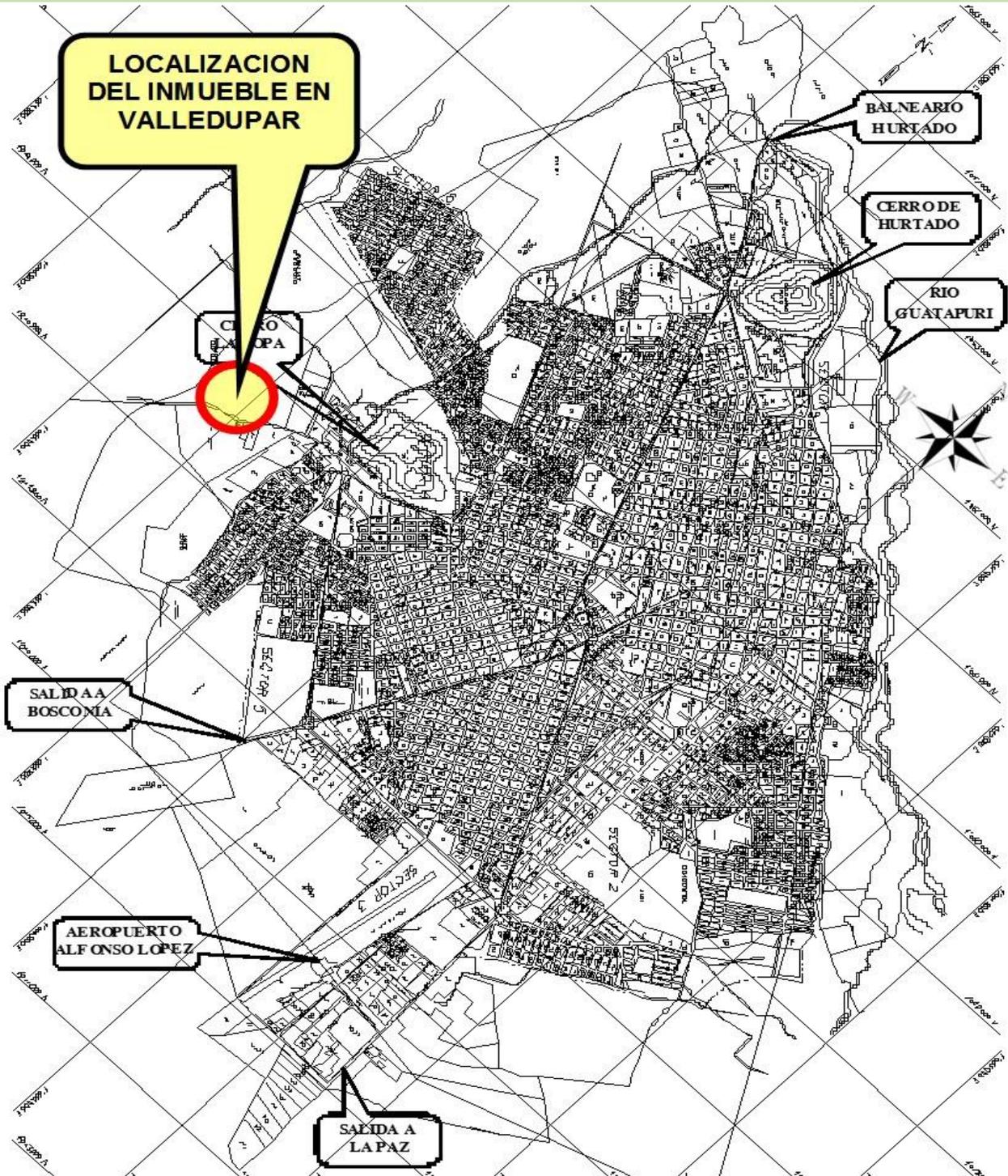


RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA

Arquitecto - Avaluador

Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-77007465

LOCALIZACION EN LA CIUDAD



Dirección: Carrera 14 No.13C-60, Oficina 214 Edificio Agora
Valledupar, Cesar.
E-mail: rubendariocarrillo@gmail.com
rdcarrillogarcia@hotmail.com
Tel-fax: (5) 840626
Celulares: 3157415341 y 3135576051
Twitter: @rubendcarrillo
Facebook: rubendariocarrillo



Avalúo Comercial de Lote Urbano

Fecha de Expedición	21 de octubre de 2021
Fecha de Vencimiento	21 de octubre de 2022
Solicitante	MAYA Y ASOCIADOS S.A.S.
Valuador	RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA Arquitecto SCA. Matrícula Profesional No.0870008488ATL. Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-77007465 Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz del Cesar y de Fedelonjas
Inmueble que se avalúa	Lote Urbano
Dirección	Lote 2-C
Barrio, Urbanización o Edificio	Don Alberto
Ciudad	Valledupar
Municipio	Valledupar
Departamento	Cesar
Régimen de Propiedad	Privado
Propietario/Cliente	MAYA Y ASOCIADOS S.A.S.
Identificación	NIT. 8001802640.



FEDELONJAS
Miembro

Expertos en Valuación

Contenido

INTRODUCCION:.....	3
1. – INFORMACION BASICA.....	5
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:.....	7
3. INFORMACION JURIDICA	7
4. REGLAMENTACION URBANÍSTICA.....	8
5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE	9
6. ASPECTO ECONOMICO	10
7. ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO	10
8. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO	11
9. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	13
10. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO.....	13
11. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD	13

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO

INTRODUCCION:

PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el valor comercial o de mercado del bien inmueble identificado en el Capítulo 1, del presente informe valuatorio, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICION DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se define como: la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

DERECHO DE PROPIEDAD:

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

MAYOR Y MEJOR USO:

Se define como: El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

VIGENCIA DEL AVALUO:

El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año, a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados. En ningún caso podrá entenderse que el Avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de aprobación de crédito hipotecario, dación en pago, aportes, liquidaciones, sucesiones o cualquier tipo de negociación. Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del

comprador, la destinación o uso que este le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles. El Avaluador no puede ser requerido para testimonio, ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo, en referencia a la propiedad del mismo, a la legalidad de las áreas ya la tradición del bien, a no ser que hagan arreglos previos.

1. – INFORMACION BASICA

1.1.- CLASE DE AVALUO:

Comercial.

1.2.- TIPO DE INMUEBLE:

Lote de terreno urbano, semi urbanizado, no edificado.

1.3. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Lote urbano destinado para el desarrollo de proyecto de construcción en uso residencial y comercial.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALUO:

Maya y Asociados S.A.S.

1.5. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

De acuerdo con la información legal suministrada el propietario del inmueble es la **sociedad MAYA Y ASOCIADOS S.A.S.**, NIT. 8001802640.

1.6. DIRECCION DEL INMUEBLE:

Lote 2-C

1.6.1. URBANIZACION O BARRIO:

Don Alberto.

1.6.2. ZONA:

Urbana

1.6.3. MUNICIPIO:

Valledupar

1.6.4. DEPARTAMENTO:

Cesar.

1.7. DELIMITACION DEL SECTOR:

NORTE: Calle 6 –vía de acceso a La Nevada-.

SUR: Diagonal 21 –salida a Bosconia-.

ESTE: Carrera 31 –avenida de Los Militares-.

OESTE: Perímetro urbano, sector occidental de Valledupar.

1.8. LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

El inmueble está ubicado sobre el costado norte de la vía Valledupar – Azucarbuena, prolongación de la calle 16 –avenida La Popa-, cercano al área construida de la urbanización Don Alberto por el oriente, y al sur de los sectores en desarrollo de las urbanizaciones Norte de Don Alberto y Altos de Don Alberto. El predio hace parte de la lotificación de esta urbanización denominada Ciudadela Don Alberto y se encuentra en la zona sur del área general de la ciudadela, contiguo al corredor vial de la vía Valledupar – Azucarbuena.

1.9. VECINDARIO INMEDIATO:

Franja de uso múltiple de la calle 16, vía Valledupar-Azucarbuena, urbanización Don Alberto, Ciudadela Comfasesar, proyecto Flores de María, Batallón Militar La Popa, Universidad Antonio Nariño, franja de la acequia Las Mercedes.

1.10. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DE LA ZONA:

Residencial.

1.11. INFRAESTRUCTURA VIAL:

La vía más importante de la zona es la calle 16, que hacia el occidente después de la línea de perímetro urbano, se convierte en la carretera Valledupar – Azucarbuena. También encontramos como vía de acceso importante la carrera 41 entre los predios del batallón militar La Popa y la urbanización Don Alberto, conduciendo hacia el sector de Villa Tayrona, Bellavista, La Nevada y Divino Niño.

1.12. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA:

El sector presenta una buena arborización. Las vías que están construidas tienen andenes y bordillos. Todos los elementos se encuentran en aceptable estado de conservación. La vía frente a la propiedad está pavimentada en asfalto y se encuentra en buen estado para el tránsito vehicular.

1.13. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS:

La zona cuenta con completa infraestructura de servicios públicos: agua potable, alcantarillado, gas domiciliario, energía eléctrica, aseo y telefonía. Observamos que para el alcantarillado se registran algunas limitaciones para la descarga por gravedad, de acuerdo al sistema de funcionamiento de esta red en la ciudad.

1.14. TRANSPORTE PÚBLICO:

El transporte público en la zona es precario como sucede en toda la ciudad. Las rutas de transporte en el sector son por la calle 16 y la carrera 41, hacia los sectores habitacionales desarrollados –Don Alberto y barrios vecinos por el norte-.

1.15. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

Tres (3), predominante. En los barrios vecinos los estratos socioeconómicos en uso residencial son 1 (bajo) y 3 (medio-bajo).

1.16. FECHA DE LA VISITA:

20 de octubre de 2021

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:

- Copia simple del certificado de tradición No.190-102024, de la Oficina de Registro de Valledupar.

3. INFORMACION JURIDICA**3.1. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:**

Maya y Asociados S.A.S., NIT. 8001802640.

3.2. TITULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

No. 1068 del 26/09/2002 de la Notaría Tercera de Valledupar.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:

190-102024

3.4. CEDULA CATASTRAL:

Sin información en la documentación suministrada.

3.5. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD:

No aplica.

3.6. CHIP:

No aplica.

3.7. FICHA CATASTRAL:

Sin información.

4. REGLAMENTACION URBANÍSTICA

En el Segundo Plan de Ordenamiento Territorial de Valledupar –Acuerdo No.011 del 05/06/2015-, la zona en donde se encuentra la propiedad tiene la siguiente clasificación:

SECTOR	22 - A	
TRATAMIENTO	Desarrollo	
AREA DE ACTIVIDAD	Residencial 2	
FRENTES	Vivienda	Comercio y servicios
INDICE OCUPACION MAXIMO	0,35	0,50
INDICE CONSTRUC. MAXIMO	2,0	1,75
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	Plan parcial / Proyecto urbanístico general	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		
OBSERVACIONES	Índices sobre área neta urbanizable, 7	

NOTAS PARTICULARES

"1. Aplica para edificaciones de apoyo a la infraestructura de los sistemas de distribución.

2. Es escenarios recreativos y deportivos el índice de ocupación incluye áreas ocupadas en primer piso bajo cubierta, al aire libre y parqueaderos en superficie.

3. Aplica a agrupaciones o conjuntos construidos con unidad de diseño.

4. Área mínima de lote 1.250 metros cuadrados.

5. Se aplica esta edificabilidad cuando no existe proyecto urbanístico aprobado con anterioridad.

6. Se aplica esta edificabilidad a predios que ya contaron con proceso de urbanización y entregaron sus respectivas áreas de cesión al Municipio, pero que a la fecha no se han construido. (Deben Presentar documentos de soporte)

7. La formulación del PP o Proyecto urbanístico deberá orientarse teniendo en cuenta el área de actividad o vocación establecida en el presente plan. "

NOTAS GENERALES

"1. Para el desarrollo constructivo de los predios deberá cumplirse con los índices y la totalidad de las condiciones y normas aplicables contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

2. Los predios incluidos en zona de amenaza están identificados en los planos FORM-GEN-07A al FORM-GEN-07I.

3. Las zonas de amenaza quedan cobijadas por lo dispuesto en el Capítulo 3 del Subtítulo 3 del TÍTULO II del componente general del POT y demás normas aplicables. En todo caso no se podrá adelantar ningún proceso de desarrollo por urbanización, construcción o legalización en los elementos de la estructura ecológica principal y sistemas generales (movilidad urbana, espacio público y servicios públicos).

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

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

El bien que se avalúa es un terreno urbano de mayor extensión con condiciones normales para el desarrollo de proyectos de vivienda y usos complementarios, mediando la construcción de las obras de urbanismo requeridas para los desarrollos constructivos.

5.1. CARACTERISTICAS DEL TERRENO:

- 5.1.1. TIPO DE SUELO:** Urbano.
- 5.1.2. UBICACIÓN:** Medianero.
- 5.1.3. GEOREFERENCIACION:** 10.457860° N, -73.287684° O
- 5.1.4. TOPOGRAFÍA:** Plana
- 5.1.5. FORMA GEOMÉTRICA:** Irregular, alargada.
- 5.1.6. FRENTE:** 100.00 metros, sobre la vía Valledupar – Azucarbuena.
- 5.1.7. FONDO:** 300.00 metros.
- 5.1.8. FONDO EQUIVALENTE:** 300.00 metros.
- 5.1.9. RELACIÓN FRENTE/FONDO:** 1.00 x 3.00
- 5.1.10. LINDEROS Y DIMENSIONES:**

En los documentos suministrados no están descritos los linderos del predio; en los mismos se registra que los linderos están contenidos en la Escritura Pública No. 1068 del 26/09/2002, de la Notaría 3 de Valledupar.

Nota: Los datos de linderos son los que estén descritos en la documentación legal de la propiedad; no debe entenderse que hayan sido verificados o medidos en sitio, ni que se haya realizado un levantamiento topográfico.

- 5.1.11. CABIDA SUPERFICIARIA:** 30.000,00 M2

Nota: El dato del área del lote de terreno es tomado de la documentación suministrada. No debe entenderse que la propiedad haya sido medida o se haya realizado un levantamiento topográfico.

5.2. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCION

No hay construcciones en el predio.

5.2.1. SERVICIOS PUBLICOS:

Se observa que en el sitio del predio avaluado hay disponibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado con limitaciones en el mismo sitio-, energía eléctrica, y aseo. Ninguno de estos servicios está actualmente conectado ni están siendo facturados.

5.2.2. SERVICIOS COMUNALES:

No hay en el sitio del predio avaluado.

6. ASPECTO ECONOMICO

6.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

Como en toda la ciudad de Valledupar, actualmente la demanda y oferta de inmuebles, es equilibrada; especialmente en el mercado de predios con condiciones de urbanización.

6.2. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

En la zona la actividad edificadora se concentra en la construcción de vivienda, parte de ella de interés social, aunque hay sectores que ofrecen inmuebles que superan el rango de interés social.

6.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

La poca oferta existente y la alta demanda de lotes urbanizables en la ciudad, ha estimulado la valorización de este tipo de propiedades. Este fenómeno es general en la ciudad de Valledupar.

7. ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO

Los aspectos más relevantes que inciden en la determinación del valor comercial de la propiedad avaluada son los siguientes:

- Buena localización en la zona.
- Buena demanda para el tipo de inmueble, especialmente como lote de terreno.
- Buen entorno: vías pavimentadas, infraestructura completa de servicios públicos, aunque con algunas limitaciones de redes de alcantarillado.

8. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO

Por tratarse de un lote de terreno de mayor extensión con alto potencial de desarrollo, para estimar el valor comercial del terreno utilizamos el análisis Residual.

8.1. Para el Terreno:

8.1.1. Análisis Residual

“Técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.”

Empleamos este procedimiento para complementar el análisis y establecer finalmente el valor comercial del terreno localizado dentro del perímetro urbano, en las reales condiciones jurídicas en que se encuentra actualmente.

Método Estático Residual o de Potencial de Desarrollo

Empleamos este método para obtener el valor del suelo urbano del LOTE en estudio el cual es un TERRENO URBANIZABLE, PARCIALMENTE URBANIZADO y potencialmente desarrollable con un área significativamente superior a la del lote tipo del sector.

En ese sentido, consideramos que el análisis indicado para el lote bruto es dentro de un PROYECTO DE VIVIENDA, con precios de venta entre el topo VIS, \$122.651.000, en la urbanización Altos de Don Alberto, y los \$155.000.000 en la urbanización Norte de Don Alberto, en los niveles de venta que se están registrando en el sector, teniendo en cuenta que:

- En el sector predominan los estratos dos (2) y tres (3).
- El mercado local privilegia la construcción de vivienda de interés social, generalmente subsidiada. En este sentido, indicamos que hay dos criterios a considerar: uno, que el valor de la vivienda de interés social para el municipio de Valledupar es de 135 salarios mínimos mensuales vigentes, lo cual corresponde a valores del año 2021 a \$122.651.000. En proyectos comerciales independientes de los programas de vivienda subsidiada el valor de unidades puede alcanzar los 155 millones de pesos.

- Las nuevas normas que establece el Segundo Plan de Ordenamiento Territorial del año 2015.
- En atención a lo anterior, el fenómeno de valorización del cada vez más escaso suelo urbano urbanizable indica que es baja la posibilidad del desarrollo de la vivienda unifamiliar en el estrato bajo, como hasta hace poco venía registrándose, lo que obliga a plantear proyectos de vivienda bifamiliar o multifamiliar en baja altura para incrementar el aprovechamiento del suelo construible. No obstante, esta consideración, observamos que las condiciones de cultura y clima no recomiendan planteamientos de vivienda de interés social de alta densidad o altura superior a los tres (3) pisos.

En este sentido, es importante resaltar que el uso principal es el Residencial. El uso complementario natural para el desarrollo de esta zona es Comercial.

MEMORIAS DE CALCULO: Ver anexo.

El análisis residual arroja un resultado de **\$170.000 / M2.**

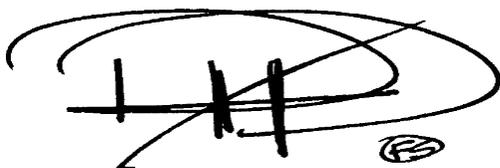
9. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

ITEM	IDENTIFICACION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL	%
1	TERRENO PORCION UNICA	30.000,00	M2	\$ 170.000	\$ 5.100.000.000	100,00%
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE:					\$ 5.100.000.000	100,00%

Para el inmueble descrito en el capítulo 1, se determina un valor comercial de:

✿ **CINCO MIL CIENTO MILLONES DE PESOS (\$5.100.000.000) MCTE.**

El Avaluador,



RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA
 ARQUITECTO AVALUADOR
 REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES No. AVAL-77007465

10. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

- Como lote la propiedad es una buena garantía. Ofrece completo potencial de desarrollo en los usos permitidos por las normas urbanísticas vigentes.

11. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.

2.- Certifico que el evaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.

3.- Certifico que el evaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

4.- Certifico que al evaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.

5.- Certifico que el evaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.

6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

7.- Certifico que el evaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

8.- Certifico que el evaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

10.- Certifico que el evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.

11.- Certifico que el evaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.

12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando.

13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el evaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario.

14.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

15.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and vertical strokes, positioned above the printed name.

RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA
ARQUITECTO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES No. AVAL-77007465

ANEXOS:

- Memorias de cálculo
- Planos
- Registro fotográfico

ALVARO RAFAEL VERGARA OYOLA
Abogado
U. Libre de Colombia, Bogotá
Cra 14 No. 13C-60, of. 309 Centro Ejecutivo Ágora
Telefax. 5837884. Cel 315 7226365
E-mail alveoy@hotmail.com
Valledupar, Cesar - Colombia

Señora
**JUEZA QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
DE VALLEDUPAR (Cesar)**

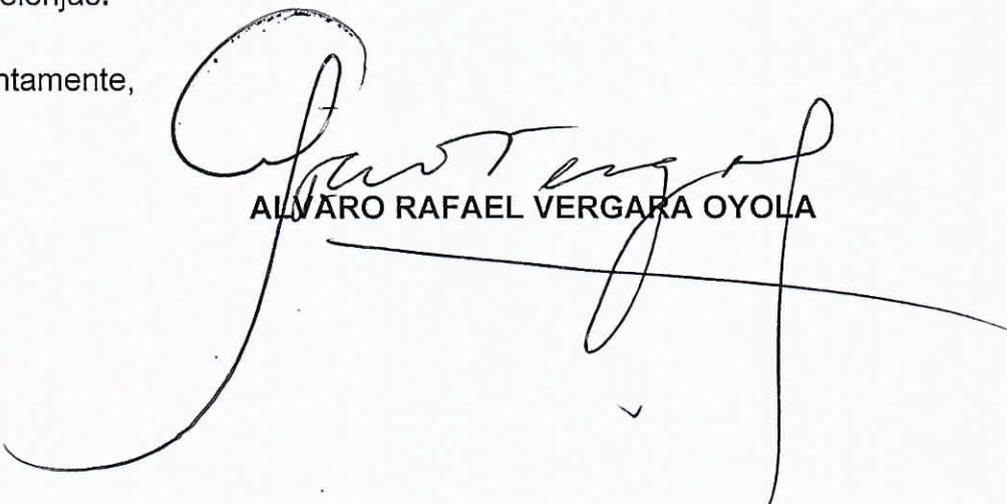
E. S. D.

REFERENCIA: Proceso Declarativo Verbal de **ANA MAURA LASCANO CARRERO** y la sociedad **LASCANO MORALES & HIJOS S.C.S.**, contra la sociedad **MAYA Y ASOCIADOS S.A.S.**, **JOSE ANTONIO MAYA MARTINEZ**, la **ASOCIACION DE DESTECHADOS DEL CESAR** y el **BANCO DAVIVIENDA**.

RADICACION: 20001310300520210004800.

Yo, **ALVARO RAFAEL VERGARA OYOLA**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Valledupar, identificado con la cédula de ciudadanía No. 15.038.930 expedida en Sahagún (Córdoba) y portador de la tarjeta profesional de abogado No. 39.699 del C. S. J., obrando en mi condición de apoderado especial de la sociedad **MAYA Y ASOCIADOS S.A.S.**; comedidamente acudo ante usted con mi acostumbrado respeto a ampliar la solicitud del 3 de noviembre del corriente año, de sustituir la inscripción de la demanda en los 27 folios correspondientes a igual número de viviendas de interés social que detallo adelante, por el registro de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-102024 que corresponde a un lote urbano con extensión de 30.000 metros cuadrados de propiedad de mi mandante, del cual en archivos adjuntos acompaño el folio de matrícula inmobiliaria y el avalúo comercial con sus memorias, practicado por el perito **RUBEN DARIO CARILLO GARCIA** de la Lonja de Propiedad Raíz del Cesar y de Fedelonjas.

Atentamente,



ALVARO RAFAEL VERGARA OYOLA



RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA

Arquitecto - Avaluador

Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-77007465

-

REGISTRO FOTOGRAFICO



**ACTUAL VIA PRINCIPAL DE ACCESO AL SECTOR, CALLE 1,
AVENIDA SIERRA NEVADA**



**PROYECCION ACTUAL DE LA CALLE 1, AVENIDA SIERRA
NEVADA, AREA DEL LOTE AVALUADO**



**PROYECCION ACTUAL DE LA CALLE 1, AVENIDA SIERRA
NEVADA, AREA DEL LOTE AVALUADO**



**SECTOR VECINO DEL LOTE AVALUADO, URBANIZACIÓN
DON MIGUEL**



**SECTOR VECINO DEL LOTE AVALUADO, URBANIZACIÓN
DON MIGUEL Y BARRIO VILLA YANETH**



**SECTOR VECINO DEL LOTE AVALUADO, URBANIZACIÓN
DON MIGUEL Y BARRIO VILLA YANETH**



RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA

Arquitecto - Avaluador

Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-77007465

-

REGISTRO FOTOGRAFICO



CARRERA 40, CALLE ANCHA DE LA NEVADA, VIA DE ACCESO AL SECTOR DEL PREDIO AVALUADO



VIA INTERNA DEL SECTOR DE VILLA YANETH, VECINDARIO DEL LOTE AVALUADO



CARRERA 42, EN EL VECINDARIO DEL PREDIO AVALUADO



SECTORES DE VILLA YANETH Y DON MIGUEL, VECINDARIO DEL PREDIO AVALUADO



VECINDARIO DEL PREDIO AVALUADO POR EL ORIENTE



VECINDARIO DEL PREDIO AVALUADO, URBANIZACIÓN DON MIGUEL



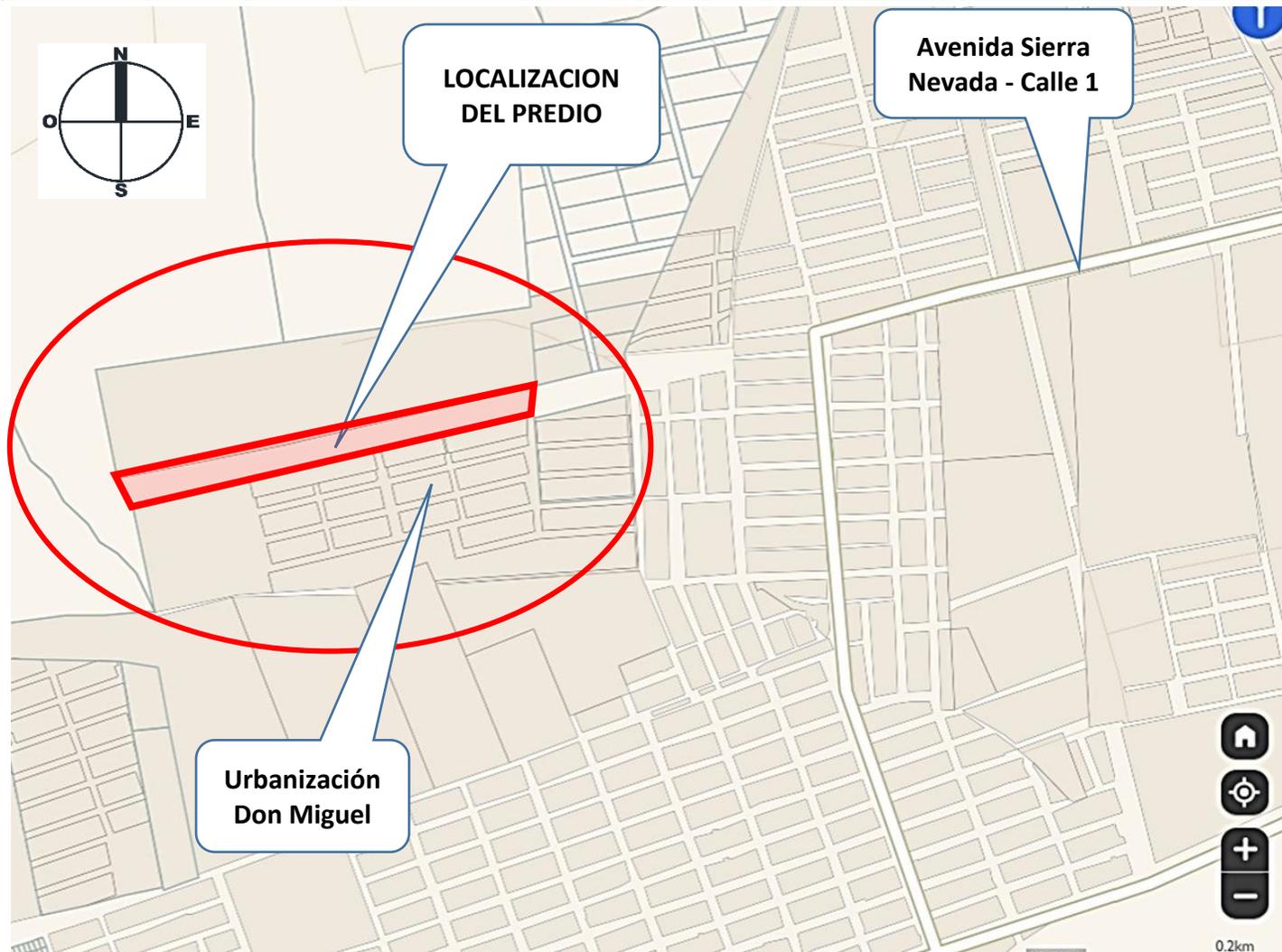
RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA

Arquitecto - Avaluador

Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-77007465

-

LOCALIZACION PREDIAL





RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA

Arquitecto - Avaluador

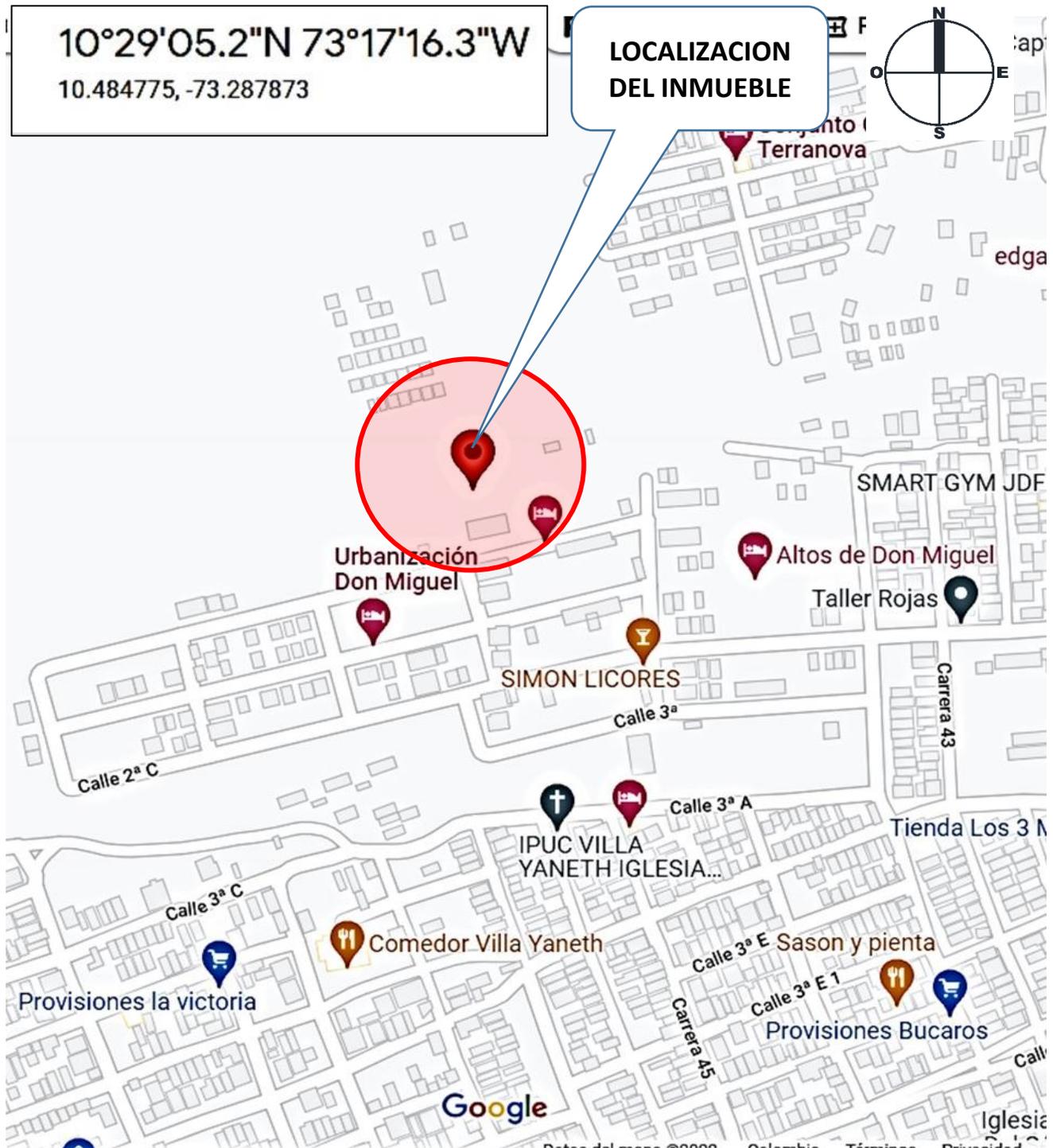
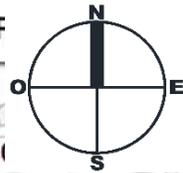
Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-77007465

LOCALIZACION EN EL SECTOR

10°29'05.2"N 73°17'16.3"W

10.484775, -73.287873

LOCALIZACION
DEL INMUEBLE



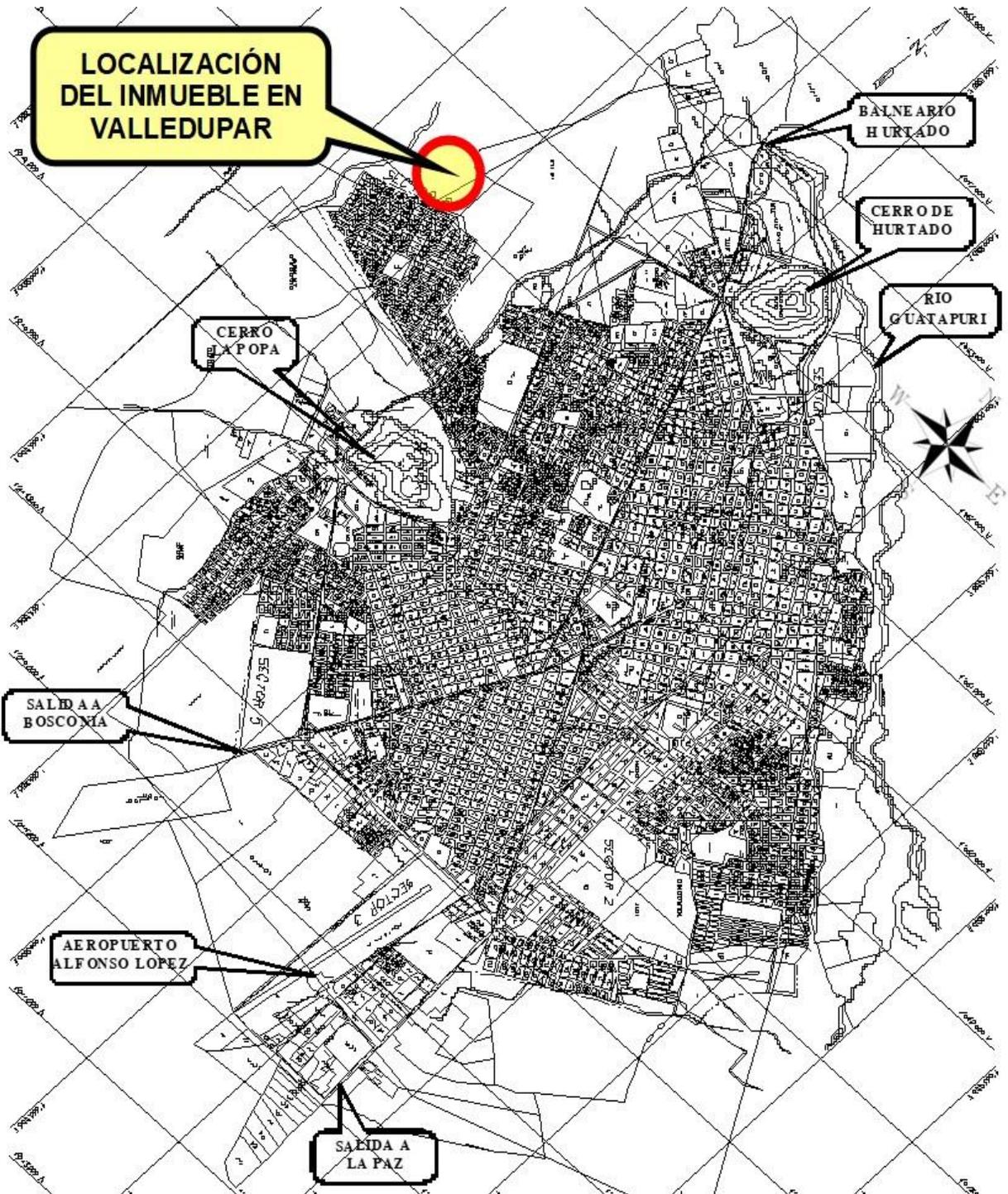


RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA

Arquitecto - Avaluador

Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-77007465

LOCALIZACION EN LA CIUDAD





RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA
Arquitecto - Avaluador
Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-77007465

MEMORIA DE CALCULO

INVESTIGACION DE MERCADO

Item	Tipo - Direccion	Valor oferta / Ha	Fuente		Tamaño Terreno Ha	Tamaño Construccion M2	Valor Construccion M2	Valor Construccion	Valor Total sin Construccion	Valor Terreno M²	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
1	Lote en suelo urbano del proyecto Flores de María 2, financiado por Bancolombia.	\$ 1.275.000.000	3145475350	Orbe S.A	1,00	-	\$ -	\$ -	\$ 1.275.000.000	\$ 1.275.000.000	1,00	1,00	1,15	\$ 1.466.250.000
2	Lote en suelo urbano del proyecto Altos de Don Miguel, financiado por el Banco Davivienda.	\$ 1.290.000.000	5746464	Banco Davivienda	1,00	-	\$ -	\$ -	\$ 1.290.000.000	\$ 1.290.000.000	1,00	1,00	1,15	\$ 1.483.500.000
3	Lote del proyecto Santorini, financiado por Bancolombia	\$ 1.880.000.000	3145475350	Orbe S.A.	1,00	-	\$ -	\$ -	\$ 1.880.000.000	\$ 1.880.000.000	0,92	0,90	1,00	\$ 1.556.640.000
		\$ -			-	-	\$ -	\$ -	\$ -	#¡DIV/0!	0,00	0,00	0,00	
		\$ -			-	-	\$ -	\$ -	\$ -		0,00	0,00	0,00	
		\$ -			-	-	\$ -	\$ -	\$ -		0,00	0,00	0,00	

Promedio	\$ 1.502.130.000
Desv.Standar	\$ 47.988.495
Coef. De Variación	3,19%

TERRENO	
VALOR ADOPTADO POR M²	\$ 150.213

TERRENO	28.942,30 M2
---------	--------------

Dirección: Carrera 14 No.13C-60, Oficina 214 Edificio Agora
Valledupar, Cesar.
E-mail: rubendariocarrillo@gmail.com
rdcarrillogarcia@hotmail.com
Tel-fax: (5) 840626
Celulares: 3157415341 y 3135576051
Twitter: @rubendcarrillo
Facebook: rubendariocarrillo



Avalúo Comercial de Lote Urbano

Fecha de Expedición	15 de febrero de 2022
Fecha de Vencimiento	15 de febrero de 2023
Solicitante	MAYA Y ASOCIADOS LTDA
Valuador	RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-77007465
Inmueble que se avalúa	Lote Urbano
Dirección	Lote de Terreno
Barrio, Urbanización o Edificio	Sector de la Urbanización Don Miguel
Ciudad	Valledupar
Municipio	Valledupar
Departamento	Cesar
Régimen de Propiedad	Privado
Propietario/Cliente identificación	MAYA Y ASOCIADOS LTDA NIT. 8001802640
Valor Comercial	\$ 4.347.509.710



FEDELONJAS
Miembro

Expertos en Valuación

CONTENIDO

.....	1
INTRODUCCION	5
Propósito del avalúo:	5
Definición del valor comercial o de mercado:	5
Derecho de propiedad:	5
El óptimo y mejor uso:	5
Vigencia del avalúo:	5
1.- MEMORIA DESCRIPTIVA	7
1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:	7
1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:	7
1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:	7
1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:	7
1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:	7
1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:	7
1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:	8
1.9. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	8
1.10. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	8
1.10.1. Barrio / Urbanización:	8
1.10.2. Municipio / Ciudad:	8
1.10.3. Departamento:	8
1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA:	8
1.12. VECINDARIO INMEDIATO:	9
1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:	9
1.14. VIAS DE ACCESO:	9
1.14.1. Vías principales:	9
1.14.2. Vías secundarias:	10
1.14.3. Infraestructura urbanística de la zona:	10
1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:	10
1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:	10
1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:	10
1.18. FECHA DE LA VISITA:	11
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO	11
3. ASPECTO JURIDICO	11

3.1. PROPIETARIO:	11
3.2. ESCRITURA PÚBLICA:	11
3.3. NOTARÍA:	11
3.4. MATRÍCULA INMOBILIARIA:	11
3.5. CÉDULA CATASTRAL:	11
4. NORMATIVIDAD URBANISTICA.....	12
5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO	12
5.1. LINDEROS DEL LOTE:	13
6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCIÓN	13
6.1. NUMERO DE NIVELES DEL INMUEBLE:	13
6.2. ALTURA LIBRE:	13
6.3. VIDA UTIL:	13
6.4. EDAD APROXIMADA:	13
6.5. VIDA REMANENTE:	13
6.5. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:	13
6.7. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:	14
6.8. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN:	14
6.9. SERVICIOS COMUNALES:	14
6.10. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:.....	14
No aplica.....	14
6.11. AREA DE LA CONSTRUCCIÓN:	14
7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:.....	14
7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:.....	14
7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:	14
7.4. SEGURIDAD:	14
7.4. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:	15
8. ASPECTO ECONOMICO.....	15
8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:.....	15
8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):	15
8.2.1. Estudio de mercado comparativo:	15
8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:	16
8.3. ASPECTOS DESVALORIZANTES:	16
9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO).....	16
10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO	16
11.- METODOLOGIA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S) PARA EL AVALUO	17

11.1. JUSTIFICACION DE LA(S) METODOLOGIA(S) EMPLEADA(S):	17
12.- MEMORIAS DE CÁLCULO.....	17
13.- VALOR DE MERCADO.....	18
14.- NOMBRE, ACREDITACIÓN Y FIRMA DEL VALUADOR	18
15.- AVALUO DE REPOSICION – VALOR PARA SEGURO.....	18
16.- MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):.....	18
16.1. DEFINICION DE VALOR RAZONABLE:	19
16.2. JERARQUIAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE:	19
16.3. ENFOQUES DE VALUACION UTILIZADOS:	19
17.- VALOR RAZONABLE	20
18.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO	20
19.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.....	21
20. ANEXOS	21

INTRODUCCION

Propósito del avalúo:

Estimar el valor comercial o de mercado del bien inmueble identificado en el capítulo 1 del presente informe valuatorio.

Específicamente en el encargo valuatorio recibido se solicita avaluar un lote de terreno urbano, con área bruta, que hace parte de una subdivisión de un globo de terreno de mayor extensión.

Definición del valor comercial o de mercado:

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se puede definir así: "Es el precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido".

Derecho de propiedad:

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

El óptimo y mejor uso:

Es aquel que al momento del avalúo es el de mejor aprovechamiento económico. También se define como el uso y programas disponibles de utilización futura que produzcan el más alto valor sobre la tierra, de acuerdo con las normas urbanísticas, las condiciones del mercado actual y la necesidad que tenga el propietario.

Vigencia del avalúo:

El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año, a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados. En ningún caso podrá entenderse que el Avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de aprobación de crédito hipotecario, dación en pago, aportes, liquidaciones, sucesiones o cualquier tipo de negociación. Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias

imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que este le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles. El Avaluador no puede ser requerido para testimonio, ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo, en referencia a la propiedad del mismo, a la legalidad de las áreas ya la tradición del bien, a no ser que hagan arreglos previos.

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALÚO:

El presente informe es de un Avalúo Comercial.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: “la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”.

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el *Valor de Mercado* de un Lote Urbano, sin uso actual, pero con destinación residencial acorde con la normatividad vigente para el sitio. Se trata de estimar el Valor de Mercado del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

El encargo valuatorio fue solicitado por la firma Maya y Asociados Ltda, con NIT. 8001802640.

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Maya y Asociados Ltda, con NIT. 8001802640.

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

El presente estudio valuatorio puede ser utilizado por el solicitante y/o propietario para propósitos comerciales u otros que considere necesario.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

El inmueble es un lote de terreno urbano no edificado, localizado en un área ssemi urbanizada, totalmente apto para la construcción y con área bruta. Cabe anotar que en los documentos suministrados se señala que el predio avaluado

corresponde a la Zona de Reserva destinada para el trazado de la Avenida Sierra Nevada, con el área indicada; no obstante, la titularidad el predio avaluado está en cabeza del solicitante del avalúo, por lo que el ejercicio valuatorio se realiza considerando el lote con área bruta, estimando su valor comercial acorde con las normas valuatorias vigentes y aplicables.

1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Acorde con la normatividad vigente para el predio y el sector en el que se encuentra, la destinación económica de la propiedad es Residencial con usos de Vivienda y Comercio y Servicios. Cabe anotar para tener en cuenta lo descrito en el numeral 1.7. del presente estudio.

1.9. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

Maya y Asociados Ltda, con NIT. 8001802640.

1.10. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

Lote de Terreno.

El predio no tiene una dirección específica, solo se le registra como lo anotado arriba, y se recomienda tener en cuenta lo indicado en el numeral 1.7. del presente estudio.

1.10.1. Barrio / Urbanización:

Sector de la urbanización Don Miguel.

1.10.2. Municipio / Ciudad:

Valledupar

1.10.3. Departamento:

Cesar

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA:

El inmueble se encuentra ubicado en la zona noroccidental del casco urbano de Valledupar, entre el área de la urbanización Don Miguel por el sur y el sector en el cual se están desarrollando las urbanizaciones Terranova y Bilbao, al occidente de avenida Sierra Nevada y como proyección de este corredor vial.

Latitud: 10.484775° N
Longitud: -73.287873°O
Altitud: 218 m.s.n.m.

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

En el vecindario del inmueble encontramos las urbanizaciones Don Miguel, Terranova, Bilbao, el barrio Villa Yaneth, el colegio de Comfasesar Rodolfo Campo Soto, los corredores viales comerciales de la calle 1, avenida Sierra Nevada, carrera 38, avenida Adalberto Ovalle, y carrera 41, Calle Ancha de la Nevada, además de otros barrios residenciales de estratos 4, 3 y 2.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

El sector es un área de actividad residencial predominante, de estrato bajo y medio – bajo en uso habitacional, determinada por corredores viales múltiples con usos principales de comercio y vivienda; está localizado en la zona noroccidental del Valledupar, en un área con un creciente nivel de valorización.

El sector cuenta con completa infraestructura de servicios públicos y complementarios.

En el sector encontramos edificaciones tradicionales, modernas y semi -modernas de uso residencial y comercial, generalmente de uno y dos pisos de altura; hacia el oriente del predio avaluado encontramos multifamiliares de hasta 11 pisos de altura con edades de hasta 4 años.

Esta zona tiene tratamiento de Desarrollo y está en proceso de consolidación en algunas áreas; cuenta con infraestructura completa de los servicios públicos básicos y malla vial definida pero parcialmente pavimentada. Registramos que presenta buenas condiciones ambientales y de habitabilidad en los usos permitidos

Todo lo anterior son aspectos positivos de la zona y el entorno que inciden favorablemente en el buen nivel de mercado del sector en el que se encuentra el inmueble avaluado.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. Vías principales:

La principal vía del sector es la calle 1, avenida Sierra Nevada; esta vía está clasificada como V-2 o primaria en el Plan Vial, con dos calzadas construidas en concreto rígido hasta la altura del predio avaluado.

Observamos que sobre esta vía hay bordillos y andenes. El estado de conservación de la vía y demás elementos es bueno.

1.14.2. Vías secundarias:

Las vías secundarias de la zona son locales, de menores dimensiones, clasificadas como vías barriales. Una parte de estas vías se encuentran pavimentadas en concreto y en buenas condiciones para el tránsito vehicular; normalmente corresponden a rutas de buses y han sido construidas por la municipalidad.

1.14.3. Infraestructura urbanística de la zona:

Sobre la mayor parte de las vías principales y secundarias de la zona registramos andenes y sardineles construidos totalmente. Hay presencia de una buena arborización. Hay algunas zonas verdes en el área, especialmente en área localizadas hacia el oriente y el sur del sector del predio avaluado, a corta y mediana distancia del sitio de la propiedad; anotamos que en punto específico de la propiedad avaluada no hay mayor urbanismo como quiera que la vía proyectada, la avenida Sierra Nevada, está sin construir en esa zona.

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

En el sector hay disponible completa infraestructura de todos los servicios públicos básicos (energía eléctrica, agua, alcantarillado, aseo y gas domiciliario). Los servicios complementarios se ofrecen en el mismo sector urbano. Para los casos de predios no desarrollados se requieren las obras de urbanismo propias que habiliten tales áreas para la construcción.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

En el sector y especialmente sobre la calle 1, avenida Sierra Nevada, y las vías internas pavimentadas de la zona, existen líneas de transporte urbano. El servicio es prestado por taxis, buses y microbuses. Como en toda la ciudad el transporte público formal es precario. La demanda es atendida en su mayor parte por el transporte informal prestado por vehículos moto taxis.

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

En la zona predominan los estratos bajo (2) bajo - bajo (1), en el uso residencial; en el caso de otros usos, como el Comercial, no tienen clasificación de estrato, de acuerdo con lo establecido en la ley 142 de 1994.

1.18. FECHA DE LA VISITA:

12 de febrero de 2022

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

- Copia simple del certificado de tradición No. 190-101178 del 14/02/2022, de la Oficina de Registro de Valledupar.

3. ASPECTO JURIDICO

3.1. PROPIETARIO:

Maya y Asociados Ltda, con NIT. 8001802640

3.2. ESCRITURA PÚBLICA:

La adquisición del predio, ratificación de contrato de venta contenida en la Escritura Pública No. 0608 del 14/04/2011 de la Notaría 3 de Valledupar, se realizó mediante la Escritura Pública No. 0205 del 14/02/2013 de la Notaría 3 de Valledupar. Posteriormente, existe un acto de división material de la cual es resultante el predio avaluado, en la Escritura Pública No. 0149 del 31/01/2018 de la Notaría 3 de Valledupar.

3.3. NOTARÍA:

Tercera, del círculo de Valledupar.

3.4. MATRÍCULA INMOBILIARIA:

190-101178

3.5. CÉDULA CATASTRAL:

El código catastral registrado en la documentación suministrada es 20001-00-02-0001-1986-000. En consulta en el geoportal del IGAC no se encuentra identificado este dato.

Nota: Los datos del presente capítulo son tomados de la documentación suministrada No debe entenderse que constituyan un estudio de títulos de la propiedad.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE PARA EL PREDIO:

De acuerdo con la información suministrada, la normatividad específica para el predio evaluado y el sector se enmarca en lo aprobado en el acuerdo municipal No. 011 del 05/06/2015, mediante el cual fue expedido el Segundo Plan de Ordenamiento municipal de Valledupar, como se observa en la siguiente ficha normativa:

SECTOR	22 - A	
TRATAMIENTO	Desarrollo	
AREA DE ACTIVIDAD	Residencial 2	
FRENTES	Vivienda	Comercio y servicios
INDICE OCUPACION MAXIMO	0,35	0, 50
INDICE CONSTRUC. MAXIMO	2,0	1,75
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	Plan parcial / Proyecto urbanístico general	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		
OBSERVACIONES	Índices sobre área neta urbanizable, 7	

NOTAS PARTICULARES

*1. Aplica para edificaciones de apoyo a la infraestructura de los sistemas de distribución.

2. Es escenarios recreativos y deportivos el índice de ocupación incluye áreas ocupadas en primer piso bajo cubierta, al aire libre y parqueaderos en superficie.

3. Aplica a agrupaciones o conjuntos construidos con unidad de diseño.

4. Área mínima de lote 1.250 metros cuadrados.

5. Se aplica esta edificabilidad cuando no existe proyecto urbanístico aprobado con anterioridad.

6. Se aplica esta edificabilidad a predios que ya contaron con proceso de urbanización y entregaron sus respectivas áreas de cesión al Municipio, pero que a la fecha no se han construido. (Deben Presentar documentos de soporte)

7. La formulación del PP o Proyecto urbanístico deberá orientarse teniendo encuenta el área de actividad o vocación establecida en el presente plan. "

NOTAS GENERALES

*1. Para el desarrollo constructivo de los predios deberá cumplirse con los índices y la totalidad de las condiciones y normas aplicables contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

2. Los predios incluidos en zona de amenaza están identificados en los planos FORM-GEN-07A al FORM-GEN-07I.

3. Las zonas de amenaza quedan cobijadas por lo dispuesto en el Capítulo 3 del Subtítulo 3 del TÍTULO II del componente general del POT y demás normas aplicables. En todo caso no se podrá adelantar ningún proceso de desarrollo por urbanización, construcción o legalización en los elementos de la estructura ecológica principal y sistemas generales (movilidad urbana, espacio público y servicios públicos).

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

5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

El lote de terreno es un predio de extensión, con área bruta, con forma de polígono irregular alargado. No se cuenta con información o datos sobre linderos de esta propiedad.

Área: 28.942,30 m²

NOTA: El dato del área de lote es tomado de la documentación suministrada; no debe entenderse que haya sido realizado un levantamiento topográfico o que haya medido en el sitio.

5.1. LINDEROS DEL LOTE:

No se cuenta con información sobre los linderos del inmueble; en los documentos suministrados solo se indica el dato del área y su descripción registrada en la Escritura Pública 0149 del 31/01/2018 de la Notaría 3 de Valledupar.

NOTA: Los linderos que se determinen o se describan corresponden a lo que registren los documentos legales de la propiedad; por lo tanto actualmente no debe entenderse que hayan sido verificados o medidos en el sitio.

6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

No hay construcciones en el lote.

6.1. NUMERO DE NIVELES DEL INMUEBLE:

No aplica.

6.2. ALTURA LIBRE:

No aplica.

6.3. VIDA UTIL:

No aplica.

6.4. EDAD APROXIMADA:

No aplica.

6.5. VIDA REMANENTE:

No aplica.

6.5. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

No aplica.

6.7. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

No aplica.

6.8. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

No aplica.

6.9. SERVICIOS COMUNALES:

El inmueble no está sometido a régimen de copropiedad.

6.10. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:

No aplica.

6.11. AREA DE LA CONSTRUCCIÓN:

No aplica.

7.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio no está localizado en zona de riesgo ni lo presenta frente a fenómenos de remoción en masa, inundación, rellenos sanitarios u otros que puedan arriesgar su estabilidad.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

No existen elementos o problemas ambientales que afecten negativamente la propiedad. Las condiciones ambientales existentes son positivas para el redesarrollo del lote en el evento de que ello sea planteado.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

En el predio no observamos afectación alguna por servidumbre de tránsito o por construcciones que impliquen cesiones de terreno.

7.4. SEGURIDAD:

En el predio no observamos afectación alguna por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva ni proliferación de prácticas delictivas que

pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de ciudadanos o usuarios de la zona.

7.4. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

No tenemos información sobre existencia de acciones de grupo o problemáticas sociales que puedan afectar la comercialización y el valor del inmueble que se avalúa.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

En la zona se registra actividad edificadora en cuanto a inmuebles residenciales y comerciales, especialmente en predios con condiciones de desarrollo. La destinación económica de las edificaciones en la zona por lo general es predominantemente Residencial y Comercial en menor escala.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

La propiedad está destinada por las normas vigentes a la actividad Residencial, y comercial y de servicio; su mercado principal y posibilidades de comercialización, tanto a nivel local como regional y nacional, están enfocados claramente hacia tales usos.

El mercado inmobiliario de la zona es activo para todo tipo de inmuebles, orientado sobre todo a destinación residencial y comercial. Observamos que la dinámica de mercado en la zona más amplia con similar destinación ofrece muestras útiles como referencias para un análisis comparativo apropiado.

Registramos un buen nivel de demanda de predios y edificaciones en el sector en donde se encuentra la propiedad que se avalúa. Este fenómeno de demanda es creciente, de acuerdo a lo que tenemos documentado en el último año en cuanto a transacciones y avalúos para garantías. En consecuencia, consideramos que esta propiedad ofrece buenas perspectivas de comercialización a mediano plazo dentro de un mercado limitado dadas las condiciones y el uso de la propiedad, considerando lo anotado en la numeral 1.7. del presente estudio.

8.2.1. Estudio de mercado comparativo:

En el sector amplio registramos algunas muestras de mercado documentadas de predios similares.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Los aspectos más importantes que inciden positivamente en el valor comercial del inmueble objeto del avalúo son los siguientes:

- Su localización en una de las zonas residenciales y comerciales de buen y mejor nivel de valorización de Valledupar.
- Cercanía a vías importantes y principales de la malla vial de la zona norte de la ciudad
- Acceso expedito a través de vías principales del sector noroccidental de Valledupar.
- Disponibilidad de la infraestructura general de todos los servicios públicos básicos
- Buen nivel de posicionamiento en el mercado inmobiliario local y regional.
- Buenas dimensiones y buena situación geográfica del inmueble.

8.3. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

En el análisis del inmueble, su situación y el entorno en el que se encuentra no registramos aspectos que generen desvalorización de la propiedad; solo se observa lo anotado en el numeral 1.7. del presente estudio.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

La propiedad, lote de terreno, aún no tiene un uso, dado a que no existen construcciones en el sitio; no obstante, el uso reglamentado y aprobado para el predio es Residencial, y de Comercio y Servicios, según las normas vigentes.

10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

En el análisis que realizamos de la propiedad objeto del avalúo los aspectos más relevantes que inciden en la determinación de su valor comercial son los siguientes:

- Excelente localización en la ciudad y respecto de vías principales de la zona.
- Buen potencial del inmueble para uso Residencial o Comercial y de Servicios, en el evento de que sea posible desarrollar el terreno.

- Suelo del lote con alta capacidad portante y buenas condiciones de estabilidad, como lo que se ha evidenciado en todo el sector.
- Zona libre de impactos ambientales negativos, problemas de salubridad, problemas de seguridad o degradación social.
- Buen nivel de demanda de mercado frente a una oferta moderada.

11.- METODOLOGIA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S) PARA EL AVALUO

11.1. JUSTIFICACION DE LA(S) METODOLOGIA(S) EMPLEADA(S):

Como quiera que se trata de un lote urbano para el cual se cuenta con algunas muestras comparables, además de tener una normatividad aplicable similar, consideramos que la(s) metodología(s) valuatoria(s) indicada(s) para determinar el valor de la propiedad es la(s) siguiente(s):

- De Comparación de Mercado, la cual se define como:

“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”.

12.- MEMORIAS DE CÁLCULO

Las memorias de cálculo del presente informe valuatorio se encuentran en los anexos del presente informe, los cuales hacen parte integral del avalúo.

13.- VALOR DE MERCADO

En consecuencia, el **Valor de** la propiedad objeto del avalúo es el siguiente:

Lote de Terreno
Sector de la Urbanización Don Miguel
Valledupar, Cesar

ITEM	IDENTIFICACION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL	%
1	TERRENO					
1.1.	Lote de Terreno	28.942,30	M2	\$ 150.213	\$ 4.347.509.710	100,00%
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE:					\$ 4.347.509.710	100,00%

Para el inmueble se determina un **Valor Comercial** de:

⊗ **CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS DIEZ PESOS (\$4.347.509.710) MCTE.**

14.- NOMBRE, ACREDITACIÓN Y FIRMA DEL VALUADOR

RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA

Avaluador

Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-77007465

15.- AVALUO DE REPOSICION – VALOR PARA SEGURO

No aplica.

16.- MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad.

El Valor Razonable se usa frecuentemente en informes sobre Valores tanto de Mercado como no basados en el mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.

16.1. DEFINICION DE VALOR RAZONABLE:

El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo o saldarse un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre

La base del *Valor Razonable* es el *Valor de Mercado*. Cuando no existe evidencia de un Valor de Mercado, la medición del *Valor Razonable* de un activo especializado puede hacerse usando un enfoque de renta o de costo de reposición depreciado

Para medir el valor razonable se usan técnicas de valuación consistentes en, Enfoque de Mercado, Enfoque de Ingresos y Enfoque del Costo

16.2. JERARQUIAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE:

El valor razonable prioriza su medición en tres niveles jerárquicos:

NIVEL 1: Se refiere a los precios transados en el mercado para bienes idénticos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición

NIVEL 2: Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente

NIVEL 3: Corresponde a datos no observables en el mercado

16.3. ENFOQUES DE VALUACION UTILIZADOS:

El valor razonable del inmueble corresponde al valor de mercado establecido a través de la utilización de las metodologías utilizadas según la justificación anotada.

Considerando que registramos existencia de información de mercado de precios y valores para la construcción comercial para bienes similares, que pueden ser evaluados en la fecha actual, y son observables directamente, manifestamos que el nivel jerárquico 2, con datos sobre valores unitarios de renta, nos permitió determinar el Valor Razonable del inmueble.

17.- VALOR RAZONABLE

En consecuencia, el **Valor Razonable** para la propiedad objeto del avalúo, es el siguiente:

ITEM	IDENTIFICACION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
1	Area del Lote (porción única)	28.942,30	M2	\$ 150.213	\$ 4.347.509.710
VALOR RAZONABLE DEL INMUEBLE:					\$ 4.347.509.710

18.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de

Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la *Nota Guía de Valuación Internacional número 1* (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su *Valor de Mercado* como su *Valor Razonable*.

19.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

FECHA DEL INFORME: 15 de febrero de 2022

20. ANEXOS

- ANEXO 1: Memorias de cálculo.
- ANEXO 2: Plano del inmueble
- ANEXO 3: Registro fotográfico
- ANEXO 4: Plano de localización predial.
- ANEXO 5: Plano de localización en el sector.
- ANEXO 6: Plano de localización en la ciudad



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211109380850899041

Nro Matrícula: 190-102024

Pagina 1 TURNO: 2021-190-1-80422

Impreso el 9 de Noviembre de 2021 a las 09:10:34 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 190 - VALLEDUPAR DEPTO: CESAR MUNICIPIO: VALLEDUPAR VEREDA: VALLEDUPAR

FECHA APERTURA: 01-10-2002 RADICACIÓN: 2002-8212 CON: ESCRITURA DE: 27-09-2002

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1068 de fecha 26-09-02 en NOTARIA TERCERA de VALLEDUPAR LOTE 2-C con area de 3 HAS (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**

La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

INVERSIONES DEL NORTE LTDA. INVERNORTE LTDA. Y MAYA Y ASOCIADOS LTDA. ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ALBERTO DE JESUS BETANCOURT CADAVID, SEGUN ESC. 631 DEL 08-04-97, NOT. SEGUNDA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 21-05-97. ALBERTO BETANCOURT CADAVID, ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES CORONA DEL VALLE LTDA. SEGUN ESC. 328 DEL 19-05-88, NOT. UNICA DE LA PAZ, REGISTRADA EL 20-05-88. SOCIEDAD INVERSIONES CORONA DEL VALLE LTDA. ADQUIRIO POR APORTE QUE LE HIZO JORGE ALBERTO BETANCOURT CARDONA, SEGUN ESC. 108 DEL 28-02-85, NOT. UNICA DE LA PAZ, REGISTRADA EL 06-03-85. JORGE ALBERTO BETANCOURT CARDONA, ADQUIRIO POR COMPRA A YOLANDA PUPO PUPO, SEGUN ESC. 1081 DEL 30-10-84, NOT. DE LA PAZ, REGISTRADA EL 01-11-84. YOLANDA PUPO PUPO, ADQUIRIO POR COMPRA A EDGARDO PUPO PUPO, SEGUN ESC. 135 DEL 28-03-67, NOT. UNICA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 06-04-67. EDGARDO PUPO PUPO, ADQUIRIO POR COMPRA A OSCAR PUPO MARTINEZ, SEGUN ESC. 308 DEL 18-07-63, NOT. UNICA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 24-08-66. ACLARADA POR ESC. 41 DEL 13-02-67, NOT. UNICA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 21-02-67. INVERSIONES DEL NORTE LTDA. Y MAYA ASOCIADOS LTDA. ACLARAN QUE EL PREDIO ESTA SITUADO DENTRO DEL PERIMETRO URBANO, SEGUN ESC. 038 DEL 09-01-98, NOT. TERCERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 05-02-98. EL SE/OR OSCAR PUPO MARTINEZ, ADQUIRIO POR PRESCRIPCION, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 20-08-57, DEL JUZGADO PROMISCOUO DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 03-09-57.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE 2-C

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)

190 - 102021

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-05-1983 Radicación: 2000

Doc: ESCRITURA 319 DEL 03-05-1983 NOTARIA UNICA DE LA PAZ

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 324 SERVIDUMBRE DE AGUA PASIVA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: PUPO PUPO YOLANDA

CC# 22314924



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211109380850899041

Nro Matrícula: 190-102024

Página 2 TURNO: 2021-190-1-80422

Impreso el 9 de Noviembre de 2021 a las 09:10:34 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: TOVAR CORDOBA RODRIGO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-12-1994 Radicación: 11726

Doc: ESCRITURA 425 DEL 05-09-1994 NOTARIA UNICA DE LA PAZ

VALOR ACTO: \$8,663,040

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 320 SERVIDUMBRE DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA CON CARACTER PERMANENTE E IRREV

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: BETANCURT CADAVID ALBERTO DE JESUS

CC# 5129477

A: CORPORACION ELECTRICA DE LA COSTA ATLANTICA "CORELOA"

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-09-2002 Radicación: 2002-8212

Doc: ESCRITURA 1068 DEL 26-09-2002 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 160 DIVISION MATERIAL

La guarda de la fe pública

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

A: CONSTRUYE CAME S.EN C.

NIT# 8240025396X

A: MAYA Y ASOCIADOS LTDA.

NIT# 8001802640X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-09-2002 Radicación: 2002-8212

Doc: ESCRITURA 1068 DEL 26-09-2002 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 106 ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE COMUNIDAD

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: CONSTRUYE CAME S.EN C.

NIT# 8240025396

DE: MAYA Y ASOCIADOS LTDA.

NIT# 8001802640

A: MAYA Y ASOCIADOS LTDA.

NIT# 8001802640X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 211109380850899041

Nro Matrícula: 190-102024

Pagina 3 TURNO: 2021-190-1-80422

Impreso el 9 de Noviembre de 2021 a las 09:10:34 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-190-1-80422

FECHA: 09-11-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Aguiar P.

El Registrador: ADRIANA INES GONZALEZ PEREZ

SNR

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública