



DESPACHO DEL ALCALDE



7 de Abril de 2022
PROYECTO DE ACUERDO No. 006 DE 2022

"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA ENAJENAR UN BIEN INMUEBLE DE PROPEIDAD DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR".

EL CONCEJO MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

En ejercicio de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las contenidas en los artículos 313 de la Constitución Política, la Ley 136 de 1994, modificada por la ley 1551 de 2012, el Acuerdo 011 de 2015 y

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política establece que corresponde al Municipio hacer las obras que demande el desarrollo.

Que el artículo 58 superior establece la garantía de la propiedad privada y la obligación de preferirse el interés común frente al interés particular.

Que la Administración Municipal ejecuta el Plan de Desarrollo Valledupar en Orden.

Que la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios consagran el proceso de enajenación voluntaria, como herramienta que le permite a las entidades de derecho público la adquisición o enajenación de inmuebles para la ejecución de proyectos de inversión.

Que la Ley 1551 de 2012, establece que se debe acudir al H. Concejo Municipal, para que autorice la enajenación de inmuebles.

Que el municipio de Valledupar es propietario de un inmueble, cuya propiedad la formalizó a través del procedimiento establecido en la Ley, teniendo como fundamento el artículo 123 de la ley 388 de 1997 y la reglamentación expedida por él Superintendencia de Notariado y Registró, el cual se identifica con el folio de matrícula No. 190-193453.

Que en el inmueble antes referenciado, funciona las oficinas del Sisbén, el cual de acuerdo a la información recaudada, este el inmueble se encuentra en malas condiciones físicas.

Que en los inmuebles aledaños o colindantes construyó la Diócesis de Valledupar, la Catedral del municipio de Valledupar.

Que diócesis de Valledupar ha mostrado interés en el inmueble presentando oferta por éste.

Que la administración municipal ha efectuado la valoración de la situación física y urbanística del inmueble y ha determinado que no es conveniente continuar con éste, considerando que sería conveniente para la administración enajenar este inmueble e invertir los recursos en la adecuación y dotación de unas nuevas oficinas del Sisbén.

Que de la revisión del inventario inmobiliario de propiedad del municipio de Valledupar se ha evidenciado la existencia de un inmueble conveniente para que funciones en éste, luego de hacer las correspondientes adecuaciones y dotaciones, las Oficinas del Sisbén, este inmueble de propiedad del municipio de Valledupar, ubicado en la calle 28 No. 14-06.

Que el inmueble que se pretende enajenar por la administración Municipal se identifica de la siguiente manera:

No.	Numero Catastral	Matricula Inmobiliaria
1º.	200010 10 10 27 700 15 000	190-193453

Por lo anteriormente expuesto, el Honorable Concejo Municipal.

ACUERDA:

ARTICULO PRIMERO: AUTORIZACION. Autorizase al señor Alcalde Municipal para que enajene el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 190-193453.

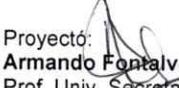
Parágrafo: Identificación del inmueble. El inmueble objeto de esta autorización se identifican así:

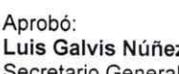
No.	Numero Catastral	Matricula Inmobiliaria
1º.	200010 10 10 27 700 15 000	190-193453

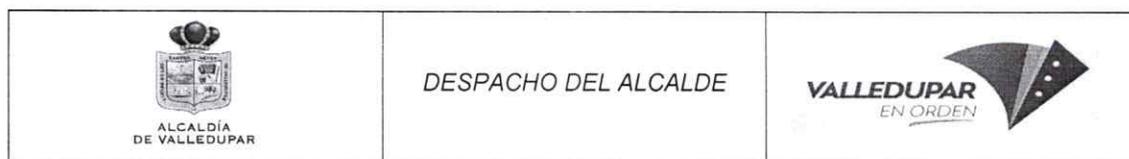
ARTIUCLO SEGUNDO: TERMINO DE LA AUTORIZACIÓN. La autorización concedida en este acuerdo tendrá vigencia de un (1) año a partir de la publicación de este Acuerdo.

ARTICULO TERCERO. VIGENCIA: El presente Acuerdo rige a partir de su sanción y publicación


MELLO CASTRO GOZALEZ
 Alcalde Municipal

Proyectó:

Armando Fontalvo Gamarra
 Prof. Univ. Secretaria General

Aprobó:

Luis Galvis Núñez
 Secretario General Municipal



“POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA ENAJENAR UN BIEN INMUEBLE DE PROPEIDAD DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR”.

Exposición de motivos.

H. CONCEJALES.

Venimos en esta oportunidad a pedirles, con fundamento en lo preceptuado en el artículo 313 de la Constitución y las normas que lo han reglamentado, en especial la Ley 1551 de 2012, autoricen al Alcalde Municipal, para enajenar un inmueble de propiedad del Municipio de Valledupar.

Este inmueble que hoy se pide autorización para enajenar lo formalizó la Administración Municipal con base en lo preceptuado en el artículo 123 de la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias.

En el inmueble que ocupa nuestra atención vienen funcionando las oficinas del Sisbén, sin embargo, en razón al volumen de usuarios que se atienden, esta actividad no se hace de forma adecuada, lo que ha obligado se identifique un inmueble a donde se puedan trasladar estas oficinas.

Como se dijo anteriormente, por las condiciones físicas y por el área del inmueble no existe la posibilidad de aumentarlo, toda vez que, en los inmuebles o bienes colindantes, se construyó, por parte de la Diócesis de Valledupar, la Catedral de este Municipio.

Así las cosas, esta circunstancia avocó a que la Administración auscultara la posibilidad de trasladar las oficinas del Sisbén a otro inmueble donde se prestara el servicio de una mejor forma.

Después de hacer las correspondientes indagaciones, se determinó que podría trasladarse las oficinas del Sisbén, a un inmueble de propiedad del Municipio de Valledupar, donde por su área y ubicación estratégica se podría prestar un mejor servicio a la comunidad.

A pesar de contar con el área necesaria, el inmueble debe ser acondicionado y dotado de los elementos que requiere la prestación un servicio de esta naturaleza e importancia.

Por ello se ha considerado como conveniente enajenar este inmueble para usar el producto de la venta en la adecuación y dotación de las nuevas oficinas del Sisbén.

Es oportuno manifestar a los H. Concejales, que el inmueble cuya autorización se pide para enajenar, no es requerido por la administración para desarrollar un proyecto de vivienda y no está dentro de los bienes de enajenación forzosa del proceso de Ley 550 al que se encuentra sometido el municipio de Valledupar.

H. Concejales, estamos convencidos de las bondades de este proyecto de acuerdo, dado que su autorización permitirá a la Administración con en producto



de esta venta efectuar las adecuaciones y mejoras que requieren las nuevas oficina del Sisbén para prestar un mejor servicio y para darle Ordena Valledupar.

En cumplimiento de la reglamentación establecida por el H. Concejo Municipal mediante el Acuerdo 008 de 2013, se adjuntan entre otros los siguientes documentos: certificado de libertad del inmueble identificado con el número 190-193453, los títulos que soportan las anotaciones, resolución de adjudicación, planos de los inmuebles, avalúo, estudio de título.

Por lo anteriormente expuesto solicitamos la aprobación del Proyecto de Acuerdo que se presenta a su consideración.

Atentamente,

MELLO CASTRO GONZALEZ
 Alcalde Municipal

Proyectó:

Armando Fentalvo Gamarra
 Prof. Univ. Secretaria General

Aprobó:
Luis Enrique Galvis Núñez
 Secretario General Municipal

	<h1>MUNICIPIO DE VALLEDUPAR</h1>	 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR
OFICINA ASESORA JURIDICA		

MEMORANDO N° 0191 -2022

*Recibido: Eusebio
Marzo 28/2022
Jb. 507m
Fed. 032*

Valledupar, 28 de marzo del 2022

Para: MELLO CASTRO GONZALEZ- Alcalde del Municipio de Valledupar

De: OMAR JAVIER CONTRERAS SOCARRAS - Jefe Oficina Asesora Jurídica Municipal.

Asunto: Concepto Jurídico sobre el proyecto de acuerdo "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA ENAJENAR UN BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR".

Atendiendo el contenido de lo solicitado, me permito allegar los comentarios al Proyecto de Acuerdo – "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA ENAJENAR UN BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR"

SECTOR QUE CONCEPTÚA: OFICINA ASESORA JURÍDICA

TÍTULO DEL PROYECTO

"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA ENAJENAR UN BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR".

OBJETO DEL PROYECTO DE ACUERDO

Autorícese al señor Alcalde Municipal de Valledupar, para que enajene el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 190-193453.

El inmueble objeto de esta autorización se identifica con el numero catastral 20001-01-01-02-7700-15-000 y matricula inmobiliaria 190-193453.

	<h1>MUNICIPIO DE VALLEDUPAR</h1>	 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR
0191	OFICINA ASESORA JURIDICA	

La autorización concedida en este acuerdo tendrá vigencia de un (1) año a partir de la publicación de este.

COMPETENCIA LEGAL PARA PRESENTAR LA INICIATIVA POR PARTE DEL SECTOR

La ley 1551 de Julio 6 de 2012, Por la Cual se Dictan Normas para la modernización la organización y funcionamiento de los municipios en su artículo 18 establece lo siguiente: "...el Artículo 32 de la ley 136 de 1994 quedara así: Artículo 32. Atribuciones... Además de las funciones que se señalan en la Constitución y la ley, son atribuciones de los concejos las siguientes.... Parágrafo 4°. De conformidad con el numeral 30 del artículo 313 de la Constitución Política, el Concejo Municipal o Distrital deberá decidir sobre la autorización al alcalde para contratar en los siguientes casos: **3. Enajenación y compraventa de bienes inmuebles...**"

ANALISIS JURIDICO

El artículo 313 de la constitución política de Colombia expresa: Corresponde a los concejos:

1. Reglamentar las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del municipio.
2. Adoptar los correspondientes planes y programas de desarrollo económico y social y de obras públicas.
3. Autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponden al Concejo.

ARTÍCULO 18 DE LA LEY 1551 del 2012. El artículo 32 de la Ley 136 de 1994 quedará así:

Artículo 32. Atribuciones. Además de las funciones que se le señalan en la Constitución y la ley, son atribuciones de los concejos las siguientes.

	<h1>MUNICIPIO DE VALLEDUPAR</h1>	
<p>0191</p>	<p>OFICINA ASESORA JURIDICA</p>	

1. Reglamentar la autorización al alcalde para contratar, señalando los casos en que requiere autorización previa del Concejo.

Que la Ley 80 de 1993 en el artículo 2º ordinal a, incluyó a los municipios como entidades estatales que deben cumplir con el régimen contractual y asignó la competencia para la celebración de contratos en este nivel, a los alcaldes en calidad de representantes de los municipios, (Art. 11. Ord. b). Además, en el artículo 25 numeral 11, al desarrollar el principio de economía en la contratación, reitera que los concejos municipales autorizarán a los alcaldes para la celebración de contratos y en lo referente a contratos con personas naturales y/o jurídicas está reglamentado por el Estatuto de Contratación Pública.

Que con la expedición de la Ley 1551 de 2012, corresponde al Concejo Municipal como atribución fundamental y legal descrita en el Artículo 18º que modifica el artículo 32 de la Ley 136 de 1994, quedará así: "Artículo 32. Atribuciones. Además de las funciones que se le señalan en la Constitución y la Ley, son atribuciones de los concejos las siguientes. (...) 3. Reglamentar la autorización al alcalde para contratar, señalando los casos en que requiere autorización previa del Concejo.

Que en el Mismo artículo 18 de la ley 1551 de 2012 en el Parágrafo 4º dispuso "De conformidad con el numeral 3º del artículo 313 de la Constitución Política, el Concejo Municipal o Distrital deberá decidir sobre la autorización al alcalde para contratar en los siguientes casos:

1. Contratación de empréstitos.
2. Contratos que comprometan vigencias futuras.
3. **Enajenación y compraventa de bienes inmuebles.**
4. Enajenación de activos, acciones y cuotas partes.
5. Concesiones.
6. Las demás que determine la Ley "

ARTICULO TERCERO. INICIATIVA DEL ALCALDE. De conformidad con el parágrafo primero del artículo 71 de la ley 136 de 1994, los proyectos de acuerdo que versen sobre asuntos de que tratan los numerales 2, 3 y 6 del artículo 313 de la constitución política serán dictados a iniciativa del alcalde Municipal.

	MUNICIPIO DE VALLEDUPAR	 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR
	OFICINA ASESORA JURIDICA	

0191

GENERA GASTOS ADICIONALES

Autorícese al señor Alcalde Municipal de Valledupar, para que enajene el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 190-193453.

El inmueble objeto de esta autorización se identifica con el numero catastral 20001-01-01-02-7700-15-000 y matrícula inmobiliaria 190-193453.

La secretaria de hacienda municipal le corresponde hacer la evaluación correspondiente para determinar si genera gastos adicionales conforme al artículo 7 de la ley 819 del 2003.

VIABILIDAD DEL PROYECTO

los Concejos pueden reglamentar el ejercicio de sus propias funciones, y una de sus funciones es la de autorizar al alcalde para contratar, se concluye lógicamente que tales corporaciones cuentan con la competencia constitucional para reglamentar el ejercicio de tal atribución, y que no es necesario que el legislador haya trazado, con anterioridad, una regulación detallada del tema, este último precepto constitucional es un fundamento suficiente para que el Legislador haya confirmado que las Corporaciones municipales de elección popular tienen la posibilidad de reglamentar una de sus funciones constitucionales propias, cual es la de otorgar al correspondiente jefe de la administración municipal autorizaciones para contratar.

El proyecto de acuerdo "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA ENAJENAR UN BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR", **es viable**, el paso a seguir es presentarlo al Honorable concejo municipal de Valledupar para su estudio y aprobación, le corresponde a la secretaria general municipal de Valledupar, estar atento ante el Concejo Municipal de Valledupar para hacer llegar la documentación que este disponga al igual que la defensa de este proyecto de acuerdo.

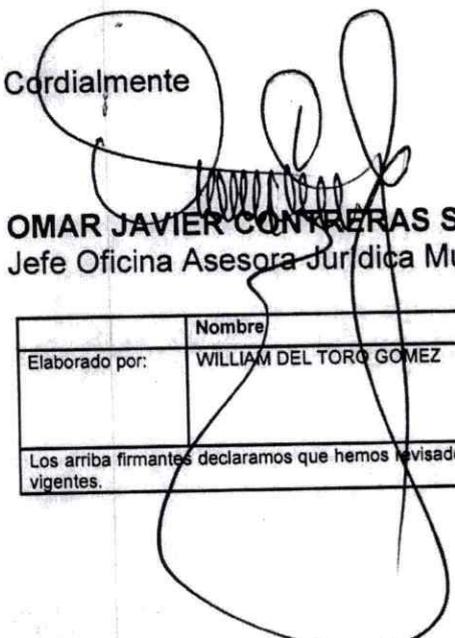
	<h1>MUNICIPIO DE VALLEDUPAR</h1>	 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR
OFICINA ASESORA JURIDICA		

0191

Anexo: Proyecto de acuerdo, exposición de motivos y CD.

Sin otro particular,

Cordialmente


OMAR JAVIER CONTRERAS SOCARRAS
 Jefe Oficina Asesora Jurídica Municipal.

	Nombre	Cargo	Firma
Elaborado por:	WILLIAM DEL TORO GOMEZ	PROFESIONAL ESPECIALIZADO OAJ	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes.			



10
Oficila
25-03-22
4:45pm

Valledupar marzo 25 de 2022
AF-0057-2022

MEMORANDO INTERNO No. 2021

Para: OMAR CONTRERAS SOCARRAS, Jefe Oficina Asesora Jurídica Municipal.

De: LUIS ENRIQUE GALVIS NUÑEZ . Secretario General Municipal (e)

Asunto: Remisión Proyecto de Acuerdo para revisión y posterior firma del señor Alcalde Municipal.

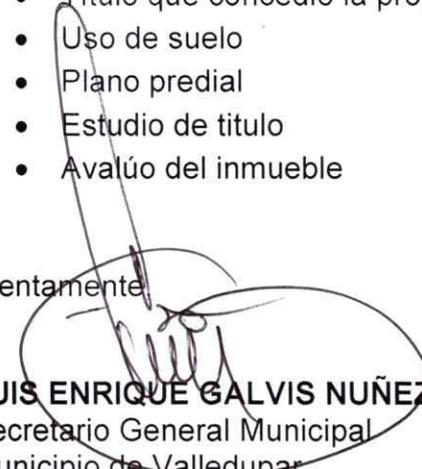
Respetado doctor Contreras:

Para su revisión y posterior firma del señor Alcalde me permito remitir el proyecto de Acuerdo mediante el cual se solicita autorización al H. Concejo Municipal, para enajenar un inmueble de su propiedad y cubrir con el producto de esta venta la adecuación y dotación de la Oficina del Sisbén, de la Oficina Asesora de Planeación Municipal.

Junto con el proyecto de Acuerdo, de conformidad con la reglamentación del H. Concejo Municipal me permito adjuntar los siguientes documentos:

- Folio de matrícula inmobiliaria No. 190-193453
- Título que concedió la propiedad, resolución 001509 de julio 21 de 2021
- Uso de suelo
- Plano predial
- Estudio de título
- Avalúo del inmueble

Atentamente,


LUIS ENRIQUE GALVIS NUÑEZ
Secretario General Municipal
Municipio de Valledupar


ARMANDO RAFAEL FONTALVO GAMARRA
Profesional Universitario / Secretaria General Municipal



ESTUDIO DE TÍTULOS

I. DATOS GENERALES

DETERMINAR LA TITULARIDAD DEL INMUEBLE

II. IDENTIFICACION DEL TITULAR O POSEEDOR INSCRITO

Clase de titular de derecho		%	Propietario (xxx)	Poseedor ()
Persona Jurídica	Nombres		Identificación	Capacidad para contratar
	Municipio de Valledupar	100	8000989118	Requiere autorización Concejo municipal

III. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

• Dirección:	Calle 16 # 18 -08.
• Matrícula Inmobiliaria:	190-193453
• Cédula Catastral	010100000277001500000000
• Estado del Folio	Activo

3.1. ÁREAS

AREA TITULOS:	Área de terreno: 311.38 M2
ÁREA REGISTRAL:	Área de terreno: 311.38 M2

3.2. LINDEROS GENERALES.

Se encuentran consignados, en la Resolución No 001509 del 12 de julio de 2021 proferida por el Municipio de Valledupar, y son los siguientes: **NORTE:** EN 12.16 METROS CON PREDIO DE DIOCESIS DE VALLEDUPAR; **SUR:** EN 13.75 METROS LINEALES CON LA CALLE 16; **ESTE:** EN 24.07 METROS LINEALES CON LA CARRERA 18; **OESTE:** EN 24.02 METROS LINEALES CON PREDIO PROPIEDAD DE LA DIOCESIS DE VALLEDUPAR.

3.3. LINDEROS ÁREA RESIDUAL

En caso, de venta parcial se debe dar cumplimiento a los artículos 2.2.6.1.2.11.1 y siguientes de la subsección 11 del Decreto Único Reglamentario 1069 de 2015, en el sentido de protocolizar el plano del área segregada y del área restante.

3.5. SECUENCIA DE ÁREAS: NO APLICA

IV. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

4.1. DESCRIPCIÓN DE LA TRADICIÓN DEL INMUEBLE



4.1.1. PROPIETARIO (S) INSCRITO (S)

Nombre: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT: 80009891-8

Acto y documento de adquisición: Mediante Resolución No 001509 del 12 de julio de 2021 proferida por el Municipio de Valledupar, Declaratoria de Baldío Urbano

4.1.2. TRADICIÓN

De conformidad con el principio del tracto sucesivo del inmueble registrado y del estudio de títulos se procede a hacer la siguiente descripción:

- **MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**, adquirió la propiedad del predio mediante Resolución No 001509 del 12 de julio de 2021 proferida por el Municipio de Valledupar, Declaratoria de Baldío Urbano, proveniente de La Nación, acto debidamente Registrada en la anotación 001 el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **190-193453**.

4.2. HISTORIA FÍSICA DEL INMUEBLE

4.2.1. VENTAS PARCIALES, ENGLOBES, DESENGLOBES, ETC

El predio no ha sido objeto de ventas parciales, divisiones materiales, englobes o desenglobe conforme a lo indicado en el certificado de tradición No. 190-193453.

V. CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN ESTUDIADOS

- Se analizó el actual certificado de tradición: No 190-193453 del 25 de marzo de 2022.

VI. GRAVÁMENES, LIMITACIONES Y MEDIDAS CAUTELARES

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-193453 del 2 de marzo de 2022, sobre el predio no recae, gravamen o medida cautelar:

VII. ANÁLISIS JURÍDICO

Revisados los títulos y demás documentos que soportan la tradición, se puede concluir que el inmueble se encuentra libre de toda clase de vicios o condiciones que afecten o resuelvan el derecho de dominio, así mismo dentro de la tradición no se advierte que existan títulos que no se encuentren inscritos en el respectivo folio de matrícula.

VIII. CONCEPTO JURÍDICO

En virtud del análisis efectuado, se estableció que el derecho de dominio del inmueble objeto del presente estudio recae sobre MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, adquirió la propiedad del predio mediante Resolución No 001509 del 12 de julio de 2021 proferida por el Municipio de Valledupar, Declaratoria de Baldío Urbano, proveniente de La Nación, acto debidamente Registrada en la anotación 001 el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 190-193453.

Revisada la tradición del inmueble, se deduce que esta proviene de justo título, sus anotaciones se ajustan a la normatividad contenida en la Ley 1579 del 2012; puesto que se observa total consistencia entre el contenido de cada título y lo consignado en el folio de matrícula inmobiliaria.





Por lo indicado anteriormente, cualquier negocio jurídico que se pretenda realizar con el bien inmueble, es jurídicamente viable.

X. RECOMENDACIONES.

-En ocasión que sobre el inmueble se pretenda realizar negocio jurídico de venta o donación, requiere autorización del Concejo Municipal (Ley 1551 de 2012)

XI. DOCUMENTOS ESTUDIADOS

Para este estudio de títulos se recibieron los siguientes documentos:

1. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 190-193453
2. Resolución No 001509 del 12 de julio de 2021 proferida por el Municipio de Valledupar, Declaratoria de Baldío Urbano.

Fecha de Elaboración: Marzo 25 de 2022.

Atentamente,



MARIO IVAN MARENGO OTERO
CC: 1.098.609.231. de Bucaramanga
T.P. 180.087 del C.S. de la J.



ARMANDO RAFAEL FONTALVO GAMARRA
Profesional Universitario
Secretaria General Municipal
T.P.No. 82.803 C.S.J

Susben

**FORMULARIO DE CALIFICACION
CONSTANCIA DE INSCRIPCION**

Página: 1

Impreso el 4 de Agosto de 2021 a las 12:40:59 pm

Con el turno 2021-190-6-8493 se calificaron las siguientes matriculas:
190-193453

Nro Matricula: 190-193453

CIRCULO DE REGISTRO: 190 VALLEDUPAR No. Catastro: 010100000277001500000000
MUNICIPIO: VALLEDUPAR DEPARTAMENTO: CESAR VEREDA: VALLEDUPAR TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CALLE 16 # 18-08

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 3/8/2021 Radicación 2021-190-6-8493

DOC: RESOLUCION 001509 DEL: 12/7/2021 alcaldia de valledupar DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0175 CESION DE BALDIO URBANO DE LA NACION AL MUNICIPIO

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

E: LA NACION NIT# 8999990902

A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT# 8000989118 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 3/8/2021 Radicación 2021-190-6-8493

DOC: RESOLUCION 001509 DEL: 12/7/2021 alcaldia de valledupar DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0917 DETERMINACION AREA Y LINDEROS PREDIO DEL MUNICIPIO

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

A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT# 8000989118 X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Fecha: | El registrador(a)
Día | Mes | Año | Firma

04 AGO 2021

Usuario que realizo la calificación: 67447



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR
DESPACHO DEL ALCALDE



RESOLUCION No. 0 0 1 5 0 9 1 2 JUL 2021

Por medio de la cual se declara baldío el inmueble identificado con la Referencia Catastral No. 01-01-00-00-0277-0015-0-00-0-0000, lo mismo se declara su propiedad a nombre del Municipio de Valledupar y se solicita su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

El Alcalde Municipal de Valledupar, en uso de las atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las contenidas en los Artículos 82 de la Constitución Política, La Ley 388 de 1997, la Ley 1579 de 2012, la Circular 03 de marzo de 2015 emanada de la Superintendencia de Notariado y

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el artículo 311 de la Constitución Política, corresponde al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado prestar los servicios públicos que determine la Ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes, propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.

Que según las voces del artículo 5º. de la Ley 388 de 1997, el "ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales".

Que el artículo 1º de la ley 137 de 1959, establece la presunción legal de que no han salido del patrimonio del Estado y que por tanto son de éste los bienes sobre los cuales no exista dominio privado.

Que el artículo 123 de la Ley 388 de 1997 establece: "De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, de los municipios y distritos, en los términos de la presente Ley y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales."

Que en razón a que el dominio de los terrenos baldíos a que se refiere el artículo 123 de la Ley 388 de 1997, fue trasferido a los municipios, para el perfeccionamiento de la tradición de los mismos es necesario que el Representante Legal - Alcalde — o quien actúe como su Delegado, confirme expresamente para su municipio la titularidad de los bienes baldíos cedidos por virtud de la ley, y a su vez se realice una declaración de los mismos respecto al área y linderos del bien inmueble cuya identificación Registral se pretende.

Que en el artículo 756 del Código Civil, se dispone que: "Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos".



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR
DESPACHO DEL ALCALDE



001509

12 JUL 2021

Que el literal a) del artículo 4° de la Ley 1579 de 2012 dispuso: "(...) Están sujetos a registro: a) *Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles (...)*"

Que el acto administrativo es un instrumento de constitución de título de propiedad, autorizado legalmente mediante el cual el municipio procede a declarar la propiedad cedida por la Nación.

Que, para atender el mandato legal, la superintendencia de Notariado y Registro expidió la instrucción administrativa 03 de 2015, adicionada por la instrucción administrativa No. 11 de 24 de mayo de 2017, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, se establece el procedimiento y requisitos que se deben atender para inscribir o abrir el folio de matrícula a los bienes que no cuentan con dicha inscripción.

Que, de acuerdo al certificado de carencia de identidad registral, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, el predio no posee antecedentes registrales.

Que la revisar la base predial del municipio se encontró un inmueble con referencia catastral No. 01-01-00-00-0277-0015-0-00-0-0000, el cual no cuenta con folio de matrícula inmobiliaria.

Que el inmueble referenciado anteriormente se encuentra ubicado en la Calle 16 No. 18-08 donde funciona actualmente el SISBEN.

Que ante esta circunstancia y en cumplimiento de la obligación legal de hacer legalización de los predios que se encuentran en jurisdicción del municipio de Valledupar, se efectuó visita por parte de la Oficina Asesora de Planeación Municipal donde se determinó la ubicación, área y destinación de este inmueble.

Que para continuar con el trámite de la legalización inmobiliaria la administración Municipal efectuó un levantamiento topográfico al mencionado inmueble el cual arrojó las siguientes conclusiones Área total 311.38 m² alinderado así: **Norte.** En 12.16, metros con predio propiedad de Diócesis de Valledupar. **Sur.** En 13.75 metros lineales con la Calle 16. **Este.** En 24.07 metros lineales con la Carrera 18 y **Oeste.** En 24.02 metros lineales con predio propiedad de la diócesis de Valledupar.

Que con merito en lo anteriormente expuesto, el Alcalde Municipal de Valledupar,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARATORIA DE BALDIO. Declárese baldío el predio identificado con la referencia catastral No 01-01-00-00-0277-0015-0-00-0-0000, Ubicado en la Calle 16 No. 18-08 de la actual nomenclatura de la ciudad de Valledupar, con un área total de Área total 311.38 m² alinderado así: **Norte.** En 12.16, metros con predio propiedad de Diócesis de Valledupar. **Sur.** En 13.75 metros lineales con la Calle 16. **Este.** En 24.07 metros lineales con la Carrera 18 y **Oeste.** En 24.02 metros lineales con predio propiedad de la diócesis de Valledupar.

ARTÍCULO SEGUNDO: DECLARACIÓN DE PROPIEDAD. Como consecuencia de la anterior decisión, declárese que pertenece al Municipio de Valledupar Nit. 8000 989 11-8 el inmueble identificado con la referencia catastral No. 01-01-00-00-0277-



MUNICIPIO DE VALLEDUPAR
DESPACHO DEL ALCALDE



001509

12 JUL 2021

0015-0-00-0-0000, Ubicado en la Calle 16 No. 18-08 de la actual nomenclatura de la ciudad de Valledupar, con un Área total 311.38 m2 alinderado así: **Norte.** En 12.16 metros con predio propiedad de Diócesis de Valledupar. **Sur.** En 13.75 metros lineales con la Calle 16. **Este.** En 24.07 metros lineales con la Carrera 18 y **Oeste.** En 24.02 metros lineales con predio propiedad de la diócesis de Valledupar.

ARTICULO TERCERO. INSCRIPCIÓN. En firme e presente acto remítase a la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, para que se abra el correspondiente folio de matrícula.

ARTIUCLO CUARTO. PUBLICACION. El presente Acto Administrativo de carácter general deberá publicarse de conformidad con lo consignado en el Artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

ARTIUCLO QUINTO. VIGENCIA. La presente resolución rige a partir de su Publicación.

Publíquese y Cúmplase

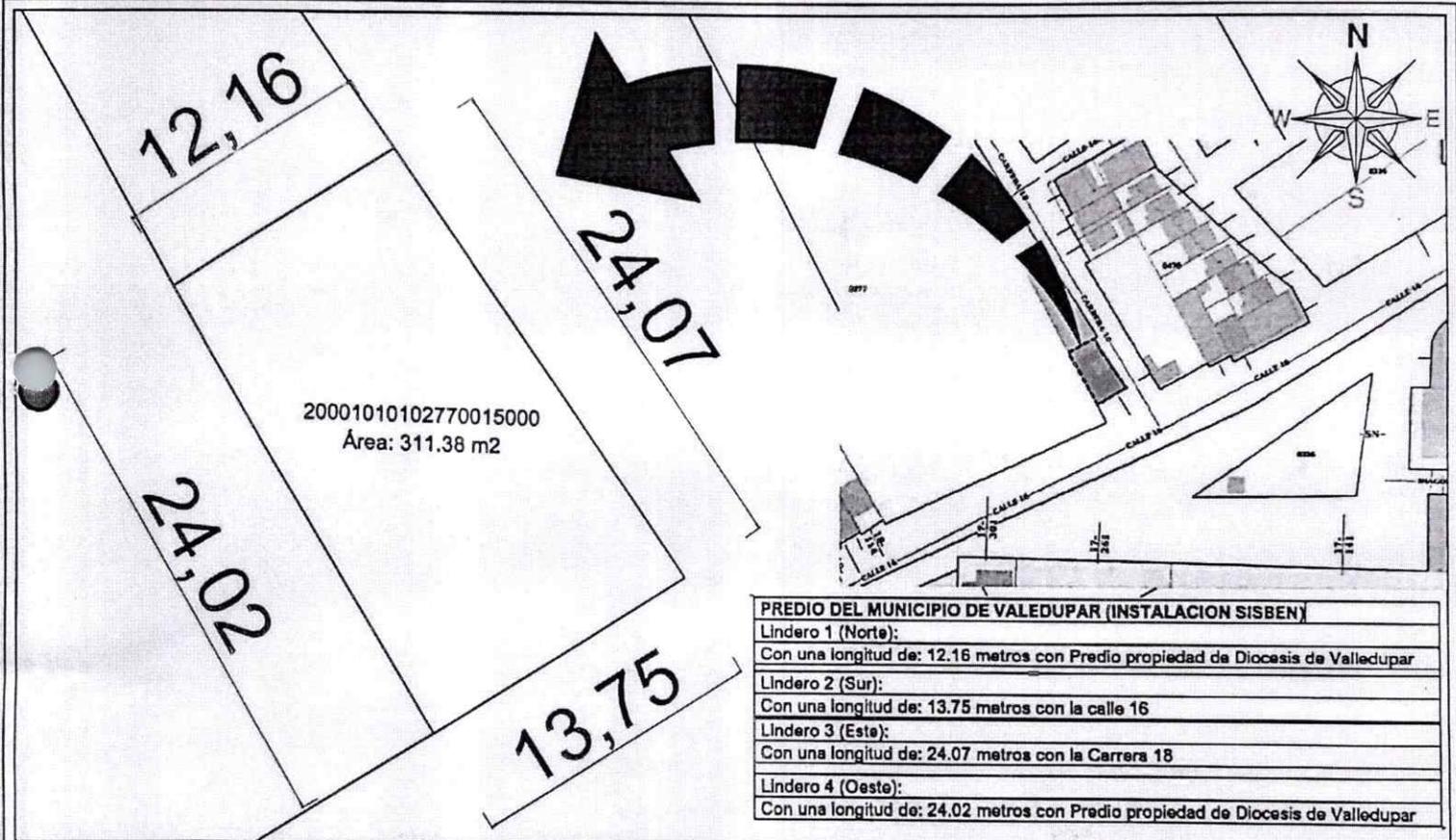
MELLO CASTRO GONZALEZ
Alcalde del Municipio Valledupar

Proyecto:

Katherine Maldonado Charris
Abogada Profesional de apoyo

Revisó
Armando Rafael Fontalvo Gamarra
Profesional Universitario Secretaria General

Sisben



PREDIO DEL MUNICIPIO DE VALEDUPAR (INSTALACION SISBEN)	
Lindero 1 (Norte):	
Con una longitud de: 12.16 metros con Predio propiedad de Diocesis de Valledupar	
Lindero 2 (Sur):	
Con una longitud de: 13.75 metros con la calle 16	
Lindero 3 (Este):	
Con una longitud de: 24.07 metros con la Carrera 18	
Lindero 4 (Oeste):	
Con una longitud de: 24.02 metros con Predio propiedad de Diocesis de Valledupar	



ALCALDIA MUNICIPAL
DE VALLEDUPAR

DR. MELLO CASTRO
ALCALDE

ANDRES FELIPE MAESTRE LABRADA
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

CECILIA CASTRO
JEFE OFICINA ASISTENTE DE PLANEACION

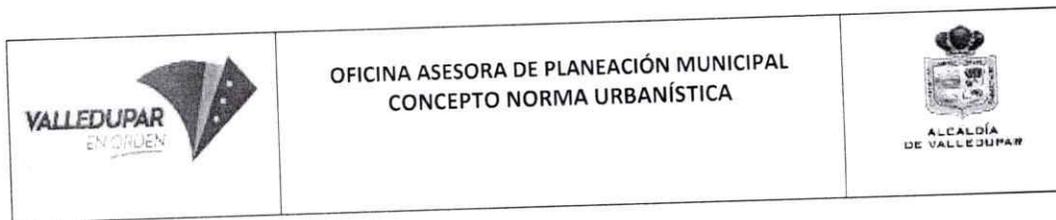
Proyecto: PREDIO DEL MUNICIPIO DENOMINADO SISBEN

Levantó: _____

Escala: 1:.....400

Contador: Levantamiento Arquitectonico

Fecha: 15 de JUNIO de 2021



OAPM-0462

Valledupar, 25 de marzo 2022

Señor (a):
LUIS ENRIQUE GALVIS
Secretario General
 Valledupar

**REFERENCIA: CONCEPTO DE NORMA URBANA DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE 16 # 18 -8
IDENTIFICADO CON CÓDIGO PREDIAL 01-01-0277-0015-000**

En atención al asunto de la referencia, la Oficina Asesora de Planeación Municipal, se permite comunicarle que el predio ubicado en la Carrera CALLE 16 # 18 - 8, identificado con código catastral 01-01-0277-0015-000 presenta las siguientes características urbanísticas de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial de Valledupar adoptado mediante Acuerdo 011 de 2015:

Según el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.3.1 Otras actuaciones, Numeral 2. **"Concepto de norma urbanística. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. 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"**.

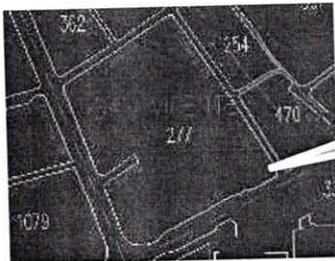
Aclarado lo anterior, se procede con el siguiente análisis normativo, específico para el predio en estudio y se emite **Concepto de Norma Urbanística**, de conformidad con el Segundo Plan de Ordenamiento Territorial "POT" del municipio de Valledupar, aprobado mediante acuerdo municipal 011 de 2015, en los siguientes términos:

1. Identificación del predio.

Con base a la información preliminar, procedemos a realizar revisión técnica cartográfica ante el Sistema de Información Geográfica "S.I.G." del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar, aprobado mediante acuerdo municipal 011 de 2015, el cual contiene la siguiente información catastral (Base predial del municipio)

- Cedula catastral: 20001-01-01-0277-0015-000
- Dirección del predio: CALLE 16 # 18 - 8

El predio antes referenciado según el plano de conjunto del área urbana del municipio de Valledupar, se localiza al este de la ciudad, al interior del Perímetro Urbano.

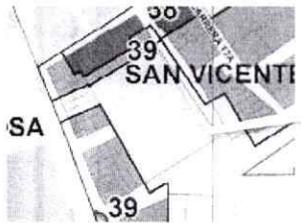


Predio, identificado con la cedula
catastral: 20001-01-01-0277-0015-000

IMAGEN PARCIAL PLANO DE NOMENCLATURA

2. Ubicación del predio en Planos FN-C1 Ficha Normativa Comuna 1.

El predio en análisis, de conformidad con el POT, según el plano denominado FN-C1 Ficha Normativa Comuna 1, se establecen, se clasifica como suelo urbano del municipio, es decir localizado al interior del perímetro urbano con un Uso del Suelo DOTACIONAL, con Tratamiento Urbanístico CONSOLIDACION URBANA Modalidad de tratamiento, tal como se aprecia en la siguiente imagen.



Predio identificado con la cedula catastral:
20001-01-01-0277-0015-000

IMAGEN PARCIAL DEL PLANO DEL POT DENOMINADO FN-C1 Ficha Normativa Comuna 6.

El plano anteriormente referenciado (FN-C1 Ficha Normativa Comuna 1), contiene las fichas técnicas de EDIFICABILIDAD y TIPOLOGIA EDIFICATORIA, las cuales identifican al predio en análisis en el sector Normativo 11, donde el predio presenta las siguientes especificaciones:

SECTOR		11					
TRATAMIENTO		Consolidación urbana					
AREA DE ACTIVIDAD:		Dotacional					
FRENTE		Educacion	Salud y servicios Sociales	Culto	Servicios publicos	Servicios urbanos básicos	Equipamientos Recreativos
INDICE OCUPACION MAXIMO		0,50	0,65	0,70	0,10	0,55	0,4
INDICE CONSTRUC. MAXIMO		2,50	4,00	2,00	0,20	3	0,2
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)		LIBRE	LIBRE	3	2	LIBRE	LIBRE
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada
OBSERVACIONES		4	4	4	2 y 4	4	3 y 4

NOTAS PARTICULARES

1. Aplica para edificaciones de apoyo a la infraestructura de los sistema de distribución.
2. En escenarios recreativos y deportivos el indice de ocupación incluye áreas ocupadas en primer piso bajo cubierta, al aire libre y parqueaderos en superficie.
3. La formulación del PP o Proyecto urbanístico deberá orientarse teniendo en cuenta el área de actividad o vacación establecida en el presente plan.
4. Aplica a agrupaciones o conjuntos construidos con unidad de diseño.
5. Los aislamientos laterales y de fondo para proyectos industriales, serán de cinco metros (5.00 ML)
6. Subdivisión mínima permitida: 600 m2

NOTAS GENERALES

1. Para el desarrollo constructivo de los predios debera cumplirse con los indices y la totalidad de las condiciones y normas aplicables contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial
2. Los predios incluidos en zona de amenaza estan identificados en los planos FORM-GEN-07A al FORM-GEN-07I.
3. Las zonas de amenaza quedan cobijadas por lo dispuesto en el Capitulo 3 del Subtitulo 3 del TITULO II del componente general del POT y demas normas aplicables. En todo caso no se podra adelantar ningún proceso de desarrollo por urbanización, construcción o legalización en los elementos de la estructura ecológica principal y sistemas generales (movilidad urbana, espacio publico y servicios publicos).
Lo anterior si perjuicio de la construcción de infraestructura prevista en el plan maestro de acueducto y alcantarillado contratado por EMDUPAR S.A. E. S.P.



3. De conformidad con el Segundo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar, adoptado mediante Acuerdo Municipal 011 de 2015, al predio en estudio le aplica un **Uso del suelo DOTACIONAL** (DOTACIONAL O INSTITUCIONAL), Tratamiento Urbanístico de CONSOLIDACION URBANA, los cuales se define según el acuerdo municipal 011 de 2015 de la siguiente manera:

Subcapítulo 3°. Usos dotacionales.

Artículo 269°. Definición del uso dotacional. Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar servicios de soporte a la población, que se desarrollan en edificaciones y/o espacios denominados equipamientos.

Artículo 270°. Grupos de uso dotacional. Según los usos que prestan y la tabla de "Clasificación de los equipamientos según la naturaleza de sus funciones" consignada en el Artículo 199° del presente Plan de Ordenamiento Territorial, los usos dotacionales y sus respectivos equipamientos se clasifican en:

1. **Equipamientos colectivos:** se clasifican en:
 - a. Educación. Equipamientos destinados a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración a la sociedad. Agrupa, entre otros, las instituciones educativas para preescolar, guarderías, primaria, secundaria básica y media, centros de educación para adultos, de educación especial, de investigación, de capacitación ocupacional, de formación artística, de capacitación técnica, instituciones de educación superior.
 - b. Salud. Equipamientos destinados a la administración y a la prestación de servicios de salud de promoción, protección específica, detección precoz, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación. Está compuesto por las instituciones prestadoras de servicios de salud privadas, de todos los niveles de complejidad y categorías, así como las públicas de orden Municipal, Departamental o Nacional, con sus respectivos puntos de atención, clínicas y hospitales.

Bajo esta categoría se incluyen las sedes administrativas de las Instituciones Prestadoras de Servicios de Salud y las Empresas Sociales del Estado. Así mismo, incluye las centrales de afiliación y/o autorización de las administradoras de planes de beneficios (Empresas Promotoras de Salud y Administradoras de Régimen Subsidiado).
 - c. Bienestar Social. Edificaciones y dotaciones destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación y prestaciones de servicios a grupos sociales específicos, como familia, infancia, orfandad, tercera edad, discapacitados y grupos marginales. Agrupa, entre otros, sedes del ICBF, hogares para indígenas, hogares para la tercera edad, los hogares de paso para habitantes de la calle, los salones comunales, etc.
 - d. Cultura. Espacios, edificaciones y dotaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y fortalecimiento y desarrollo de las relaciones y las creencias y los fundamentos de la vida en sociedad. Agrupa, entre otros, los teatros, auditorios, centros cívicos, bibliotecas, archivos, centros culturales y museos.
 - e. Culto. Equipamientos destinados a la práctica de los diferentes cultos y a los equipamientos de congregaciones y formación religiosa. Agrupa, entre otros, Catedrales, Seminarios, Conventos, Centros de Culto, Iglesias y Parroquias.

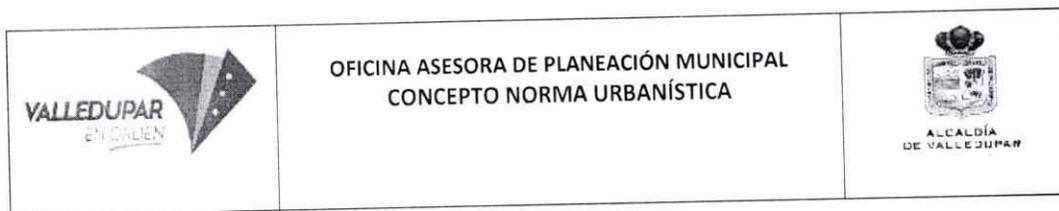


OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
CONCEPTO NORMA URBANÍSTICA



Artículo 276°. Cuadros de áreas de actividad y usos del suelo urbano y de expansión, y listado de usos del suelo. En los cuadros que se presentan a continuación se relacionan las áreas de actividad y los usos permitidos en cada una de ellas, así como las actividades que incluye cada uno de los usos. (...)

ÁREA ACTIVIDAD	CATEGORÍAS	USO				
		TIPO	GRUPO		ESCALA	CÓDIGO
Dotacional o insitucional	Principal	Servicios	Generales	Parqueaderos	Zonal	14
		Dotacional	Equipamientos colectivos	Educación	Local, Zonal, Metrop.	53, 54, 55, 56, 57
		Dotacional	Equipamientos colectivos	Salud	Zonal, Metropolitana	58, 59, 60
		Dotacional	Equipamiento Colectivo	Bienestar social	Local, Zonal, Metrop.	61, 62, 63, 64
		Dotacional	Equipamiento Colectivo	Cultural	Zonal y Metropolitano	65, 66, 67
		Dotacional	Equipamientos colectivos	Culto	Zonal	68, 69, 70
		Dotacional	Equipamiento Deportivos Recreativos	o Actividades deportivas	Local, Zonal, Metrop.	71, 72, 73, 74
		Dotacional	Servicios urbanos básicos	A la Comunidad	Local, Zonal, Metrop.	75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82
		Dotacional	Servicios urbanos básicos	Abastecimiento de alimentos	Zonal y Metropolitano	83, 84
		Dotacional	Servicios urbanos básicos	Cementerios y servicios Funerarios	Zonal y Metropolitano	85, 86, 87
		Dotacional	Servicios urbanos básicos	Transporte	Zonal y Metropolitana	88, 89
		Dotacional	Servicios urbanos básicos	Servicios públicos	Zonal y Metropolitana	90, 91, 92, 93
		Dotacional	Servicios urbanos básicos	Recintos feriales	Metropolitano	94, 95
		Compatible o Complementario	Comercio	Liviano o al por menor	Doméstico	Local
Comercio	Liviano o al por menor		Genérico	Local	3	
Servicios	Generales		Comunicación y entretenimiento	Local y Zonal	31	
Restringido*	Comercio	Liviano o al por menor	Genérico	Zonal	3	
ÁREA ACTIVIDAD	CATEGORÍAS	USO				
		TIPO	GRUPO		ESCALA	CÓDIGO



OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
CONCEPTO NORMA URBANÍSTICA

	Servicios	Generales	Alimentario	Local	15, 16
	Servicios	Empresariales	Financieros	Local	48
* Ver condiciones para usos restringido según área de actividad en las tablas anexas					

CUADRO ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

Igualmente, para el caso de usos del suelo **restringidos** en las Área de Actividad DOTACIONAL (DOTACIONAL O INSTITUCIONAL), se establecen las siguientes condiciones restrictivas:

ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL O INSTITUCIONAL D					CONDICIONAD O A
Comercio	Liviano o al pormenor	Genérico	Zonal	3	Área construida mínima de 60 m ² Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto No se permite la ocupación del espacio público con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad
Servicios	Generales	Alimentario	Local	15, 16	Área construida mínima de 60 m ² Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. No se permite la ocupación del espacio público con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad Contar con Registro Mercantil y concepto sanitario. Controlar las emisiones sonoras y minimizar su impacto No se permite el expendio de cerveza y demás bebidas alcohólicas. Cumplir con la norma ambiental que le aplique en cuanto a emisiones, vertimientos, manejo de residuos.
Servicios	Empresariales	Financieros	Local	48	Área construida mínima 100 m ² . Para cajero automático no aplica área mínima Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso con su respectiva licencia urbanística.
Nota: Las áreas aquí establecidas no incluyen el metraje correspondiente a los cupos de parqueos exigidos para el uso.					

4. NORMAS COMUNES A TODOS LOS TRATAMIENTOS.

En el Subcapítulo 5 del acuerdo en análisis, se establecen Normas comunes a todos los tratamientos urbanísticos, los cuales deberán ser aplicables al predio en análisis.

El Artículo 320 y subsiguientes establece la Definición de antejardín, la Dimensión de los antejardines, las Normas aplicables a los antejardines, y los Acabados de los antejardines.

En el Artículo 325, se establecen las Normas de construcción, urbanización y diseño urbano para la gestión sustentable de las escorrentías superficiales.

El Artículo 326 y subsiguiente establece la Definición de voladizo, las Dimensiones máximas, la Altura libre mínima para el voladizo, las Prohibiciones para voladizos.

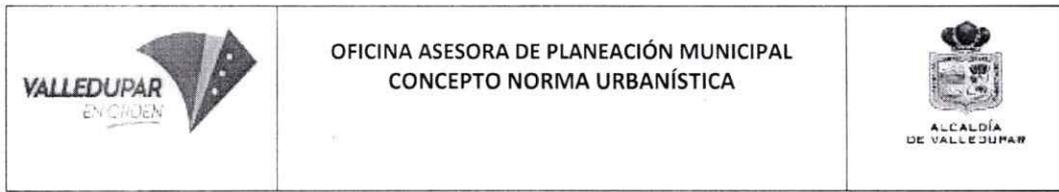
En el Artículo 330 se norman los Elementos salientes de protección solar.

El Artículo 331, se norma lo concerniente a Escaleras en andenes.

En el Artículo 332, se norma lo concerniente a Rampas vehiculares de acceso a las edificaciones.

En el Artículo 333 y subsiguientes, se norma sobre las Generalidades de los cerramientos, las Características de los cerramientos, y los Cerramientos temporales.

El Artículo 336 norma sobre Patios internos y vacíos.



En el Artículo 337 se establecen las Normas aplicables a sótanos y semisótanos.

El Artículo 338 y subsiguientes, norma la Altura máxima de una edificación, la Altura máxima de piso, la Definición de altura libre, el Nivel cero (N:0.00) para la contabilización de alturas, las Reglas para el manejo de la altura máxima de las edificaciones y las Limitaciones a la altura de las construcciones.

En el Artículo 344 se norma sobre Volumetría.

El Artículo 345 y subsiguiente norma sobre Culatas y Normas para el tratamiento de las culatas existentes.

En el Artículo 347 se establecen las Normas generales aplicables a los equipos para edificaciones e instalaciones especiales.

El Artículo 348 norma sobre Ascensores en las edificaciones.

En el Artículo 349 y subsiguiente se norma sobre Planta eléctrica o de emergencia y la Instalación de plantas eléctricas o de emergencia.

En el Artículo 352 y subsiguientes se norma lo concerniente a la Tipología edificatoria, la Definición de aislamiento o retroceso, la Aplicación y condiciones generales de los aislamientos, la Dimensión de los aislamientos, las Condiciones específicas para los aislamientos en procesos de construcción, los Aislamientos entre construcciones de un mismo predio, proyecto o conjunto, el Retiro de construcción en esquina, con ochava, chafflán o similar, los Aislamientos respecto a borde y pie de talud, los Aislamientos contra las plantas de tratamiento de aguas residuales, el Aislamiento a redes eléctricas, el Aislamiento a estructuras especiales necesarias para la prestación de servicios públicos y de telecomunicaciones, y la Incidencia de los aislamientos, retrocesos y antejardines en el índice de ocupación.

El Artículo 364 norma sobre los Índices, entendidos como *"Indicadores que determinan el aprovechamiento máximo de cada predio en cuanto a su edificabilidad, incluyendo la ocupación máxima del suelo y el área máxima de construcción permitida en el área ocupada, hasta un tope de edificabilidad. En este Plan de Ordenamiento Territorial los índices determinados son siempre los máximos"*.

En el Artículo 365 se norma lo concerniente al Índice de Ocupación (I.O.).

En el Artículo 366 se norma lo concerniente al Índice de Construcción (I.C.).

El Artículo 367 y subsiguientes, establecen las normas para la Aplicación de índices, y las Áreas y espacios que no se incluyen en el cálculo del índice de construcción.

En el Artículo 369 se norma lo concerniente a. Compensación por altura.

En el Artículo 370 y subsiguiente, se establece la Definición de accesibilidad al medio físico, las Normas relacionadas con accesibilidad y movilidad de los discapacitados y personas con limitaciones físicas en el espacio público, y la Accesibilidad a las edificaciones y disposiciones generales para discapacitados y personas con limitaciones físicas.

En el Artículo 374 se establece la Definición de habitabilidad y vivienda mínima.

El Artículo 375 establece las normas sobre Medios de evacuación y salidas de emergencia.

En el Artículo 376 se establecen las Condiciones mínimas de iluminación y ventilación.

El Artículo 377 establece normas para Equipamiento comunal privado.

En el Artículo 378 y subsiguiente se establecen Normas para englobe de predios, Normas sobre subdivisiones.

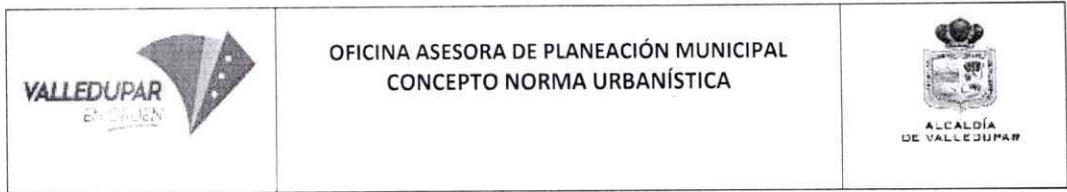
El Artículo 389 establece normas sobre Cumplimiento del Código Nacional de Tránsito.

En el Artículo 390 se establecen normas sobre Movimientos de tierra y excavaciones.

5. CLASIFICACIÓN VIAL URBANA.

Según el plano denominado FORM-URB-01 SUBSISTEMA VIAL, del POT, el predio en análisis, no se encuentra delimitado o afectado por vías de la red arterial o intermedia; por consiguiente, la vía que lo limita que se localiza por el costado este del predio se clasifica como una vía de la Red de vías locales, donde el perfil vial corresponderá al establecido en la licencia de urbanismo que dio origen al desarrollo urbano del sector.

Con relación a la clasificación vial urbana, en el Artículo 102 y subsiguientes, se norma la Clasificación vial urbana, la Clasificación de la red de vías arterias, las Vías Arteriales de Integración Regional, los Perfiles Viales.



Según el documento Anexo Perfiles viales suelo urbano y de expansión urbana del POT, el Artículo 3, numeral 6.2, grafica las secciones de cada perfil vial normado en el POT.

Igualmente, el Artículo 115 y subsiguientes, norma lo correspondiente a los Componentes de los perfiles viales. Los Estándares para carriles, los Estándares para los andenes, las Franjas funcionales de los andenes, las Sección de las vías peatonales, los Estándares para vías peatonales, los Estándares para esquinas, las Alamedas o franjas ambientales especiales, la Obstrucción del espacio público, los Parámetros para los anchos de separadores viales, y los Estándares para el ciclo rutas.

6. NORMAS PARA ANDENES.

En el Artículo 162°, se establecen los Lineamientos para el diseño y construcción del espacio público de las redes de infraestructura vial peatonal – Andenes, en lo concerniente a Continuidad, Tratamiento, Conexión a la red peatonal, y Accesibilidad; Igualmente, en el Artículo 163 y subsiguientes, se definen Otras normas para andenes, entre las que se establecen Andenes en suelo urbano y de expansión urbana, la Arborización en los andenes, los Pasos a desnivel para el tráfico peatonal, la Obstrucción de los andenes con elementos de las redes de servicios públicos o de particulares, el Espacio público de las redes de infraestructura vial peatonal – Alamedas o Corredores Ambientales, la Obligatoriedad de proyecto urbanístico y arquitectónico específico para parques, los Andenes perimetrales para parques.

7. INCORPORACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS.

En el artículo 195, se norma lo concerniente a Incorporación de áreas públicas.

ESTACIONAMIENTOS ASOCIADOS A LOS USOS.

Los articulados correspondientes a los estacionamientos, se norman en el Artículo 278 y subsiguientes, en los que se cuantifican la Cuota mínima de estacionamientos asociados a los usos, las Categorías de estacionamientos asociados al uso, al igual que las Dimensiones mínimas de los estacionamientos asociados al uso, la Cuota de estacionamientos para el uso de vivienda y las Cuotas de estacionamientos establecimientos de actividades económicas.

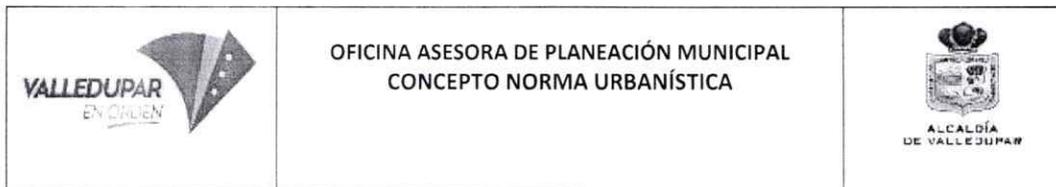
8. OTROS TIPOS DE CARGAS:

Plusvalía: En virtud de que se trataba de un predio que dejó de ser de uso rural y pasó a ser de usos urbanos, se encuentra afecto a las Plusvalías, es de anotar que actualmente el municipio ha iniciado el trámite de plusvalías de acuerdo a lo establecido en la ley 9 de 1989, sin embargo, no estas no han sido objeto de registro, no obstante, a ello no quiere decir que el predio se encuentre exento del mismo, para el cálculo de la misma. Entiéndase por plusvalía el incremento en los precios de la tierra que no se derivan del esfuerzo o trabajo de su propietario sino de decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas relacionadas con el ordenamiento del territorio, por la Administración Municipal.

La Determinación y Liquidación del Efecto de Plusvalía, consiste en la elaboración de un cálculo que permite establecer el incremento del precio de la tierra derivado de los hechos generadores tales como: la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano o urbano; el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo; la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez; como para los diferentes instrumentos de gestión del suelo, incluyendo los englobes, los predios en tratamiento de desarrollo, los planes parciales, planes de implantación, planes de regularización y manejo, que por efecto de mayor aprovechamiento y/o uso más rentable son susceptibles de concretar hechos generadores del efecto plusvalía.

La Determinación y Liquidación del Efecto Plusvalía se exige siempre que:

- Se expida una licencia de construcción o urbanismo.
 - En el momento en que sean expedidos a favor del propietario o poseedor certificados representativos de derechos de construcción con ocasión de la expedición de un plan parcial.
 - En los actos que impliquen transferencia de dominio sobre el inmueble objeto de plusvalía, salvo algunas excepciones definidas en la Ley 352 de 2008.
9. Para la asignación de usos de suelo debe ajustarse a las condiciones establecidas en el Artículo 255 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 011 de junio de 2015).



Artículo 255°. Condiciones generales para la asignación de usos urbanos. La asignación de usos del suelo debe ajustarse a las siguientes condiciones:

1. Toda actividad urbana debe garantizar la mitigación de los impactos (ambientales, urbanísticos y/o sociales) negativos que pueda generar sobre el espacio público, a sus vecinos y a la ciudad, para lo cual debe tomar las medidas necesarias para controlar impactos ambientales, sociales, sobre la salud o físicos, de acuerdo con las normas vigentes al respecto en cada materia.
2. Todo uso ha de cumplir con la reglamentación señalada para el área de actividad del sector donde se localice, en cuenta a su categoría (principal, compatible o complementario, restringido y/o prohibido) y escalas de uso permitidas (local, zonal y metropolitana).
3. Para el desarrollo de cualquier uso permitido, el área construida mínima es de nueve metros (9 m²) cuadrados metros salvo que se indique un área mayor en la presente norma de acuerdo a su escala.

Finalmente, es imperativo mencionar, que en el Acuerdo Municipal 011 de 2015, por medio del cual se aprobó el POT, se condensan otras normas urbanísticas que deberán ser valoradas a la hora de realización de actuaciones urbanísticas sobre el territorio del municipio de Valledupar, las cuales no se mencionan en el presente concepto. De esta manera, damos respuesta a su solicitud.

Atentamente,


CECILIA ROSA CASTRO MARTÍNEZ
Jefe Oficina Asesora de Planeación.

Elaboró: ARQ. MARTHA LUCIA REATEGUI GARCIA
Contratista O.A.P.M.



INFORME DE VALORACIÓN
LOTE DE TERRENO
LOTE SISBEN
MUNICIPIO VALLEDUPAR
CESAR
COLOMBIA

AVALÚO GESVALT-2022-04-01-05 ADV
FINALIDAD: AVALUÓ COMERCIAL
FECHA: 04 DE ABRIL DE 2022

Medellín, 04 de abril de 2022

Doctor
ARMANDO RAFAEL FONTALVO GAMARRA
ABOGADO
MUNICIPIO DE VALLEDUPAR
Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Valledupar
Cesar

Asunto: Informe avalúo comercial No. GESVALT-2022-04-01-05 ADV

Respetado Doctor,

A continuación, hacemos entrega del informe de avalúo correspondiente a lote que se identifica con la siguiente matrícula inmobiliaria No. 190-193453 y que se ubica la Calle 16 No. 18-08 en el municipio de Valledupar, Departamento del Cesar.

Valoración que fue solicitada con el fin de determinar el valor comercial del inmueble.

Cordialmente,

KELLY JOHANNA RODRIGUEZ
COORDINADORA DE INMUEBLES
GESVALT LATAM SAS

ANDRÉS MARÍN ZULUAGA
DIRECTOR ADVISORY
GESVALT LATAM SAS

Contenido

1.	GENERALIDADES DE LA SOLICITUD.....	4
2.	RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.....	4
3.	BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICION DEL VALOR	5
3.1	Bases de la Valoración.....	5
3.2	Definición y Tipo de Valor	5
3.3	Derechos de propiedad o intereses que han de valorarse.....	5
4.	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE	6
4.1	Localización.....	6
4.2	Descripción General del Sector	6
4.3	Descripción General del Inmueble objeto de avalúo.....	7
4.3.1.	Características generales del terreno	7
4.3.2.	Características generales de la construcción.....	9
5.	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN.....	9
6.	INFORMACION NORMATIVA DEL INMUEBLE	9
7.	INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE.....	11
8.	INFORMACIÓN JURÍDICA.....	11
9.	RESUMEN DE ÁREAS.....	11
10.	MÉTODO DE AVALÚO	12
11.	ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	12
12.	CONSIDERACIONES GENERALES	12
13.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.....	13
13.1	Investigación indirecta.....	13
13.1.1.	Datos observables Nivel 1	13
13.1.2.	Datos observables Nivel 2	13
13.1.2.1.	Modelación Matemática del Método Comparativo de Mercado	13
13.1.2.2.	Ubicación testigos de mercado.....	15
13.1.2.3.	Valores adoptados por el Método Comparativo de Mercado	15
14.	RESULTADO DEL AVALÚO	15
14.1.	Valor de la Venta total adoptado.	16

- 14.2. Valor de la Venta total adoptado en letras 16
- 14.3. Vigencia del Avalúo..... 16
- 15. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS 16
 - 15.1. Política 16
 - 15.2. Notas 17
 - 15.3. Cláusula de Publicación del Informe 17
 - 15.4. Declaración de Cumplimiento 17
 - 15.5. Declaración de No Vinculación 18
- 16. ANEXOS..... 19
 - 16.1. Registro Fotográfico 19
 - 16.2. Registro Abierto de Avaluadores 21

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

FECHA DE LA SOLICITUD:	13 de diciembre de 2021
SOLICITANTE:	ARMANDO RAFAEL FONTALVO GAMARRA ABOGADO MUNICIPIO DE VALLEDUPAR
IDENTIFICACION SOLICITANTE	NIT. 800.098.911-8
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	MUNICIPIO DE VALLEDUPAR
IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO:	NIT. 800.098.911-8
OBJETO DE AVALUO:	Conocer el valor comercial del inmueble.
DESTINATARIO:	ARMANDO RAFAEL FONTALVO GAMARRA
CLASE DE AVALÚO:	Comercial
CLASE DE INMUEBLE:	Lote de terreno
USO:	Institucional
DIRECCIÓN- VEREDA:	Calle 16 # 18 -08
ENCARGADO DE LA VISITA:	DANILO ALBERTO URRUCHURTO RAA AVAL 72019097
NOMBRE DE QUIEN ATENDIÓ LA VISITA:	Sin información

2. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

GESVALT LATAM SAS no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

GESVALT LATAM SAS no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

FECHA EN QUE SE REALIZO LA VISITA:	01 de abril de 2022
FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:	04 de abril de 2022

3. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICION DEL VALOR

3.1 Bases de la Valoración

Para el presente avalúo se tuvieron en cuenta la localización del inmueble, las especificaciones y acabados de las construcciones, su estado de conservación, las tipologías constructivas y los tratamientos de la zona, las facilidades de acceso y el equipamiento del sector.

Adicionalmente a lo expuesto anteriormente se tuvieron en cuenta específicamente las siguientes consideraciones:

- La vigencia del avalúo está estimada en los términos de ley, siempre y cuando prevalezcan las condiciones de mercado halladas en la fecha de la visita y que las condiciones intrínsecas y extrínsecas del inmueble se conserven en iguales condiciones a las observadas al momento de la inspección llevada a cabo al bien avaluado.
- En la valoración se establece el valor razonable del inmueble.
- El principio considerado en la valoración es el principio de mayor y mejor usos, asociado al principio de prudencia.

3.2 Definición y Tipo de Valor

El valor que se adopta para este avalúo corresponde al comercial.

Valor Comercial: 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. "Definición artículo 2 decreto 1420 del 24 de julio de 1998".

3.3 Derechos de propiedad o intereses que han de valorarse

Los derechos de propiedad del inmueble objeto de avalúo, según el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-193453 de la oficina de instrumentos públicos de Caucasia, Departamento de Valledupar, el 100% del predio corresponde al MUNICIPIO DE VALLEDUPAR identificado con NIT. 800.098.911-8.

4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

4.1 Localización



Latitud 10.47015704 Longitud -73.2554452

4.2 Descripción General del Sector

UBICACIÓN:	Calle 16 No. 18 - 08 Valledupar - Cesar
DELIMITACIÓN:	NORTE: Con la Calle 14 SUR: Con la Calle 16 ORIENTE: Con la Carrera 17A OCCIDENTE: Con la Carrera 19
USOS PREDOMINANTES:	Residencial
EDIFICACIONES PREDOMINANTES:	Cementerio Nuevo, Clínica Buenos Aires, Clínica del Cesar, Almacén Éxito, Instituto Cardio Vascular, Hospital Rosario Pumarejo de Lopez, Catedral Ecce Homo.
	El sector cuenta con los siguientes servicios públicos domiciliarios básicos: <ul style="list-style-type: none"> • Energía • Acueducto • Alcantarillado

	<ul style="list-style-type: none"> • Telecomunicaciones
ESTRATO SOCIOECONÓMICO:	Estrato 2 y 3
LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN	De acuerdo con las características del sector, se tiene indicios de la legalidad del sector.
VÍAS DE ACCESO:	Las principales vías de acceso al sector son: la Carrera 19 y Calle 16.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO:	<p>Tipo de transporte: El sector cuenta con transporte prestado por Buses, taxis.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cubrimiento: Bueno. • Frecuencia: la disponibilidad de transporte en el sector es permanente.
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	La actividad edificadora, de la zona es media, dado por el desarrollo parcial de viviendas.
BONDADES Y DESVENTAJAS DE LA ZONA:	<p>BONDADES:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La seguridad es buena • Es un sector tranquilo, de uso residencial y comercial predominante. <p>DESVENTAJAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • No se evidenciaron
VALORIZACIÓN:	De acuerdo con el movimiento de la actividad edificadora, además de la normatividad urbanística aplicable al terreno, se puede considerar que las perspectivas de valorización para el sector son estables en el mediano y corto plazo.

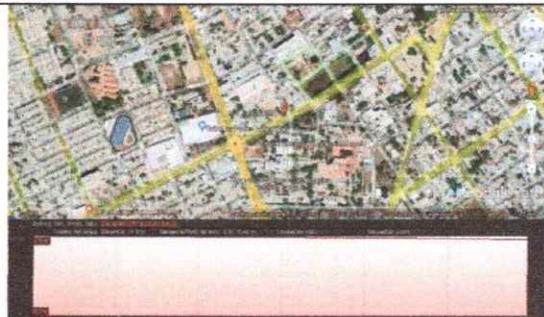
4.3 Descripción General del Inmueble objeto de avalúo

4.3.1. Características generales del terreno

TOPOGRAFÍA:	La topografía del terreno objeto de avalúo es plana, según se muestra en el siguiente perfil de elevación de Google Earth.
--------------------	--

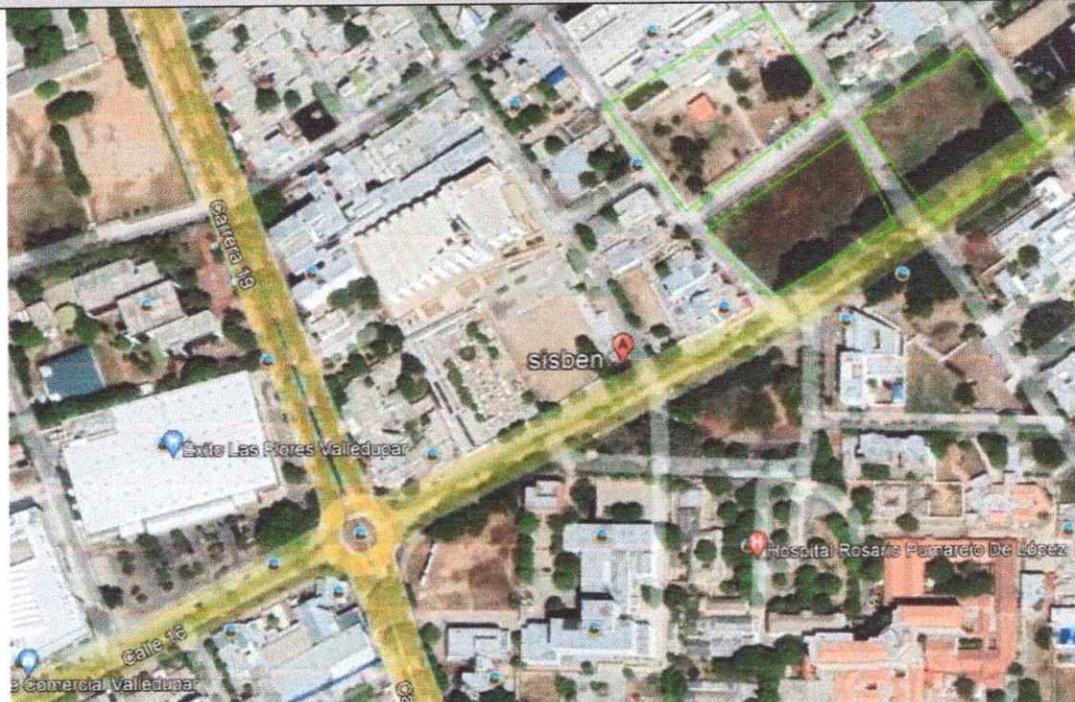


Pendiente Sentido Norte a Sur



Pendiente Sentido Occidente Oriente

IMAGEN UBICACIÓN DEL PREDIO



ÁREA TERRENO:	311,38 m ² . Fuente: Estudio de títulos generado por la secretaria general Municipal de la Alcaldía de Valledupar.
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:	El sector presenta conexión a los siguientes servicios: <ul style="list-style-type: none"> • Acueducto • Alcantarillado • Energía • Aseo • Gas
USO ACTUAL DEL INMUEBLE:	Lote
LINDEROS:	Contenidos en el Estudio de títulos generado por la secretaria general Municipal de la Alcaldía de Valledupar.
POSIBILIDADES DE ADECUACIÓN:	El predio cuenta con la todas las posibilidades de adecuación siempre y cuando cumpla con las condiciones de aprovechamiento del plan de ordenamiento territorial, que aplique para el momento del aprovechamiento.

4.3.2. Características generales de la construcción

La valoración no incluye construcciones.

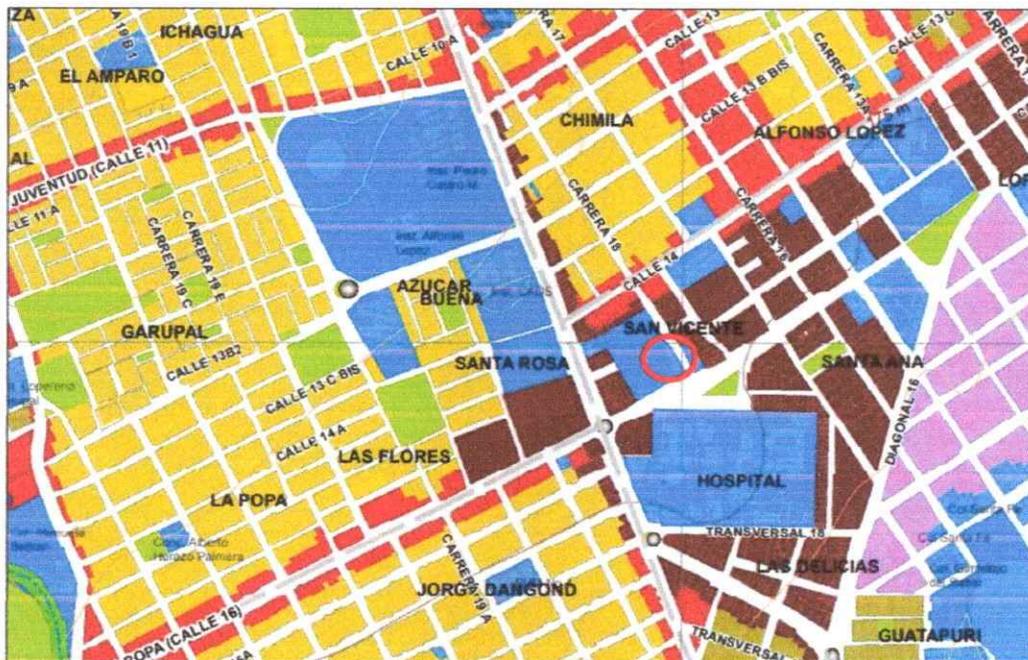
5. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN

ESCRITURA PÚBLICA:	Estudio de Títulos generado por la secretaria general Municipal de la Alcaldía de Valledupar
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	190-193453 con fecha de impresión del 4 de agosto de 2021.
FACTURA IMPUESTO PREDIAL.	No suministrado
PLANOS:	No suministrados
AVALÚOS ANTERIORES:	Avalúo vigencia 2021.
OTROS:	Concepto de Norma Urbana o uso del suelo 2022.

6. INFORMACION NORMATIVA DEL INMUEBLE

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial de Valledupar, adoptado mediante acuerdo municipal 011 del 5 de junio de 2015, el predio presenta la siguiente normatividad.

ÁREAS DE ACTIVIDAD ACUERDO 011 DE 2015



MAPA DE TRATAMIENTOS			
TRATAMIENTO	CONDICIÓN URBANA	TC-1	986,17
CONDICIÓN URBANA	CONDICIÓN URBANA - Espacios Públicos	TC-2	221,79
RENOVACIÓN	RENOVACIÓN Bloques 1	TR-1	315,16
RENOVACIÓN	RENOVACIÓN Bloques 2	TR-2	184,01
RENOVACIÓN	RENOVACIÓN Bloques 3	TR-3	39,66
CONSERVACIÓN	CONSERVACIÓN Grupo Urbano	TC-1	25,94
CONSERVACIÓN	CONSERVACIÓN Grupo Arquitectónico	TC-2	1,46
RECONEXIÓN	RECONEXIÓN Espacios Públicos	TR-1	206,47
RECONEXIÓN	RECONEXIÓN Espacios Públicos	TR-2	206,47
RECONEXIÓN	RECONEXIÓN Espacios Públicos	TR-3	109,35
DESARROLLO	DESARROLLO	TD	3417,71



TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS ACUERDO 011 DE 2015

MAPA DE ÁREAS DE ACTIVIDAD			
ÁREA DE ACTIVIDAD	CONDICIÓN URBANA	TC-1	1744,57
CONDICIÓN URBANA	CONDICIÓN URBANA - Espacios Públicos	TC-2	1099,08
CONDICIÓN URBANA	CONDICIÓN URBANA - Espacios Públicos	TC-3	348,65
CONDICIÓN URBANA	CONDICIÓN URBANA - Espacios Públicos	TC-4	20,32
CONDICIÓN URBANA	CONDICIÓN URBANA - Espacios Públicos	TC-5	143,68
CONDICIÓN URBANA	CONDICIÓN URBANA - Espacios Públicos	TC-6	161,81
CONDICIÓN URBANA	CONDICIÓN URBANA - Espacios Públicos	TC-7	161,81
CONDICIÓN URBANA	CONDICIÓN URBANA - Espacios Públicos	TC-8	585,06
CONDICIÓN URBANA	CONDICIÓN URBANA - Espacios Públicos	TC-9	585,06
CONDICIÓN URBANA	CONDICIÓN URBANA - Espacios Públicos	TC-10	585,06
CONDICIÓN URBANA	CONDICIÓN URBANA - Espacios Públicos	TC-11	100,75
CONDICIÓN URBANA	CONDICIÓN URBANA - Espacios Públicos	TC-12	25,94

7. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

MUNICIPIO:	Valledupar
DEPARTAMENTO:	Cesar
DIRECCIÓN:	Calle 16 # 18 - 08
MATRICULA INMOBILIARIA:	190-193453
CODIGO CATASTRAL:	010100000277001500000000
AVALÚO CATASTRAL VIGENTE:	Sin información
FUENTE:	Estudio de títulos generado por la secretaria general Municipal de la Alcaldía de Valledupar

8. INFORMACIÓN JURÍDICA

La siguiente es la información jurídica del inmueble, es importante aclarar que esta no se considera un estudio jurídico.

PROPIETARIO:	Municipio de Valledupar	
ESCRITURA O TITULO DE PROPIEDAD:	Mediante Resolución No. 001509 del 12 de julio de 2021.	
MODO DE ADQUISICIÓN:	Cesión de baldío Urbano de la Nación al Municipio	
NÚMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA:	190-193453	
BIENES SOMETIDOS A RPH:	No aplica	
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO:	No presenta	
AFECTACIONES OBSERVADAS DURANTE LA VISITA:	POSESIONES:	No se observaron
	TENENCIAS:	No se observaron
	SERVIDUMBRES:	No se observaron
	INVASIONES:	No se observaron
	OTRAS AFECTACIONES:	No se observaron

9. RESUMEN DE ÁREAS

ÁREA TERRENO:	311,38 m ²
ÁREA CONSTRUCCIÓN:	No se incluye
FUENTE DE DATOS:	Terreno: Estudio de Títulos generado por la secretaria general Municipal de la Alcaldía de Valledupar

10. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial de este inmueble se utilizaron alguno de los siguientes métodos para el inmueble a avaluar de acuerdo con el requerimiento del peticionario, según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC):

ARTÍCULO 1. 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 e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

ARTÍCULO 3. 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.

11. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

No se cuenta con información de avalúos anteriores realizadas por parte de GESVALT LATAM SAS, para este inmueble, pero se suministra antecedente valuatorio de vigencia 2022 elaborado por el Arquitecto Richard Xavier Lopez.

11 VALOR DE MERCADO

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

DESCRIPCIÓN	AREA (M2)	VALOR M2	VALOR TOTAL
AREA TOTAL PREDIO	311,00	\$ 875.000	\$ 272.125.000.00
VALOR TOTAL AVALUO		\$ 272.125.000.00	

12. CONSIDERACIONES GENERALES

- El principio considerado en la valoración es el principio de mayor y mejor usos, asociado al principio de prudencia.
- El presente informe de avalúo no constituye un estudio de títulos.
- Los valores tenidos en cuenta para la estimación del valor corresponden a ofertas de mercado de inmuebles ubicados en el mismo sector.
- Los datos de mercados encontrados en la investigación de mercado corresponden a inmuebles con características similares a los bienes objeto de avalúo.

- El inmueble presenta uso dotacional.
- Actualmente en el inmueble funciona la sede del Sisben.

13. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

13.1 Investigación indirecta

13.1.1. Datos observables Nivel 1

No se encontraron ofertas de bienes iguales al inmueble objeto de estudio, sin embargo, si se obtuvo información de inmuebles similares en el sector.

13.1.2. Datos observables Nivel 2

Los siguientes son los datos observables nivel 2, utilizados para la determinación del valor del inmueble objeto de avalúo.

13.1.2.1. Modelación Matemática del Método Comparativo de Mercado

Los siguientes son datos de mercado de bienes similares o comparables encontrados en el sector de estudio. Todos los datos fueron verificados, analizados y homogeneizados según sus características.

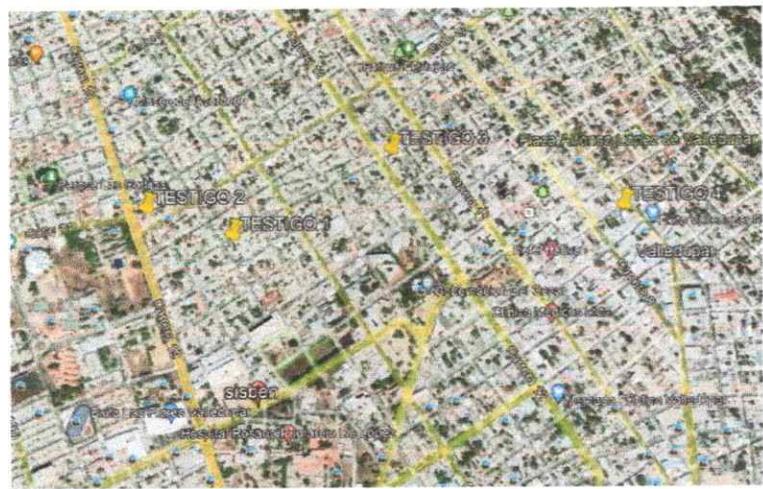
No	DIRECCION	VALOR VENTA	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO M2	AREA CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 CONTRUCCION	VALOR FINAL TERRENO	F. AREA
1	VALLEDUPAR CENTRO ALFONSO LOPEZ	\$ 580.000.000	5,00%	\$ 551.000.000	300	270	\$ 1.215.000	\$ 222.950.000	0,99
2	VALLEDUPAR CENTRO	\$ 340.000.000	5,00%	\$ 323.000.000	80	150	\$ 1.670.000	\$ 72.500.000	0,81
3	VALLEDUPAR CENTRO	\$ 350.000.000	5,00%	\$ 332.500.000	162	200	\$ 1.055.000	\$ 121.500.000	0,88
4	VALLEDUPAR CENTRO	\$ 367.061.465	5,00%	\$ 348.708.392	160	284	\$ 790.000	\$ 124.348.392	0,88

No	VALOR M2	DESCRIPCION	IMAGEN	FUENTE
1	\$ 736.377	VENTA CASA AMPLIA EN SECTOR CENTRAL DE VALLEDUPAR CESAR En la ciudad de Valledupar en sector central con cercanías a Éxito las Florez, el centro comercial Mega Mall, almacenes de cadenas, supermercados, restaurantes, el centro, clínicas, iglesias, colegios, parques, excelentes vías de acceso, Sena central y mas Casa amplia construida con materiales de calidad, excelente acabados. 300 metros cuadrados Rejas instaladas Parquedero interno Terraza espaciosa Sala acogedora Iluminación natural Ventilada Comedor Cocina moderna Área de Estudio 6 Habitaciones		https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-valledupar-alfonso-lopez-5-habitaciones-3-banos-1-garajes/12715-M3359681
2	\$ 737.896	CASA UBICADA EN UN BARRIO CENTRAL DE VALLEDUPAR CESAR En un barrio central de la ciudad de Valledupar, con excelentes vías de acceso, cerca de parques, restaurantes, iglesias, supermercados. A pocas metros del colegio cubierto y mas Casa con excelentes acabados y espacios, de dos pisos, terraza, sala de social, parqueadero interno, baño social, tres confortables habitaciones, la principal con baño interno, closet en madera, cocina con excelentes acabados y		https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-valledupar-garupal-4-habitaciones-5-banos-1-garajes/12715-M3255977
3	\$ 660.050	VENTA CASA Cercana al centro de Valledupar, casas familiares distribuida de la siguiente manera terraza, parqueadero, sala de estar, cocina, cuarto de servicios con su baño interno, patio de labores y patio social con jardín este patio, tiene un cuarto o depósito. En el piso dos tres amplias habitaciones con sus respectivos baños internos, la habitación principal con balcón con vista a la calle, al final del pasillo con vista al patio se encuentra otro balcón.		https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-valledupar-obrero-5-habitaciones-5-banos-1-garajes/12715-M3239883

No	VALOR M2	DESCRIPCION	IMAGEN	FUENTE
4	\$ 682.720	VENTA CASA UBICADA EN EL BARRIO OBRERO VALLEDUPAR CESAR Cercano al centro de Valledupar, casas familiares distribuida de la siguiente manera terraza, parqueadero, sala de estar, cocina, cuarto de servicios con su baño interno, patio de labores y patio social con jardín este patio, tiene un cuarto o depósito. En el piso dos tres amplias habitaciones con sus respectivos baños internos, la habitación principal con balcón con vista a la calle, al final del pasillo con vista al patio se encuentra otro balcón.		https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-valledupar-el-carmen-3-habitaciones-4-banos-1-garajes/10151-M2857508

PROMEDIO	\$ 704.260
DESVIACION ESTANDAR	\$ 39.079
COEFICIENTE DE VAR.	5.55%
COEF. DE ASIMETRIA	-0.28
LIMITE SUPERIOR	\$ 743.339
LIMITE INFERIOR	\$ 665.182
VALOR ADOPTADO	\$ 704.300

13.1.2.2. Ubicación testigos de mercado



La anterior es la ubicación de los testigos de mercado de acuerdo a información encontrada en campo.

13.1.2.3. Valores adoptados por el Método Comparativo de Mercado

Una vez analizadas y procesadas las ofertas por el método comparativo de mercado, y observando que el coeficiente es del 5.55 % el cual es inferior a 7.5% de acuerdo a lo establecido en la resolución 620 de 2008 del IGAC.

Con la aplicación de la metodología encontramos que el rango de valor por metro cuadrado (m²) de área de terreno del inmueble objeto de avalúo esta entre \$ 665.182 y \$ 743.339 con un valor promedio de \$ 704.260.

Una vez realizada la modelación del método comparativo de mercado, el valor adoptado por metro cuadrado de terreno es de \$ 704.300, que corresponde al valor promedio redondeado.

14. RESULTADO DEL AVALÚO

Certificamos que no tenemos intereses financieros, ni de otra índole en la referida propiedad, salvo los inherentes a la realización del presente avalúo.

En ningún caso podrá entenderse que los evaluadores puedan garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad de este, aprobación o concesión de créditos o recepción de este como garantía.

14.1. Valor de la Venta total adoptado.

Hechas las consideraciones anteriores, el siguiente es el valor de comercial del inmueble a 04 de abril de 2022.

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VALOR m ²	VALOR TOTAL
TERRENO	311,38	\$ 704.300	\$ 219.304.934
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			\$ 219.304.934

14.2. Valor de la Venta total adoptado en letras

SON: DOSCIENTOS DIECINUEVE MILLONES TRESCIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS M.L.

14.3. Vigencia del Avalúo

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

15. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS

15.1. Política

El valor que asigna GESVALT LATAM SAS, al inmueble avaluado es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.

Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, GESVALT LATAM SAS, entre otros criterios, han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.

El avalúo de GESVALT LATAM SAS, no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y -en general- asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.

En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, GESVALT LATAM SAS, desechan evaluar tales criterios en el análisis, y consideran que el inmueble está sin ocupación, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de dicho inmueble se deriven.

Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no efectúan GESVALT LATAM SAS.

15.2. Notas

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por GESVALT LATAM SAS, y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúan GESVALT LATAM SAS, conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, etc., todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje -hacia arriba o hacia abajo- el monto del avalúo.

En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de GESVALT LATAM SAS, pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

Se certifica que GESVALT LATAM SAS, ni ninguno de los peritos designados para la realización de este avalúo, tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

15.3. Cláusula de Publicación del Informe

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin su consentimiento.

15.4. Declaración de Cumplimiento

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

15.5. Declaración de No Vinculación

GESVALT LATAM SAS, no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.

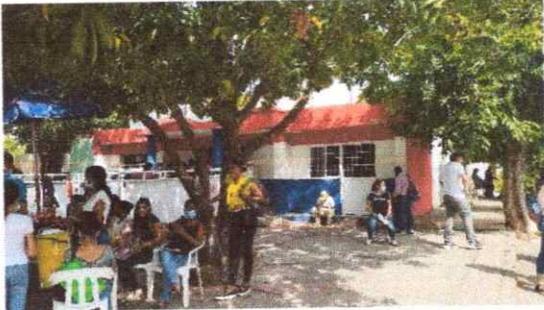
Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

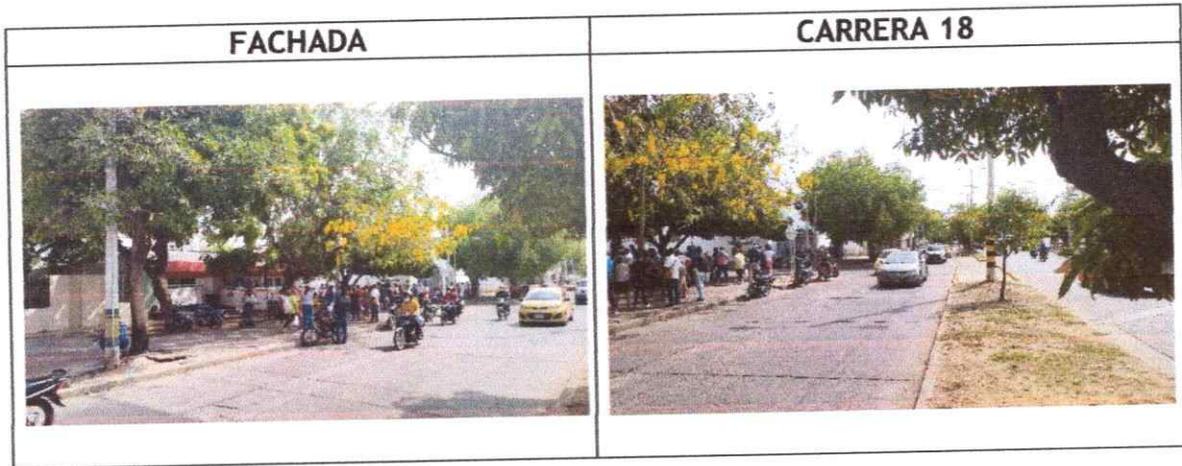
Cordialmente,

KELLY JOHANNA RODRIGUEZ P.
AVALUADORA
RAA-AVAL 1032398715
GESVALT LATAM SAS

16. ANEXOS

16.1. Registro Fotográfico

<p style="text-align: center;">ENTORNO</p> 	<p style="text-align: center;">CALLE 16 CON CARRERA 18</p> 
<p style="text-align: center;">FACHADA Y VISTA SOBRE CARRERA 18</p>	
	
<p style="text-align: center;">LOTE</p>	
	



16.2 Registro Abierto de Avaluadores



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796514-2

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

El señor(a) **KELLY JOHANNA RODRIGUEZ PACHECO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032398715, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-1032398715**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **KELLY JOHANNA RODRIGUEZ PACHECO** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción: 05 Jun 2019 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción: 05 Jun 2019 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción: 05 Jun 2019 | Régimen: Régimen Académico

Página 1 de 3



PPN de Valledupar: 9.7330472



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción: 05 Jun 2019 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avances de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción: 05 Jun 2019 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción: 05 Jun 2019 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y ilegítimos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción: 05 Jun 2019 | Régimen: Régimen Académico



PIN de Validación: b70d0af3



Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: CRA 89-C # 8 C 15
Teléfono: 3125171742
Correo Electrónico: krodriquazp200@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniera Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
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(a) señor(a) KELLY JOHANNA RODRIGUEZ PACHECO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032398715.

El(la) señor(a) KELLY JOHANNA RODRIGUEZ PACHECO 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

b70d0af3

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 01 días del mes de Abril del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma
Alejandra Suarez
Representante Legal