SECRETARIA GENERAL
MUNICIPIO DE VALLEDUPAR
CESAR - COLOMBIA

CONTRATACIÓN MÍNIMA CUANTIA – CMC No. 018 DE 2021
CONTRATO No 790-SGR DE 2021

CONTRATAR LA ELABORACIÓN DE UN AVALUÓ PARA LA SERVIDUMBRE DEL ACUEDUCTO PLUVIAL DE LA CARRERA CUARTA DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

PREDIO 20001010104620006000000000
PROPIETARIO HERMANOS MARTÍNEZ D Y L SAS



VISTA DEL RIO GUATAPURÍ

AVALUADOR PROFESIONAL
ING HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS

BOGOTÁ D. C., JUNIO DE 2021

CALLE 42 No 27-25 OF 202 TEL 57 (1) 6966963 CEL 315 3510883
E-mail: h_mahechabarrios@hotmail.com
BOGOTÁ D. C.

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA 3
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS 5
3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA..... 5
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR 6
5. REGLAMENTACION URBANÍSTICA..... 10
6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE 18
7. REGISTRO FOTOGRAFICO 24
8. ALCANCE DE LA VALUACION 29
9. CONSIDERACIONES GENERALES 37
10. VALOR DE MERCADO - CERTIFICADO DE AVALÚO 39
11. CÁLCULO VALOR DE LA SERVIDUMBRE..... 40
12. ANEXOS..... 43

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 SOLICITANTE: *El siguiente avalúo se realiza a solicitud de la Secretaría General del Municipio de Valledupar Cesar, mediante el Proceso de Contratación Mínima Cuantía – CMC No 018 de 2021 y/o Contrato No 790 SGR de 2021.*

1.2 OBJETO: *Contratar la elaboración de un avaluó para la servidumbre del acueducto pluvial de la carrera cuarta del municipio de Valledupar. El Municipio de Valledupar requiere conocer el monto de la indemnización que se pagará al propietario del inmueble por la imposición de una servidumbre para el acueducto construcción alcantarillado pluvial de Valledupar, calle 7a y calle 7b entre la carrera 19 (Av. Simón Bolívar) y el río Guatapurí, adecuación y optimización de redes de acueducto y alcantarillado sanitario del corredor, en el municipio de Valledupar – Departamento del Cesar.*

1.3 TIPO DE INMUEBLE: *Inmueble particular con Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo del 2 de marzo de 2021.*

1.4 TIPO DE AVALÚO: *Avaluó comercial – Urbano. Servidumbre.*

1.5 MARCO JURÍDICO: *En la realización de este estudio se han tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley de 388 de 1997, en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Res. Reglamentaria No 0620 de octubre de 2008, expedida por el IGAC, en la Ley 1673 del 19 de julio de 2013, en el Decreto 1074 del 26 de mayo de 2015 y, demás normatividad legal vigente en avalúos.*

1.6 UBICACION: *Con base en la consulta efectuada en https://geoportal.igac.gov.co, a los documentos suministrados por la Entidad, a la visita ocular y según la actual división administrativa del municipio, el predio se localiza en:*

País	*Colombia*
Departamento	*Cesar*
Ciudad/Municipio	*Valledupar*
Comuna	*Colinda con la Comuna seis (6)*
Código Catastral nacional	*20001010100000462000600000000*
Código Catastral anterior	*20001010104620006000*
Dirección	*Av. Carrera 4 No 7ª -51*
	Barrio Novalito.
Localización geográfica	*Latitud 10° 29´23.95" Longitud -73° 15´07.81" Magna Sirgas Geográficas.*

Tabla 1. *Ubicación del inmueble (Información del Avaluador).*

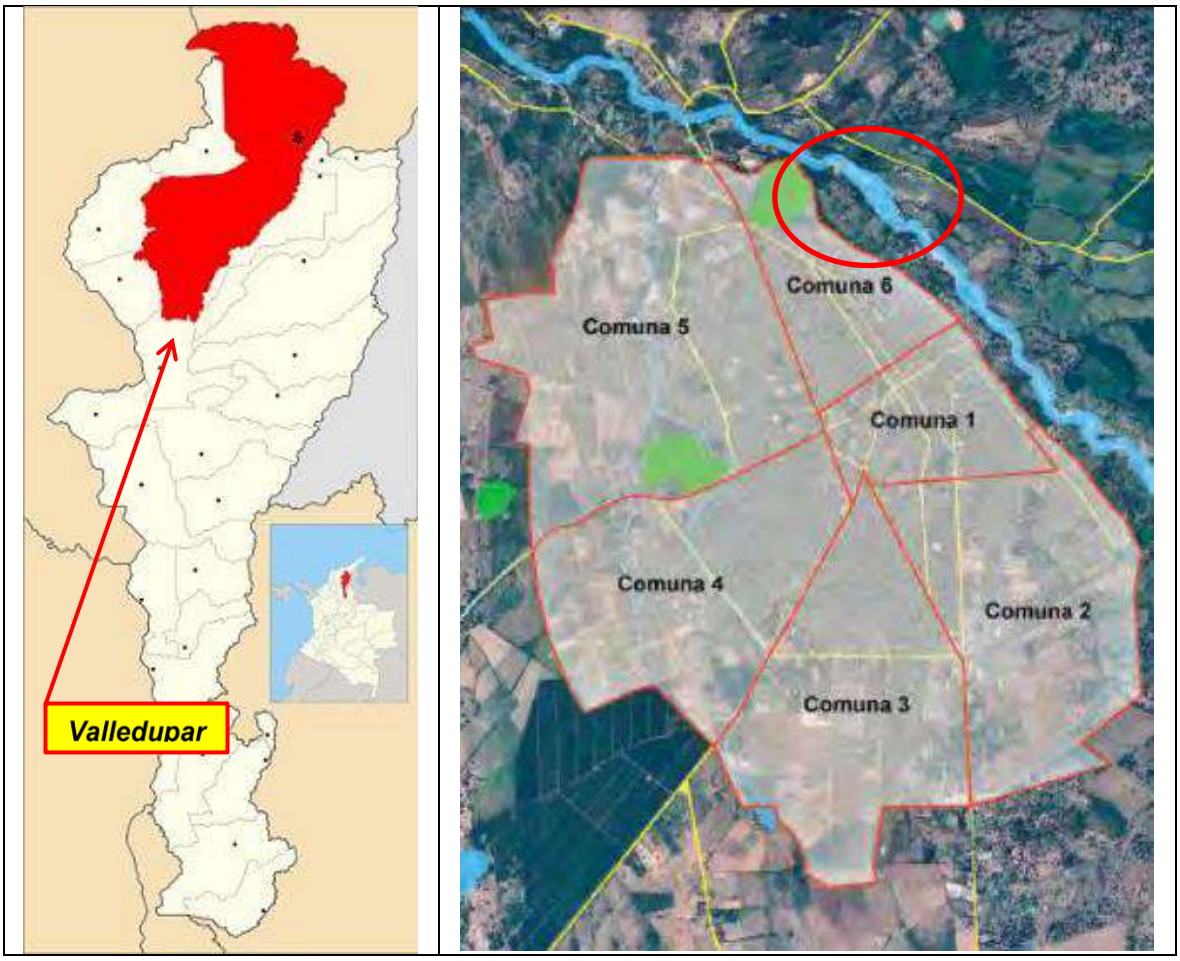


Ilustración 1. *Ubicación de Valledupar en Cesar. https://www.google.com/*

1.7 CLASE PREDIO: *NPH*

1.8 DESTINO ECONÓMICO*: Inmueble con Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo del 2 de marzo de 2021.*

1.9 USO ACTUAL: *Inmueble con Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo del 2 de marzo de 2021.*

1.10 USO POR NORMA: *Suelo prioritario y de reserva para espacio público.*

1.11 FECHA DE VISITA AL PREDIO: *2 de junio de 2021. Solamente a esta fecha, son válidas las consideraciones presentadas.*

1.12 FECHA DE INFORME DE AVALÚO: *7 de junio de 2021.*

1.13 ACOMPAÑAMIENTO: *En la visita técnica al predio se tuvo el acompañamiento del Sr. Federico Martínez (Cel 315 7380742).*

1.14 ***VIGENCIA DEL AVALÚO:*** *6 de junio de 2022. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y, el numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 del 8 de marzo de 2000, los Avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, siempre y cuando las condiciones extrinsecas e intrinsecas que puedan afectar el valor se conserven. Por tal razón, los avalúos que pierdan esta vigencia deben realizarse nuevamente y no se puede efectuar actualizaciones a través de índices o metodologías no establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.*

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Para el presente avalúo fueron suministrados los siguientes documentos:

- *Certificado de Tradición y libertad de Matrícula Inmobiliaria: 190-189724 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, impreso el 9 de mayo de 2021 a las 01:13:09 PM. La Superintendencia informa que a la fecha (4 de junio de 2021) no se puede generar un certificado actualizado (bloqueado por un turno de registro -35).*
- *Copia de la ResoluciónNo 20001-1-21-0744 del 2 de marzo de 2021 de la Curaduría Urbana No 1 de Valledupar, por medio de la cual se le concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, a Hermanos Martínez D&L SAS y Martínez Dazxa SAS, en jurisdicción del municipio de Valledupar.*
- *Copia de la Certificación de Constancia de Ejecutoria de la Curaduría Urbana No 1 de Valledupar del 7 de mayo de 2021.*
- *Plano No 1 de 1 Urbanismo (sin firmas), del inmueble en estudio, de julio de 2020 suministrado por el Sr. Francisco Martínez.*
- *Concepto de uso de use de suelo expedido por la Curaduría Primera de Valledupar del 27 de mayo de 2021.*
- *Plano de servidumbre con el Vo Bo del Secretario de Obras Públicas Municipal Ing. Efrain Alfredo Quintero y Matricula 25202159305 (sin firmas) y del sobre el plano de urbanismo suministrado por la Entidad Contratante.*

3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

Según el Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria y sin que esta revisión documental se constituya en un estudio jurídico, ya que el estudio de los títulos es responsabilidad de la Entidad Contratante, una correcta revisión

del Certificado de tradición permite constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien.

3.1 PROPIETARIOS:

No	NOMBRE	NIT	%
1	Hermanos Martínez D y L SAS	900.607.101-7	70.0
2	Martinez Daza SAS	900.310.924-5	30.0

Tabla 2. *Información propietarios*

3.2 MODO DE ADQUISICION DEL DOMINIO: *Anotación 001. Escritura Pública No 1378 del 19 de junio de 2020, de la Notaría Primera de Valledupar. Especificación: Otro: 0919 Englobe.*

- *Anotación 002. Escritura Pública No 2907 del 22 de octubre de 2020, de la Notaría Primera de Valledupar. Especificación: Limitación al dominio: 0307 Compraventa derechos de cuota, de Javier Martínez Daza y José Alfonso Martínez Mestre a Hermanos Martínez D&L SAS.*
- *Anotación 003. Escritura Pública No 2907 del 22 de octubre de 2020, de la Notaría Primera de Valledupar. Especificación: Limitación al dominio: 0307 Compraventa derechos de cuota, de Hermanos Martínez D&L SAS a Martínez Daza SAS.*

3.3 CERTIFICADO DE TRADICIÓN: *Matrícula inmobiliaria No. 190-189724. Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar (ver 190-47050, 190-105677, 190-49999 y 190-105679).*

3.4 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: *A la fecha no aplica.*

3.5 OBSERVACIONES JURÍDICAS: *Sin anotaciones a la fecha. Se aclara que Martinez Daza S.A.S presentó a la Superintendencia de Notariado y Registro SNR, solicitud de registro de la Escritura Pública No 1369 del 12 mayo de 2021 de la Notaría Primera de Valledupar, mediante la cual se protocoliza la Licencia de Urbanización.*

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: *El inmueble se encuentra en el sector nor oriental de Valledupar. y está delimitado de la siguiente manera:*

Norte:	Rio Guatapurí
Oriente	Novalito, San Carlos, Villa de Rosario Norte
Sur	Av. Carrera 4, Pasadena, Los Ángeles, Serranía, Ciudad Jardín
Occidente	Cerro Hurtado, Campo Adela.

Tabla 3. *Delimitación del sector (Información del Avaluador).*

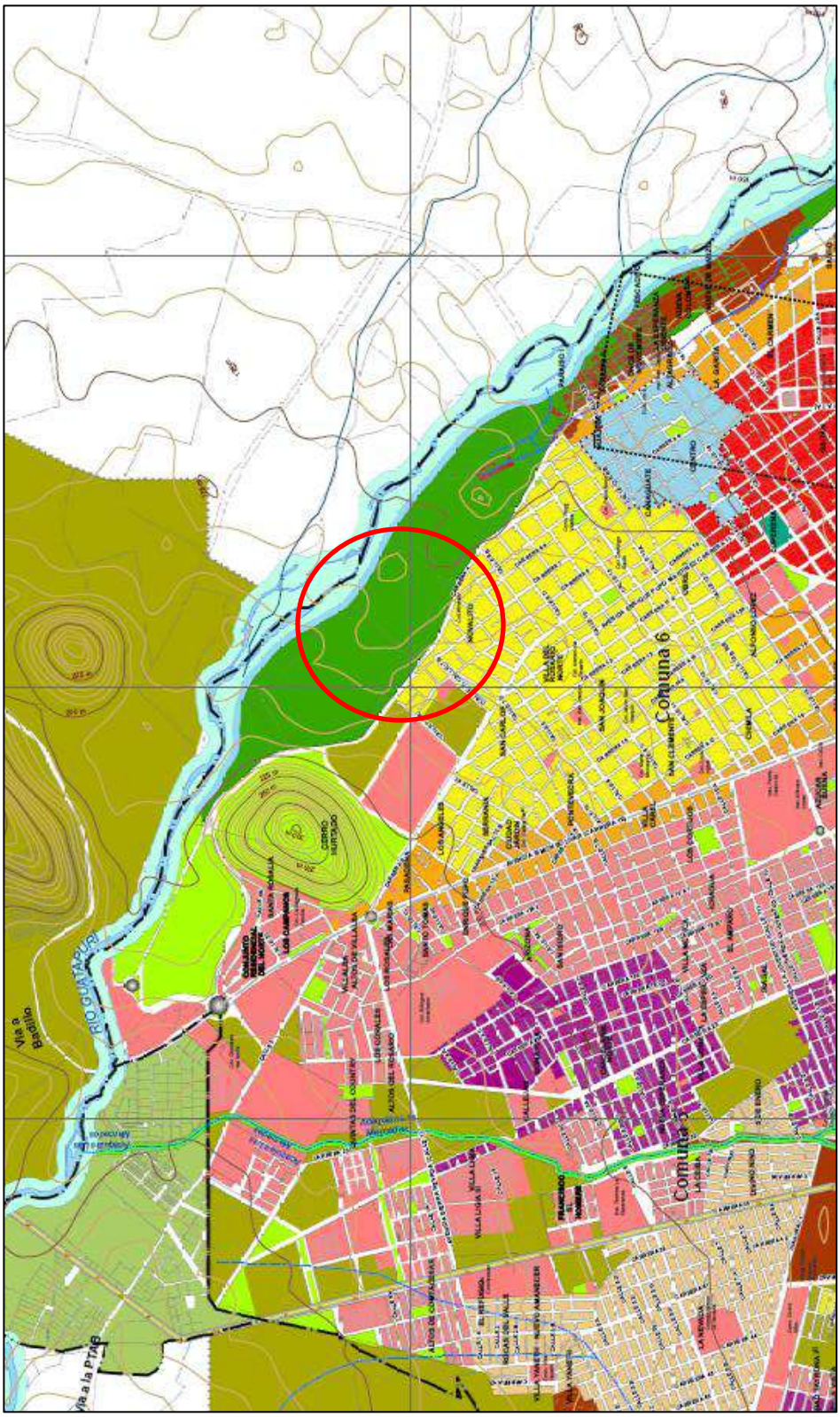


Ilustración 2. *Zona del proyecto. POT Plano 10*

4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: *Teniendo en cuenta que se trata de un Suelo prioritario y de reserva para espacio público, presenta una actividad edificadora moderada.*

De otro lado, según el Artículo 169 del POT, donde se define los lineamientos para abordar el proceso de planeación y ejecución del Ecoparque Lineal del Río Guatapurí, le corresponderá a la Secretaría de Obras Públicas en coordinación con la Oficina de Planeación Municipal adelantar el proceso de planeación, diseño y construcción del Ecoparque lineal del río Guatapurí. Lo anterior sin perjuicio que la administración contrate una gerencia del proyecto que articule las competencias y programación de actividades de todas las entidades que puedan estar involucradas en la ejecución del proyecto.



Ilustración 3. *Ubicación del lote. https://google earth pro*

4.3 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: *El sector no tiene asignado estrato a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.*

4.4 VIAS IMPORTANTES DEL SECTOR: *Las Carreras 4 y 9 y, la Av. Simón Bolívar o Carrera 19 en el sentido sur – norte. La Av. Sierra Nevada o*

Calle 1 en el sentido oriente – occidente. Estas vías cumplen con su función de rápida movilidad en el sector.

4.5 TOPOGRAFÍA: *Terreno plano, con ligera pendiente en el sentido occidente oriente.*

4.6 SERVICIOS PÚBLICOS: *El sector aledaño al inmueble, dispone del servicio de acueducto, alcantarillado, gas natural, energía eléctrica y, servicios complementarios tales como telefonía fija y móvil, televisión digital e internet.*

4.7 TRANSPORTE PÚBLICO: *En el sector se destaca el buen servicio de transporte público sobre las Carreras 4 y 9.*

4.8 SERVICIOS COMUNALES: *Es importante resaltar en la zona el Plan Maestro del Ecoparque Lineal del río Guatapurí, afluente que es reconocido como un importante ícono ambiental y cultural sobre el cual se estructura, históricamente, el desarrollo de Valledupar.*

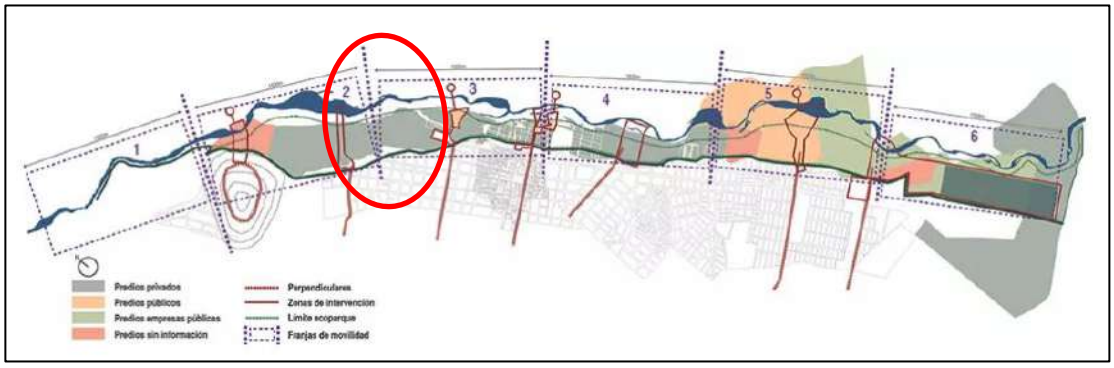


Ilustración 4. *Plan Maestro del Ecoparque Lineal del río Guatapurí*

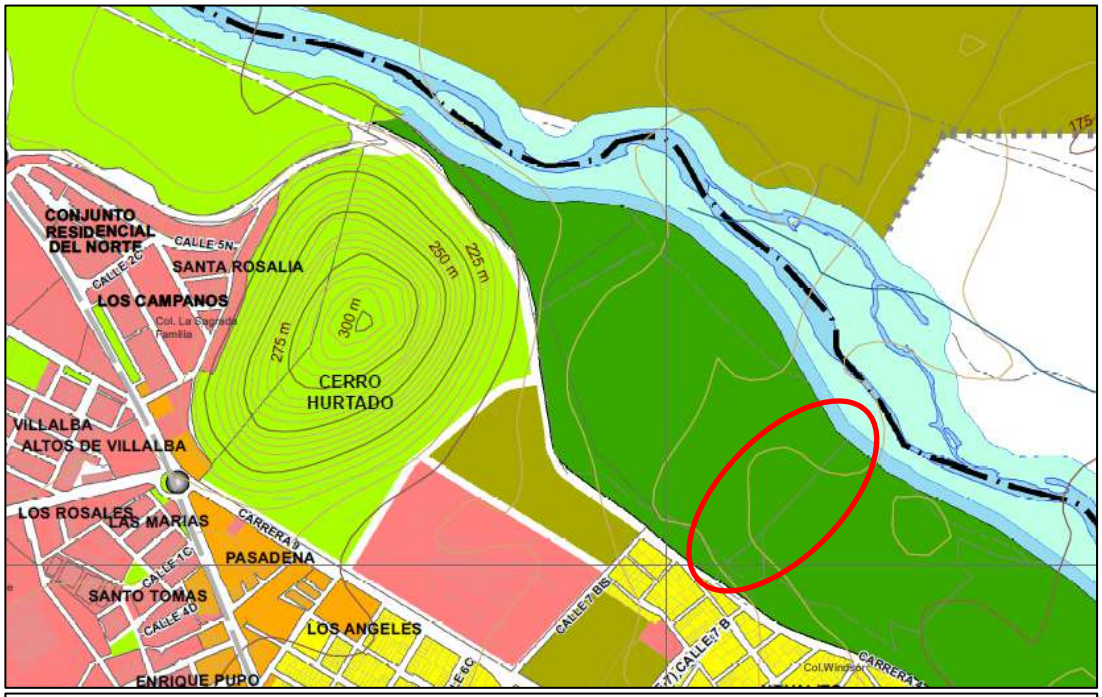
4.9 PERFIL INMOBILIARIO: *El ecoparque es un proyecto ambicioso, protector a la cuenca del río, que pretende masificar el ecoturismo, que quienes quieran ir al río se sientan en un espacio ordenado, digno y con todas las condiciones.*

La cuenca baja de este río se encuentra a 250 metros sobre el nivel del mar, altura en la que se localiza la ciudad en un tramo de ribera de ocho kilómetros, y un tramo adicional de unos dos kilómetros, hacia el sur occidente de Valledupar, desembocando en el río Cesar. El ecoparque lineal es uno de los proyectos más significativos del Plan de Ordenamiento Territorial que junto con el Plan Maestro de Espacio Público que se propone en el primer eje estratégico del Plan de Acción, planean generar una serie de corredores ambientales y verdes que interconectan todos los espacios públicos emblemáticos.

5. REGLAMENTACION URBANÍSTICA

5.1 ***SEGÚN EL POT DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR****, revisión general 2014-2027, el predio se localiza en* ***suelo prioritario y de reserva para espacio público****. Ver FORM-URB-10 Tratamientos Urbanísticos Plano 10 de diciembre de 2014.*

Con base en el Acuerdo No 011 del 5 de junio de 2015, "Por el cual se aprueba el segundo Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Valledupar", el predio se localiza en suelo prioritario y de reserva para espacio público- Plano 10 (ver ilustración 5).



LEYENDAS:

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

MAPA DE TRATAMIENTOS

TRATAMIENTO	CATEGORIA	CODIGO	SIMBOLO	AREA (Ha)
CONSOLIDACIÓN	Consolidación Urbana	TC-1		1079,38
	Consolidación Recup. Espacio Público	TC-2		221,79
RENOVACIÓN	Renovación Reactivación 1	TRA-1		314,56
	Renovación Reactivación 2	TRA-2		184,01
	Renovación Reactivación 3	TRA-3		89,66
CONSERVACIÓN	Conservación Grupo Urbano	TCo-1		25,94
	Conservación Grupo Arquitectonico	TCo-2		1,46
MEJORAMIENTO INTEGRAL	Mejoramiento Integral Complementario	TMI-1		216,26
	Mejoramiento Integral Reordenación	TMI-2		206,47
	Mejoramiento Integral Regularización	TMI-3		109,35
DESARROLLO	Desarrollo	TD		3417,71

Ilustración 5. *Zona del proyecto. POT Plano 10*

Artículo 25º. *Sistema Hídrico. La Estructura Ecológica Principal en sus diferentes categorías comprende todos los elementos del sistema hídrico, el cual está compuesto por:*

1. Elementos Naturales, relacionados con corrientes de agua, tales como: cuencas y microcuencas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, playas fluviales, rondas hidráulicas, zonas de manejo y preservación ambiental y humedales.

2. Las sub zonas hidrográficas y niveles subsiguientes del río alto y medio Cesar se conforma principalmente por los siguientes cuerpos hídricos junto con sus rondas y Zonas de Manejo y Preservación Ambiental: - Río Badillo - Río Guatapurí - Río Cesarito - Río Azúcar Buena - Río Guarupal - Rio Ariguaní.

3. Hasta tanto se expida el Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca (POMCA) del río Cesar por parte de la Corporación Autónoma Regional del Cesar (CORPOCESAR) la ronda hidráulica del Río Cesar en su margen derecha será de 30 metros y la Zona de Manejo y Preservación Ambiental contigua a la ronda será de 270 metros, para un total de 300 metros.

4. Para los demás ríos, en las áreas de jurisdicción del municipio de Valledupar, las Rondas Hidráulicas serán de 30 metros y la Zona de Manejo y Preservación Ambiental serán de 30 metros adicionales para un total de 60 metros.

En el área urbana la zona de ronda y de manejo y preservación ambiental de la margen derecha del río Guatapurí se rige por lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 26º. *Ronda hidráulica del Río Guatapurí. Definición Es la zona constituida por la franja paralela al eje de rectificación definido por el caudal medio mensual multianual del río, es de hasta 30 metros de ancho.*

Artículo 27º*. Zona de manejo y preservación del río Guatapurí en la margen derecha del área urbana. Es el área contigua a la ronda hidráulica del río Guatapurí cuya dimensión es variable, y se localiza entre el límite externo de la mencionada ronda y la proyectada vía Parque Guatapurí. Tiene por objeto prevenir las amenazas por inundación, y contribuir a la superación del déficit de espacio público mediante su adecuación para la conformación del Ecoparque lineal río Guatapurí. En ellas se podrá cumplir con las obligaciones urbanísticas previstas en el*

presente plan. Esta zona se encuentra identificada en el plano denominado FORM-GEN-05 "ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL SUELO URBANO Y EXPANSIÓN ESCALA 1.15.500" que hacen parte del presente acto administrativo.

***Artículo 28º**. Régimen de usos. Todo el suelo que hace parte de la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental del río Guatapurí, se clasifica como suelo de protección. Los usos previstos para este suelo son los siguientes:*

1. Usos principales. Conservación, restauración ecológica y forestal protector.

2. Usos compatibles. Recreación, investigación científica.

3. Usos condicionados. Construcción de la infraestructura necesaria para el desarrollo de los usos principales y compatibles, condicionada a no generar fragmentación de vegetación nativa o de los hábitats de la fauna y a su integración paisajística al entorno natural. Las acciones necesarias para el manejo hidráulico y para la prestación del servicio de acueducto, alcantarillado y saneamiento en general, condicionadas al concepto de la autoridad ambiental competente. 45 ACUERDO No. 011, Junio 5 de 2015.

4. Usos prohibidos. Forestal productor, industrial de todo tipo, residencial de todo tipo, así como todos los no contemplados como principales, compatibles o condicionados.

***Artículo 72º**. Condicionamientos para adelantar procesos de urbanización, parcelación y/o construcción en zonas o áreas de amenaza alta, media y bajo por fenómenos de inundación. Se establecen las siguientes condicionantes y/o restricciones para el uso u ocupación del suelo:*

1. Para las zonas de amenaza alta por fenómenos de inundación, no se podrán adelantar nuevos procesos de urbanización, parcelación o construcción ni legalizar los existentes. La población que esté ubicada en zonas desarrolladas ilegalmente que estén clasificadas como de amenaza alto por inundación deberá ser reubicada. Estas zonas deberán ser incluidas dentro de las zonas de manejo y preservación ambiental de los respectivos cuerpos hídricos garantizando su protección y conservación, debido a los daños potencialmente severos que pueden generar. Para los predios cobijados por licencia de urbanización o parcelación vigentes o que fueron ejecutadas con anterioridad a la expedición del presente plan, se deberán diseñar y ejecutar medidas de

mitigación de la amenaza que permita reclasificarlo como medio o bajo. Esta obligación estará a cargo de los titulares de las licencias, previo concepto favorable de la Oficina de Gestión de Riesgos.

2. Para las zonas de amenaza media por fenómenos de inundación por desbordamiento, se prohíbe el desarrollo de nuevos procesos de urbanización, parcelación y/o construcción, excepto las que cuenten por concepto técnico favorable que así lo permita expedido por la Oficina de Gestión de Riesgos con base en los siguientes criterios: i) 74 ACUERDO No. 011, Junio 5 de 2015 ubicación Geográfica del desarrollo y el entorno con respecto al cuerpo de agua, ii) Geomorfología, Topografía, Hidrología e Hidráulica del cuerpo de agua que puedan afectar el entorno del desarrollo de la zona, esto con el fin de evitar el aumento de la población en zonas de amenaza y/o riesgo por inundación. Las excepcionalidades mencionadas estarán condicionadas a la construcción y funcionamiento de las obras pertinentes.

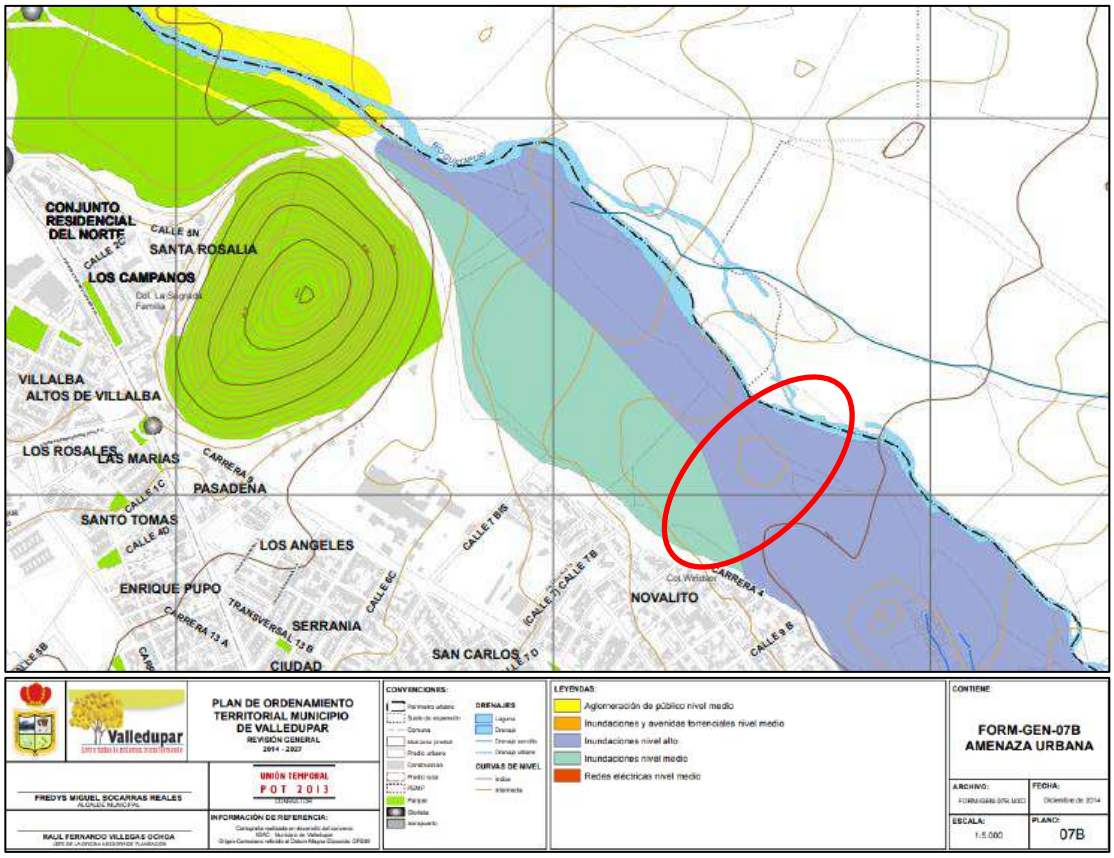


Ilustración 6. *Zonas de inundación. POT Plano 07B*

3. Para las zonas o áreas de amenaza baja por fenómenos de inundación por desbordamiento el desarrollo de nuevos procesos de urbanización o parcelación, estará condicionado a la construcción y funcionamiento de

obras de drenaje por parte del interesado siguiendo los lineamientos establecidos en los proyectos de urbanismo en suelo rural o en el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado cuando esté en suelo urbano.

Parágrafo: La elaboración de los estudios de detalle se hará dando estricta aplicación a lo previsto en el Título II artículos 16 y siguientes del Decreto Nacional 1807 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 169º. Lineamientos para abordar el proceso de planeación y ejecución del Ecoparque Lineal del Río Guatapurí. *Corresponderá a la Secretaria de Obras Públicas en coordinación con la Oficina de Planeación Municipal adelantar el proceso de planeación, diseño y construcción del Ecoparque lineal del río Guatapurí. Lo anterior sin perjuicio que la administración contrate una gerencia del proyecto que articule las competencias y programación de actividades de todas las entidades que puedan estar involucradas en la ejecución del proyecto.*



Ilustración 7. *Plan Maestro del Ecoparque Lineal del río Guatapurí*

5.2 RESOLUCIÓN No 20001-1-21-0744 DEL 2 DE MARZO DE 2021 DE LA CURADURÍA URBANA NO 1 DE VALLEDUPAR*, por medio de la cual se le concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, a Hermanos Martínez D&L SAS y Martínez Daza SAS, en jurisdicción del municipio de Valledupar.*

Según el ***"Estudio de amenazas y riesgos por inundación y remoción en masa",*** *aportado a la solicitud de Licencia de Urbanismo, realizado por la Ingeniera Civil Svetlana María Fuentes Díaz, con matrícula profesional No 68202101011STD del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y sus profesiones auxiliares, manifiesta que como resultado de la modelación del escenario de amenaza y riesgo, muestra que el 86.73% del predio se encuentra sin riesgo de inundación, el 8.58% está en zona*

baja, un 4.66% en zona media y un 0.03% en zona alta, amenazas que son mitigables, principalmente manteniendo las estructuras de gaviones, y manteniendo en buen estado los jarillones presentes en la orilla del río Guatapurí.

Que la Oficina Asesora de Planeación Municipal a través de la Circular No 001 del 29 de junio de 2018 establecio que los predio cuyo frente colinden con la vía de la Carrera 4 entre calles 7Bis y 12, catalogada como una vía arterial de integración urbana que les corresponde el perfil V1B, según el plano del subsitema vial FORM-URB-01, deben catalogarse como Área de Actividad Comercial y de Servicios Urbános Básicos (C-3), correspondiendo a la definición que asigna el numeral 3 del artículo 249 del Acuerdo 011 de 2015. Para ello se tendrá en cuenta lo relacionado a normas de edificabilidad, por razones de analogía u homologación, lo establecido en las normas del sector normativo No 34 de la Ficha Normativa de la Comuna 6 (FN-C6).

Artículo 249º. Áreas de actividad comercial y de servicios. *Son aquellas zonas que se designan para la localización intensiva de establecimientos de comercio que ofrecen bienes y servicios en las diferentes escalas*

3. Comercial y de servicios urbanos (C-3). *Se desarrolla con frente a los corredores viales principales de la ciudad y zonas centrales determinadas para la localización de comercio empresarial y especializado, comercio al por mayor, venta de servicios e insumos para vehículos, industria de bajo impacto urbano y servicios urbanos básicos de escala zonal y metropolitana principalmente. Se asigna a áreas que han venido configurando importantes niveles de concentración de actividades especializadas como la salud, la educación, industria y sectores de producción que se consideran soportes fundamentales para la vida ciudadana y la productividad de la ciudad. El área construida mínima para el desarrollo de las actividades que se desarrollen en esta área de actividad es de 50 m².*

Los usos dotacionales podrán tener áreas superiores de acuerdo con sus requerimientos y los usos restringidos deberán cumplir con las áreas mínimas establecidas para los usos compatibles y con las condicionantes establecidas para cada caso en la tabla contenida en el Artículo 276º Cuadros de áreas de actividad, usos del suelo urbano y de expansión urbana y listado de usos del suelo de este plan.

Parágrafo. *Todos los usos comerciales y de servicios, dotacionales e industriales que se desarrollen en áreas de actividad residencial y que cuenten con predios y/o áreas construidas iguales o superiores a dos mil*

quinientos metros cuadrados (2.500 m²) deberán realizar estudio de transito aprobado por la autoridad de tránsito competente, en el que se definan las medidas para prevenir o mitigar los citados impactos y articularlos al diseño urbanístico y arquitectónico propuesto, teniendo en cuenta las disposiciones establecidas en el Decreto Nacional 1469 de 2010 o aquel que las complemente, adicione o sustituya.

Artículo 284º. Tratamiento de desarrollo - definición y modalidades. *El tratamiento de desarrollo orienta y regula la urbanización de predios o terrenos urbanizables no urbanizados, ubicados en suelo urbano o en suelo de expansión urbana, y define las condiciones normativas para su desarrollo por urbanización y construcción.*

Se aplica a todos los suelos urbanos y de expansión urbana que se encuentran dentro del perímetro urbano principal definido en el Artículo 11º "Clases de Suelo del Municipio de Valledupar" del presente acto administrativo.

Artículo 285º. Ámbito de aplicación del Tratamiento de Desarrollo*. Las disposiciones del tratamiento de desarrollo se aplican a:*

1. Los predios urbanizables no urbanizados a los cuales en la cartografía del presente plan de ordenamiento territorial les asigna este tratamiento.

2. Los predios urbanizables no urbanizados que en la cartografía del presente plan de ordenamiento se le asigne un tratamiento urbanístico distinto al de desarrollo con excepción de los sometidos al tratamiento de mejoramiento integral.

3. Los predios que desarrollaron sin cumplir con el trámite y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen en los procesos de legalización o de regularización urbanística de que trata el tratamiento de mejoramiento integral y como requisito previo para adelantar el reconocimiento de las edificaciones.

Parágrafo 2*. Los predios localizados en sectores con tratamiento de desarrollo, una vez sean urbanizados se les aplicarán las disposiciones del tratamiento de consolidación urbana.*

Artículo 290º. Cesiones públicas obligatorias. *Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino al uso público que se deben transferir como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias urbanísticas. Estas cesiones son:*

1. Las áreas para la malla vial local y redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de los predios objeto del proceso de desarrollo urbanístico. Todo titular de licencia y/o urbanizador debe construir y ceder al municipio las infraestructuras correspondientes a la malla vial local con todos los componentes del perfil vial; y a quien corresponda, las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de la urbanización. Estas áreas no se contabilizan como parte de las Cesiones públicas obligatorias Tipo A.

2. Cesiones Tipo A. Están destinadas a la construcción de espacio público para parques y equipamientos colectivos públicos. Todo proyecto urbanístico en áreas con tratamiento de desarrollo debe transferir al municipio como mínimo el veinticinco por ciento (25%) del área neta urbanizable como cesión pública obligatoria Tipo A. De esta área por lo menos el quince por ciento (15%) debe destinarse a espacio público para parques, plazas, alamedas y zonas verdes, y el restante diez por ciento (10%) para equipamientos colectivos o usos dotacionales públicos.

Los proyectos con uso dotacional deben entregar el quince por ciento (15%) del área neta urbanizable como cesión pública obligatoria Tipo A destinada en su totalidad para espacio público: parques, plazas, alamedas y zonas verdes.

En los planos urbanísticos se debe demarcar con claridad al igual que en los cuadros de áreas, las zonas destinadas para parques, plazas, alamedas y zonas verdes y las que se utilizarán para equipamientos.

En todo caso es obligación del titular de la licencia la construcción y dotación de las cesiones tipo A.

Artículo 299º. Porcentajes de suelo útil para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario de predios regulados por el tratamiento de desarrollo. *La urbanización de predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana, salvo cuando se trate de usos industriales o dotacionales, destinarán para el desarrollo de programas de vivienda de interés prioritario - VIP un porcentaje del treinta por ciento (30%) del suelo útil del predio o los predios a urbanizar bien sea por plan parcial, proyecto urbanístico o licencia de urbanización.*
Para el cumplimento de la obligación establecida en el presente decreto, el propietario ylo urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

1. En el mismo proyecto.

2. Mediante el traslado a otros proyectos de este urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio.

3. Mediante el pago compensatorio al Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Valledupar - FONVISOCIAL -. Solo se permite este pago compensatorio cuando se trate de predio regulado por el tratamiento de desarrollo que estén ubicados en suelo urbano. En las áreas de expansión urbana deberá cumplirse con esta obligación siguiendo lo previsto en los numerales 1 y 2 de este artículo.

***Parágrafo**. Para el cumplimiento de esta obligación se dará aplicación a lo dispuesto en el Decreto Nacional 075 de 2013 o las normas que lo adicione, complemente o sustituya*

Ficha Normativa: Sector 34. Comuna 6 (FN-C6)

Tratamiento: Desarrollo.
Área de Actividad: Comercio 3.
Índice de ocupación: 35% para vivienda, 50% para comercio.
Índice de construcción: 200% para vivienda, 175% para comercio.
Altura de Edificación: Libre
Tipología: Continua. y Aislada.

5.3 CONCEPTO DE USOS DE SUELO.

Se adjunta concepto respecto del uso de suelo y de las áreas de actividad que rigen para el predio urbano ubicado en la carrera 4 No 7-51, barrio Novalito.

6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

***6.1 UBICACIÓN:** El inmueble se ubica en el sector nor oriental de Valledupar., en lote medianero, en el costado oriental.*

***6.2 ÁREA DEL TERRENO:** El área del terreno, es:*

Fuente	*Área (m2)*
Matrícula inmobiliaria No 190-189724	*63.001,70*

***Tabla 4.** Área lote*

***6.3 LINDEROS:** Los linderos del lote, se encuentran insertos en la Matrícula Inmobiliaria No 190-189724 y/o Escritura Pública No 1378 del 19 de junio de 2020 de la Notaría Primera de Valledupar (Art. 8 Parágrafo 1 de la Ley 1579 de 2012).*



Ilustración 8. *Urbanismo del predio*

Norte	*Lindero 1 (Norte): con rio Guatapurí, partiendo del punto 1 con coordenadas N= 1652048,652m E= 1090479,292m, en sentido Noreste en línea recta con una distancia de 17,750m hasta el punto 2 de coordenadas N=1652062,141m E= 1090490,828m.-* *Lindero 2 (Norte): con rio Guatapurí, partiendo del punto 2 con coordenadas N=1652062,141m E= 1090490,828m, en sentido Noroeste en línea recta con una distancia de 87,597m hasta el punto 3 de coordenadas N=1652119,814m E= 1090424,896m*
Oeste	*Lindero 3 (Oeste): con Guillermo Castro Daza, partiendo del punto 3 con coordenadas N= 1652119,814m E=1090424,896m, en sentido Suroeste en línea recta con una distancia de 193,524m pasando por los puntos 8,9,10,11 hasta el punto 12 de coordenadas N= 1651983,753m E= 1090287,448m.* *Lindero 4 (Oeste): con Guillermo Castro Daza, partiendo del punto 12 con coordenadas N= 1651983,753m E= 1090287,448m, en sentido Suroeste en línea recta con una distancia de 198,291m pasando por los puntos 13,14,15,16 hasta el punto 17 de coordenadas N= 1651828,562 m E= 1090164,320 m.* *Lindero 5 (Oeste): con Guillermo Castro Daza, partiendo del punto 17 con coordenadas N= 1651828,562 m E= 1090164,320 m, en sentido Suroeste en línea recta con una distancia de 55,081m hasta el punto 18 de coordenadas N= 1651791,462m E=1090123,608m.* *Lindero 6 (Oeste): con Guillermo Castro Daza, partiendo del punto 18 con coordenadas N= 1651791,462m E= 1090123,608m, en sentido Suroeste en línea recta con una distancia de 28,260m hasta el punto 21 de coordenadas N= 1651769,238 m E= 1090106,175m.*
Sur	*Lindero 7 (Sur): con Carrera 4ª, partiendo del punto 21 con coordenadas N= 1651769,238 m E= 1090106,175 m, en sentido Sureste en línea recta con una distancia de 94,208m hasta el punto 26 de coordenadas N= 1651714,177m E= 1090182,605m.* *Lindero 8 (Sur): con Adela Martínez Mestre, partiendo del punto 26 con coordenadas N= 1651714,177m E= 1090182,605m, en sentido Noreste en línea recta con una distancia de 232,166m hasta el punto 31 de coordenadas N= 1651888,712m E= 1090335,700m.* *Lindero 9 (Sur): con Adela Martínez Mestre, partiendo del punto 31 con coordenadas N= 1651888,712m E= 1090335,700m, en sentido Sureste en línea recta con una distancia de 82,385m hasta el punto 33 de coordenadas N= 1651836,038m E= 1090399,046m.*
Este	*Lindero 10 (Este): con Mery Regina Aguancha Jiménez, partiendo del punto 33 con coordenadas N= 1651836,038m E= 1090399,046m, en sentido Noreste en línea recta con una distancia de 132,060m hasta el punto 36 de coordenadas N= 1651936,134m E=1090485,188m.* *Lindero 11 (Este): con Mery Regina Aguancha Jiménez, partiendo del punto 36 con coordenadas N= 1651936,134m E=1090485,188m, en sentido Sureste en línea recta con una distancia de 22,385m hasta el punto 37 de coordenadas N=1651932,618m E= 1090507,295m.* *Lindero 12 (Este): con Mario Calderón Zambrano, partiendo del punto 37 con coordenadas N= 1651932,618m E= 1090507,295m, en sentido Noreste en línea recta con una distancia de 72,263m hasta el punto 39 de coordenadas N= 1651980,180m E=1090561,672m.* *Lindero 13 (Oeste): con rio Guatapuri, partiendo del punto 39 con coordenadas N= 1651980,180m E= 1090561,672m, en sentido Noroeste en línea recta con una distancia de 107,121m hasta el punto 1 de coordenadas conocidas con el cual cierra el Polígono.*

Tabla 5. *Linderos del inmueble*

Nota 1: *No obstante, la mención de la ubicación, cabida y linderos generales y especiales, el predio objeto del avalúo, se verificó como cuerpo cierto.*
Nota 2*: Realizada la presente visita y según planos, se constató que el predio, tiene la extensión superficiaria y linderos indicados en el Certificado de Tradición y libertad de Matrícula Inmobiliaria.*
Nota 3: *No obstante, la mención de la ubicación, cabida y linderos del predio, el propietario puede proceder con lo indicado en Resolución Conjunta No SNR No11344 e IGAC No 1101 del 31 de enero de 2020, "Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias".*
Nota 4: *Para efectos del presente avalúo y con el fin de calcular el valor del predio, se fijó como extensión superficiaria última, el área del lote de terreno, indicado en el Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria.*

6.4 FORMA GEOMÉTRICA: *El perímetro del predio tiene forma geométrica irregular (asemeja un rectángulo).*

6.5 FRENTE: *Sobre la Carrera 4ª en una extensión aproximada de 94.21 metros.*

6.6 FONDO: *En una extensión aproximada de 333.83 metros*

6.7 RELACION FRENTE FONDO: *1 a 3.5*

6.8 TOPOGRAFÍA: *El predio se localiza en terreno plano.*

6.9 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: *El predio objeto de avalúo, es medianero y presenta fachada principal sobre el costado oriental de la Carrera 4ª, doble calzada (dos carriles en cada sentido), en concreto hidráulico en buen estado.*

	
Fotografía 1. *Vista Cra 4 al norte*	***Fotografía 2.*** *Vista Cra 4 al sur*

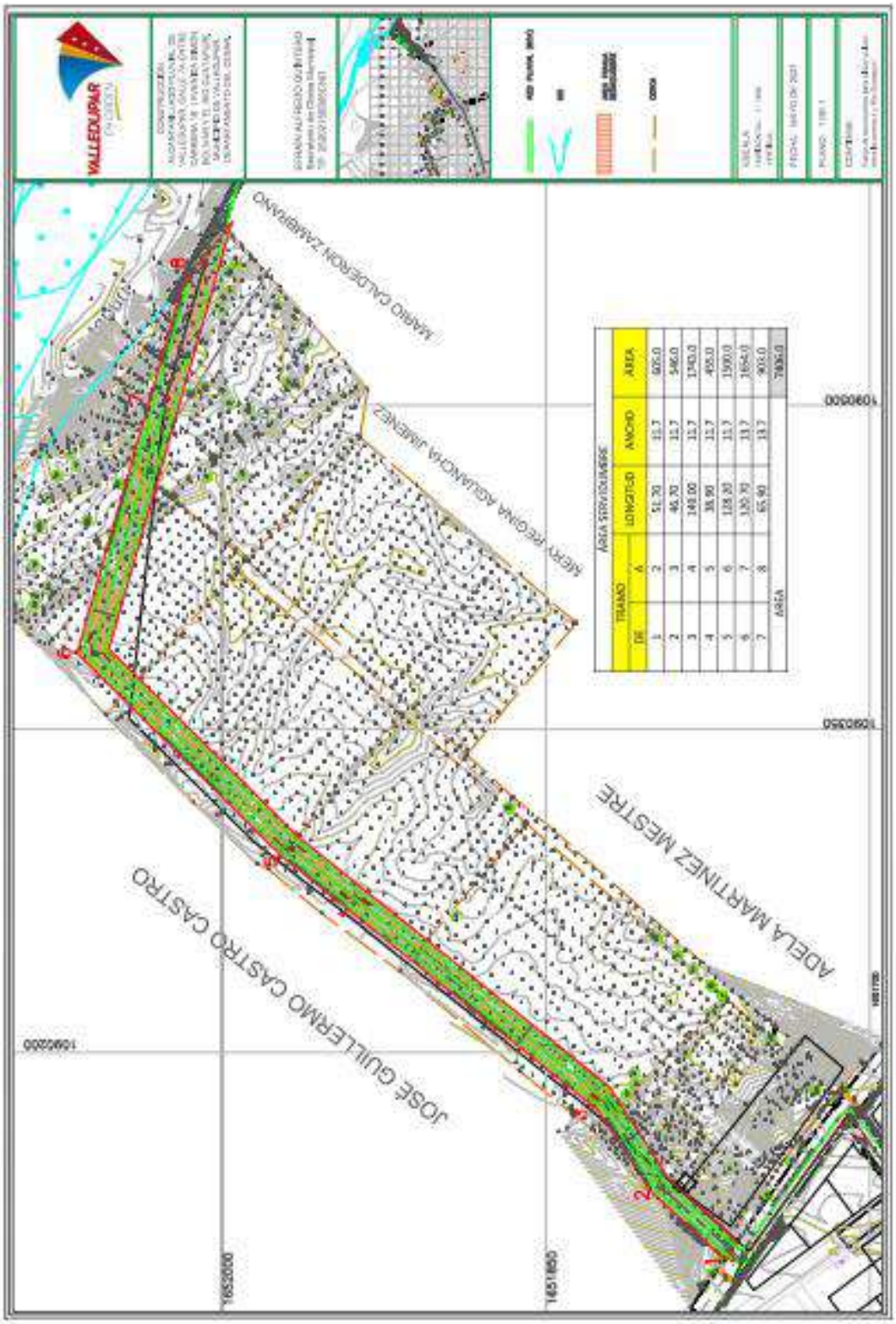


Ilustración 9. *Franja de servidumbre*

6.10 SERVIDUMBRE: a) *La franja de la servidumbre sugerida por el municipio de Valledupar, tiene una longitud aproximada de 601.1 m, con un ancho comprendido entre 11.7m y 13.7m para* ***un área total de 7.406,0 m2*** *(ver ilustraciones 8, 9 y 10)*

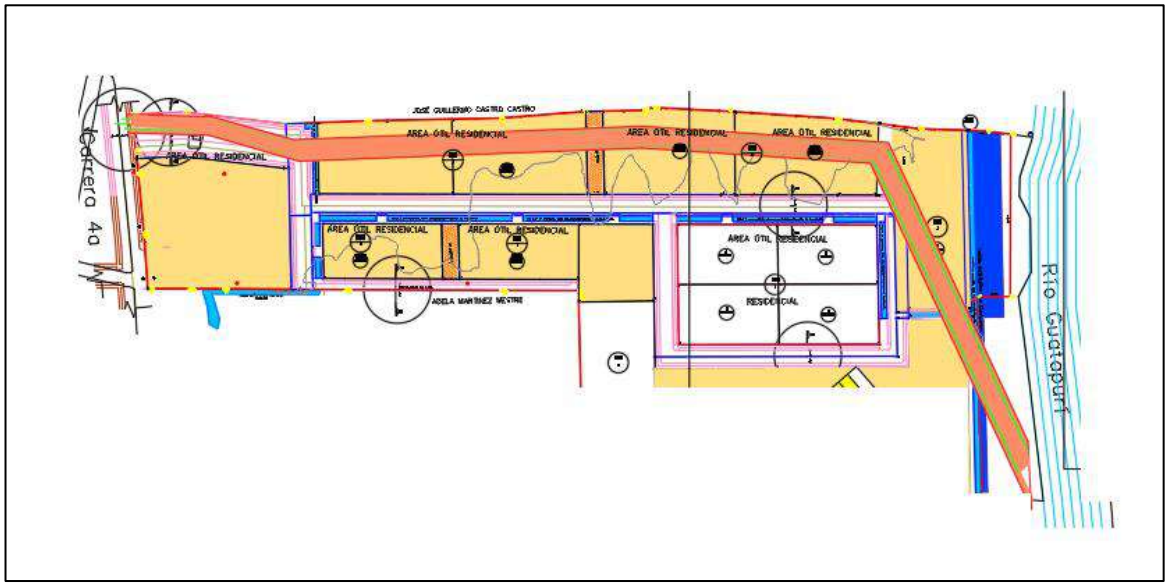


Ilustración 10. *Franja de servidumbre sugerida por el Municipio de Valledupar*

b) *La franja de la servidumbre asumida por el Avaluador, tiene una longitud aproximada de 291.37 m (Mz B: 144.83m y Mz C 146.54m), con un ancho promedio de 11.7m para* ***un área total de 3.409,03 m2*** *(ver ilustraciones 8 y 11).*



Ilustración 11. *Franja de servidumbre sugerida por el Avaluador*

Esta disminución de área de la servidumbre obedece a que el colector a la entrada del lote va sobre vía y en el tramo final va sobre área de cesión Tipo A

6.11 SERVICIOS PÚBLICOS: *Para el trámite de la Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo, el propietario presentó copia de las disponibilidades de servicios públicos por parte de la Empresa Emdupar S. A. ESP, para la disponibilidad de los servicios de acueducto y alcantarillado, y de Electrocaribe S. A. ESP, para la disponibilidad de servicio de energía y, un estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones.*

6.12 TRANSPORTE PÚBLICO: *En el sector se destaca el buen servicio de transporte particular sobre las Carreras 4ª y 9ª.*

6.13 ÁREA CONSTRUCCIÓN: *A la fecha, no existe construcción alguna.*

6.14 SERVIDUMBRE: *La franja de la servidumbre tiene una longitud aproximada de 601.1 m, con un ancho comprendido entre 11.7m y 13.7m para un área total de 7.406,0 m2.*

7. REGISTRO FOTOGRAFICO



Fotografía 3. *Av. Carrera 4ª vía de acceso y/o lindero sur.*



Fotografía 4. *Vista del Lindero occidental.*



Fotografía 5. *Vista del Lindero oriental*



Fotografía 6. *Vista del río Guatapurí o lindero norte*



Fotografía 7. *Vista interior del predio*



Fotografía 8. *Vista servidumbre Antena de telecomunicaciones*



Fotografía 9. *Vista interior del predio*



Fotografía 10. *Vista interior del predio – corrientes superficiales*



Fotografía 11. *Depresión del terreno (aproximada) vs Av. Carrera 4ª*

8. ALCANCE DE LA VALUACION

8.1 BASES DE VALUACIÓN: *El avalúo se realiza con base en los lineamientos establecidos por el solicitante, en el encargo valuatorio.*

8.2 CONSIDERACIONES ESPECIALES:

El tamaño*. Cuando la norma de uso defina tamaño mínimo para adelantar construcciones es indispensable comparar dichos parámetros legales con el del predio para determinar el precio. Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística.*

La forma del predio*. En cuanto a la forma, sin pretender que exista una forma óptima, la que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario, por ejemplo, predios con frentes muy estrechos sobre la vía tienen un impacto negativo sobre el precio unitario.*

Uso. *Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.*

PH. *Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad. Artículo 21º Decreto 1420 de 1998.*

Hay que tener presente que, el valor de la tierra:

- *Los valores de la tierra, es definida por la ley de la oferta y la demanda y es particular para cada ciudad.*
- *Que los precios de la tierra que se encuentra adjunto a los focos de valorización generan su precio derivado del efecto de cono invertido, los valores se van diluyendo en su entorno.*

8.3 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA: *Para la determinación del valor comercial del inmueble, se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el IGAC y demás normatividad vigente.*

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. *Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas, interpretadas y homogenizadas según sea el caso, a partir de criterios de objetividad, para llegar a la estimación del valor comercial. Según la definición de la NIIF 13, es una técnica de valoración que utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir similares), tales como un negocio*

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos*. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.*

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. *Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Según la definición de la NIIF 13 esta es una técnica de valoración que refleja el importe que se requeriría en el momento presente para sustituir la capacidad de servicio de un activo (a menudo conocido como costo de reposición corriente).*

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

Parágrafo.*- Este método debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.*

Para nuestro caso utilizaremos el ***Método (Técnica) Residual.***

8.4 DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL LOTE:

Artículo 376º. Cesiones para viviendas de Interés social. - Para vivienda de interés social tipo 1 y 2 El porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas para el desarrollo de programas VIS Tipo 1 y 2 será del 25% del Área Neta Urbanizable, distribuido así:

- *Para espacio público: Entre el 15% al 20% del área neta urbanizable, el cual incluye vías locales y zonas verdes (parte de las cesiones tipo A)*
- *Para equipamiento: Entre el 5% al 10% del área neta urbanizable (como parte de las cesiones tipo A)*

Ficha Normativa: Sector 34. Comuna 6 (FN-C6)

Tratamiento: Desarrollo.
Área de Actividad: Comercio 3.
Índice de ocupación: 35% para vivienda, 50% para comercio.
Índice de construcción: 200% para vivienda, 175% para comercio.
Altura de Edificación: Libre
Tipología: Continua. y Aislada.

8.4.1 Densidad neta habitacional. *La densidad neta es la relación entre el número de viviendas planeadas y el área urbanizable del predio en hectáreas, es decir, la superficie del terreno que queda luego de excluir el trazado vial, de servicio, escenarios comunitarios y el área destinada por norma a zonas verdes de carácter público. Se recomienda consultar la normativa local vigente. A continuación, se presenta un cuadro comparativo de densidades netas para efectuar el análisis respectivo*

CUADRO COMPARATIVO DE DENSIDADES NETAS			
Número de Pisos	Densidad Baja Vivienda/Ha	Densidad Media Vivienda/Ha	Densidad Alta Vivienda/Ha
1	hasta 63	de 64 a 115	más de 115
1.5	de 63 a 79	de 80 a 154	más de 154
2	de 79 a 90	de 91 a 180	más de 180
2.5	de 90 a 101	de 102 a 213	más de 213
3	de 101 a 110	de 111 a 236	más de 236
4	de 110 a 120	de 121 a 270	más de 270
5	de 120 a 126	de 127 a 300	más de 300
6	de 126 a 134	de 135 a 335	más de 335

Tabla 6. *Cuadro comparativo densidades netas (FNA – CENAC)*

Realizar el análisis sobre la densidad habitacional del proyecto de vivienda de interés social permite considerar el grado de saturación de este de tal manera que la relación densidad habitacional y bienestar

social debe ser equilibrada para garantizar condiciones de vida digna y vivienda saludable.

8.4.2 Índice de ocupación (IO). *El índice de ocupación se refiere a la relación entre el área construida cubierta en el primer piso y el área neta del predio, expresada en porcentaje (%). A continuación, se presenta un cuadro comparativo de índices de ocupación. En esta variable es importante tener en cuenta que se da preferencia a proyectos con índice de ocupación bajos y medios en su orden, ya que ofrecen la posibilidad de mayores cantidades de zonas libres para recreación de los usuarios de las viviendas de interés social.*

CUADRO COMPARATIVO DE DENSIDADES NETAS			
Número de Pisos	Ocupación Baja	Ocupación Media	Ocupación Alta
1	≤ 0.63	entre 0.64 y 0.76	≥ 0.76
1.5	≤ 0.53	entre 0.54 y 0.68	≥ 0.68
2	≤ 0.46	entre 0.47 a 0.62	≥ 0.62
2.5	≤ 0.40	entre 0.41 a 0.56	≥ 0.56
3	≤ 0.36	entre 0.37 a 0.52	≥ 0.52
4	≤ 0.30	entre 0.31 a 0.45	≥ 0.45
5	≤ 0.25	entre 0.26 a 0.40	≥ 0.40
6	≤ 0.20	entre 0.21 a 0.35	≥ 0.35

Tabla 7. *Cuadro comparativo Índice Ocupación (FNA – CENAC)*

ITEM	DESCRIPCION	UN	CANT.	A. NORMA	A. TOTAL	%
1,0	DISEÑO					
1,1	ÁREA BRUTA LOTE	m2			63.001,70	100,00%
1,2	ÁREA DE AFECTACIÓN HÍDRICA	m2			3.554,21	5,64%
1,2,1	ÁREA DE RONDA HÍDRICA RÍO GUATAPURÍ	m2		1.739,81		
1,2,2	ÁREA CANAL 1 MITIGACIÓN POR INUNDACIÓN	m2		590,31		
1,2,3	ÁREA CANAL 2 MITIGACIÓN POR INUNDACIÓN	m2		1.224,09		
1,3	ÁREA NETA	m2			**59.447,49**	94,36%
1,4	ÁREA DE CESIÓN TIPO A (25%)	m2			14.861,88	25,00%
1,4,1	ÁREA LOTE 1 ÁREA DE CESION	m2		4.318,08		
1,4,2	ÁREA LOTE 2 ÁREA DE CESION	m2		10.543,80		
1,5	ÁREA VIAS	m2			11.160,10	18,77%
1,6	AREA NETA URBANIZABLE (ÁREA ÚTIL)	m2			33.425,51	56,23%
1,7	ÁREA VIVIENDA INTERES PRIORITARIO VIP				10.027,65	30,00%
1,7,1	MANZANA F LOTE 2 VIP			3.049,36		
1,7,2	MANZANAG LOTE 1 VIP			1,748,53		
1,7,3	MANZANA G LOTE 2 VIP			1.722,30		
1,7,4	MANZANA G LOTE 3 VIP			1.755,88		
1,7,5	MANZANA G LOTE 4 VIP			1.751,58		
1,8	ÁREA UTIL PRIVADA				23.397,85	70,00%
1,8,1	MANZANA A			5.482,16		
1,8,2	MANZANA B			5.921,22		
1,8,3	MANZANA C			6.482,35		
1,8,4	MANZANA D			1.905,86		
1,8,5	MANZANA E			1.924,21		
1,8,6	MANZANA F LOTE 1			1.682,05		
1,9,1	INDICE DE OCUPACION VIVIENDA	%	35,00			
1,9,2	INDICE DE OCUPACION COMERCIO	%	50,00			
1,10,1	INDICE DE CONSTRUCCION VIVIENDA	%	200,00			
1,10,2	INDICE DE CONSTRUCCION COMERCIO	%	175,00			
1,11	ALTURA DE EDIFICACIÓN	LIBRE				
1,12	TIPOLOGIA	CONTINUA Y AISLADA				

Tabla 8. *Información de diseño con base en la normatividad y urbanismo.*

ITEM	DESCRIPCION	UN	CANT.	V/ UNITARIO	V/ TOTAL
2,0	**VENTAS**				
2,1	Area construida primer piso comercial (Mz A))	m2	2.741,08	4.000.000	10.964.320.000
2,2	Area construida apartamentos VIP (50 m2)	m2	20.055,31	1.271.936	25.509.065.692
2,3	Area pisos restantes apartamentos multifamiliar medio	m2	46.795,70	3.500.000	163.784.950.000
TOTAL VENTAS					**200.258.335.692**

ITEM	DESCRIPCION	UN	CANT.	V/ UNITARIO	V/ TOTAL
3,0	**COSTOS DIRECTOS**				
3,1	Area construida primer piso comercial (Mz A))	m2	2.741,08	2.800.000	7.675.024.000
3,2	Area construida aptos multifamiliar VIP (50 m2)	m2	20.055,31	890.355	17.856.345.985
3,3	Area pisos restantes aptos multifamiliar medio	m2	46.795,70	2.450.000	114.649.465.000
TOTAL COSTOS DIRECTOS					**140.180.834.985**

ITEM	DESCRIPCION	UN	CANT.	V/ UNITARIO	V/ TOTAL
4,0	**COSTOS INDIRECTOS**				
4,1	GENERALES				
4,1,1	Licencia	1,00%	CD	1.401.808.350	1.401.808.350
4,1,2	Seguros	0,15%	CD	210.271.252	210.271.252
4,1,3	Impuestos	0,10%	CD	140.180.835	140.180.835
4,1,4	Servicios	0,50%	CD	700.904.175	700.904.175
4,2	HONORARIOS				
4,2,1	Topografía	0,01%	CD	14.018.083	14.018.083
4,2,2	Estudio de suelos	0,25%	CD	350.452.087	350.452.087
4,2,3	Diseño Arquitectónico	1,00%	CD	1.401.808.350	1.401.808.350
4,2,4	Diseño Estructuras	0,50%	CD	700.904.175	700.904.175
4,2,5	Diseño Hidrosanitario	0,30%	CD	420.542.505	420.542.505
4,2,6	Diseño Eléctrico	0,30%	CD	420.542.505	420.542.505
4,2,7	Presupuesto, Programación	0,30%	CD	420.542.505	420.542.505
4,2,8	Construcción Delegada	7,30%	CD	10.233.200.954	10.233.200.954
4,2,9	Gerencia de obra	2,50%	Ventas	5.006.458.392	5.006.458.392
4,2,10	Costos ventas, Comisiones, Publicidad	0,38%	Ventas	754.811.697	754.811.697
4,2,11	Notariales	0,50%	Ventas	1.001.291.678	1.001.291.678
4,2,12	Fiducia	0,40%	Ventas	801.033.343	801.033.343
4,2,13	Financieros	5,00%	CD	7.009.041.749	7.009.041.749
TOTAL COSTOS INDIRECTOS					**30.987.812.636**
	5. RESULTADOS				
5,1	TOTAL VENTAS		100,00%		200.258.335.692
52,0	TOTAL COSTOS DIRECTOS	70,00%	Ventas	140.180.834.985	
5,3	TOTAL COSTOS INDIRECTOS	15,47%	CD	30.987.812.636	
5,4	TOTAL UTILIDAD	10,00%	Ventas	20.025.833.569	
5,5	TOTAL LOTE MAS URBANISMO	4,53%	Ventas	9.063.854.502	
5,6	SUMAS IGUALES	100,00%		**200.258.335.692**	**200.258.335.692**
	URBANISMO	60,00%		5.438.312.701	
	VALOR LOTE	40,00%		**3.625.541.801**	
	TOTAL LOTE MAS URBANISMO	100,00%		9.063.854.502	**9.063.854.502**
	VALOR M2 LOTE TERRENO			**$ 57.546,73**	

Tabla 9. *Valor m2 lote de terreno (método residual)*

Notas: *La información básica se consultó en:*

1. *VIP: Vivienda de interés social cuyo valor máximo es de 70 SMLM.*
2. *SMMLV 2021: $908.526.o.*
3. *Costo directo total en Construdata No 198 (mar-may 2021).*

***8.4.3 Valores adoptados**. De acuerdo con el análisis socioeconómico y de mercadeo de la zona, la normatividad y desarrollo de norma del predio, las características de este, el estado de conservación, los cálculos estadísticos y demás consideraciones establecidas en el presente informe, se determinan a juicio y criterio del valuador, el valor comercial del m2 de lote de terreno, así:*

Ítem	*Unidad*	*Valor*
Lote de terreno	*m2*	*57.547*

***Tabla 10.** Valores adoptados (Información del Avaluador).*

***8.5 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:** A continuación, se resumen las principales características de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, que se tuvieron en cuenta para la determinación del justiprecio:*

- *SEGÚN EL POT DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, revisión general 2014-2027, el predio se localiza en **suelo prioritario y de reserva para espacio público**. Ver FORM-URB-10 Tratamientos Urbanísticos Plano 10 de diciembre de 2014.*

- *Con base en el Acuerdo No 011 del 5 de junio de 2015, "Por el cual se aprueba el segundo Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Valledupar", **el predio se localiza en suelo prioritario y de reserva para espacio público** Plano 10 (ver ilustración 5).*

- *Con base en el Acuerdo No 011 del 5 de junio de 2015, "Por el cual se aprueba el segundo Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Valledupar", el predio se localiza en parte en área de **amenaza alta** por fenómenos de inundación por desbordamiento y parte en área de **amenaza media** por fenómenos de inundación por desbordamiento según **–** Zonas de inundación. Plano 07B (ver ilustración 6).*

- *Para los predios cobijados por licencia de urbanización o parcelación vigentes o que fueron ejecutadas con anterioridad a la expedición del presente plan, se deberán diseñar y ejecutar medidas de mitigación de la amenaza que permita reclasificarlo como medio o bajo. Esta obligación estará a cargo de los titulares de las licencias, **previo concepto favorable de la Oficina de Gestión de Riesgos.***

  - *Con base en la Resolución No 20001-1-21-0744 del 2 de Marzo de 2021 de la Curaduría Urbana No 1 de Valledupar, por medio de la cual se le concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, a Hermanos Martínez D&L SAS y Martínez Daza SAS, en*

*jurisdicción del municipio de Valledupar y según el **"**Estudio de amenazas y riesgos por inundación y remoción en masa", aportado a la solicitud de Licencia de Urbanismo, realizado por la Ingeniera Civil Svetlana María Fuentes Díaz, con matrícula profesional No 68202101011STD del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y sus profesiones auxiliares, manifiesta "…que como resultado de la modelación del escenario de amenaza y riesgo, muestra que el 86.73% del predio se encuentra sin riesgo de inundación, el 8.58% está en zona baja, un 4.66% en zona media y un 0.03% en zona alta, amenazas que son mitigables, principalmente manteniendo las estructuras de gaviones, y manteniendo en buen estado los jarillones presentes en la orilla del río Guatapurí…"*

Adicionalmente en el Proyecto de Urbanismo, se proyecta el diseño de los canales 1 y 2, en concreto, en área consolidada, para mitigación de inundación.

- *Con base en el Acuerdo No 011 del 5 de junio de 2015, "Por el cual se aprueba el segundo Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Valledupar", **el predio se localiza en suelos del Ecoparque Lineal del Río Guatapurí**.*

- *A la fecha, según la Resolución No 20001-1-21-0744 del 2 de marzo de 2021 de la Curaduría Urbana No 1 de Valledupar, al predio de Hermanos Martínez D&L SAS y Martínez Daza SAS, con los antecedentes mencionados, se le concedió Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo.*

- *Con base en la información de la Resolución No 20001-1-21-0744 del 2 de marzo de 2021 de la Curaduría Urbana No 1 de Valledupar, se adelantó la proyección del valor del m2 de terreno mediante el Método (Técnica) Residual, teniendo en cuenta que la servidumbre se encuentra en área útil residencial de la Manzana B (lotes 1 y 2) en una longitud aproximada de 144.83m y en la Manzana C (lotes 1 y 2) en una longitud aproximada de 146.54m.*

- *Actualmente, en la proyeción de la Manzana A (zona residencial) se tiene la servidumbre de una torre y/o antena de telecomunicaciones.*

- *Un recorrido por el sector permite constatar que la actividad edificadora es activa.*

- *En el mercado de finca raíz se pudo establecer una oferta media por inmuebles de similares características urbanísticas. En el sector y*

sobre el costado sur de la Carrera 4 se iniciaron las obras de urbanismo del predio Campo Adela y en la esquina de la Av. Carrera 4 con Calle 7A, se adelanta la construcción de 2 torres de apartamentos.

	
Fotografía 12. *Proyecto Campo Adela*	***Fotografía 13.*** *Torres sobre Av. Carrera 4ª.*

- *Para determinar el valor del m2 de construcción, se investigó en el sector, a partir de estimar el monto del m2 de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables, acorde con la reglamentación vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en la zona objeto de avalúo.*

- *Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra destinada a desarrollos comerciales tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.*

- *Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo y, su posible rentabilidad.*

- *La localización al nororiente de la ciudad, en un sector residencial (barrio Novalito). La disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.*

- *El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.*

- *En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.*

8.6 VALORIZACIÓN: *Es evidente que esta zona ha logrado una importante consolidación. El trámite de numerosas Licencias de Urbanización, la proyección de la construcción de vivienda (conjuntos multifamiliares PH), como de proyectos comerciales en el corredor de la Avenida Carrera 4, y de todas maneras el hecho de que se trata de un Suelo prioritario y de reserva para espacio público (Ecoparque Lineal del Río Guatapurí), presenta una creciente actividad edificadora han hecho de este sector un gran escenario de inversión.*

8.7 EFECTO PLUSVALÍA: *El predio no registra información asociada a participación en plusvalía. Sin embargo, si se tratara de un englobe de predios, según la reglamentación establecida bajo el decreto citado, y conforme a lo establecido por el artículo 7° del Decreto 084 de 2004, el predio al ser englobado puede generar un mayor aprovechamiento en edificabilidad y en tal caso deberá ser objeto de estudio de cálculo y liquidación de plusvalía. Así mismo, si el predio se encuentra localizado en un sector normativo con Tratamiento de Desarrollo o es sujeto a formulación de Plan Parcial, deberá regirse por los términos establecidos en los Decretos respectivos.*

8.8 CONCEPTO GARANTIA: *El suscrito valuador, con base en los lineamientos establecidos en las instrucciones del encargo valuatorio, conceptúan que el inmueble objeto de la valuación, constituye un buen respaldo en cualquier operación inmobiliaria, comercial o crediticia.*

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial de la propiedad materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

- *El presente informe valuatorio 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 responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.*

- *El valor de mercado calculado por el Valuador corresponde al valor comercial establecido en Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998: "Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien".*

- *El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la entidad contratante que fue quien solicitó el presente avalúo y solo lo hará con autorización escrita de este, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.*

- *El valuador no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o interesado del inmueble objeto de valuación.*

- *Aclaramos que el valuador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.*

- *El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.*

- *El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión, tiene experiencia en el mercado local y en la tipología del bien que se está valorando.*

- *El valuador ha realizado una visita y la verificación personal al bien inmueble objeto de la valuación.*

- *Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad con la normatividad vigente y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional, del Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA del cual soy miembro activo.*

10. VALOR DE MERCADO - CERTIFICADO DE AVALÚO

Propietario		*Hermanos Martínez D y L SAS y Martinez Daza SAS*	
Chip	*Matrícula*	*No aplica*	*190-189724*
País:	*Departamento*	*Colombia*	*Cesar*
Ciudad	*Barrio*	*Valledupar*	*Novalito*
Dirección		*Av. Carrera 4 No 7-51*	

Realizada la verificación física del predio, analizada la información suministrada por el propietario, adelantado el trabajo de investigación del mercado, basados en la información que precede y en nuestra experiencia en el campo valuatorio, certificamos que el valor de mercado del inmueble a la fecha es de:

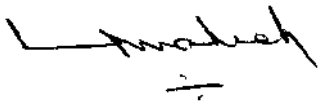
Total	***Área (m2)***	***V/ unitario***	***V/ total $***
Lote de terreno	*63.001,7*	*57.547,0*	*3.625.558.829,9*
Construcción	*-*	*-*	*-*
Valor total COP			*3.625.558.829,90*
Valor total COP (aproximación al mil mas cercano)			*3.625.559.000,00*

Nota 1: *La cantidad que inicialmente se liquide como avalúo de un predio se aproxima por exceso o defecto, al mil más cercano (Art. 92 Resolución 070 de 2011 IGAC).*

Son: Tres mil seiscientos veinticinco millones quinientos cincuenta y nueve mil pesos ($3.625.559.000.o) COP.

El presente avalúo se refiere al Valor de mercado expresado en moneda colombiana COP por la que el bien inmueble podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre de presión, tras una comercialización adecuada en que las partes hayan actuado con la información suficiente.

Atentamente,



ING. HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS
Esp. en Avalúos – RAA 19251366

Bogotá D. C., 7 de junio de 2021

11. CÁLCULO VALOR DE LA SERVIDUMBRE

SERVIDUMBRES EN ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

Las servidumbres se valorarán restando del valor del inmueble libre de la servidumbre, el valor de dicho inmueble teniendo en cuenta la servidumbre que le afecta, dicho de otra forma, el valor de una servidumbre es igual a la diferencia entre el valor libre de la servidumbre y el valor del inmueble con servidumbre (AZNAR-BELLVER, J., et al (2012). Valoración inmobiliaria. Métodos y aplicaciones. España e Iberoamérica. Valencia: Editorial Universitat Politécnica de València)

Ver Documento Valoración de servidumbres

GRADO	EJEMPLOS	Porcentaje de afectación
Bajo	-Servidumbres que se observan a simple vista y no producen destrucción del inmueble: - líneas telefónicas -líneas eléctricas - caminos de acceso - etc.	30-40%

Tabla 11:*Valoración de servidumbres*

Medio	- Líneas aéreas que deterioran el paisaje - Líneas aéreas que afectan a la fumigación - Elementos que afectan medianamente a los cultivos y/o ganadería - Tuberías subterráneas de poco diámetros y que no transporten líquidos contaminantes. -etc.	45-65%

Tabla 12: *Valoración de servidumbres*

Alto	- Elementos que pasan por zonas urbanas y que afectan al desarrollo de esas zonas - Líneas de alta tensión -Tuberías subterráneas de mucho diámetros y/o que transporten líquidos contaminantes o explosivos. - Canales de riego que limitan el paso de peatones y/o vehículos -etc	70-100%

Tabla 13: *Valoración de servidumbres*

La servidumbre se encuentra en área útil residencial de la Manzana B (lotes 1 y 2) en una longitud aproximada de 144.83m y en la Manzana C (lotes 1 y 2) en una longitud aproximada de 146.54m. El resto de la servidumbre discurre en vía pública de perfil vial 2 (entre la Av. Carrera 4 y el lindero sur de la manzana B), sobre vía peatonal entre manzanas B y C y, en área de cesion tipo A, para un ***área total de 3.409,03 m2*** *(ver ilustraciones 8, 11 y 12).*



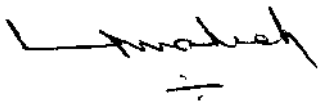
Ilustración 12. *Franja de servidumbre sugerida por el Avaluador*

Tipo de servidumbre		*Alcantarillado*
At *= Área total terreno (m2)*		*63.001,07*
As *= Área servidumbre (m2)*		*3.409,03*
Asa = *Área sin afectación*		*59.592,04*
Vc *= Valor comercial m2 lote*		*57.547,00*
Vt = *Valor comercial lote*	*ANTES*	*$ 3.625.522.575,3*
AFECTACION	*Media alta*	*70,00%*
AFECTACION	*Remanente*	*30,00%*
Valor área	*Afectada*	*$ 58.853.834,8*
Valor área	*No afectada*	*$ 3.429.343.125,9*
Vt = *Valor comercial lote*	*DESPUES*	*$ 3.488.196.960,7*
Valor residual o servidumbre		*$ 137.325.615,0*
Codigo Civil Artículo 923° (no aplica)		*$ -*
Vs = Valor servidumbre total (m2)		*$ 137.325.615,0*
Valor total COP (aproximación al mil mas cercano)		*$ 137.326.000,0*

Tabla 14. *Valor servidumbre alcantarillado*

Valor total servidumbre: *Ciento treinta y siete millones trescientos veintiséis mil pesos ($137.326.000) COP.*

Atentamente,



ING. HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS
Esp. en Avalúos – RAA 19251366

Bogotá D. C., 7 de junio de 2021

12. ANEXOS

- *Certificado de Tradición y libertad de Matrícula Inmobiliaria: 190-189724 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, impreso el 9 de mayo de 2021 a las 01:13:09 PM.*

- *Copia de la ResoluciónNo 20001-1-21-0744 del 2 de marzo de 2021 de la Curaduría Urbana No 1 de Valledupar, por medio de la cual se le concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, a Hermanos Martínez D&L SAS y Martínez Dazxa SAS, en jurisdicción del municipio de Valledupar.*

- *Copia de la Certificación de Constancia de Ejecutoria de la Curaduría Urbana No 1 de Valledupar del 7 de mayo de 2021.*

- *Concepto de uso de use de suelo expedido por la Curaduría Primera de Valledupar del 27 de mayo de 2021.*

- *Copia Registro Abierto Avaluador RAA 19.251.366*

CURADURÍA
URBANA No 1
Valledupar

RESOLUCIÓN NÚMERO 20001-1-21-0744 DEL 02 DE MARZO DE 2021 POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, A HERMANOS MARTINEZ D & L S.A.S. Y MARTINEZ DAZA S.A.S., EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

EL SUSCRITO CURADOR URBANO PRIMERO (P) DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS OTORGADAS POR LA LEY 388 DE 1997 Y POR EL DECRETO 1077 DE MAYO DE 2015 MODIFICADO PARCIALMENTE POR EL DECRETO 2218 DE NOVIEMBRE DE 2015 Y EL DECRETO 1203 DE JULIO DE 2017 Y...

CONSIDERANDO:

Que la sociedad **HERMANOS MARTINEZ D & L S.A.S.,** identificada con el Nit. 900607101-7, y representada legalmente por el señor **JAVIER MARTINEZ DAZA,** identificado con la cédula de ciudadanía 12.435.429 expedida en Valledupar (Cesar) y la sociedad **MARTINEZ DAZA S.A.S.,** identificada con el Nit. 900310924-5, y representada legalmente por la señora **PAULINA TERESA DAZA De MARTINEZ,** identificada con la cédula de ciudadanía 27.000.885 expedida en San Juan del Cesar (La Guajira), solicitaron en la sede de la **CURADURIA PRIMERA DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR,** mediante radicación 20001-1-20-0520 del 10 de Diciembre de 2020, se les estudiara, tramitara y expidiera **LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO**, sobre el predio urbano denominado LOTE DE TERRENO, identificado con el código catastral 01-01-0462-0006-000 (Según certificado de tradición) y código catastral 01-01-00-00-0004-0099-0-00-00-0000 (Según impuesto predial unificado), con un área de sesenta y tres mil un metro cuadrado con setenta centésimas (63.001,70M2), como titulares de derecho real de dominio según consta en el folio de matrícula inmobiliaria número 190-189724 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar. Que el Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.1.4 Modificado por el art. 3, Decreto Nacional 2218 de 2015 define la *Licencia de Urbanización* como: *la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las*

CURADURÍA
URBANA No 1
Valledupar

RESOLUCIÓN NÚMERO 20001-1-21-0744 DEL 02 DE MARZO DE 2021 POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, A HERMANOS MARTINEZ D & L S.A.S. Y MARTINEZ DAZA S.A.S., EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional. Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción de obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de las anteriores elementos y se haga su amojonamiento. Que el predio objeto de la solicitud de licencia de urbanización se encuentra ubicado en suelo urbano del Municipio de Valledupar. Que la Oficina Asesora de Planeación Municipal a través de la Circular No. 001 de fecha 29 de junio de 2018 estableció que los predios cuyo frente colinden con la vía de la Carrera 4 entre calles 7Bis y 12, catalogada como una vía arterial de integración urbana a que les corresponde el perfil V1B, según el plano del subsistema vial FORM-URB-01, deben catalogarse como Área de Actividad Comercial y de Servicios Urbanos Básicos (C-3), correspondiendo a la definición que asigna el numeral 3 del artículo 249 del Acuerdo 011 de 2015. Para ello se tendrá en cuenta lo relacionado a normas de edificabilidad, por razones de analogía u homologación, lo establecido en las normas del sector normativo No. 34 de la Ficha Normativa de la Comuna 6 (FN-C6). Ficha Normativa:

CURADURÍA
URBANA No 1
Valledupar

RESOLUCIÓN NÚMERO 20001-1-21-0744 DEL 02 DE MARZO DE 2021 POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, A HERMANOS MARTINEZ D & L S.A.S. Y MARTINEZ DAZA S.A.S., EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

Sector 34. Comuna 6. Tratamiento: Desarrollo. Área de Actividad Comercio 3. Índice de Ocupación: 35% para Vivienda – 50% para Comercio. Índice de Construcción: 200% para Vivienda – 175% para Comercio. Altura de Edificación: Libre. Tipología: Continua y Aislada. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 102 de la ley 388 de 1997, y el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto 1077 de mayo de 2015, que manifiestan que la *facultad de interpretación de normas emitidas por la autoridad de planeación mediante circulares tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares*, por lo que teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente expuestas y dadas las similitudes de localización del predio objeto de la solicitud, se puede inferir que SI aplica la Circular No. 001 de 29 de junio de 2018 de conformidad a lo establecido en el artículo 2.2.6.6.1.4 de Decreto 1077 de 2015. Que el tratamiento de desarrollo orienta y regula la urbanización de predios o terrenos urbanizables no urbanizados, ubicados en suelo urbano o en suelo de expansión urbana, y define las condiciones normativas para su desarrollo por urbanización y construcción. Que mediante el artículo 284 y subsiguientes del Acuerdo 011 de 2015 por medio del cual se aprobó el Segundo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar, se reglamentó el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Municipio de Valledupar aplicable a los predios urbanizables no urbanizados. Que el predio sobre el cual se adelantará el urbanismo propuesto, según el "*Estudio de amenazas y riesgos por inundación y remoción en masa*", aportado a la solicitud, realizado por la ingeniera civil Svetlana María Fuentes Díaz, con matrícula profesional número 68202101011STD del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y sus Profesionales Auxiliares, manifiesta que como resultado de la modelación del escenario de amenaza y riesgo, muestra que el 86.73% del predio se encuentra sin riesgo de inundación, el 8.58% está en zona baja, un 4.66% en zona

CURADURÍA
URBANA No 1
Valledupar

RESOLUCIÓN NÚMERO 20001-1-21-0744 DEL 02 DE MARZO DE 2021 POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, A HERMANOS MARTINEZ D & L S.A.S. Y MARTINEZ DAZA S.A.S., EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

media y un 0.03% en zona alta, amenazas que son mitigables, principalmente manteniendo las estructuras de gaviones, y manteniendo en buen estado los jarillones presentes en la orilla del río Guatapurí. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 del Acuerdo 011 de 2015, *"Sistema Hídrico..... Para los demás ríos, en las áreas de jurisdicción del municipio de Valledupar, las Rondas Hidráulicas serán de 30 metros y la Zona de Manejo y Preservación Ambiental serán de 30 metros adicionales para un total de 60 metros..."* Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 290 del Acuerdo 011 de 2015, los desarrollos urbanísticos que sean objeto de proceso de Urbanización deberán prever con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública obligatoria para parques y equipamientos colectivos públicos, correspondiente como mínimo el veinticinco por ciento (25%) de Área Neta Urbanizable. Que conforme al artículo 299 del Acuerdo 011 de 2015, la urbanización de predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana, salvo cuando se trate de usos industriales o dotacionales, destinarán para el desarrollo de programas de vivienda de interés prioritario – VIP un porcentaje del treinta por ciento (30%) del suelo útil del predio o los predios a urbanizar bien sea por plan parcial, proyecto urbanístico o licencia de urbanización. Que en atención a lo establecido en el Decreto 1796 de 2016 y los Decretos reglamentarios 945 de 2017, Decreto 1203 de 2017, Resolución 462 de 2017 y la Resolución 0015 de 2015, la licencia objeto de la presente solicitud no le es exigible la presentación de memorial de revisión técnica independiente por tratarse de una licencia de urbanismo, sin embargo las licencias de construcción que se tramiten en las áreas útiles resultantes del presente proceso de urbanización deberán sujetarse a lo contenido en las normas anotadas. Que los solicitantes presentaron ante el Curador Urbano Primero (P) del Municipio de Valledupar, toda la documentación exigida en el

CURADURÍA
URBANA No 1
Valledupar

RESOLUCIÓN NÚMERO 20001-1-21-0744 DEL 02 DE MARZO DE 2021 POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, A HERMANOS MARTINEZ D & L S.A.S. Y MARTINEZ DAZA S.A.S., EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

Decreto Nacional 1077 de 2015, articulo 2.2.6.1.2.1.7 y el artículo 2.2.6.1.2.1.8 Derogado por el Decreto 1203 de 2017, articulo 24, para lo cual anexaron al expediente copia de los planos debidamente firmados, certificado de tradición actualizado, copia de las disponibilidades de servicios públicos por parte de la Empresa Emdupar S.A. E.S.P., para la disponibilidad de los servicios de acueducto y alcantarillado, y de Electricaribe S.A. E.S.P, para la disponibilidad de servicio de energía, estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, certificado de existencia y representación legal de los peticionarios. Que el lote de terreno urbano se encuentra geo localizado bajo los siguientes puntos: Lindero 1 (Norte) Punto 1 (N:1652048,652M; E:1090479,292M), Lindero 2 (Norte) Punto 2 (N:1652062,141M; E:1090490,828M), Lindero 3 (Oeste) Punto 3 (N:1652119,814M; E:1090424,896M), Lindero 4 (Oeste) Punto 12 (N:1651983,753M; E:1090287,448M), Lindero 5 (Oeste) Punto 17 (N:1651828,562M; E:1090164,320M), Lindero 6 (Oeste) Punto 18 (N:1651791,462M; E:1090123,608M), ***Lindero 7 (Sur) Punto 21 (N:1651769,238M; E:1090106,175M), Lindero 8 (Sur) Punto 26 (N:1651714,177M; E:1090182,605M),*** Lindero 9 (Sur) Punto 31 (N:1651888,712M; E:1090335,700M), Lindero 10 (Este) Punto 33 (N:1651836,038M; E:1090399,046M), Lindero 11 (Este) Punto 36 (N:1651936,134M; E:1090485,188M), Lindero 12 (Este) Punto 37 (N:1651932,618M; E:1090507,295M) y Lindero 13 (Oeste) Punto 39 (N:1651980,180M; E:1090561,672M). Que en cumplimiento de lo establecido por el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el Curador Urbano citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud: Propietario – Guillermo Castro (Calle 7B No. 7 - 63), Propietario – Sonia Araque (EDS La 15 – Calle 12 carrera 15 esquina), Propietario – Gloria Montes (Calle 4B No. 19C – 19 Citaringa Casa 28 Manzana J) y Propietario - Nancy Amaya (Carrera 22 No. 3N - 52), como lo ordena la

CURADURÍA
URBANA No 1
Valledupar

RESOLUCIÓN NÚMERO 20001-1-21-0744 DEL 02 DE MARZO DE 2021 POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, A HERMANOS MARTINEZ D & L S.A.S. Y MARTINEZ DAZA S.A.S., EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

Ley y sus Decretos Reglamentarios, especialmente el Decreto 1077 de Mayo de 2015, y ninguno de ellos presento objección alguna. Que además los peticionarios de la licencia en referencia aportaron fotografia donde consta la intalación de una valla en lugar visible desde la vía publica, en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del tramite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanistica.

Que en virtud de lo anterior, el Curador Urbano Primero (P) de Valledupar:

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Conceder a la sociedad **HERMANOS MARTINEZ D & L S.A.S.,** identificada con el Nit. 900607101-7, y representada legalmente por el señor **JAVIER MARTINEZ DAZA,** identificado con la cédula de ciudadanía 12.435.429 expedida en Valledupar (Cesar) y la sociedad **MARTINEZ DAZA S.A.S.,** identificada con el Nit. 900310924-5, y representada legalmente por la señora **PAULINA TERESA DAZA De MARTINEZ,** identificada con la cédula de ciudadanía 27.000.885 expedida en San Juan del Cesar (La Guajira), **LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO**, sobre el predio urbano denominado LOTE DE TERRENO, identificado con el código catastral 01-01-0462-0006-000 (Según certificado de tradición) y código catastral 01-01-00-00-0004-0099-0-00-00-0000 (Según impuesto predial unificado), con un área de sesenta y tres mil un metro cuadrado con setenta centésimas (63.001,70M2), como titulares de derecho real de dominio según consta en el folio de matrícula inmobiliaria número 190-189724 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar. **ARTICULO SEGUNDO**: Para la correcta aplicación de las disposiciones que contiene este acto administrativo en relación con la **LICENCIA DE URBANIZACIÓN** quedará conformado de la siguiente manera: El predio urbano denominado LOTE DE TERRENO, (identificado con folio de Matricula Inmobiliaria 190-189724), presenta un

CURADURÍA
URBANA No 1
Valledupar

RESOLUCIÓN NÚMERO 20001-1-21-0744 DEL 02 DE MARZO DE 2021 POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, A HERMANOS MARTINEZ D & L S.A.S. Y MARTINEZ DAZA S.A.S., EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

área bruta total de sesenta y tres mil un metro cuadrado con setenta centésimas (63.001,70M2), de esta área bruta se descuenta el *Área de Afectación Hidrica* correspondiente a tres mil quinientos cincuenta y cuatro metros cuadrados con veintiun centésimas (3.554,21), discriminadas así: *Área de Ronda Hidrica del Río Guatapurí:* un área de mil setecientos treinta y nueve metros cuadrados con ochenta y un centésimas (1.739,81M2), *Área Canal 1 (Mitigación por inundación):* un área de quinientos noventa metros cuadrados con treinta y un centésimas (590,31M2) y *Área Canal 2 (Mitigación por inundación):* un área de mil doscientos veinticuatro metros cuadrados con veintiun centésimas (1.224,21M2), resultando un *Area Neta Urbanizable,* de cincuenta y nueve mil cuatrocientos cuarenta y siete metros cuadrados con cuarenta y nueve centésimas (59.447.49M2). **ARTICULO TERCERO:** Del Area Neta Urbanizable de cincuenta y nueve mil cuatrocientos cuarenta y siete metros cuadrados con cuarenta y nueve centésimas (59.447.49M2), fijese como ***Área de Cesión a transferir al Municipio de Valledupar,*** un área de catorce mil ochocientos sesenta y un metros cuadrados con ochenta y ocho centésimas (14.861,88M2) equivalente al veinticinco por ciento (25%) del área neta urbanizable del proyecto urbanistico, área esta que se encuentra distribuida en dos (2) globos de terreno denominados así: ***Lote 1 Area de Cesión tipo A:*** con un área de cuatro mil trescientos dieciocho metros cuadrados con cero ocho centésimas (4.318,08M2), comprendida dentro de los siguientes linderos: Norte: en noventa y siete metros con cuarenta y nueve centésimas (97.49M), con canal 1 mitigación por inundación en medio y ronda hídrica del rio Guatapurí; Sur: en una longitud total de ciento un metros con noventa y tres centésimas (101.93M), con el Lote 2 de la Manzana C, vía en medio y Lote 2 y 4 de la Manzana G del proyecto urbanístico; Este: en cuarenta metros con cincuenta centésimas (40.50M), con canal 2 mitigación

CURADURÍA
URBANA No 1
Valledupar

RESOLUCIÓN NÚMERO 20001-1-21-0744 DEL 02 DE MARZO DE 2021 POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, A HERMANOS MARTINEZ D & L S.A.S. Y MARTINEZ DAZA S.A.S., EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

por inundación en medio y el Lote 2 Área de Cesión tipo A del proyecto urbanístico y Oeste: en una longitud total de cuarenta y siete metros con noventa y un centésimas (47.91M), con el predio de José Guillermo Castro. ***Lote 2 Area de Cesion tipo A:*** con un área de diez mil quinientos cuarenta y tres metros cuadrados con ochenta centésimas (10.543,80M2), comprendida dentro de los siguientes linderos: Norte: en noventa y seis metros con dieciséis centésimas (96.16M), con canal 1 mitigación por inundación en medio y ronda hídrica del rio Guatapurí; Sur: en una longitud total de sesenta y siete metros con cero dos centésimas (67.02M), con el Lote 2 de la Manzana F, vía en medio y Lote 4 de la Manzana G del proyecto urbanístico; Este: en una longitud total de ciento noventa metros con cuarenta y un centésimas (190.41M), con el predio de Mario Calderón Zambrano y Mery Regina Aguancha Jiménez; y Oeste: en una longitud total de ciento setenta y un metros con diecinueve centésimas (171.19M), con vía en medio Lote 3 y 4 de la Manzana G y canal 2 mitigación por inundación en medio y el Lote 1 Área de Cesión tipo A del proyecto urbanístico. ***Área De Vía Local, Andenes y Zonas Verdes:*** en un área total de once mil ciento sesenta metros cuadrados con once centésimas (11.160,11M2); quedando un *Área Útil de treinta y tres mil cuatrocientos veinticinco metros cuadrados con cincuenta centesimas (33.425,50M2),* distribuidos así: ***MANZANA A:*** conformada por un (1) Lote, con un área útil de cinco mil cuatrocientos ochenta y dos metros cuadrados con dieciséis centésimas (5.482,16M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte: en sesenta y cinco metros con cuarenta y seis centésimas (65.46M), con la vía en medio y la Manzana B y D del proyecto urbanístico; Sur: en setenta metros con cincuenta y un centésimas (70.51M), con la carrera 4 en medio; Este: en setenta y siete metros con cuarenta y seis centésimas (77.46M), con predio de Adela Martínez Maestre; y Oeste: en una longitud

CURADURÍA
URBANA No 1
Valledupar

RESOLUCIÓN NÚMERO 20001-1-21-0744 DEL 02 DE MARZO DE 2021 POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, A HERMANOS MARTINEZ D & L S.A.S. Y MARTINEZ DAZA S.A.S., EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

total de ochenta y dos metros con cuarenta y nueve centésimas (89.49M), con vía en medio y predio de José Guillermo Castro Castro. ***MANZANA B:*** con un área útil de cinco mil novecientos veintiún metros cuadrados con veintidós centésimas (5.921,22M2), distribuida en dos (2) lotes así: ***LOTE 1:*** con un área útil de dos mil ochocientos sesenta y ocho metros cuadrados con dieciocho centésimas (2.868,18M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte: en cuarenta metros con cincuenta y siete centésimas (40.57M), con el Lote 2 de la Manzana B del proyecto urbanístico; Sur: en treinta y ocho metros con treinta y nueve centésimas (38.39M), con el canal 2 mitigación por inundación, vía en medio y la Manzana A del proyecto urbanístico; Este: en setenta y dos metros con cuarenta y cuatro centésimas (72.44M), con vía en medio y la Manzana D del proyecto urbanístico; y Oeste: en una longitud total de setenta y dos metros con cuarenta y un centésimas (72.41M), con predio de José Guillermo Castro Castro. ***LOTE 2:*** con un área útil de tres mil cincuenta y tres metros cuadrados con cero cuatro centésimas (3.053,04M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte: en cuarenta y cuatro metros con setenta y seis centésimas (44.76M), con vía peatonal en medio y el Lote 1 de la Manzana C del proyecto urbanístico; Sur: en cuarenta metros con cincuenta y siete centésimas (40.57M), con el Lote 1 de la Manzana B; Este: en setenta y dos metros con treinta y nueve centésimas (72.39M), con vía en medio y la Manzana E del proyecto urbanístico; y Oeste: en una longitud total de setenta y un metros con cero dos centésimas (71.02M), con predio de José Guillermo Castro Castro. ***MANZANA C:*** con un área útil de seis mil cuatrocientos ochenta y dos metros cuadrados con treinta y cinco centésimas (6.482,35M2), distribuida en dos (2) lotes así: ***LOTE 1:*** con un área útil de tres mil doscientos cuarenta y un metros cuadrados con cero dos centésimas (3.241,02M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte: en

CURADURÍA
URBANA No 1
Valledupar

RESOLUCIÓN NÚMERO 20001-1-21-0744 DEL 02 DE MARZO DE 2021 POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, A HERMANOS MARTINEZ D & L S.A.S. Y MARTINEZ DAZA S.A.S., EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

cuarenta y cinco metros con treinta y un centésimas (45.31M), con el Lote 2 de la Manzana C del proyecto urbanístico; Sur: en cuarenta y cuatro metros con noventa y nueve centésimas (44.99M), con vía peatonal en medio y el Lote 2 de la Manzana B del proyecto urbanístico; Este: en setenta metros con cuarenta y nueve centésimas (70.49M), con vía en medio, Lote 1 de la Manzana F y Lote 1 de la Manzana G del proyecto urbanístico; y Oeste: en una longitud total de setenta y un metros con treinta y nueve centésimas (71.39M), con predio de José Guillermo Castro Castro. ***LOTE 2:*** con un área útil de tres mil doscientos cuarenta y un metros cuadrados con treinta y tres centésimas (3.241,33M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte: en treinta y ocho metros con cincuenta y dos centésimas (38.52M), con Área de Cesión Lote 1 del proyecto urbanístico; Sur: en cuarenta y cinco metros con treinta y un centésimas (45.31M), con el Lote 1 de la Manzana C del proyecto urbanístico; Este: en setenta y seis metros con cero cinco centésimas (76.05M), con vía en medio y Lote 1 y 2 de la Manzana G del proyecto urbanístico; y Oeste: en setenta y nueve metros con cero un centésimas (79.01M), con predio de José Guillermo Castro Castro. ***MANZANA D,*** conformada por un (1) Lote, con un área útil de mil novecientos cinco metros cuadrados con ochenta y seis centésimas (1.905,86M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte: en veintinueve metros con setenta y siete centésimas (29.77M), con la vía peatonal en medio y la Manzana E del proyecto urbanístico; Sur: en veintinueve metros con sesenta y un centésimas (29.61M), con canal 2 mitigación de inundación vía en medio y la Manzana A del proyecto urbanístico; Este: en sesenta y cuatro metros con diecinueve centésimas (64.19M), con vía en medio y predio de Adela Martínez Maestre; y Oeste: en sesenta y cuatro metros con diecinueve centésimas (64.19M), con canal 2 mitigación de inundación vía en medio y el Lote 1 de la Manzana

CURADURÍA
URBANA No 1
Valledupar

RESOLUCIÓN NÚMERO 20001-1-21-0744 DEL 02 DE MARZO DE 2021 POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, A HERMANOS MARTINEZ D & L S.A.S. Y MARTINEZ DAZA S.A.S., EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

B del proyecto urbanístico. ***MANZANA E,*** conformada por un (1) lote, con un área útil de mil novecientos veinticuatro metros cuadrados con veintiún centésimas (1.924,21M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte: en veintinueve metros con setenta y nueve centésimas (29.79M), con el Lote 1 de la Manzana F del proyecto urbanístico; Sur: en veintinueve metros con setenta y nueve centésimas (29.79M), con vía peatonal en medio y la Manzana E del proyecto urbanístico; Este: en sesenta y cuatro metros con catorce centésimas (64.14M), con vía en medio y predio de Adela Martínez Maestre; y Oeste: en sesenta y cuatro metros con ochenta y nueve centésimas (64.89M), con canal 2 mitigación de inundación vía en medio y el Lote 2 de la Manzana B del proyecto urbanístico. ***MANZANA F,*** con un área útil de cuatro mil setecientos treinta y un metros cuadrados con cuarenta y un centésimas (4.731,41M2), distribuida en dos (2) lotes así: ***LOTE 1:*** con un área útil de mil seiscientos ochenta y dos metros cuadrados con cero cinco centésimas (1.682,05M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte: en cuarenta y un metros con treinta y seis centésimas (41.36M), con vía en medio y el Lote 1 y 3 de la Manzana G del proyecto urbanístico; Sur: en cuarenta y un metros con noventa y nueve centésimas (41.99M), con la Manzana E del proyecto urbanístico y predio de Adela Martínez Mestre; Este: en cuarenta y un metros con treinta y seis centésimas (41.36M), con el Lote 2 de la Manzana F del proyecto urbanístico; y Oeste: en cuarenta metros (40.00M), con canal 2 mitigación por inundación vía en medio y el Lote 1 de la Manzana C del proyecto urbanístico. ***LOTE 2 (DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO - VIP):*** con un área útil de tres mil cuarenta y nueve metros cuadrados con treinta y seis centésimas (3.049,36M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte: en setenta y seis metros con sesenta y siete centésimas (76.67M), con vía en medio lote 3

CURADURÍA
URBANA No 1
Valledupar

RESOLUCIÓN NÚMERO 20001-1-21-0744 DEL 02 DE MARZO DE 2021 POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, A HERMANOS MARTINEZ D & L S.A.S. Y MARTINEZ DAZA S.A.S., EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

Manzana G y el Lote 2 Área de Cesión del proyecto urbanístico; Sur: en setenta y seis metros con dieciocho centésimas (76.18M), con el predio de Adela Martinez Mestre; Este: en cuarenta metros (40.00M), con el predio de Mery Regina Aguancha Jiménez; y Oeste: en cuarenta y un metros con treinta y seis centésimas (41.36M), con el Lote 1 de la Manzana F del proyecto urbanístico. ***MANZANA G (DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO - VIP):*** con un área útil de seis mil novecientos setenta y ocho metros cuadrados con veintinueve centésimas (6.978,29M2), distribuida en cuatro (4) lotes así: ***LOTE 1 (DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO - VIP):*** con un área útil de mil setecientos cuarenta y ocho metros cuadrados con cincuenta y tres centésimas (1.748,53M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte: en treinta y dos metros con veintidós centésimas (32.22M), con el Lote 2 de la Manzana G del proyecto urbanístico; Sur: en treinta y dos metros con cuarenta y ocho centésimas (32.48M), con vía en medio y Lote 1 de la Manzana F del proyecto urbanístico; Este: en cincuenta y cuatro metros con cero seis centésimas (54.06M), con el Lote 3 de la Manzana G del proyecto urbanístico; y Oeste: en cincuenta y cuatro metros con cero seis centésimas (54.06M), con canal 2 mitigación por inundación vía en medio y el Lote 1 y 2 de la Manzana C del proyecto urbanístico. ***LOTE 2 (DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO - VIP):*** con un área útil de mil setecientos veintidós metros cuadrados con treinta centésimas (1.722,30M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte: en treinta y un metros con noventa y siete centésimas (31.97M), con canal 2 mitigación por inundación vía en medio y el Lote 1 Área de Cesión tipo A del proyecto urbanístico; Sur: en treinta y dos metros con veintidós centésimas (32.22M), con el Lote 1 de la Manzana G del proyecto urbanístico; Este: en cincuenta y tres metros con ochenta centésimas (53.80M), con el Lote 4 de la

CURADURÍA
URBANA No 1
Valledupar

RESOLUCIÓN NÚMERO 20001-1-21-0744 DEL 02 DE MARZO DE 2021 POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, A HERMANOS MARTINEZ D & L S.A.S. Y MARTINEZ DAZA S.A.S., EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

Manzana G del proyecto urbanístico; y Oeste: en cincuenta y tres metros con cincuenta y cinco centésimas (53.55M), con canal 2 mitigación por inundación vía en medio y el Lote 2 de la Manzana C del proyecto urbanístico. ***LOTE 3 (DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO - VIP):*** con un área útil de mil setecientos cincuenta y cinco metros cuadrados con ochenta y ocho centésimas (1.755,88M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte: en treinta y dos metros con cuarenta y ocho centésimas (32.48M), con el Lote 4 de la Manzana G del proyecto urbanístico; Sur: en treinta y dos metros con cuarenta y ocho centésimas (32.48M), con vía en medio y Lote 2 de la Manzana F del proyecto urbanístico; Este: en cincuenta y cuatro metros con cero seis centésimas (54.06M), con vía en medio y el Lote 2 Área de Cesión tipo A del proyecto urbanístico; y Oeste: en cincuenta y cuatro metros con cero seis centésimas (54.06M), con el Lote 1 de la Manzana G del proyecto urbanístico. ***LOTE 4 (DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO - VIP):*** con un área útil de mil setecientos cincuenta y un metros cuadrados con cincuenta y ocho centésimas (1.751,58M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte: en treinta y dos metros con cuarenta y nueve centésimas (32.49M), con canal 2 mitigación por inundación vía en medio y el Lote 1 y 2 Área de Cesión tipo A del proyecto urbanístico; Sur: en treinta y dos metros con cuarenta y ocho centésimas (32.48M), con el Lote 3 de la Manzana G del proyecto urbanístico; Este: en cincuenta y cuatro metros con cero seis centésimas (54.06M), con vía en medio y el Lote 2 Área de Cesión tipo A del proyecto urbanístico; y Oeste: en cincuenta y tres metros con ochenta centésimas (53.80M), con el Lote 2 de la Manzana G del proyecto urbanístico. El proyecto urbanístico presenta el siguiente cuadro de áreas:

CURADURÍA
URBANA No 1
Valledupar

RESOLUCIÓN NÚMERO 20001-1-21-0744 DEL 02 DE MARZO DE 2021 POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, A HERMANOS MARTINEZ D & L S.A.S. Y MARTINEZ DAZA S.A.S., EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

CUADRO DE ÁREAS

DESCRIPCION	AREA M2
1. ÁREA BRUTA LOTE DE TERRENO (Área del folio de matrícula inmobiliaria)	63.001,70
2. ÁREA DE AFECTACION HIDRICA	
2.1 Área de Ronda Hídrica Rio Guatapuri	1.739,81
2.2 Área Canal 1, Mitigación por Inundación	590,31
2.3 Área Canal 2, Mitigación por Inundación	1.224,09
2.4 TOTAL ÁREA DE AFECTACION HIDRICA	3.554,21
3. AREA NETA	59.447,49
4. AREA DE CESION TIPO A (Área Neta x 25%).	
4.1 Área Lote 1 Área de Cesión	4.318,08
4.2 Área Lote 2 Área de Cesión	10.543,80
4.3 AREA TOTAL CESION TIPO A	14.861,88
5. AREA DE VIAS	
5..1 ÁREA TOTAL DE VÍAS LOCALES	11.160,11
6. ÁREA ÚTIL	33.425,50
7. ÁREA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO – VIP (Área útil x 30%)	10.027,65
7.1. MANZANA F - LOTE 2 - VIP	3.049,36
7.2. MANZANA G - LOTE 1 - VIP	1.748,53
7.3. MANZANA G - LOTE 2 - VIP	1.722,30
7.1. MANZANA G - LOTE 3 - VIP	1.755,88
7.1. MANZANA G - LOTE 4 - VIP	1.751,58
8. ÁREA UTIL PRIVADA	23.397,85
8.1. MANZANA A	5.482,16
8.2. MANZANA B	5.921,22
8.3. MANZANA C	6.482,35
8.4. MANZANA D	1.905,86
8.5. MANZANA E	1.924,21
8.6. MANZANA F – LOTE 1	1.682,05

CURADURÍA
URBANA No 1
Valledupar

RESOLUCIÓN NÚMERO 20001-1-21-0744 DEL 02 DE MARZO DE 2021 POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, A HERMANOS MARTINEZ D & L S.A.S. Y MARTINEZ DAZA S.A.S., EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

ARTÍCULO CUARTO: Como consecuencia para efectos de esta licencia de Urbanismo, el urbanizador o titular del terreno urbano donde se llevará a cabo el proyecto, dará cumplimiento a las normas establecidas en el Acuerdo 011 de Junio de 2015, el cual debe proveer los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica y alumbrado público con las especificaciones adoptadas por las empresas de servicios públicos y de obras públicas municipales ejecutando las siguientes obras de infraestructuras: 1. Redes de agua potable, de alcantarillado y sus complementarios: El sistema de acueducto y de alcantarillado deberá ser diseñado y construido de acuerdo al documento mediante el cual el prestador del servicio público establece las condiciones técnicas, jurídicas y económicas para ejecutar la infraestructura de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado dentro del proceso de urbanización. 2. Redes de gas natural domiciliario. Los Urbanizadores y Constructores de obras nuevas para los usos residencial, comercial y de servicios, dotacional y/o industrial, están obligados a construir el sistema integral de gas natural, de acuerdo al documento mediante el cual el prestador del servicio público establece las condiciones técnicas, jurídicas y económicas para ejecutar la infraestructura de servicios públicos domiciliarios de gas natural dentro del proceso de urbanización. 3. Redes de energía y telecomunicaciones y sus obras complementarias: Los urbanizadores y Constructores están obligados a dar cumplimiento integral al reglamento técnico de instalaciones eléctricas (RETIE) y demás disposiciones vigentes para el desarrollo de lo aprobado en las licencias urbanísticas. Para el efecto, deberán contar con la aprobación de sus instalaciones por parte de los prestadores del servicio. Queda expresamente establecido que la infraestructura para conducir la energía eléctrica, debe ser independiente de aquella que se conforme para la transmisión de telecomunicaciones. En consecuencia, es obligación de los prestadores de estos

CURADURÍA
URBANA No 1
Valledupar

RESOLUCIÓN NÚMERO 20001-1-21-0744 DEL 02 DE MARZO DE 2021 POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, A HERMANOS MARTINEZ D & L S.A.S. Y MARTINEZ DAZA S.A.S., EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

servicios, en coordinación con la administración municipal implementar el programa de soterración de las redes existentes según lo previsto en el presente plan. 4. Redes de alumbrado público y sus obras complementarias: Cumplirán con las especificaciones estipuladas por cada una de las empresas autorizadas. **5.-Vías y sus obras complementarias:** Cumplirán con las especificaciones estipuladas por la oficina de Obras Públicas Municipales. **6.- Características de las vías del Proyecto:** El proyecto presenta las siguientes vías externas: Carrera 4: Calzada: dos (2) de siete metros (7.00M), Separador: cinco metros (5.00M), Zona Verde: un metro con treinta centésimas (1.30M), Ciclo ruta (1): dos metros con cuarenta centésimas (2.40M), Anden: cuatro metros con cincuenta centésimas (4.50M), Antejardín (5.00m). Vías internas: Tipo 2: Calzada: dos (2) de seis metros con cuarenta centésimas (6.40M), Separador: cinco metros (5.00M), Zona Verde: un metro con cincuenta centésimas (1.50M), Anden: un metro con cincuenta centésimas (1.50M). Antejardín (3.00m). Tipo 3: Calzada: siete metros (7.00M), Zona Verde: un metro con cincuenta centésimas (1.50M), Canal de mitigación: tres metros (3.00M), Anden: un metro con cincuenta centésimas (1.50M). Antejardín (3.00m). Tipo 4: Calzada: siete metros (7.00M), Zona Verde: un metro con cincuenta centésimas (1.50M), Anden: un metro con cincuenta centésimas (1.50M). Antejardín (3.00m). Tipo 5: Calzada: tres metros con cincuenta centésimas (3.50M), Zona Verde: un metro con cincuenta centésimas (1.50M), Anden: un metro con cincuenta centésimas (1.50M). Antejardín (3.00m). **ARTICULO QUINTO:** De conformidad con lo establecido por los artículos 2.2.6.1.1.4 y 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la norma urbanística aplicable al Proyecto Urbanístico aprobado es la contenida en este acto administrativo. El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas

CURADURÍA
URBANA No 1
Valledupar

RESOLUCIÓN NÚMERO 20001-1-21-0744 DEL 02 DE MARZO DE 2021 POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, A HERMANOS MARTINEZ D & L S.A.S. Y MARTINEZ DAZA S.A.S., EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado. Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. En la ejecución de la licencia para una de las etapas y en el marco del proyecto urbanístico general, se podrán conectar las redes de servicios públicos ubicadas fuera de la respectiva etapa, sin que sea necesaria la expedición de la licencia de urbanización para el área a intervenir, siempre y cuando se cumpla con las especificaciones técnicas definidas por la empresa de servicios públicos correspondientes y exista la aprobación del paso de redes por terrenos de los propietarios. **ARTICULO SEXTO:** De conformidad con lo establecido por e artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el articulo 3 del Decreto Nacional 2218 de 2015, el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aplicables al proyecto objeto de licencia de urbanización y con base en el cual se expedirán las correspondientes licencias de construcción para obra nueva es el siguiente: EDIFICABILIDAD COMUNA 6: Sector: 34. Tratamiento: Renovación, Reactivación 1. Área de Actividad Comercial 3: Frentes: Frentes: Menores o iguales a 30.00M. Índice de Ocupación Máximo: 0,70. Índice de Construcción Máximo: 2,10. Altura Máxima Permitida (No. Pisos): tres (3) pisos. Tipología: Continua. Frente: Mayores a 30.00M. Índice de Ocupación Máximo: 0,70.

CURADURÍA
URBANA No 1
Valledupar

RESOLUCIÓN NÚMERO 20001-1-21-0744 DEL 02 DE MARZO DE 2021 POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, A HERMANOS MARTINEZ D & L S.A.S. Y MARTINEZ DAZA S.A.S., EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

Índice de Construcción Máximo: 4,00. Altura Máxima Permitida (No. Pisos): Libre. Tipología: Aislada desde el primer piso con plataforma. Proyecto Mz. ó Frente de Mz. Índice de Ocupación Máximo: 0,65. Índice de Construcción Máximo: 5,00. Altura Máxima Permitida (No. Pisos): Libre. Tipología: Aislada desde el primer piso. Usos: Compatible o Complementario: Vivienda. **ARTICULO SEPTIMO:** La urbanización debe cumplir con la información contenida en los artículos 320 al 379 del Acuerdo 011 del 5 de junio de 2015 Por el cual se aprueba el Segundo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar. **Capítulo 4. Tratamientos Urbanísticos. Subcapítulo 5. Normas comunes a todos los tratamientos. ARTÍCULO OCTAVO:** *Identificación de las obras.* El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metros (1.00M) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. La valla o aviso deberá indicar al menos: 1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió. 2. El nombre o razón social del titular de la licencia. 3. La dirección del inmueble. 4. Vigencia de la licencia. 5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente a uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, numero de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de usos. La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. **ARTÍCULO NOVENO: Obligaciones de los titulares de la licencia.** Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del Titular de la Licencia, del Urbanizador Responsable del desarrollo del urbanismo que aquí se

CURADURÍA
URBANA No 1
Valledupar

RESOLUCIÓN NÚMERO 20001-1-21-0744 DEL 02 DE MARZO DE 2021 POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, A HERMANOS MARTINEZ D & L S.A.S. Y MARTINEZ DAZA S.A.S., EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

aprueba, las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.3.6, 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, que se relaciona a continuación: 1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. 2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida. 3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. 4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental. 5. Las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia. **PARAGRAFO:** En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador, se hará de manera proporcional al avance del Proyecto Urbanístico. Los Municipios y Distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador. **ARTÍCULO DECIMO:** Se le indica al titular de la licencia que debe presentar los planos y estudios requeridos

CURADURÍA
URBANA No 1
Valledupar

RESOLUCIÓN NÚMERO 20001-1-21-0744 DEL 02 DE MARZO DE 2021 POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, A HERMANOS MARTINEZ D & L S.A.S. Y MARTINEZ DAZA S.A.S., EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

ante las diferentes entidades prestadoras de los servicios públicos domiciliarios para obtener la prestación e instalación de cada uno de ellos conforme a los respectivos reglamentos internos de las empresas reguladas por la Ley 142 de 1994 e instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. **ARTICULO DECIMO PRIMERO:** Reconocer al arquitecto **Yonis Rafael Daza Ramírez**, con matrícula profesional número A57402014-77019533 del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesionales Auxiliares, como responsable del diseño urbanístico del proyecto mencionado y también como urbanizador o constructor responsable del mismo proyecto. **ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: Vigencia de la licencia.** El presente acto, tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por un una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorga la respectiva licencia. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra. **ARTICULO DECIMO TERCERO**: En concordancia con el Artículo 2.2.6.1.2.3.3., del Decreto 1077 de 2015, la expedición de la presente licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de la licencia. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien este registrado como propietario en el certificado de tradición del predio o inmueble. En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún trámite de actualización del titular. **ARTICULO DÉCIMO CUARTO**: De conformidad con lo dispuesto

CURADURÍA
URBANA No 1
Valledupar

RESOLUCIÓN NÚMERO 20001-1-21-0744 DEL 02 DE MARZO DE 2021 POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, A HERMANOS MARTINEZ D & L S.A.S. Y MARTINEZ DAZA S.A.S., EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

en el Decreto 1077 de 2015, este acto administrativo será notificada a su titular, y a cualquier persona o autoridad que se hubiese hecho parte dentro del trámite administrativo que dio origen a la presente resolución, por el Curador que expidió el acto o por la persona a quien este delegue para surtirla, la cual se hará dentro de los plazos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. En la notificación personal se entregará a la notificada copia íntegra, autentica y gratuita de la decisión. **ARTICULO DÉCIMO QUINTO**: Notifíquese personalmente este acto al solicitante, haciéndole entrega de copia íntegra y gratuita del mismo e informándole que contra el presente acto administrativo proceden los Recursos de Reposición, ante esta Curaduría, y de Apelación, ante la Oficina Asesora de Planeación Municipal de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y que podrá interponer dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal, por aviso o al vencimiento del termino de publicación según el caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes. **ARTICULO DÉCIMO SEXTO:** La presente resolución rige a partir de la fecha de ejecutoria del acto administrativo.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Valledupar, a los dos (02) días del mes de marzo de 2021.

GALEANO RAFAEL DAZA ALVAREZ
CURADOR URBANO PRIMERO (P) DE VALLEDUPAR

Carrera 11 15 – 41 Local 2 Loperena
Teléfono: 5712124 Valledupar - Cesar
e-mail.curadorprimeroprovisional@outlook.com
www.curaduriaprimera.com

Este Acto Administrativo se encuentra debidamente ejecutoriado.
Fecha de Ejecutoria
16 marzo 2021
Curaduría Urbana Primera de Valledupar

CURADURÍA
URBANA No 1
Valledupar

CERTIFICACION DE CONSTANCIA DE EJECUTORIA

El **Suscrito Curador Urbano Primero (P) del Municipio de Valledupar**, hace constar que Resolución número 20001-1-21-0744 del 02 de marzo de 2021, por medio de la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo, a **HERMANOS MARTINEZ D & L S.A.S. Y MARTINEZ DAZA S.A.S.,** contra la cual no procedió recurso alguno.

Cobra debida ejecutoría, el día 16 del mes de marzo de 2021, de conformidad con el artículo 89 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. En constancia de lo anterior se expide la presente constancia el día 07 del mes de mayo de la presente anualidad.

GALEANO RAFAEL DAZA ALVAREZ
Curador Urbano Primero (P) de Valledupar

Carrera 11 # 15 – 41 Local 2 Loperena
Teléfono: 5712124 Valledupar – Cesar
e-mail.curadorprimeroprovional@outlook.com
www.curaduriaprimeravalledupar.com

CURADURÍA URBANA PRIMERA DE VALLEDUPAR

GALEANO RAFAEL DAZA ÁLVAREZ-CURADOR (P)

MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDE UN CONCEPTO DE USO DE SUELO

El curador urbano primero de Valledupar, en uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere la ley 388 de 1997, ley 400 de 1997, ley 810 de 2003, decreto 1469 de 2010 y sus reglamentaciones, acuerdo municipal 011 de 2015 y considerando:

Que hace trámite ente este despacho la solicitud que a continuación se describe en concordancia con el numeral 3 del articulo 51 del decreto 1469 de 2010:

Tipo de solicitud	**CONCEPTO DE USO DE SUELO**
Solicitante	JAVIER MARTINEZ DAZA.
Fecha de radicación	Mayo 26 de 2021
Fecha de expedición	Mayo 27 de 2021

Atendiendo su solicitud para que este despacho emita concepto al respecto del uso de suelo y de las áreas de actividad que rigen para el predio urbano ubicado en la carrera 4 No 7ª-51, barrio Novalito, de folio de matrícula inmobiliaria 190-189.724 de la Oficina de Registros e Instrumentos Públicos de la ciudad de Valledupar, esta Curaduria se permite transcribir los artículos pertinentes en concordancia con el decreto 1077 de 2015, sus decretos reglamentarios, la circular 001 del 29 de junio de 2018 y el Acuerdo municipal 011 de 2015, Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Valledupar vigente.

COMPETENCIA

Decreto 1077 de 2015. ARTICULO 2.2.6.1.3.1. Otras actuaciones. *Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia, dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes:*

3. ***Concepto de uso del suelo.*** *Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.*

FICHAS NORMATIVAS

Edificabilidad:

SECTOR	34
COMUNA	6
TRATAMIENTO	CONSOLIDACIÓN URBANA
AREA DE ACTIVIDAD	COMERCIO 3
INDICE DE OCUPACIÓN	70%
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	SEGUN FICHA ADJUNTA
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	SEGUN FICHA ADJUNTA
TIPOLOGIA	SEGUN FICHA ADJUNTA

CURADURÍA URBANA PRIMERA DE VALLEDUPAR

GALEANO RAFAEL DAZA ÁLVAREZ-CURADOR (P)

MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDE UN CONCEPTO DE USO DE SUELO

ACTIVIDADES PERMITIDAS

"LISTADO DE USOS DEL SUELO"
ACTIVIDADES PERMITIDAS

CÓDIGO		DESCRIPCIÓN
RESIDENCIAL		VIVIENDA
COMERCIO	1	TIENDA, PANADERIA, DROGUERÍA
	2	MICROMERCADO, ALIMENTOS (VÍVERES EN GENERAL), FRUTAS, VERDURAS, PRODUCTOS LÁCTEOS, HUEVOS, SALSAMENTARÍA, CARNES, FARMACIAS, TIENDA NATURISTA, PRODUCTOS HOMEOPÁTICOS, FLORISTERÍA, CERRAJERIA, ARTÍCULOS DE ASEO, MARQUETERIA, LIBRERÍA Y PAPELERÍA, MISCELÁNEA, FERRETERÍA DE USO DOMESTICO, PRODUCTOS DE VIDRIO Y ESPEJOS DE USO DOMESTICO, VENTA DE PLANTAS ORNAMENTALES Y/O VIVERO
	3	MUEBLES Y EQUIPOS DE OFICINA, COMPUTADORES Y SOFTWARE, EQUIPO ÓPTICO Y DE PRECISIÓN, COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS ODONTOLÓGICOS, COSMÉTICOS, ARTÍCULOS DE PERFUMERÍA, TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR, CALZADO, ELECTRODOMÉSTICOS, APARATOS ELÉCTRICOS Y ELECTRÓNICOS, MUEBLES O ARTÍCULOS PARA EL HOGAR, JOYERÍA, RELOJERIA, VENTA DE ARTICULOS Y ACCESORIOS MÉDICOS O PARA MEDICINA, ARTÍCULOS DE VIAJE, JUGUETERIA, PAPELERIA Y MATERIALES PARA OFICINA
	4	COMPRAVENTA, EMPAQUES, PINTURAS Y PRODUCTOS AFINES, FERRETERIAS
	5	ARTICULOS USADOS, APARATOS E INSUMOS ELÉCTRICOS, VIDRIERÍAS, BICICLETAS, EQUIPOS DE DEPORTE, ARTICULOS RELIGIOSOS, INSTRUMENTOS MUSICALES, EQUIPO FOTOGRÁFICO Y/O DE AUDIO Y/O DE VIDEO, DISPOSITIVOS ESPECIALIZADOS DE ALMACENAMIENTO DE AUDIO Y VIDEO GRABADOS Y SIN GRABAR
	6	COMERCIO DE TODO TIPO DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, INCLUIDO PARTES, ACCESORIOS Y SERVICIO TÉCNICO DENTRO DEL MISMO ESTABLECIMIENTO
	7	ESTACIONES DE SERVICIO PARA COMBUSTIBLES GAS, LIQUIDOS O MIXTAS, SERVITECA, DIAGNOSTICENTRO, LAVADO DE VEHÍCULOS, MONTALLANTAS, LUBRICENTRO, TALLER DE CONVERSIÓN A GAS
	8	VENTA DE AUTOPARTES, PIEZAS, ACCESORIOS, LUJOS, LUBRICANTES Y ARTÍCULOS DE LIMPIEZA, DESPINCHADO DE CICLAS Y MOTOS
	9	LICORERAS (EXPENDIO DE LICOR SIN CONSUMO EN EL ESTABLECIMIENTOS O SUS ÁREAS ADYACENTES)
	10	COMERCIO DE PRODUCTOS AGRICOLAS, SILVÍCOLAS, MATERIAS PRIMAS AGROPECUARIAS, ANIMALES VIVOS, PRODUCTOS ALIMENTICIOS, CARNES, CAFÉ, PRODUCTOS MANUFACTURADOS, PRODUCTOS QUÍMICOS, CAUCHOS, SACOS, TALEGOS PARA ENVASES O EMPAQUES DE CUALQUIER MATERIAL, PARTES PARA LA INDUSTRIA DEL CALZADO
	11	MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN, VIDRIO, MATERIALES DE FONTANERIA, PRODUCTOS INTERMEDIOS, DESPERDICIOS Y DESECHOS MATERIALES RECICLABLES NO AGROPECUARIOS (NO INCLUYE ACTIVIDADES DE RECICLAJE), MAQUINARIA Y EQUIPO DE USO GENERAL, MAQUINARIA AGROPECUARIA O FORESTAL, FERRETERÍA, METALES Y PRODUCTOS QUÍMICOS, PIEDRAS PRECIOSAS Y SEMIPRECIOSAS, ABRASIVOS, COMERCIO AL POR MAYOR DE COMBUSTIBLES
	12	COMERCIO AL POR MAYOR DE PRODUCTOS DE USO DOMESTICO, LENCERÍA, PRENDAS DE VESTIR Y ACCESORIOS, CALZADO, ELECTRODOMÉSTICOS, TEXTILES, PRODUCTOS FARMACÉUTICOS Y MEDICINALES, EQUIPOS MÉDICOS Y ODONTOLÓGICOS, PRODUCTOS QUÍMICOS, MUEBLES, APARATOS ELÉCTRICOS Y ELECTRÓNICOS, VÍVERES Y ABARROTES, PAPELES Y ARTICULOS PARA OFICINA
	13	ALMACENES DE GRANDES SUPERFICIES, SUPERMERCADOS, CENTROS COMERCIALES

CÓDIGO		DESCRIPCIÓN
SERVICIOS	14	PARQUEO DE VEHÍCULOS EN SUPERFICIE Y/O EN EDIFICACIONES ESPECIALIZADAS EN ALTURA O SUBTERRÁNEAS
	15	CAFETERIA, LONCHERÍA, HELADERÍA
	16	COMIDAS RAPIDAS
	17	RESTAURANTE
	18	ASADERO, FUENTE DE SODA, PIZZERIAS, ALMUERZOS EJECUTIVOS

19	CASA DE BANQUETES Y EVENTOS, DESAYUNADERO
20	PELUQUERÍA, TRATAMIENTOS DE BELLEZA
21	SERVICIOS GRAFICOS E IMPRESIÓN, LAVANDERÍA, ALQUILER DE ROPA, MODISTERÍA, CLÍNICA DE ROPA, SERVICIOS TECNICOS DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EFECTOS PERSONALES Y ENSERES DOMÉSTICOS, ACTIVIDADES FOTOGRAFICAS
22	GIMNASIO, TURCO, SAUNA, SPA, ESTABLECIMIENTOS PRIVADOS PARA LA PRÁCTICA DE TENIS DE MESA, AJEDREZ Y/O DOMINÓ (NO INCLUYE JUEGOS DE AZAR)
23	TALLER DE DISEÑO Y ALTA COSTURA, ACADEMIAS Y/O AGENCIA DE MODELAJE
24	ALQUILER DE MAQUINARIA, EQUIPO DE OFICINA Y COMPUTADORES, TAPIZADO DE MUEBLES
25	CONSULTORIO VETERINARIO INDIVIDUAL Y/O PELUQUERÍA ANIMAL, DROGUERÍA VETERINARIA, ALIMENTOS CONCENTRADOS Y ACCESORIOS PARA ANIMALES DOMÉSTICOS
26	CLÍNICAS VETERINARIAS, GUARDERÍAS ANIMALES Y CENTROS VETERINARIO (GRUPO DE 2 O MAS CONSULTORIOS), PELUQUERIAS PARA ANIMALES
27	AGENCIAS DE VIAJES Y TURISMO, OFICINA DE RENTA DE AUTOMÓVILES
28	HOTELES, APARTAHOTELES (APARTAMENTOS CON SERVICIOS HOTELEROS), HOSTALES (RENTA DE CAMAS CON SERVICIOS COMPARTIDOS MAYOR A 1 DIA)
31	INTERNET, SERVICIO PERSONAL AL PUBLICO DE TELEFONÍA, VIDEOTIENDAS (SOLO ALQUILER DE PELÍCULAS), VIDEOJUEGOS
32	PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE FILMES, AUDIOS Y VIDEOCINTAS
33	VENTA DE CHANCE Y LOTERIAS
34	SALAS DE CINE
35	CLUBES SOCIALES
36	ENTREGAS A DOMICILIO Y MENSAJERIA
37	ACTIVIDADES POSTALES Y DE CORREO, ACTIVIDADES DE INFORMATICA Y PROCESAMIENTO DE DATOS, PUBLICIDAD
38	SERVICIOS DE RADIO, TELEVISIÓN Y OTRAS ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE NOTICIAS
39	PRODUCCIÓN Y EMISIÓN DE PROGRAMAS DE RADIO Y TELEVISIÓN POR SUSCRIPCIÓN, ACTIVIDADES DE CINEMATOGRAFÍA
41	MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, LATONERIA, PINTURA, TALLER DE MECÁNICA, TAPICERÍA DE VEHÍCULOS
42	MANTENIMIENTO, REPARACIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPO PESADO
43	OFICINAS INDIVIDUALES DE CONSULTORÍAS Y PROFESIONES LIBERALES, ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTIFICAS Y TÉCNICAS, SERVICIOS TÉCNICOS, CONSULTORIO INDIVIDUAL, OFICINAS ESPECIALIZADAS DE FINCA RAÍZ, ARRENDAMIENTOS, VENTAS POR CORREO, ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS Y DE APOYO DE OFICINA
44	SEDES ADMINISTRATIVAS DE LAS INSTITUCIONES PRESTADORAS DE SERVICIOS DE SALUD - IPS, TRANSPORTE ESPECIAL DE PACIENTES
45	ACTIVIDADES DE ORGANIZACIONES EMPRESARIALES, PROFESIONALES Y DE EMPLEADORES, SINDICATOS, ORGANIZACIONES POLITICAS, FONDO DE EMPLEADOS, ACTIVIDADES DE HOGARES PRIVADOS COMO EMPLEADORES DE PERSONAL DOMESTICO, INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, SEGURIDAD Y VIGILANCIA (CELADURIA)
46	OFICINA ADMINISTRATIVA Y VENTA DE SERVICIOS FUNERARIOS (SIN SALA DE VELACIÓN, NI SERVICIOS ESPECIALIZADOS)
47	OFICINA Y/O ALQUILER DE EQUIPO DE TRANSPORTE TERRESTRE O AÉREO, EQUIPO Y MAQUINARIA AGROPECUARIA, FORESTAL, DE CONSTRUCCIÓN O INGENIERIA CIVIL, OFICINA ADMINISTRATIVA DE EMPRESAS DE TRANSPORTE POR VÍA TERRESTRE, COLECTIVO, TRANSPORTE REGULAR DE PASAJEROS, TAXIS Y CARGA, SERVICIOS DE MUDANZAS, BODEGAS DE ALMACENAMIENTO Y/O MANIPULACIÓN DE CARGA, OPERADORES LOGISTICOS, CENTRO DE LOGISTICA DE CARGA Y/O ATENCIÓN Y SERVICIOS A VEHICULOS, CONDUCTORES Y CARGA, DEMAS ACTIVIDADES LOGISTICAS
48	SUCURSALES BANCARIAS Y DE ENTIDADES FINANCIERAS, SERVICIOS AUXILIARES DE LA INTERMEDIACIÓN FINANCIERA, GESTIÓN DE PLANES DE SEGUROS GENERALES, CAJERO AUTOMÁTICO
49	CASAS MATRICES DE INTERMEDIACIÓN MONETARIA, BANCOS, CORPORACIONES O COOPERATIVAS FINANCIERAS, COMPAÑIAS DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, BOLSA, FIDUCIA, CREDITO, CASAS DE CAMBIO, BANCA DE SEGUNDO PISO, ACTIVIDADES DE SERVICIOS AUXILIARES DE LA INTERMEDIACIÓN FINANCIERA, ESTABLECIMIENTO Y GESTIÓN DE PLANES DE SEGUROS, DE PENSIONES Y CESANTÍAS
50	BAR, TABERNA, DISCOTECA

	51	BILLARES, CASINOS, CANCHAS DE BOLO Y TEJO, BINGOS, JUEGOS ELECTRÓNICOS, JUEGOS DE AZAR, CANCHAS DEPORTIVAS PRIVADAS Y/O ABIERTAS AL PÚBLICO

	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
EQUIPAMIENTOS	53	PREESCOLAR, JARDÍN INFANTIL Y/O GUARDERÍA
	54	EDUCACIÓN BÁSICA PRIMARIA
	55	EDUCACIÓN BÁSICA SECUNDARIA, EDUCACIÓN MEDIA ACADÉMICA (puede incluir educación básica primaria)
	56	EDUCACIÓN SUPERIOR, FORMACIÓN TÉCNICA Y PROFESIONAL, CENTROS TECNOLÓGICOS
	57	EDUCACIÓN NO FORMAL
	58	PRIMER NIVEL DE ATENCIÓN Y/O BAJA COMPLEJIDAD CENTROS MÉDICOS DE 2 O MÁS CONSULTORIOS DE MEDICINA Y/O ODONTOLÓGICOS, CONSULTA EXTERNA, CENTROS Y PUESTOS DE SALUD, SIN INTERNACIÓN SERVICIOS DE BAJA COMPLEJIDAD DE APOYO DIAGNÓSTICO Y COMPLEMENTACIÓN TERAPÉUTICA, MEDICINA ALTERNATIVA, SERVICIOS FARMACÉUTICOS, URGENCIAS Y CIRUGÍA AMBULATORIA, SIN HOSPITALIZACIÓN O INTERNACIÓN
	. 59	SEGUNDO NIVEL DE ATENCIÓN Y/O MEDIANA COMPLEJIDAD HOSPITALES NIVEL2, CLÍNICAS, SANATORIOS Y OTRAS INSTITUCIONES DE SERVICIOS DE SALUD CON INTERNACIÓN SERVICIOS DE MEDIANA COMPLEJIDAD DE APOYO DIAGNÓSTICO Y COMPLEMENTACIÓN TERAPÉUTICA, SERVICIOS FARMACEUTICOS, URGENCIAS Y CIRUGÍA CON HOSPITALIZACIÓN O INTERNACIÓN
	60	TERCER NIVEL DE ATENCIÓN Y/O ALTA COMPLEJIDAD HOSPITALES NIVEL 3, CLÍNICAS, SANATORIOS Y OTRAS INSTITUCIONES DE SERVICIOS DE SALUD CON INTERNACIÓN SERVICIOS DE ALTA COMPLEJIDAD DE APOYO DIAGNÓSTICO Y COMPLEMENTACIÓN TERAPÉUTICA, SERVICIOS FARMACÉUTICOS, URGENCIAS, CIRUGÍA Y TRANSPLANTES, CON HOSPITALIZACIÓN O INTERNACIÓN
	61	ORFANATOS, ASILOS, HOGARES PARA PERSONAS DISCAPACITADAS, CENTROS DE ATENCIÓN A GRUPOS VULNERABLES, CENTRO DE REHABILITACIÓN Y ATENCIÓN SOCIAL
	62	CENTROS GERIÁTRICOS
	63	GUARDERÍA PUBLICA, HOGARES DE BIENESTAR FAMILIAR
	64	CENTRO DE BIENESTAR FAMILIAR DE NIVEL REGIONAL
	65	ACTIVIDADES DE BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS, OTRAS ACTIVIDADES CULTURALES, GALERÍAS DE ARTE, ACTIVIDADES CREATIVAS Y ARTÍSTICAS
	66	MUSEOS, JARDINES BOTÁNICOS, CASA DE LA CULTURA
	67	TEATROS Y AUDITORIOS
	68	CENTRO DE FORMACIÓN RELACIONADA CON EL CULTO
	69	SEMINARIOS, CONVENTOS, CASA PARROQUIALES
	70	CATEDRAL, IGLESIAS, PARROQUIAS, CENTRO DE CULTO
	71	PISCINAS, ESCUELAS DEPORTIVAS, CANCHAS DEPORTIVAS DE PROPIEDAD PÚBLICA, PARQUES PRIVADOS ABIERTOS AL PUBLICO
	72	POLIDEPORTIVOS DE PROPIEDAD PUBLICA
	74	CLUBES DEPORTIVOS Y RECREATIVOS
	75	SERVICIOS, OFICINAS, DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS Y OPERATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, DEFENSA Y JUSTICIA, SERVICIOS SOCIALES Y DEMÁS ACTIVIDADES DEL ESTADO
	76	GUARNICIONES MILITARES Y DE POLICÍA, CÁRCELES, CENTROS CORRECCIONALES,
	77	CAI
	78	ESTACIÓN DE POLICÍA, INSPECCIÓN DE POLICÍA
	79	ESTACIÓN DE BOMBEROS
	80	CRUZ ROJA, DEFENSA CIVIL
	81	SEDES DE JAC Y JAL, SUPERINTENDENCIAS
	82	SEDES DESCENTRALIZADAS DE ATENCIÓN AL PÚBLICO, NOTARIAS, CIS, CURADURÍAS URBANAS

	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
INDUSTRIA	96	PROCESAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE CARNE, PESCADO, DE CARNE DE AVES DE CORRAL FRESCA O CONGELADA, CARNE SALADA O AHUMADA, PRODUCTOS CARNICOS, PRODUCCIÓN DE HARINAS Y SÉMOLAS A BASE DE CARNE, PROCESAMIENTO Y/O CONSERVACIÓN DE ACEITES Y GRASAS (DE ORIGEN VEGETAL Y ANIMAL)

97	PROCESAMIENTO Y/O CONSERVACIÓN DE FRUTAS, LEGUMBRES, HORTALIZAS, ACEITES Y GRASAS (DE ORIGEN VEGETAL Y ANIMAL), PULPA DE FRUTA, PREPARACIÓN, PELADO Y CONSERVACIÓN DE PAPAS, CONCENTRADOS DE FRUTAS, LEGUMBRES Y HORTALIZAS
98	ELABORACIÓN DE PRODUCTOS LACTEOS ELABORACION DE LECHE FRESCA LIQUIDA PASTEURIZADA, LECHE EN POLVO MANTEQUILLA, KUMIS YOGUR QUESO, CUAJADA, SUEROS, BEBIDAS CON LECHE, HELADOS, SORBETES, POSTRES
99	ELABORACIÓN DE PRODUCTOS DE MOLINERÍA, ALMIDONES Y PRODUCTOS DERIVADOS DEL ALMIDÓN ALIMENTOS PARA ANIMALES, MOLIENDA DE CEREAL, ARROZ MAÍZ HÚMEDO, LEGUMBRES, CEREALES, MASA PARA PAN, TORTAS, GALLETAS, AREPAS, GLUTEN, FÉCULAS, ALMIDÓN
100	PROCESAMIENTO DE CAFÉ, TRILLA DE CAFÉ
101	INGENIOS, ELABORACIÓN Y/O REFINERÍA DE AZUCAR Y TRAPICHES, ELABORACIÓN DE MELAZAS, JARABES, PANELA
102	ELABORACIÓN DE OTROS PRODUCTOS ALIMENTICIOS, ELABORACIÓN DE CACAO, GRASA DE CACAO, ELABORACIÓN DE CHOCOLATE, PRODUCTOS DE CONFITERÍA, CHICLES, PRODUCTOS DE PANADERÍA, MACARRONES, FIDEOS, ELABORACIÓN DE SOPAS EN ESTADO LIQUIDO, SOLIDO O POLVO, SALSAS, CONDIMENTOS, TAMALES, AYACAS, LECHONA, PASABOCAS FRITOS (PAPAS, PATACÓN, YUCA), AREQUIPE
103	ELABORACIÓN DE BEBIDAS NO ALCOHÓLICAS, NATURALES, AGUA MINERAL, BEBIDAS REFRESCANTES, HIELO COMUN
104	ELABORACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS DESTILADAS, MALTA, CERVEZA, GASEOSAS, VINO
105	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE TABACO
106	PREPARACIÓN E HILATURA DE FIBRAS TEXTILES, ACABADO DE PRODUCTOS TEXTILES NO PRODUCIDOS EN LA MISMA UNIDAD DE PRODUCCIÓN, FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS TEXTILES
109	FABRICACIÓN, MOLDEADO, VULCANIZADO DE SUELAS
110	FABRICACIÓN DE CALZADO, ARTÍCULOS DE VIAJE, BOLSOS DE MANO, ARTÍCULOS DE PIEL Y ARTÍCULOS SIMILARES, FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE TALABARTERÍA Y GUARNICIONERÍA
111	ASERRADO, CEPILLADO E IMPREGNACIÓN DE LA MADERA
112	FABRICACIÓN DE HOJAS DE MADERA PARA ENCHAPADO, DE TABLEROS, PARTES Y PIEZAS DE CARPINTERÍA, RECIPIENTES DE MADERA, MONTURAS Y MANGOS DE CEPILLOS, ESCOBAS, PERCHAS, ARTÍCULOS DE MARQUETERÍA, ESTUCHES PARA CUBIERTOS, ARMARIOS PARA COCINA, BIBLIOTECAS, ATAÚDES ,JUEGOS Y JUGUETES, INSTRUMENTOS MUSICALES, CESTERÍA Y ESPARTERÍA
113	FABRICACIÓN DE CAJAS DE CARTÓN, SACOS, BOLSAS, SOBRES, EMPAQUES, ENVASES Y EMBALAJES DE PAPEL O CARTÓN
115	ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EDICIÓN E IMPRESIÓN
116	COQUIZACION, FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE LA REFINACION DEL FABRICACIÓN DEL PETROLEO Y COMBUSTIBLES, LUBRICANTES, DISOLVENTE, THINER, PINTURAS
118	METALES PRECIOSOS, PARTES Y PIEZAS DE JOYAS O ARTÍCULOS DE ORFEBRERÍA,
119	PARTES, PIEZAS, ACCESORIOS, LUJOS PARA VEHICULOS
122	FABRICACIÓN DE MUEBLES EN CUALQUIER MATERIAL, SOMIERES Y COLCHONES
123	RECICLAJE DE DESPERDICIOS METÁLICOS Y NO METÁLICOS

Formalmente:

GALEANO RAFAEL DAZA ÁLVAREZ
Curador Urbano Primero (P) de Valledupar.

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

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

Certificado generado con el Pin No: 210509446642710850 **Nro Matrícula: 190-189724**

Impreso el 9 de Mayo de 2021 a las 01:13:09 PM

"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: 01-07-2020 RADICACIÓN: 2020-190-6-3919 CON: ESCRITURA DE: 19-06-2020
CODIGO CATASTRAL: **01-01-0462-0006-000**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON EXTENSIÓN DE 63.001,70 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1378, 19/6/2020, NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012

LINDERO 1 (NORTE): CON RIO GUATAPURI, PARTIENDO DEL PUNTO 1 CON COORDENADAS N= 1652048,652M ¿ E= 1090479,292M, EN SENTIDO NORESTE EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 17,750M HASTA EL PUNTO 2 DE COORDENADAS N=1652062,141M ¿ E= 1090490,828M.- --

LINDERO 2 (NORTE): CON RIO GUATAPURI, PARTIENDO DEL PUNTO 2 CON COORDENADAS N=1652062,141M ¿ E= 1090490,828M, EN SENTIDO NOROESTE EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 87,597M HASTA EL PUNTO 3 DE COORDENADAS N=1652119,814M ¿ E= 1090424,896M. ---

LINDERO 3 (OESTE):CON GUILLERMO CASTRO DAZA, PARTIENDO DEL PUNTO 3 CON COORDENADAS N= 1652119,814M ¿ E=1090424,896M, EN SENTIDO SUROESTE EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 193,524M PASANDO POR LOS PUNTOS 8,9,10,11 HASTA EL PUNTO 12 DE COORDENADAS N= 1651983,753M¿ E= 1090287,448M. ------------------------------------

LINDERO 4 (OESTE): CON GUILLERMO CASTRO DAZA, PARTIENDO DEL PUNTO 12 CON COORDENADAS N= 1651983,753M¿ E= 1090287,448M, EN SENTIDO SUROESTE EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 198,291M PASANDO POR LOS PUNTOS 13,14,15,16 HASTA EL PUNTO 17 DE COORDENADAS N= 1651828,562 M¿ E= 1090164,320 M. --------------------------

LINDERO 5 (OESTE): CON GUILLERMO CASTRO DAZA, PARTIENDO DEL PUNTO 17 CON COORDENADAS N= 1651828,562 M¿ E= 1090164,320 M, EN SENTIDO SUROESTE EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 55,081M HASTA EL PUNTO 18 DE COORDENADAS N= 1651791,462M¿ E= 1090123,608M. ---

LINDERO 6 (OESTE): CON GUILLERMO CASTRO DAZA, PARTIENDO DEL PUNTO 18 CON COORDENADAS N= 1651791,462M¿ E= 1090123,608M, EN SENTIDO SUROESTE EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 28,260M HASTA EL PUNTO 21 DE COORDENADAS N= 1651769,238 M¿ E= 1090106,175M. --

LINDERO 7 (SUR): CON CARRERA 4A, PARTIENDO DEL PUNTO 21 CON COORDENADAS N= 1651769,238 M¿ E= 1090106,175 M, EN SENTIDO SURESTE EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 94,208M HASTA EL PUNTO 26 DE COORDENADAS N= 1651714,177M¿ E= 1090182,605M. ---

LINDERO 8 (SUR): CON ADELA MARTÍNEZ MESTRE, PARTIENDO DEL PUNTO 26 CON COORDENADAS N= 1651714,177M ¿ E= 1090182,605M, EN SENTIDO NORESTE EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 232,166M HASTA EL PUNTO 31 DE COORDENADAS N= 1651888,712M ¿ E= 1090335,700M. --

LINDERO 9 (SUR): CON ADELA MARTÍNEZ MESTRE, PARTIENDO DEL PUNTO 31 CON COORDENADAS N= 1651888,712M ¿ E= 1090335,700M, EN SENTIDO SURESTE EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 82,385M HASTA EL PUNTO 33 DE COORDENADAS N= 1651836,038M ¿ E= 1090399,046 M. --

LINDERO 10 (ESTE): CON MERY REGINA AGUANCHA JIMÉNEZ, PARTIENDO DEL PUNTO 33 CON COORDENADAS N= 1651836,038M ¿ E= 1090399,046 M, EN SENTIDO NORESTE EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 132,060M HASTA EL PUNTO 36 DE COORDENADAS N= 1651936,134M ¿ E= 1090485,188M. --

LINDERO 11 (ESTE): CON MERY REGINA AGUANCHA JIMÉNEZ, PARTIENDO DEL PUNTO 36 CON COORDENADAS N= 1651936,134M ¿ E= 1090485,188M, EN SENTIDO SURESTE EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 22,385M HASTA EL PUNTO 37 DE COORDENADAS N= 1651932,618M ¿ E= 1090507,295M. --

LINDERO 12 (ESTE): CON MARIO CALDERÓN ZAMBRANO, PARTIENDO DEL PUNTO 37 CON COORDENADAS N= 1651932,618M ¿ E= 1090507,295M, EN SENTIDO NORESTE EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 72,263M HASTA EL PUNTO 39 DE COORDENADAS N= 1651980,180M ¿ E= 1090561,672M. --

LINDERO 13 (OESTE): CON RIO GUATAPURI, PARTIENDO DEL PUNTO 39 CON COORDENADAS N= 1651980,180M ¿ E= 1090561,672M, EN SENTIDO NOROESTE EN LÍNEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 107,121M HASTA EL PUNTO 1 DE COORDENADAS CONOCIDAS CON EL CUAL CIERRA EL POLÍGONO.

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210509446642710850 **Nro Matrícula: 190-189724**

Impreso el 9 de Mayo de 2021 a las 01:13:09 PM

"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

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.- HERMANOS MARTINEZ D & L SAS, JAVIER MARTINEZ DAZA Y JOSE ALFONSO MARTINEZ MESTRE ENGLOBARON, SEGÚN ESCRITURA 1378 DEL 19/6/2020 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 26/6/2020 EN LAS MATRÍCULAS 190-47050, 190-49999, 190-105677 Y 190-105679 .--

2.- MARIO CALDERON ZAMBRANO, JOSE ALFONSO MARTINEZ MESTRE, MARIA FRANCISCA MARTINEZ MESTRE, ADELA BEATRIZ MARTINEZ MESTRE, CELINA MARIA MARTINEZ MESTRE Y LAURA MARIA MARTINEZ MESTRE HICIERON ACLARACION DE LA ESC.2354/89, NOT.VALLEDUPAR. (AREA CORRECTA), SEGÚN ESCRITURA 3321 DEL 20/10/1989 DE LA NOT.UNICA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 4/12/1989 EN LA MATRÍCULA 190-47050 .--

3.- JOSE ALFONSO MARTINEZ MESTRE ADQUIRIO ADJUDICACION-LIQUIDACION COMUNIDAD DE MARIO CALDERON ZAMBRANO, JOSE ALFONSO MARTINEZ MESTRE, MARIA FRANCISCA MARTINEZ MESTRE, ADELA BEATRIZ MARTINEZ MESTRE, LAURA MARIA MARTINEZ MESTRE Y CELINA MARIA MARTINEZ MESTRE, SEGÚN ESCRITURA 2354 DEL 26/7/1989 DE LA NOT.UNICA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 4/12/1989 EN LA MATRÍCULA 190-47050 .--

4.- HERMANOS MARTINEZ D & L SAS ADQUIRIERON POR COMPRA A COMPUSAR LTDA EN LIQUIDACION, SEGÚN ESCRITURA 1506 DEL 17/9/2013 DE LA NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 25/9/2013 EN LA MATRÍCULA 190-49999 .--

5.- COMPUSAR LIMITADA. ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE ALFONSO MARTINEZ MESTRE, SEGÚN ESCRITURA 1912 DEL 31/12/1990 DE LA NOT.2DA. DE V/DUPAR REGISTRADA EL 14/2/1991 EN LA MATRÍCULA 190-49999 .--

6.- JAVIER MARTINEZ DAZA ADQUIRIO POR COMPRA A CARMEN ALICIA CELEDON ARMENTA, SEGÚN ESCRITURA 1176 DEL 18/7/2003 DE LA NOTARIA 2 DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 27/1/2004 EN LAS MATRÍCULAS 190-105677 Y 190105679 .--

7.- CARMEN ALICIA CELEDON ARMENTA DIVIDIO, SEGÚN ESCRITURA 882 DEL 1/6/2000 DE LA NOTARIA 2 DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 9/12/2003 EN LAS MATRÍCULAS 190-105677 Y 190-105679 .--

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR ORIP

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR ORIP

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

190 - 47050
190 - 105677
190 - 49999
190 - 105679

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR ORIP

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-06-2020 Radicación: 2020-190-6-3919

Doc: ESCRITURA 1378 DEL 19-06-2020 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0919 ENGLOBE

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

A: MARTINEZ DAZA JAVIER	**CC# 12435429**	**X**
A: MARTINEZ MESTRE JOSE ALFONSO	**CC# 17063212**	**X**
A: HERMANOS MARTINEZ D & L SAS	**NIT# 9006071017**	**X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR ORIP

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210509446642710850 **Nro Matrícula: 190-189724**

Impreso el 9 de Mayo de 2021 a las 01:13:09 PM

"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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-11-2020 Radicación: 2020-190-6-7934

Doc: ESCRITURA 2907 DEL 22-10-2020 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $100,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: MARTINEZ DAZA JAVIER CC# 12435429

DE: MARTINEZ MESTRE JOSE ALFONSO CC# 17063212

A: HERMANOS MARTINEZ D & L SAS **NIT# 9006071017 X 2/3 PARTES**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-11-2020 Radicación: 2020-190-6-7934

Doc: ESCRITURA 2907 DEL 22-10-2020 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $45,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: HERMANOS MARTINEZ D & L SAS **NIT# 9006071017**

A: MARTINEZ DAZA S.A.S. **NIT# 9003109245 X 30%**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

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

Certificado generado con el Pin No: 210509446642710850 **Nro Matrícula: 190-189724**

Impreso el 9 de Mayo de 2021 a las 01:13:09 PM

"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: 2021-190-1-35056 **FECHA: 09-05-2021**

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ

PIN de Validación: ae1c0a75

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19251366, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19251366.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	12 Ene 2017	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	12 Ene 2017	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance	Fecha	Regimen
• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	12 Ene 2017	Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance	Fecha	Regimen
• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	12 Ene 2017	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance	Fecha	Regimen
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	12 Ene 2017	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	12 Ene 2017	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance	Fecha	Regimen
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	12 Ene 2017	Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	20 Ago 2020	Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance	Fecha	Regimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	20 Ago 2020	Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance	Fecha	Regimen
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres	20 Ago 2020	Régimen

comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.		Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	12 Ene 2017	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: CALLE 42 NO 27-25 APTO 202
Teléfono: 3153510883
Correo Electrónico: h_mahechabarrios@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Civil - Universidad Nacional de Colombia.
Especialista en Proyectos de Ingeniería - Universidad de la Salle
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19251366.

El(la) señor(a) HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

PIN DE VALIDACIÓN

ae1c0a75

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

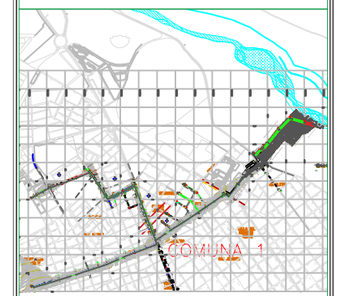


ÁREA SERVIDUMBRE				
TRAMO		LONGITUD	ANCHO	ÁREA
DE	A			
1	2	51.70	11.7	605.0
2	3	46.70	11.7	546.0
3	4	149.00	11.7	1743.0
4	5	38.90	11.7	455.0
5	6	128.20	11.7	1500.0
6	7	120.70	13.7	1654.0
7	8	65.90	13.7	903.0
AREA				7406.0

VALLEDUPAR EN ORDEN

CONSTRUCCIÓN ALCANTARILLADO PLUVIAL DE VALLEDUPAR, CALLE 7A ENTRE CARRERA 19 (AVENIDA SIMÓN BOLÍVAR Y EL RÍO GUATAPURÍ. MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, DEPARTAMENTO DEL CESAR.

EFRAÍN ALFREDO QUINTERO
Secretario de Obras Municipal
TP: 25202159305CND



RED PLUVIAL (BOX)

RIO

AREA FRANJA SERVIDUMBRE

CERCA

ESCALA:
HORIZONTAL: 1 : 1500
VERTICAL:

FECHA: MAYO DE 2021

PLANO: 1 DE 1

CONTIENE:

Franja de servidumbre para el box culvert entre la carrera 4 y Río Guatapurí

MANZANA A LOTE 1		
PUNTO	X	Y
1	1090183.32	1651814.21
2	1090233.69	1651772.4
3	1090182.6	1651714.18
4	1090163.36	1651728.62
5	1090125.58	1651755.64
6	1090141.06	1651775.17
7	1090181.72	1651812.22

MANZANA B LOTE 1		
PUNTO	X	Y
1	1090221.05	1651897.8
2	1090252.21	1651871.93
3	1090204.56	1651817.38
4	1090175.02	1651841.89
5	1090191.16	1651862.01
6	1090198.79	1651871.15

MANZANA B LOTE 2		
PUNTO	X	Y
1	1090221.05	1651897.8
2	1090247.28	1651866.28
3	1090299.81	1651926.48
4	1090265.33	1651955.03
5	1090264.46	1651953.97
6	1090237.46	1651917.52

MANZANA C LOTE 1		
PUNTO	X	Y
1	1090324.05	1652021.51
2	1090358.18	1651993.25
3	1090305.76	1651933.24
4	1090271.12	1651961.94
5	1090284.83	1651978.47
6	1090287.45	1651983.75

MANZANA C LOTE 2		
PUNTO	X	Y
1	1090324.05	1652021.51
2	1090358.18	1651993.25
3	1090412.57	1652055.52
4	1090384.18	1652079.08
5	1090362.76	1652059.73
6	1090356.26	1652053.94
7	1090341.48	1652039.07
8	1090332.51	1652030.03

MANZANA D LOTE 1		
PUNTO	X	Y
1	1090260.09	1651856.63
2	1090283.00	1651837.62
3	1090240.65	1651789.37
4	1090217.87	1651808.29

MANZANA E LOTE 1		
PUNTO	X	Y
1	1090308.07	1651911.56
2	1090331.07	1651892.54
3	1090288.89	1651844.32
4	1090265.92	1651863.31

MANZANA F LOTE 1		
PUNTO	X	Y
1	1090308.07	1651911.56
2	1090334.38	1651941.69
3	1090379.04	1651904.62
4	1090352.87	1651874.36

MANZANA F LOTE 2		
PUNTO	X	Y
1	1090399.05	1651836.04
2	1090425.22	1651866.3
3	1090379.04	1651904.62
4	1090352.87	1651874.36

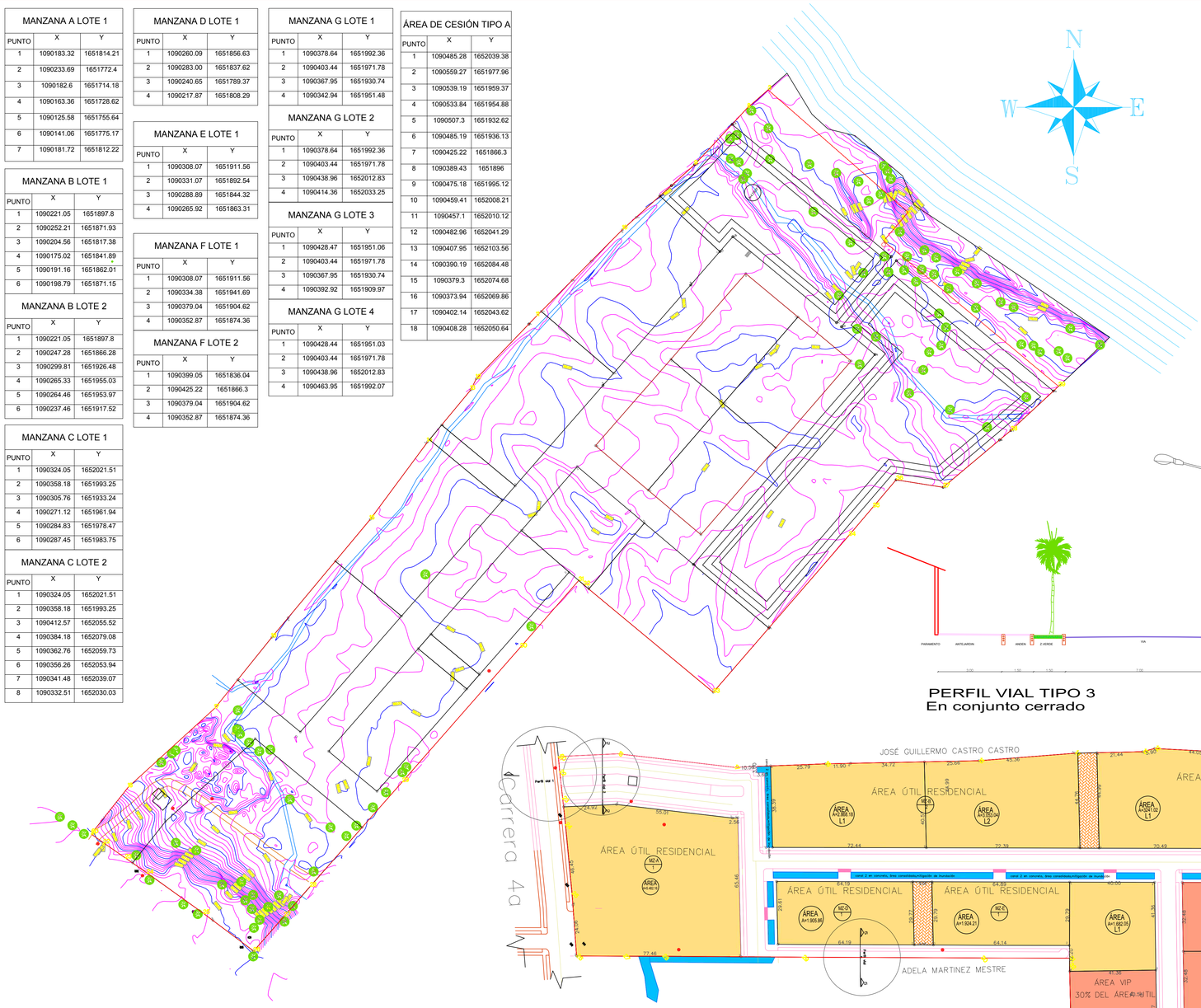
MANZANA G LOTE 1		
PUNTO	X	Y
1	1090378.64	1651992.36
2	1090403.44	1651971.78
3	1090367.95	1651930.74
4	1090342.94	1651951.48

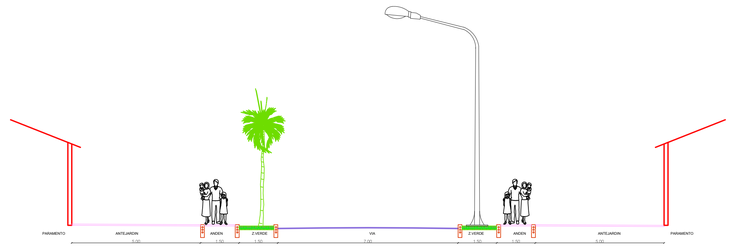
MANZANA G LOTE 2		
PUNTO	X	Y
1	1090378.64	1651992.36
2	1090403.44	1651971.78
3	1090438.96	1652012.83
4	1090414.36	1652033.25

MANZANA G LOTE 3		
PUNTO	X	Y
1	1090428.47	1651951.06
2	1090403.44	1651971.78
3	1090367.95	1651930.74
4	1090392.92	1651909.97

MANZANA G LOTE 4		
PUNTO	X	Y
1	1090428.44	1651951.03
2	1090403.44	1651971.78
3	1090438.96	1652012.83
4	1090463.95	1651992.07

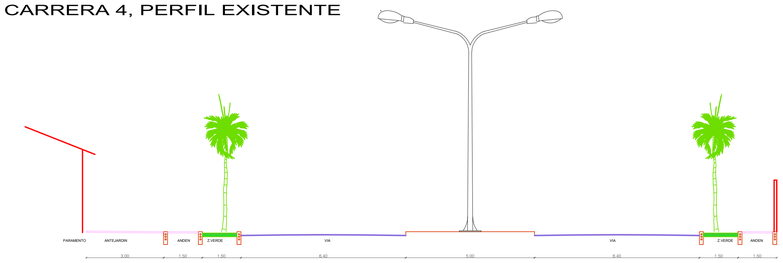
ÁREA DE CESIÓN TIPO A		
PUNTO	X	Y
1	1090485.28	1652039.38
2	1090559.27	1651977.96
3	1090539.19	1651959.37
4	1090533.84	1651954.88
5	1090507.3	1651932.62
6	1090485.19	1651936.13
7	1090425.22	1651866.3
8	1090389.43	1651896
9	1090475.18	1651995.12
10	1090459.41	1652008.21
11	1090457.1	1652010.12
12	1090482.96	1652041.29
13	1090407.95	1652103.56
14	1090390.19	1652084.48
15	1090379.3	1652074.68
16	1090373.94	1652069.86
17	1090402.14	1652043.62
18	1090408.28	1652050.64





PERFIL VIAL TIPO 1
CARRERA 4, PERFIL EXISTENTE

Esc. 1:100

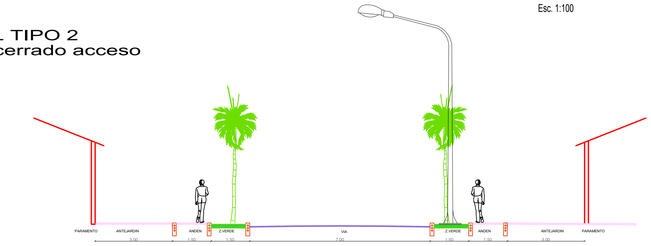


PERFIL VIAL TIPO 2
En conjunto cerrado acceso

Esc. 1:100

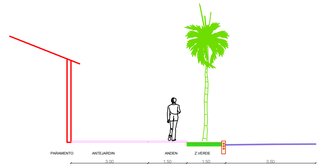
PERFIL VIAL TIPO 3
En conjunto cerrado

Esc. 1:100



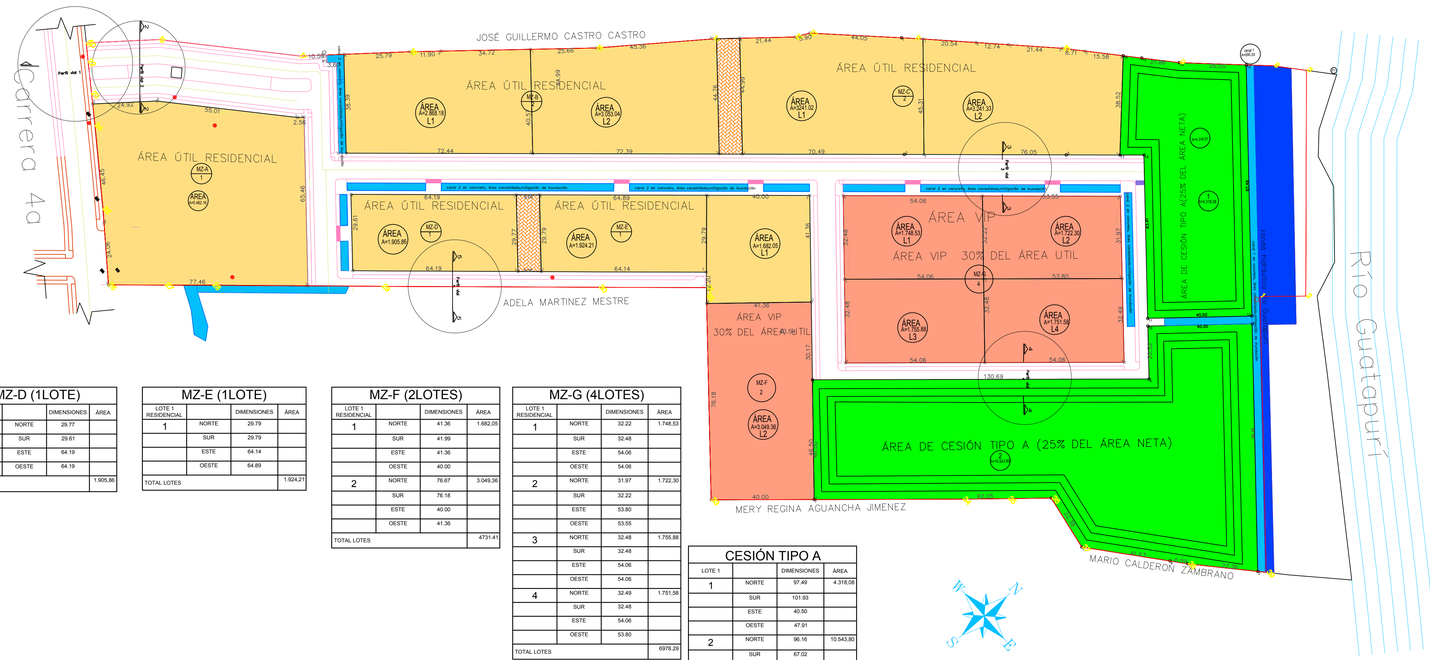
PERFIL VIAL TIPO 4
En conjunto cerrado

Esc. 1:100



PERFIL VIAL TIPO 5
En conjunto cerrado

Esc. 1:100



CUADRO DE ÁREAS		
ITEM	DESCRIPCIÓN	ÁREA
1	ÁREA BRUTA (área del folio de matricula inmobiliaria)	63.001,70
2	ÁREA DE AFECTACIÓN HIDRÍCA	
2.1	ÁREA DE RONDA HIDRÍCA RÍO GUATAPURI	1.739,81
2.2	ÁREA CANAL 1, MITIGACIÓN POR INUNDACIÓN	590,31
2.3	ÁREA CANAL 2 MITIGACIÓN POR INUNDACIÓN	1.224,09
2.4	TOTAL ÁREA DE AFECTACIÓN HÍDRICA	3.554,21
3	ÁREA NETA	59.447,49
4	ÁREA DE CESIÓN TIPO A (área neta x25%)	
4.1	ÁREA LOTE 1 ÁREA DE CESIÓN	4.318,08
4.2	ÁREA LOTE 2 ÁREA DE CESIÓN	10.543,80
4.3	ÁREA TOTAL CESIÓN TIPO A	14.861,88
5	ÁREA DE VIAS	
5.1	ÁREA DE VIAS LOCALES	11.160,11
6	ÁREA UTIL	33.425,50
7	ÁREA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO-VIP (Área útil x30%)	10027,65
7.1	MANZANA F LOTE 2- VIP	3.049,36
7.2	MANZANA G LOTE 1 VIP	1.748,53
7.3	MANZANA G LOTE 2 VIP	1.722,30
7.4	MANZANA G LOTE 3 VIP	1.755,88
7.5	MANZANA G LOTE 4 VIP	1.751,58
8.0	ÁREA UTIL PRIVADA	23.397,85
8.1	MANZANA A	5.482,16
8.2	MANZANA B	5.921,22
8.3	MANZANA C	6.482,35
8.4	MANZANA D	1.905,86
8.5	MANZANA E	1.924,21
8.6	MANZANA F LOTE 1	1.682,05

CUADRO DE ÁREAS DE URBANISMO INCLUYE CESIÓN TIPO A Y ÁREA ÚTIL VIP

MZ-A (1LOTE)			
LOTE 1 RESIDENCIAL		DIMENSIONES	ÁREA
1	NORTE	65.46	
	SUR	70.51	
	ESTE	77.46	
	OESTE	82.49	
TOTAL LOTES			5.482,16

MZ-B (2LOTES)			
LOTE 1 RESIDENCIAL		DIMENSIONES	ÁREA
1	NORTE	40.57	2.868,18
	SUR	38.39	
	ESTE	72.44	
	OESTE	72.41	
2	NORTE	44.76	3.053,04
	SUR	40.57	
	ESTE	72.39	
	OESTE	71.02	
TOTAL LOTES			5921,22

MZ-C (2LOTES)			
LOTE 1 RESIDENCIAL		DIMENSIONES	ÁREA
1	NORTE	45.31	3.241,02
	SUR	44.99	
	ESTE	70.49	
	OESTE	71.39	
2	NORTE	38.52	3.241,33
	SUR	45.31	
	ESTE	76.05	
	OESTE	79.01	
TOTAL LOTES			6482,35

MZ-D (1LOTE)			
LOTE 1 RESIDENCIAL		DIMENSIONES	ÁREA
1	NORTE	29.77	
	SUR	29.61	
	ESTE	64.19	
	OESTE	64.19	
TOTAL LOTES			1.905,86

MZ-E (1LOTE)			
LOTE 1 RESIDENCIAL		DIMENSIONES	ÁREA
1	NORTE	29.79	
	SUR	29.79	
	ESTE	64.14	
	OESTE	64.89	
TOTAL LOTES			1.924,21

MZ-F (2LOTES)			
LOTE 1 RESIDENCIAL		DIMENSIONES	ÁREA
1	NORTE	41.36	1.682,05
	SUR	41.99	
	ESTE	41.36	
	OESTE	40.00	
2	NORTE	76.67	3.049,36
	SUR	76.18	
	ESTE	40.00	
	OESTE	41.36	
TOTAL LOTES			4731,41

MZ-G (4LOTES)			
LOTE 1 RESIDENCIAL		DIMENSIONES	ÁREA
1	NORTE	32.22	1.748,53
	SUR	32.48	
	ESTE	54.06	
	OESTE	54.06	
2	NORTE	31.97	1.722,30
	SUR	32.22	
	ESTE	53.80	
	OESTE	53.55	
3	NORTE	32.48	1.755,88
	SUR	32.48	
	ESTE	54.06	
	OESTE	54.06	
4	NORTE	32.49	1.751,58
	SUR	32.48	
	ESTE	54.06	
	OESTE	53.80	
TOTAL LOTES			6978,29

CESIÓN TIPO A			
LOTE 1		DIMENSIONES	ÁREA
1	NORTE	97.49	4.318,08
	SUR	101.93	
	ESTE	40.50	
	OESTE	47.91	
2	NORTE	96.16	10.543,80
	SUR	67.02	
	ESTE	190.41	
	OESTE	171.19	
TOTAL LOTES			14861,88

DISEÑÓ:

YONIS RAFEL DAZA RAMÍREZ
MP A57402014-77019533

DATOS DEL PREDIO:	
Folio matrícula inmobiliaria:	190-189724
Referencia catastral:	01-01-0462-006-000
Area bruta del predio	63.001.70
Dirección del predio:	

PROYECTO:
URBANISMO
TRATAMIENTO DE DESARROLLO

VALLEDUPAR
VALLEDUPAR - CARRERA 4 N° 7...-...BARRIO NOVALITO.

PROPIETARIOS:
JAVIER MARTÍNEZ DAZA.
JOSÉ ALFONSO MARTÍNEZ

PROPIETARIOS:
HERMANOS MARTÍNEZ D&L SAS

CONTIENE:
URBANISMO

ESCALA DE DIBUJO: 1: 1
ESCALA DE PLOTEO: INDICADA
FECHA: Julio de 2020
NOMBRE DEL ARCHIVO: Urbanismo. DWG
PLANO No. 1
DE 1

MANZANA C LOTE 1		
PUNTO	X	Y
1	1090324.05	1652021.51
2	1090358.18	1651993.25
3	1090305.76	1651933.24
4	1090271.12	1651961.94
5	1090284.83	1651978.47
6	1090287.45	1651983.75

MANZANA C LOTE 2		
PUNTO	X	Y
1	1090324.05	1652021.51
2	1090358.18	1651993.25
3	1090412.57	1652055.52
4	1090384.18	1652079.08
5	1090362.76	1652059.73
6	1090356.26	1652053.94
7	1090341.48	1652039.07
8	1090332.51	1652030.03

MANZANA D LOTE 1		
PUNTO	X	Y
1	1090260.09	1651856.63
2	1090283.00	1651837.62
3	1090240.65	1651789.37
4	1090217.87	1651808.29

MANZANA E LOTE 1		
PUNTO	X	Y
1	1090308.07	1651911.56
2	1090331.07	1651892.54
3	1090288.89	1651844.32
4	1090265.92	1651863.31

MANZANA F LOTE 1		
PUNTO	X	Y
1	1090308.07	1651911.56
2	1090334.38	1651941.69
3	1090379.04	1651904.62
4	1090352.87	1651874.36

MANZANA G LOTE 1		
PUNTO	X	Y
1	1090378.64	1651992.36
2	1090403.44	1651971.78
3	1090367.95	1651930.74
4	1090342.94	1651951.48

MANZANA G LOTE 2		
PUNTO	X	Y
1	1090378.64	1651992.36
2	1090403.44	1651971.78
3	1090438.96	1652012.83
4	1090414.36	1652033.25

MANZANA G LOTE 3		
PUNTO	X	Y
1	1090428.47	1651951.06
2	1090403.44	1651971.78
3	1090367.95	1651930.74
4	1090392.92	1651909.97

MANZANA G LOTE 4		
PUNTO	X	Y
1	1090428.44	1651951.03
2	1090403.44	1651971.78
3	1090438.96	1652012.83
4	1090463.95	1651992.07

MANZANA H LOTE 1		
PUNTO	X	Y
1	1090407.95	1652103.56
2	1090480.66	1652043.21
3	1090458.95	1652017.05
4	1090384.18	1652079.08
5	1090390.19	1652084.48

MANZANA I LOTE 1		
PUNTO	X	Y
1	1090394.43	1651891.85
2	1090438.09	1651942.31
3	1090468.81	1651916.82
4	1090425.22	1651866.3

MANZANA I LOTE 2		
PUNTO	X	Y
1	1090484.43	1651995.88
2	1090438.09	1651942.31
3	1090468.81	1651916.82
4	1090485.19	1651936.13
5	1090507.29	1651932.62
6	1090533.84	1651954.88

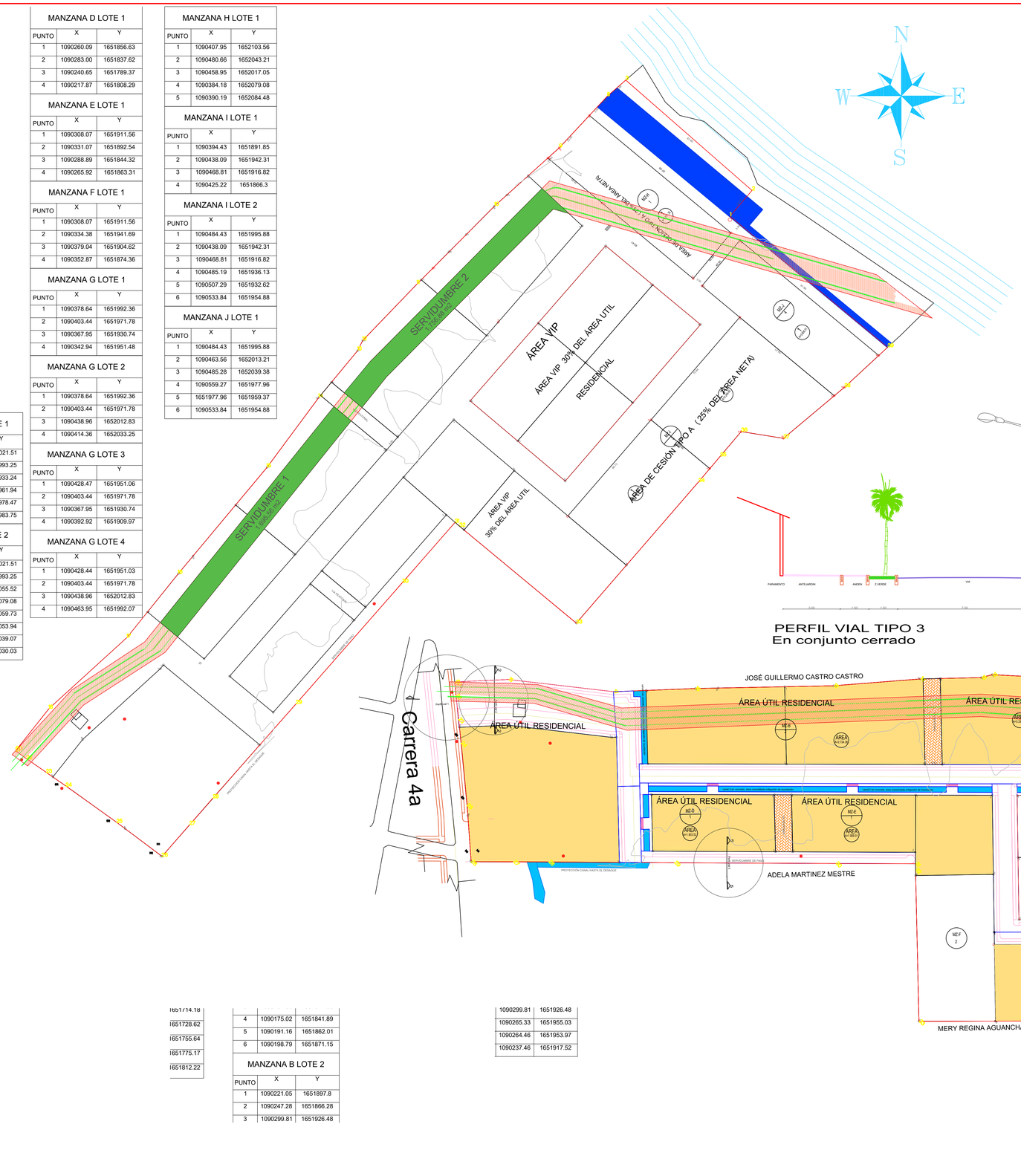
MANZANA J LOTE 1		
PUNTO	X	Y
1	1090484.43	1651995.88
2	1090463.56	1652013.21
3	1090485.28	1652039.38
4	1090559.27	1651977.96
5	1651977.96	1651959.37
6	1090533.84	1651954.88

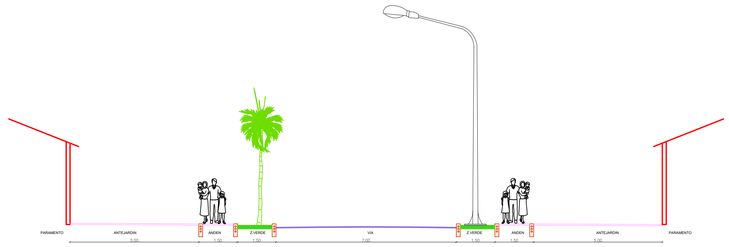
		1651714.18
		1651728.62
		1651755.64
		1651775.17
		1651812.22

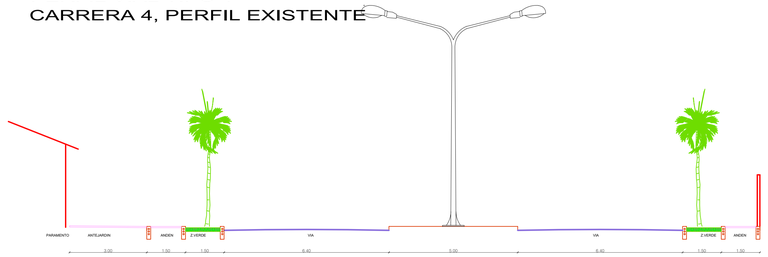
4	1090175.02	1651841.89
5	1090191.16	1651862.01
6	1090198.79	1651871.15

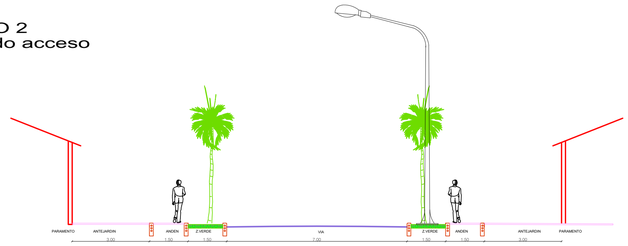
MANZANA B LOTE 2		
PUNTO	X	Y
1	1090221.05	1651897.8
2	1090247.28	1651866.28
3	1090299.81	1651926.48

1090299.81	1651926.48	
1090265.33	1651955.03	
1090264.46	1651953.97	
1090237.46	1651917.52	









CUADRO DE ÁREAS					
ITEM	DESCRIPCIÓN	ÁREA	INCIDENCIA PORCENTUAL SOBRE ÁREA BRUTA	INCIDENCIA PORCENTUAL SOBRE ÁREA NETA	ÁREA A COMPENSAR EN DINERO
1	ÁREA BRUTA (área del folio de matrícula inmobiliaria)	63001,70	100%		
2	ÁREA DE AFECTACIÓN HIDRÍCA				
2.1	ÁREA DE RONDA HIDRÍCA RÍO GUATAPURÍ	1739,81			
2.2	ÁREA CANAL 1, MITIGACIÓN POR INUNDACIÓN	590,31			
2.3	ÁREA CANAL 2 MITIGACIÓN POR INUNDACIÓN	1224.09			
2.4	TOTAL ÁREA DE AFECTACIÓN HÍDRICA	3554.21	0.06%	0.06%	
3	ÁREA NETA (área bruta-(2.4+4))	62995.30	1.00%	100%	
4	ÁREA DE CESIÓN TIPO A (área neta x25%)	0	0.00%	0.00%	0.00
5	REMANENTE DEL ÁREA NETA	62995,30	1.00%		
6	ÁREA UTIL				
6.1	ÁREA UTIL RSIDENCIAL	46856.92			
6.2	TOTAL ÁREA UTIL	46856.92	0.74%		
6.3	ÁREA DESTINADA A VIVIENDAS DE INTERES PRIORITARIO VIP (área util residencial x30%)Compensada	0	0.00%		25383.37
7	ÁREA DE VÍAS	12590.57	0.20%	0.20%	
	RESUMEN CUADRO DE ÁREAS				
	ÁREA AFECTACIÓN HIDRICA	3554.21	0.06%	0.06%	
	ÁREA DE CESIÓN TIPO A	0.00	0.00%	0.00%	
	ÁREA UTIL	46856.92	0.74%	0.74%	
	ÁREA VÍAS	12590.57	0.20%	0.20%	
	TOTAL ÁREA BRUTA	63001.70	1.00%	1.00%	

CUADRO DE ÁREAS DE URBANISMO CON COMPENSACIÓN DEL ÁREA DE CESIÓN DEL TIPOA Y DEL CAMBIO DE DESTINACIÓN DEL ÁREA ÚTIL

DISEÑÓ:

YONIS RAFEL DAZA RAMÍREZ
MP A57402014-77019533

DATOS DEL PREDIO:	
Folio matrícula inmobiliaria:	190-189724
Referencia catastral:	01-01-0462-006-000
Area bruta del predio	63.001.70
Dirección del predio:	

PROYECTO:
URBANISMO
TRATAMIENTO DE DESARROLLO
VALLEDUPAR
VALLEDUPAR - CARRERA 4 N° 7...-...BARRIO NOVALITO.

PROPIETARIOS:
JAVIER MARTÍNEZ DAZA.
JOSÉ ALFONSO MARTÍNEZ

PROPIETARIOS:
HERMANOS MARTÍNEZ D&L SAS

CONTIENE:
URBANISMO

ESCALA DE DIBUJO: 1: 1
FECHA: Julio de 2020
ESCALA DE PLOTEO: INDICADA
NOMBRE DEL ARCHIVO: Urbanismo. DWG
PLANO No. 1
DE 1