

PROYECTO DE ACUERDO No. 007 DE 2022  
21 de abril de 2022.

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DECLARAN LAS CONDICIONES DE URGENCIA Y SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA ADQUIRIR UN BIEN INMUEBLE Y EL PAGO DE LAS INDEMNIZACIONES A QUE HAYA LUGAR, CON OCASIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE UNA SENTENCIA JUDICIAL”.**

### 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, la resolución 3722 del 27 de noviembre de 2014, expedida por el ministerio de Cultura y

#### CONSIDERANDO:

Que el Artículo 72 superior, garantiza y salvaguarda la protección del patrimonio cultura en los siguientes términos:

*“El patrimonio cultural de la Nación está bajo la protección del Estado. El patrimonio arqueológico y otros bienes culturales que conforman la identidad nacional, pertenecen a la Nación y son inalienables, inembargables e imprescriptibles.”*

Que la ley 397 de 1997, estableció dentro del ordenamiento jurídico colombiano los preceptos para salvaguarda y garantizar, la protección, conservación, sostenibilidad, recuperación del patrimonio cultural.

Que la ley 1185 de 2008 modifico parcialmente lo dispuesto en la ley 397 de 1997. Donde el artículo 1 –ley 1185 de 2008- establece como objetivo de esta:

- a) *“Objetivos de la política estatal en relación con el patrimonio cultural de la Nación.*

*La política estatal en lo referente al patrimonio cultural de la Nación tendrá como objetivos principales la salvaguardia, protección, recuperación, conservación, sostenibilidad y divulgación del mismo, con el propósito de que sirva de testimonio de la identidad cultural nacional, tanto en el presente como en el futuro.*

*Para el logro de los objetivos de que trata el inciso anterior, **los planes de desarrollo de las entidades territoriales y los planes de las comunidades, grupos sociales y poblacionales incorporados a estos, deberán estar armonizados en materia cultural con el Plan Decenal de Cultura y con el Plan Nacional de Desarrollo y asignarán los recursos para la salvaguardia,***



*conservación, recuperación, protección, sostenibilidad y divulgación del patrimonio cultural.”*

Que mediante resolución 3722 del 27 de noviembre de 2014, expedida por el ministerio de Cultura, se aprobó el Plan de Manejo Especial para el sector fundacional del Municipio de Valledupar la Constitución Política establece que corresponde al Municipio hacer las obras que demande el desarrollo.

Que la Fundación Amigos del Viejo Valle de Upar, AVIVA, a través de su representante legal, presentó una Acción Popular, que fue tramitada bajo el radicado 20-001-33-31-004-2011-00432-00, promovida contra el Ministerio de Cultura, la Gobernación del Cesar, Alcaldía de Valledupar, Concejo Municipal de Valledupar, y Curadurías Urbanas Nos.1 y 2 de Valledupar, por la presunta vulneración de los derechos colectivos a la defensa del patrimonio cultural de la Nación, a la seguridad y la previsión de desastres previsibles técnicamente.

Que mediante sentencia fechada 29 de abril de 2016, el tribunal Administrativo del Cesar, dentro del radicado 20-001-33-31-004-2011-00432-00, siendo ponente la h. Magistrada DORIS PINZON AMADO,

*falló “PRIMERO: DECLARAR probada la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva, propuesta por el MINISTERIO DE MINAS Y ENERGÍA, por las consideraciones expuestas en esta providencia”. y*

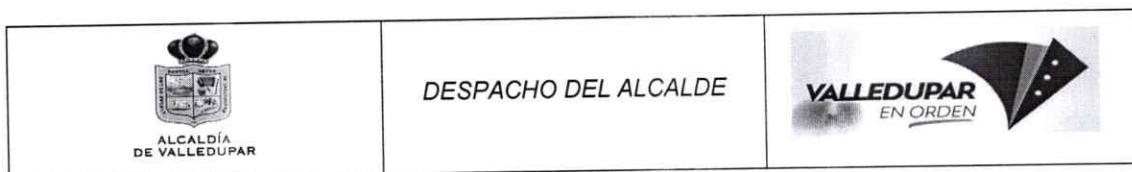
*“CUARTO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena: “....3 Al Alcalde Municipal de Valledupar, inscribir, dentro del mes siguiente de la adopción de las modificaciones realizadas al Plan de Ordenamiento Territorial de Valledupar, las afectaciones que sobre bienes inmuebles se generen con ocasión de la expedición del Acuerdo aprobado por el Concejo Municipal en cumplimiento de lo ordenado en el ordinal anterior y adelantar las actuaciones administrativas requeridas para adquirir, permutar u obtener el cambio de uso del predio ubicado en la carrera 8 No. 15-43 de la ciudad de Valledupar, de propiedad de inversiones MORON S. EN.C., a más tardar dentro del término de los cinco (5) años siguientes a la ejecutoria de esta decisión”* negrillas fuera de texto.

Que dentro de las actividades desarrolladas por la Administración Municipal de Valledupar, se practicó avalúo del inmueble y del establecimiento de comercio.

Que las partes iniciaron el proceso de negociación directa el cual no culminó debido a las observaciones efectuadas por el apoderado de la sociedad Inversiones Morón Peña S.A.S.

Que mediante auto fechado a marzo 17 de 2022, el Tribunal Administrativo del Cesar, requirió al “Alcalde Municipal de Valledupar para que dentro del término máximo de los diez (10) días siguientes, se sirva definir la estrategia que se va a adoptar para darle cumplimiento a las órdenes impartidas por esta corporación, lo cual deberá estar acompañado del respectivo cronograma que en ningún caso podrá exceder del plazo máximo autorizado para dar cumplimiento integral a la decisión. La inobservancia a este requerimiento conllevará la apertura del respectivo incidente sancionatorio”.

Que las sentencias judiciales cuando se encuentran en firme, como en este caso, gozan de la doble presunción de acierto y legalidad.



Que del concepto emitido por la Oficina Asesora Jurídica Municipal, se determinó la necesidad de iniciar el proceso de enajenación voluntaria, para adquirir el inmueble y pagar las indemnizaciones a que haya lugar, para que se pueda verificar el cumplimiento de la sentencia.

Que la constitución política de Colombia consagra la protección de la propiedad privada y el principio de prevalencia del interés común frente al interés particular. 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 de inmuebles, en este caso para el cumplimiento de una sentencia judicial en firme.

Que la Ley 1551 de 2012, establece que se debe acudir al H. Concejo Municipal, para la declaratoria de utilidad pública y pedir autorización para la adquisición de predios.

Que el inmueble que se debe adquirir se identifica de la siguiente manera:

No.	Numero Catastral	Matricula Inmobiliaria
1º.	20001-01-01-000000 7100010000000000-	190-122819

Por lo anteriormente expuesto, el Honorable Concejo Municipal.

#### ACUERDA:

**ARTICULO PRIMERO: DECLARATORIA DE LAS CONDICIONES DE URGENCIA POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA.** Declárese las condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.190-122819.

**ARTICULO SEGUNDO: AUTORIZACION.** Autorícese al señor Alcalde Municipal de Valledupar, por el término de un (1) año para que adquiera mediante el proceso de enajenación voluntaria o expropiación administrativa y/o judicial, un inmueble identificado con el folio de matrícula No. 190-122819 y pague las indemnizaciones a que haya lugar, para que se pueda verificar el cumplimiento de la sentencia proferida dentro del radicado 20-001-33-31-004-2011-00432-00, promovida contra el Ministerio de Cultura, la Gobernación del Cesar, Alcaldía de Valledupar, Concejo Municipal de Valledupar, y Curadurías Urbanas Nos.1 y 2 de Valledupar

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

No.	Numero Catastral	Matricula Inmobiliaria
1º.	20001-01-01-000000 7100010000000000-	190-122819

**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.

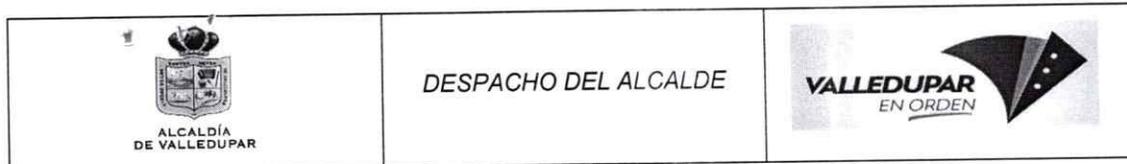
**ARTICULO TERCERO. VIGENCIA:** El presente Acuerdo rige a partir de su sanción y publicación



**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 DECLARAN LAS CONDICIONES DE URGENCIA Y SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA ADQUIRIR UN BIEN INMUEBLE Y EL PAGO DE LAS INDEMNIZACIONES A QUE HAYA LUGAR, CON OCASIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE UNA SENTENCIA JUDICIAL”.**

Exposición de motivos.

H. CONCEJALES.

El Tribunal Administrativo del Cesar, dentro del radicado 20-001-33-31-004-2011-00432-00, promovida contra el Ministerio de Cultura, la Gobernación del Cesar, Alcaldía de Valledupar, Concejo Municipal de Valledupar, y Curadurías Urbanas Nos. 1 y 2 de Valledupar, profirió una sentencia que obliga a la adquisición de un predio y a la indemnización por un establecimiento de comercio, esta sentencia se encuentra en firme y es necesario se ejecute.

Además de haber presentado los recursos de Ley, hemos adelantado las gestiones necesarias para llegar a un acuerdo con los propietarios de tal forma que se pueda cumplir con la sentencia, no obstante, los avances anteriores, se ha conminado a la administración, mediante auto de marzo 17 de 2022, para que se presente un cronograma que permita cumplir lo ordenado en la sentencia.

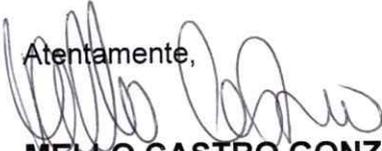
Las sentencias judiciales en firme gozan de la doble presunción de acierto y legalidad, lo que obliga a su cumplimiento, aunque no se comparta la decisión

Por ello, 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 adquirir un inmueble ubicado en el centro fundacional del Municipio de Valledupar, necesario para darle cumplimiento a la sentencia proferida por el Tribunal Administrativo del Cesar.

En cumplimiento de la reglamentación establecida por el H. Concejo Municipal mediante el Acuerdo 008 de 2013, se adjuntan entre otros los siguientes documentos: certificados de libertad y tradición del inmueble identificados con el número 190-122819, los títulos que soportan las anotaciones, resolución de adjudicación y escrituras públicas, 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 Fontalvo Gamarra  
Prof. Univ. Secretaria General

Aprobó:  
  
Luis Enrique Galvis Núñez  
Secretario General Municipal

0391 Fontalvo

RECIBO  
Abril 19/2022  
20:30 hrs

6



RECIBIDO  
20 ABR 2022  
SECRETARÍA General  
ALCALDÍA DE VALLEDUPAR  
HORA 9:40 am  
Firma

MEMORANDO N° 0226 -2022

Valledupar, 18 de abril 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 DECLARAN LAS CONDICIONES DE URGENCIA Y SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA ADQUIRIR UN BIEN INMUEBLE Y EL PAGO DE LAS INDEMNIZACIONES A QUE HAYA LUGAR, CON OCASIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE UNA SENTENCIA JUDICIAL".

Atendiendo el contenido de lo solicitado, me permito allegar los comentarios al Proyecto de Acuerdo - "POR MEDIO DEL CUAL SE DECLARAN LAS CONDICIONES DE URGENCIA Y SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA ADQUIRIR UN BIEN INMUEBLE Y EL PAGO DE LAS INDEMNIZACIONES A QUE HAYA LUGAR, CON OCASIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE UNA SENTENCIA JUDICIAL".

SECTOR QUE CONCEPTUA: OFICINA ASESORA JURIDICA

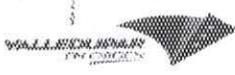
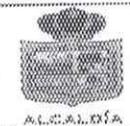
TÍTULO DEL PROYECTO

"POR MEDIO DEL CUAL SE DECLARAN LAS CONDICIONES DE URGENCIA Y SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA ADQUIRIR UN BIEN INMUEBLE Y EL PAGO DE LAS INDEMNIZACIONES A QUE HAYA LUGAR, CON OCASIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE UNA SENTENCIA JUDICIAL".

OBJETO DEL PROYECTO DE ACUERDO

Declárese las condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-122819.

Autorícese al señor Alcalde Municipal de Valledupar, por el término de un (1) año para que adquiera mediante el proceso de enajenación voluntaria o expropiación administrativa y/o judicial, un inmueble identificado con el folio de matrícula No. 190-122819 y pague las indemnizaciones a que haya lugar, para que se pueda verificar el cumplimiento de la sentencia proferida dentro del radicado 20-001-33-31-004-2011-00432-00, promovida contra el Ministerio de Cultura, la Gobernación del Cesar, Alcaldía de Valledupar, Concejo Municipal de Valledupar, y Curadurías Urbanas Nos. 1 y 2 de Valledupar

	<b>MUNICIPIO DE VALLEDUPAR</b>	 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR
0226	OFICINA ASESORA JURIDICA	

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

No.	Numero Catastral	Matricula Inmobiliaria
1º.	20001-01-01-000000 7100010000000000-	190-122819

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

El presente Acuerdo rige a partir de su sanción y publicación.

**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 4º. 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.

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

	<b>MUNICIPIO DE VALLEDUPAR</b>	 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR
0226	OFICINA ASESORA JURIDICA	

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 compra-venta 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.

#### **GENERA GASTOS ADICIONALES**

Autorícese al señor Alcalde Municipal de Valledupar, por el término de un (1) año para adquiera mediante el proceso de enajenación los inmuebles necesarios para la ejecución de proyectos.

Los inmuebles objeto de esta autorización se identifican así: Numero catastral 20001-01-02-0478-0021-000 y 20001-01-02-0478-0021-000, matrícula inmobiliaria No 190-129292 y 190-36491.

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

	<b>MUNICIPIO DE VALLEDUPAR</b>	 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR
0276	OFICINA ASESORA JURIDICA	

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 DECLARAN LAS CONDICIONES DE URGENCIA Y SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA ADQUIRIR UN BIEN INMUEBLE Y EL PAGO DE LAS INDEMNIZACIONES A QUE HAYA LUGAR, CON OCASIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE UNA SENTENCIA JUDICIAL" 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.

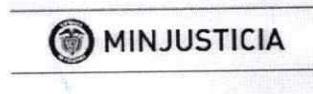
Anexo: Proyecto de acuerdo, exposición de motivos.

Sin otro particular,

Cordialmente  
  
**OMAR JAVIER CONTRERAS SOCARRAS**  
 Jefe Oficina Asesora Jurídica Municipal.

	Nombre	Cargo	Firma
Elaborado por:	WILLIAM DEL TORO GOMEZ	PROFESIONAL ESPECIALIZADO CAJ	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes.



### Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha:	Hora:	No. Consulta:
Nº Matrícula Inmobiliaria: -	Referencia Catastral:	
Departamento:	Referencia Catastral Anterior:	
Municipio:	Cédula Catastral:	
Vereda:	Nupre:	

Dirección Actual del Inmueble:

Direcciones Anteriores:

Determinación:	Destinacion economica:	Modalidad:
Fecha de Apertura del Folio:	Tipo de Instrumento:	Fecha de Instrumento:
Estado Folio:		
Matrícula(s) Matriz:		
Matrícula(s) Derivada(s):		
Tipo de Predio:		

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

**Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales**

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

**Propietarios**

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
------------------	---------------------	----------------------------------	---------------

**Complementaciones****Cabidad y Linderos****Linderos Tecnicamente Definidos****Area Y Coeficiente**

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimetros:      Area Privada Metros: Centimetros:

Area Construida Metros: Centimetros:      Coeficiente: %

**Salvedades**

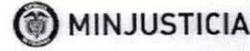
NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
---------------------	----------------------	-------------------------	-------------------	------------------------	----------------------------	---------------------------

**Trámites en Curso**

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD
----------	------	-------	----------------	--------

**IMPORTANTE**

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples  
<https://www.vur.gov.co/portal/pages/vur/inicio.jsf?url=%2Fportal%2FPantallasVUR%2F%23%2F%3Ftipo%3DdatosBasicosTierras>



## Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 07/04/2022  
**Hora:** 10:05 AM  
**No. Consulta:** 307051484  
**No. Matricula Inmobiliaria:** 190-122819  
**Referencia Catastral:** 01-01-0071-0001-000

## Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

## Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 22-02-2005 Radicación: 2005-1354  
 Doc: ESCRITURA 380 DEL 2005-02-21 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
 ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)  
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
 DE: INVERSIONES MORON PEVA Y CIA. S. EN C. NIT. 8240064070 X  
 A: BANCO DE BOGOTA S.A.

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 22-12-2008 Radicación: 2008-190-6-14924  
 Doc: ESCRITURA 2005 DEL 2008-12-16 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

Doc: ESCRITURA 2965 DEL 2008-12-16 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 0919 ENGLOBE (OTRO)

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

A: INVERSIONES MORON PEVA Y CIA. S. EN C. NIT. 8240064070 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 27-01-2011 Radicación: 2011-190-6-791

Doc: ESCRITURA 915 DEL 2010-04-15 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA (CANCELACION)

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

DE: BANCO DE BOGOTA NIT. 8600029644

A: INVERSIONES MORON PEVA Y CIA. S. EN C. NIT. 8240064070

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 08-09-2011 Radicación: 2011-190-6-9235

Doc: ESCRITURA 2295 DEL 2011-09-05 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL ESTE Y OTRO. EL DOCUMENTO SE ARCHIVA EN LA MATRÍCULA N.º. 190-19467.  
(OTRO)

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

A: INVERSIONES MORON PEVA S.A.S. NIT. 8240064070 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 15-09-2011 Radicación: 2011-190-6-9577

Doc: ESCRITURA 2412 DEL 2011-09-14 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)

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

DE: INVERSIONES MORON PEVA S.A.S. NIT. 8240064070 X

A: BANCOLOMBIA S.A. NIT. 8909039388

11/ 1025  
3/2 14

que se le permita ejecutar su proyecto de demolición, remodelación y ampliación, para lo cual adquirió el predio localizado en la calle 15 No. 7-85, que en criterio de los accionantes también hace parte del área de influencia del sector fundacional de Valledupar. Se aduce que pese a la negativa de la comunidad residente, reiterados pronunciamientos emitidos por el **MINISTERIO DE CULTURA** sobre la improcedencia de ejecutar una obra de estas características en ese sector y el riesgo que ello representa para la comunidad, en la modificación extraordinaria de que fue objeto el POT en el año 2008 se mantuvo la clasificación de ese inmueble por solicitud del Alcalde y decisión del Concejo Municipal.

Aduce la accionante que de manera inesperada el 24 de abril de 2009 el **MINISTERIO DE CULTURA** emitió la Resolución No. 0745 "Por la cual se autoriza el proyecto de intervención en el inmueble localizado en la Carrera 8 No. 15-43, en la zona de influencia del Sector Fundacional de Valledupar, declarado Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional", lo que le permite a los propietarios de la Estación de Servicio construir una "Macro Bomba", lo que estima vulnera el derecho colectivo al patrimonio cultural de la Nación y vulnera normas que establecen restricciones sobre circulación de vehículos de alto tonelaje por la zona, lo que motiva el ejercicio de la acción popular.

### III.- PRETENSIONES.-

Se incoan en el escrito introductorio que reposa a folios 1 y siguientes del cuaderno No. 1, y se encuentran relacionadas como se transcriben a continuación:

*"PRIMERO: ORDENAR a la señora Ministra de Cultura PAULA MARCELA MORENO ZAPATA suspender la aplicación o ejecución de la Resolución No. 0745 "Por la cual autoriza el proyecto de intervención del inmueble localizado en la Carrera 8 No. 15-43, en la zona de influencia del Sector Fundacional de Valledupar, declarado Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional" de fecha 24 de abril de 2009 por vulnerar los derechos colectivos invocados en esta acción.*

*[ . . . ] SEGUNDO: ORDENAR a la señora Ministra de Cultura PAULA MARCELA MORENO ZAPATA, al señor Gobernador del Cesar CRISTIAN MORENO PANEZZO, y al señor Alcalde del Municipio de Valledupar contando con la participación de la sociedad civil de la región concluir la elaboración y/o formulación del Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) para el Centro Histórico de Valledupar cuyo objetivo central sea la protección, la preservación y conservación el patrimonio cultural de la ciudad. Así mismo, que se incluya en dicho plan las siguientes precisiones:*

- a. *Que previa revisión del área afectada como de la zona de influencia del Centro Histórico de Valledupar se ajusten a los límites de las mismas, retornando a las delimitaciones originales de Centro Histórico, se regule el nivel permitido de intervención, las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegure el respaldo comunitario a la conservación de los determinados bienes en cumplimiento de la ley y siguiendo los procedimientos establecidos por el Comité de Patrimonio Municipal de la UNESCO.*

- 124  
1226  
/ 15
- b. Que se prohíba el tránsito de vehículos de alto tonelaje por las vías del Centro Histórico de Valledupar de acuerdo a lo acotado por el parágrafo tercero (3) del artículo 105 de la Ley 769 de 2002, por la cual se expide el Código Nacional de Tránsito Terrestre y se dictan otras disposiciones.
  - c. Que se establezca una estructura que vincule, destaque y exalte la calidad y valores formales y ambientales de las calles, plazas, plazoletas y rincones del Centro Histórico de Valledupar, para que sus habitantes desarrollen sentido de pertenencia conllevando al mejoramiento del sector.
  - d. Que se consolide la infraestructura del Centro Histórico requiriendo acciones para el mejoramiento de las redes de agua y drenaje sanitario y pluvial. A la vez que al ejecutarse estas obras en beneficio del patrimonio cultural de la ciudad se sustituya las redes de cableado aéreo eléctrico, telefónico y de alumbrado público por subterráneo.
  - e. Que se dignifique el espacio público del Centro Histórico de Valledupar, con el ordenamiento funcional y el mejoramiento de pavimentos, mobiliario urbano, arborización señalización y alumbrado para el mejor aprovechamiento del sector por parte de la ciudadanía vallenata y los turistas.
  - f. Que se promueva el rescate de los callejones y barrios tradicionales del sector, las casas de bahareque y los nombres antiguos de las calles con sus plaquetas coloniales.
  - g. Que se determinen las calles que serán peatonales y arborizadas con características ambientales y funcionales, reubicando el comercio ambulante localizado a lo largo de la Calle del Cesar.
  - h. Que los incentivos fiscales y las rebajas en las tarifas por los servicios públicos se apliquen, tal como lo establece la Ley 397 de 1997, a todos los propietarios de bienes inmuebles coloniales localizados en el Centro Histórico de Valledupar, sin distinción de Zona Fundacional o Zona de Influencia.
  - i. Que se le de cumplimiento a lo plasmado por el artículo 257 del Acuerdo No. 064 de diciembre de 1999.

**TERCERO: ORDENAR** a la Alcaldía del Municipio de Valledupar, atendiendo los artículos 311 y 313 numeral noveno (9) de la Constitución de 1991, adelantar las gestiones necesarias tendientes a preservar y defender el patrimonio cultural de la ciudad, utilizando los recursos económicos, humanos y logísticos de protección de los bienes que integran el Centro Histórico.

**CUARTO: ORDENAR** al H. Concejo Municipal de Valledupar, asumir su responsabilidad constitucional consagrada en el artículo 313 numeral séptimo (7) y noveno (9), y previo trámite legal pertinente, revisar, modificar y reglamentar el uso del suelo respecto al expendio de gasolina hoy día permitido en el Centro Histórico de Valledupar contemplado en el Acuerdo No. 064 de 9 de diciembre de 1999 y la Modificación Excepcional del POT a través del Acuerdo No. 036 de 23 de diciembre de 2008.

**QUINTO: ORDENAR** a las entidades demandadas, en los términos de los artículos 4º y 5º de la Ley 397 de 1997, cumplir con el objetivo de la política estatal en relación con el Centro Histórico de Valledupar, en el sentido de tomar las medidas necesarias para su protección, conservación, rehabilitación y divulgación, con el propósito de que se sirva de testimonio de la identidad cultural nacional y municipal tanto en el presente como en el futuro.

**SEXTO: DECLARAR** que las entidades demandadas conjunta y/o individualmente son responsables de la protección y manejo de los bienes que hacen parte del patrimonio cultural de Valledupar localizados en el Centro Histórico de la Ciudad.

**SÉPTIMO: CONDENAR** a las entidades accionadas a cancelar en nuestro favor el incentivo económico establecido en el artículo 39 de la Ley 472 de 1998."

-Sic para lo transcrito-

12/3  
12/17  
16

Resulta relevante indicar que en escrito presentado el 31 de agosto de 2009 por la accionante, se expresó literalmente “. . . [l]o único que nos mueve es el interés de forzar a nuestro dirigentes para que tomen las acciones políticas necesarias que conlleven a arreglar definitivamente el Centro Histórico de la ciudad, comenzando por la corrección de sus delimitaciones, que han facilitado que el uso del suelo para estaciones de combustible no haya cambiado. Además toda la infraestructura comenzando por el agua, debe ser arreglada como lo están haciendo en Santa Marta, en donde están aplicando la primera etapa del PEMP (Plan Especial de Manejo del Patrimonio).”<sup>1</sup>

#### IV.- ACTUACIÓN PROCESAL.-

**ADMISIÓN:** La acción popular fue presentada ante los **JUZGADOS ADMINISTRATIVOS DEL CIRCUITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR**, correspondiéndole su conocimiento al Juzgado Sexto, que por medio de auto de fecha 26 de agosto de 2009 admite la demanda<sup>2</sup>, notificándose el proveído de manera personal al **AGENTE DEL MINISTERIO PÚBLICO** el día 8 de septiembre de 2009, y por aviso al Alcalde de Valledupar<sup>3</sup>, al Curador Urbano No. 2 de Valledupar<sup>4</sup>, al Defensor del Pueblo Seccional Cesar<sup>5</sup>, al **MINISTERIO DE CULTURA**<sup>6</sup>, al Gobernador del departamento del Cesar<sup>7</sup>, a la **ESTACIÓN DE SERVICIO CENTRAL DE COMBUSTIBLE**<sup>8</sup>, al Curador Urbano No. 1 de Valledupar<sup>9</sup>, al **MINISTERIO DE MINAS Y ENERGÍA** por conducto del señor Gobernador<sup>10</sup> y al Presidente del Concejo Municipal<sup>11</sup>.

Con ocasión de la expedición de la Ley 1395 de 2010 (artículos 57 y 58), el **JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR** resuelve remitir por competencia la acción popular de la referencia para ante el **TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL CESAR**<sup>12</sup>, correspondiéndole su conocimiento a este Despacho que mediante auto de 17 de noviembre de 2011 resuelve avocar el conocimiento del proceso y declarar la nulidad de todo lo

1 Folios 232 del cuaderno No. 2 del proceso.  
2 Folios 227 a 231 del cuaderno No. 2 del proceso.  
3 Folio 239 Ibid.  
4 Folio 241 Ibid.  
5 Folio 243 Ibid.  
6 Folio 245 Ibid.  
7 Folio 247 Ibid.  
8 Folio 249 Ibid.  
9 Folio 251 Ibid.  
10 Folio 399 Ibid.  
11 Folio 401 Ibid.  
12 Folios 548 y 549 Cuaderno No. 3.

actuado por falta de competencia funcional<sup>13</sup>, decisión con ocasión de la cual el Apoderado de **INVERSIONES MORÓN PEÑA** eleva solicitud de decreto de medidas cautelares, las cuales son decretadas mediante auto de 15 de diciembre de 2011<sup>14</sup> y conllevan la orden de suspensión del proceso de demolición y remodelación de la estación de servicio Central de Combustibles. En ese mismo proveído se admite la acción popular y se ordena nuevamente agotar el trámite de su notificación.

La admisión de la acción popular es notificada de manera personal al **AGENTE DEL MINISTERIO PÚBLICO** el día 16 de diciembre de 2011, y por aviso al **MINISTERIO DE MINAS Y ENERGÍA** por conducto del señor Gobernador<sup>15</sup>, al Gobernador del departamento del Cesar<sup>16</sup>, al Defensor del Pueblo Seccional Cesar<sup>17</sup>, al **MINISTERIO DE CULTURA**<sup>18</sup>, al Alcalde de Valledupar<sup>19</sup>, al Presidente del Concejo Municipal<sup>20</sup>, al Curador Urbano No. 1 de Valledupar<sup>21</sup> y, al Curador Urbano No. 2 de Valledupar<sup>22</sup>. Cabe aclarar que la **ESTACIÓN DE SERVICIO CENTRAL DE COMBUSTIBLE** se ha entendido notificada por conducta concluyente habida consideración del escrito de solicitud de medidas cautelares elevado por su Apoderado y del escrito elevado con el objeto de que se le imprimiera celeridad a la actuación<sup>23</sup>.

**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**- Los accionados presentaron sus escritos de intervención, los cuales se pueden resumir en los siguientes términos:

⇒ **INVERSIONES MORÓN PEÑA S.A.S.** (v. fls. 252 y s.s. C. 2 y fls. 737 a 757 C. 3): por conducto de Apoderado se opone a la prosperidad de la acción popular y propone como excepción de fondo la *"inexistencia de acto u omisión que ponga en peligro el patrimonio histórico de Valledupar"*.

Aduce que parte del terreno en el cual se pretende ejecutar la obra (500 metros aproximadamente) es un lote que se encuentra "enmontado" constituyendo un foco de peligro para la ciudad, lo que permite inferir que la

<sup>13</sup> Folios 562 y 563 C. 3.  
<sup>14</sup> Folios 576 y 577 ibidem.  
<sup>15</sup> Folio 592 Ibid.  
<sup>16</sup> Folio 604 Ibid.  
<sup>17</sup> Folio 594 Ibid.  
<sup>18</sup> Folio 602 Ibid.  
<sup>19</sup> Folio 606 Ibid.  
<sup>20</sup> Folio 608 Ibid.  
<sup>21</sup> Folio 610 Ibid.  
<sup>22</sup> Folio 612 Ibid.  
<sup>23</sup> Folios 550 a 552 C. 3 y fl. 622 C. 3.

1229  
1/18  
18

ejecución de la obra por sí misma representa un beneficio para la comunidad y si bien es cierto que se puede afectar la casa ubicada sobre la calle 15, dentro del proyecto de ampliación y remodelación de la estación de servicio se encuentra prevista su adecuación en armonía con el centro histórico.

De igual forma, desmiente que se vaya a construir una "Macro bomba", así como la aseveración que se hace en la acción popular en el sentido de que en los centros históricos de las ciudades está prohibida la existencia de estaciones de gasolina, a lo que se suma que no existe evidencia de explosiones de este tipo de establecimientos en el país y se desconoce cuál es el impacto que puede tener en la salud de los habitantes del sector aledaño a ella, por lo que las afirmaciones hechas en ese contexto carecen de toda credibilidad.

Cuestiona la afirmación hecha en el sentido de que el Ministerio de Cultura de manera sorpresiva emitió la autorización para ampliación y remodelación de la estación de servicio, pues la referida entidad realizó varias visitas a Valledupar en el año 2008 e incluso interactuó con los accionantes, y fue como conclusión de ese proceso que se emitió el acto que se ha tratado de mostrar como emitido de manera clandestina.

Finalmente, destaca que la estación de servicio tiene más de 60 años de antigüedad y más de 41 años de registro en la Cámara de Comercio, por lo que es claro que cualquier decisión que se adopte en este proceso puede incidir de manera grave en los derechos de sus propietarios.

⇒ **MUNICIPIO DE VALLEDUPAR:** (v. fls. 320 y s.s. C. 2 y 701 a 707 C. 3): Además de considerar que varias de las pretensiones incoadas en la acción popular no pueden ser objeto de decisión en este proceso por escapar a su órbita, se opone a su prosperidad toda vez que sus argumentos no se ajustan a la realidad, menos aún pueden ser imputables al ente territorial, pues como bien se reconoce en el escrito de demanda, por tratarse de un inmueble ubicado dentro de la zona de influencia del sector fundacional de Valledupar, es el Ministerio de Cultura el llamado a otorgar la autorización requerida por la Estación de Servicio, como en efecto ya se hizo, después de haberse obtenido la correspondiente licencia de construcción ante la Curaduría Urbana, aspecto en el cual no tuvo incidencia alguna el municipio.

1230  
3/12  
19

De igual forma, propone la excepción de "inexistencia de amenaza a los derechos e intereses colectivos" y la llamada excepción genérica.

⇒ **CURADURÍA URBANA No. 2 DE VALLEDUPAR** (v. fls. 339 y 340 C. 2 y 671 a 676 C. 3): Se opone a la prosperidad de la acción popular atendiendo a que la autorización otorgada a los propietarios de la estación de servicio mediante Resolución No. 00012 de 17 de enero de 2005 se encuentra ajustada al Plan de Ordenamiento Territorial vigente para esa época y destaca que en ese momento aún no se había expedido el PEP (Plan Especial de Protección), por lo que no era dable exigirle su observancia para la época en que fue radicada la solicitud (20 de diciembre de 2004).

De igual forma destaca que a la fecha, la Licencia de Construcción concedida ya perdió su vigencia al tenor de lo previsto en el artículo 5º del Decreto 564 de 2006 y debido a que no se solicitó su prórroga por el interesado, ella no surte ningún efecto jurídico.

Para finalizar, precisa que a la fecha no se está tramitando nueva licencia ante esa dependencia, por lo que es claro que se está ante la configuración de la excepción de la falta de legitimación.

Propone las excepciones de cosa juzgada y la genérica, además de la excepción que da en titular *"LA INEXISTENCIA DE LA FECTACIÓN DE LOS DERECHOS COLECTIVOS MENCIONADOS POR PARTE DE LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN NUMERO 0012 DEL 17 DE ENERO DE 2005"*.

⇒ **MINISTERIO DE CULTURA** (v. fls. 342 a 376 C. 2): Aun cuando dentro del trámite adelantado por esta Corporación no presentó escrito de intervención, la Sala se remite a lo expuesto en desarrollo del proceso tramitado ante el **JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR**. En ese escrito, la accionada se opone a la prosperidad de las pretensiones incoadas en la acción y propone como excepción la "inexistencia de hechos, acciones y omisiones que motivan la presente demanda".

Destaca en su escrito de intervención que la autorización otorgada a los propietarios de la estación de servicio mediante Resolución No. 0745 de 24 de

1231  
20

abril de 2009, tan sólo constituye uno de los requisitos que deben satisfacer sus propietarios para efectos de que puedan desarrollar el proyecto de ampliación, y que en éste lo único que es posible verificar es que la obra no afecta el sector fundacional, dado que la competencia para establecer la compatibilidad del uso del inmueble para esa actividad sólo puede ser definido por la autoridad territorial, lo que excluye cualquier tipo de injerencia del Ministerio de Cultura. Desde esta perspectiva, precisa que al emitirse la aprobación por parte del Ministerio se tuvo en cuenta lo previsto en el Acuerdo No. 039 de 1993 y el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio, que facultan el uso del suelo para el funcionamiento de estación de servicio, y que es un hecho destacado por el municipio de Valledupar que ese establecimiento funciona en ese lugar desde 1968.

No obstante lo anterior, destaca que desde el año 2006 el Ministerio ha exhortado tanto al departamento como al municipio para que se excluya ese uso del lugar, pese a lo cual las autoridades territoriales en el marco de sus competencias, han decidido mantenerlo.

En cuanto al funcionamiento del Archivo del Departamento en edificación "contigua" al inmueble en el cual se tiene proyectado ejecutar la obra, aduce que no es cierto que se encuentre ubicado colindando con esa edificación y además existe proyecto en ejecución para trasladar de sitio esa dependencia, por lo que es claro que los documentos que constituyen patrimonio histórico y cultural no estarían expuestos a riesgo con la entrada en operación de la estación de servicio remodelada, lo que no significa que en criterio de ese Ministerio sea aceptable que ese tipo de uso se dé en la zona.

En cuanto a la vulneración de los derechos colectivos que pretenden deducir los accionantes del hecho de que se está admitiendo una intervención para ejecutar un proyecto que "... [n]o guarda respeto ni continuidad expresiva arquitectónica neocolonial que la obra nueva debe tener y compadecerse con el espacio en general de este Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional, Sector Fundacional de Valledupar . . . ", afirma que no corresponde a la realidad de lo que se presenta en este caso, por lo que es dable calificar esas conclusiones como "apreciaciones subjetivas propias" de los accionantes y que "no cuentan con soportes normativos o jurídicos".

140  
1232  
2/12  
21

Finalmente, aduce que en cuanto al derecho colectivo de prevención de desastres técnicamente previsibles no se advierte de qué manera se puede imputar su vulneración, cuando no es el Ministerio de Cultura el llamado a constatar el cumplimiento de los requisitos de operación y funcionamiento de la estación de servicio.

Propone como excepciones las denominadas "carencia de objeto", "falta de legitimación en la causa por pasiva", "improcedencia de la acción popular" e "inexistencia del daño contingente, peligro, amenaza, vulneración o agravio a los derechos colectivos".

⇒ **MINISTERIO DE MINAS Y ENERGÍA** (v. fls. 456 a 506 C. 2): Aun cuando dentro del trámite adelantado por esta Corporación no presentó escrito de intervención, la Sala se remite a lo expuesto en desarrollo del proceso tramitado ante el **JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR**. En él se opone a la prosperidad de las pretensiones incoadas en la acción popular y cuestiona su vinculación a esta actuación, pues estima que carece de legitimación en la causa por pasiva, habida cuenta que no existe acción u omisión que le resulte imputable y de la cual se pueda deducir la vulneración de los derechos colectivos cuya protección se reclama en este proceso.

Destaca que la asignación de cupos a las estaciones de servicio se rige por unas normas y procedimiento especial ajeno por completo a la calificación del sector en donde estas pueden operar, pues el uso del suelo sólo puede ser definido por los cuerpos colegiados de los entes territoriales en el respectivo POT. Aduce que para efectos de establecer el sitio y los requerimientos que deben ser satisfechos por el interesado en el montaje de una estación de servicios es preciso acudir a las normas territoriales y presentar la respectiva solicitud ante la curaduría urbana, en quien está delegada la facultad para otorgar licencias de construcción para este tipo de establecimientos de comercio según lo previsto en la Resolución No. 8-2588 de 30 de diciembre de 1994 proferida por el Ministerio de Minas, acto que se debe leer en concordancia con lo previsto en los artículos 4º y siguientes del Decreto 1521 de 1998 y el Decreto 386 de 2007.

Destaca que de acuerdo con las normas técnicas expedidas por ese Ministerio y que rigen las condiciones para la construcción de estaciones de servicio, no

1233  
10  
22

existe ninguna restricción para que puedan operar en zonas altamente pobladas, centros históricos, cercanías a hospitales, entre otros, por lo que las afirmaciones hechas por los accionantes en el sentido de que éstas representan un riesgo para los bienes declarados de interés cultural de la Nación, tan sólo constituye una apreciación de carácter subjetivo.

En cuanto a la asignación de cupo a la **EDS CENTRAL DE COMBUSTIBLES** de la ciudad de Valledupar, destaca que pese a que éste se había venido otorgando en su condición de estación de servicio ubicada en zona de frontera, a la fecha se encuentra suspendida debido al incumplimiento en que incurrió desde el año 2008 en allegar el certificado de conformidad exigido para aquella época, suspensión que se encuentra vigente debido a que la estación no ha acreditado el cumplimiento de los requisitos legales.

- ⇒ **CURADURÍA URBANA No. 1 DE VALLEDUPAR** (fls. 627 a 632 C. 3): Además de oponerse a la prosperidad de las pretensiones incoadas en la acción popular, por carecer de fundamentos fácticos reales y no resultar imputable a la accionada la conducta reprochada, propone como excepciones las que denomina: *"EL CURADOR URBANO EJERCE UNA FUNCIÓN NETAMENTE REGLADA"*, *"LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS SE ERIGEN EN LA NORMATIVIDAD URBANA LOCAL Y NACIONAL VIGENTE"*, *"LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS ESTABLECIDAS EN LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL NO ES COMPETENCIA DE LAS CURADURÍAS URBANAS"*, *"EL CURADOR URBANO PRIMERO DE VALLEDUPAR CON SU ACTUACIÓN NO HA VULNERADO LOS DERECHOS COLECTIVOS QUE INVOCA EL ACTOR POPULAR"*, *"LOS RIESGOS QUE SE ASUMEN CON LA ACTIVIDAD QUE DESARROLLAN LAS ESTACIONES DE SERVICIO DE GASOLINA, SON PREVISIBLES TÉCNICAMENTE"*, *"EL TRÁMITE DE SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA IDENTIFICADO CON LA RADICACIÓN NÚMERO 1360 DEL 06 DE NOVIEMBRE DE 2008, YA SE ENCUENTRA SUSPENDIDO JUDICIALMENTE"*.
- ⇒ **DEPARTAMENTO DEL CESAR** (v. fls. 718 a 721 C. 3): Además de oponerse a la prosperidad de las pretensiones de la acción popular por no existir derechos colectivos que se encuentren vulnerados o amenazados, o prueba de que ella ocurra, propone la excepción genérica.

**AUDIENCIA DE PACTO DE CUMPLIMIENTO:** Atendiendo a lo establecido en el artículo 27 de la Ley 472 de 1998 por medio de auto de fecha 8 de abril de 2010<sup>24</sup>, se fijó la fecha para la celebración de la audiencia de pacto de cumplimiento, llevándose a cabo la misma el 4 de mayo de 2010<sup>25</sup>, debiéndose declarar fallida ante la ausencia de una de las partes.

Se debe precisar que con ocasión de la declaratoria de nulidad de lo actuado realizada mediante autos de fecha 22 de abril y de 12 de junio de 2014 (v. fls. 1042 a 1049 y 1069 a 1078 C. 5), se debió citar nuevamente a llevar a cabo audiencia de conciliación, la cual fue finalmente celebrada el día 10 de diciembre de 2015, fecha en la cual no se pudo llegar a un acuerdo entre las partes, habida consideración que la parte accionante insiste en sus pretensiones, apoyada en el reciente PEM (Plan Especial de Manejo) emitido por el **MINISTERIO DE CULTURA**, que prohíbe la ubicación de estaciones de servicio en esta clase de zonas (v. fls. 1274 a 1280).

**PRUEBAS:** Con el objeto de establecer los hechos y la presunta responsabilidad que recaía sobre la entidad demandada, al proceso fueron allegados los elementos probatorios que se describen a continuación:

Junto con el escrito de demanda fueron aportadas las siguientes:

- ✓ Fotocopia simple de la Resolución No. 795 de 16 de junio de 2000 "Por la cual se declara como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional de Valledupar-Cesar y se aprueba en correspondiente Plan Especial de Protección", acto proferido por el **MINISTERIO DE CULTURA** (v.fl.s. 39 a 43 C. 1; 304 a 309 C. 2 y 634 a 639 C. 3).
- ✓ Fotocopia simple de la certificación expedida por la Secretaría Municipal de Planeación sobre uso del suelo aprobado para el inmueble ubicado en la carrera 8 No. 15-43 de esta ciudad para "Estaciones de Servicio", atendiendo que el área se encuentra calificada en los siguientes términos: "Area de Actividad Múltiple E (AAM-E) Venta de Servicios Estaciones de Servicio (Estaciones de Servicio), Tipo Clase C, Según Acuerdo 064/99 y 039/93. **NOTA: LA ACTIVIDAD DEBE DESARROLLARSE AL INTERIOR DEL LOCAL**" (v.fl. 44 C. 1).

<sup>24</sup> Folio 401 Ibid.  
<sup>25</sup> Folio 380 Ibid.

1255  
12/12 24

- ✓ Fotocopia simple del derecho de petición elevado el 12 de septiembre de 2005 al Alcalde Municipal de Valledupar, en el cual varios de sus habitantes solicitan su intervención para impedir la ampliación de la estación de servicio situada en la carrera 8 entre calles 15 y 16 de la ciudad, advirtiéndole que esa intervención ya se encontraba autorizada por la respectiva Curaduría Urbana; petición que aparece reiterada el 4 de enero de 2008 por parte de la **FUNDACIÓN AVIVA** (v. fls. 45 a 50 C. 1).
  
- ✓ Fotocopia simple de la comunicación de fecha 17 de enero de 2008, dirigida por la Directora de Patrimonio del **MINISTERIO DE CULTURA** al Jefe de la Oficina Asesora de Planeación de Valledupar, a través de la cual se requiere certificación sobre el uso del suelo autorizado para los predios ubicados en la carrera 8 No. 15-43 y en la calle 15 No. 7-85 y la posibilidad existente para que su propietario los englobara, lo anterior con el objeto de analizar una solicitud elevada ante esa entidad, solicitud que también fue elevada al Curador Urbano No. 2 de esta ciudad (v. fls. 52 a 55 C. 1).
  
- ✓ Fotocopia simple de la comunicación de fecha 15 de mayo de 2008, dirigida por la Directora de Patrimonio del **MINISTERIO DE CULTURA** dirigida a la Directora de la **FUNDACIÓN AVIVA**, a través de la cual se da respuesta a una solicitud de suspensión de la resolución de autorización sobre la estación de servicio, en la cual se advierte que hasta el momento no se había proferido el referido acto, pues apenas se estaba en el proceso de constatación de lo informado por la Oficina Asesora de Planeación del municipio sobre el otorgamiento de Licencia de Construcción por parte de la Curaduría Urbana No. 2 a favor de la sociedad **INVERSIONES MORÓN PEÑA S. EN C.** sin que previamente se hubiera obtenido la autorización de esa entidad (v. fls. 56 a 60 C. 1).
  
- ✓ Fotocopia simple de la comunicación de 2008, dirigida por la Directora de Patrimonio del **MINISTERIO DE CULTURA** dirigida al Jefe de la Oficina Asesora de Planeación de Valledupar, a través de la cual se le informa que "... [e]ste Ministerio considera que el predio en mención no ofrece las condiciones para que se desarrolle este uso, por lo tanto, solicita que ese Despacho reubique la estación de gasolina y asegure un uso adecuado al predio. [...] De otra parte, pese a que el decreto 1521 de 1998, proferido por el Ministerio de Minas y Energía en su artículo 5, reglamenta que las estaciones

1236  
12/25

de servicio se podrán ubicar en zonas urbanas, este Ministerio considera que en los centros históricos este uso representa riesgos para la conservación, recuperación y sostenibilidad, en tanto éstas, son zonas urbanas con características espaciales particulares [ . . . ] Fundamentados en lo anterior, esta Dirección le reitera la necesidad de incluir dentro de la próxima revisión del POT la exclusión de este uso del sector fundacional y su zona de influencia. Por su parte, este Ministerio hará lo propio, para incluir este aspecto dentro de las condiciones de manejo del Plan Especial de Manejo y Protección (antes PEP) que se encuentra en proceso de elaboración. Adicionalmente, según la conversación telefónica sostenida por Ud., el pasado 2 de julio, con una de las funcionarias del Grupo de Protección de Bienes de Interés Cultural, Ud., hizo referencia a que en la manzana en la cual se encuentra el predio en mención (manzana 71; barrio El Cerezo), existen usos y construcciones consolidadas, tales como: la Catedral El Rosario de Valledupar, la Academia de Historia, el parqueadero municipal, la casa del Sr. Obispo, el Banco de Bogotá y el Ed. Purrejejo, por lo anterior, es claro que esta preexistencia impide la ampliación de la estación de gasolina en las dimensiones que exige el POT. Lo cual reafirma la imposibilidad del desarrollo de este uso en el predio mencionado. [ . . . ]" (v. fls. 61 a 63 C. 1).

- ✓ Fotocopia simple de la comunicación de 2 de octubre de 2008, dirigida por la Secretaria del **TRIBUNAL SUPERIOR DE VALLEDUPAR**, en la cual se le informa al Alcalde Municipal que mediante fallo de 29 de agosto de ese año, esa Corporación amparó los derechos fundamentales de la sociedad **INVERSIONES MORÓN PEÑA S. EN C.** y le concedió al **MINISTERIO DE CULTURA** el término de las 48 horas siguientes para resolver la solicitud de intervención en la estación de gasolina, concediéndole por su parte, el término de los seis meses siguientes al accionante para adecuarse a lo ordenado por el **MINISTERIO DE MINAS Y ENERGÍA**, plazo que se contabilizaría a partir del vencimiento del término concedido al **MINISTERIO DE CULTURA**, comunicación que se encuentra acompañada de fotocopia de la providencia emitida dentro de la acción de tutela No. 2007-00184-01. (v. fls. 64 y 65 C. 1).
- ✓ Fotocopia simple de la respuesta dada al Representante Legal de la firma **INVERSIONES MORÓN PEÑA Y CIA. S. EN C.** en cumplimiento de la orden impartida en el fallo de tutela, documento en el cual se requiere al propietario del establecimiento replantear el proyecto conforme a los parámetros allí definidos (v. fls. 91 a 96 C. 1).
- ✓ Fotocopia simple de la comunicación de 26 de noviembre de 2008 suscrita por la Jefe de la Oficina Asesora de Planeación de Valledupar, dirigida a la

1237  
31/11  
26

Directora de Patrimonio del **MINISTERIO DE CULTURA**, en la cual se le informa que el ente territorial se encuentra adelantando un proceso de concertación con el objeto de realizar ajustes al POT, razón por la cual se pone a su disposición la copia del proyecto elaborado por la administración municipal (v. fls. 98 y 99 C. 1).

- ✓ Fotocopia simple de la Resolución No. 1312 de 11 de diciembre de 2008 "*Por medio de la cual se suspende el trámite administrativo de una solicitud de licencia urbanística a nombre de Inversiones Morón Peña, en jurisdicción del municipio de Valledupar*", proferida por la Curaduría Urbana No. 1 de Valledupar (v. fls. 100 a 106 C. 1).
- ✓ Fotocopia simple del oficio No. MC35777 de 22 de diciembre de 2008 suscrito por la Ministra de Cultura el cual se encuentra dirigido al entonces Alcalde de Valledupar, y en el cual se afirma: "*. . . Frente a este punto y en tanto que el uso es permitido por la norma local, se reitera que su permanencia estará condicionada al estricto cumplimiento de las exigencias de seguridad establecidas por los entes competentes. Por ello y con la finalidad de proteger la seguridad e integridad física de las personas así como de los bienes inmuebles declarados, es indispensable que el proyecto cumpla con las normas nacionales vigentes que rigen el manejo, almacenamiento y expendio de combustibles y demás temas relacionados con el desarrollo de este uso en un sector urbano consolidado, no solo para la protección del patrimonio cultural, sino de la comunidad vallenata. [ . . . ]*" (v. fls. 102 a 106 C. 1).
- ✓ Fotocopia simple del Acta No. 207 de 23 de diciembre de 2008, que contiene la relación de temas tratados en esa oportunidad por el Concejo Municipal de Valledupar, en el cual se trata el proyecto de acuerdo presentado con el objeto de introducir algunas modificaciones en el POT (v. fls. 107 a 133 C. 1).
- ✓ Fotocopia simple de la comunicación de fecha 30 de diciembre de 2008 suscrita por el Director del **ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN** dirigida al Alcalde de Valledupar, en la cual se deja constancia que constituye un hecho de alto riesgo la ubicación de la estación de gasolina cerca del inmueble en donde se encuentra ubicado el archivo del municipio, escrito que se encuentra acompañado del respectivo estudio técnico, en el cual se emite el siguiente concepto: "*. . . [s]e hace manifiesta la urgencia de que la Administración municipal cuente con el Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP–, para su Centro Histórico, así como la declaratoria de aquellas edificaciones y objetos que actualmente por la comunidad son reconocidos como bienes de interés cultural, pero que por deficiencias de diferente tipo, en un*

1238  
34/5  
27

*momento dado, fueron excluidas de dicha declaratoria. Así mismo, la Administración Municipal, deberá revisar el Plan de Ordenamiento Territorial –POT– de la ciudad de Valledupar, ya que este tipo de usos el espacio debería estar restringido en zonas histórica, administrativa y cultural de toda una región.” (v. fls. 129 a 133 C. 1).*

- ✓ Fotocopia simple de la sentencia de fecha 30 de marzo de 2009 proferida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia dentro de la acción de tutela No. 2008-00086-01, a través de la cual se resolvió la impugnación interpuesta por el **MINISTERIO DE CULTURA**, revocando el fallo proferido en primera instancia, rechazando por improcedente la acción de tutela por la existencia de otro mecanismo de defensa judicial efectivo y denegando la solicitud de nulidad impetrada en contra de la actuación (v. fls. 134 a 142 C. 1).
- ✓ Fotocopia simple de la comunicación de 7 de enero de 2009 suscrita por la Directora de Patrimonio del **MINISTERIO DE CULTURA**, la cual se encuentra dirigida al Alcalde de Valledupar, en el cual se recomienda incluir dentro de las modificaciones del POT, el cambio de uso del sector en donde se encuentra ubicada la estación de gasolina que motiva la presente acción popular (v. fls. 143 a 145 C. 1), escrito que se encuentra acompañado de fotocopia simple de la respuesta emitida por el Alcalde de Valledupar, en la cual se informa de la propuesta de modificación al POT presentada ante el Concejo Municipal (fl. 146 C. 1).
- ✓ Fotocopia simple de la comunicación de fecha 28 de enero de 2009 suscrita por la Directora de Patrimonio del **MINISTERIO DE CULTURA**, la cual se encuentra dirigida al representante legal de **INVERSIONES MORÓN PEÑA Y CIA. S. EN C.**, requiriendo ajustes al proyecto de intervención en la estación de gasolina, y en el cual se recuerda que: *“De otra parte, de acuerdo con la reunión celebrada el pasado 14 de enero entre la Administración Municipal, el representante legal del propietario y este Ministerio, se reitera que esta Dirección considera muy favorable y conveniente la propuesta realizada por la alcaldía municipal al Dr. Nerio Albis en Valledupar, para el traslado o reubicación de la estación de servicio. De conformidad con lo expuesto, le reitero el interés de esta Dirección en la conservación y preservación de los inmuebles considerados como patrimonio cultural, pertenecientes al sector fundacional de Valledupar y su zona de influencia. [ . . ]”* (v. fls. 147 a 149 C. 1).

1239  
3/5-28

- ✓ Fotocopia simple de la Resolución No. 0745 de 24 de abril de 2009 proferida por la Viceministra de Cultura (E), "*Por la cual se autoriza el proyecto de intervención en el inmueble localizado en la Carrera 8 No. 15-43, en la zona de influencia del sector Fundacional de Valledupar, declarado Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional*" (v. fls. 150 a 155 C. 1).
- ✓ Fotocopia simple de la comunicación No. 412-M6335-2009 de 15 de julio de 2009 suscrita por el Jefe de la Oficina Asesora Jurídica del **MINISTERIO DE CULTURA**, dirigida a la Presidenta de la **FUNDACIÓN AVIVA**, a través de la cual se informan las consideraciones que fueron tenidas en cuenta para autorizar la intervención del inmueble en donde opera la estación de gasolina de propiedad de **INVERSIONES MORÓN PEÑA Y CIA. S. EN C.**, en el cual se afirma: ". . . [e]l Ministerio de Cultura, en tanto que el uso de expendio de gasolina en dicho sector es permitido por las normas locales, si el proyecto en cuestión cumple con los requerimientos de las normas locales y atiende las exigencias normativas del Ministerio de Minas y Energía, éste debe ser autorizado. . . . [e]l Ministerio de Cultura en reiteradas solicitudes a pedido a la Administración de Valledupar la exclusión de tal uso del sector Fundacional de esa localidad sin que a la fecha haya sido acatada esa solicitud. Finalmente, debo manifestar que al igual que ustedes, este Ministerio comparte la alternativa propuesta de la permita del lote donde se desarrolla el proyecto de intervención por otro lote de propiedad del Municipio de Valledupar. [ . . . ]", documento que se encuentra acompañado del Acta No. 02 de 2009 del Consejo Nacional de Patrimonio Cultural (v. fls. 156 a 185 C. 1).
- ✓ Relación de firmas de personas que apoyan el ejercicio de la acción popular residentes en esta ciudad (v. fls. 187 a 224 C. 1), la cual se encuentra acompañada de escrito en el cual se indica que se trata de un total de 1.068 personas que coadyuvan la acción (v. fl. 225 C. 1).

Junto con el escrito de contestación de la demanda, fueron aportadas las siguientes:

- ✓ Fotografías y proyecto animado del proyecto de intervención de la estación de gasolina de propiedad de **INVERSIONES MORÓN PEÑA Y CIA. S. EN C.**, el cual se encuentra acompañado de un cd room que contiene la justificación total de la propuesta presentada (v. fls. 270 a 274 C. 2).

- ✓ Fotocopia simple del "Acta del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial Nos. 02 y 041 de 2009" llevadas a cabo el 13 de marzo y el 27 de agosto de 2009, sesiones en las cuales se analizó la solicitud de no autorización de la construcción y/o ampliación de la estación de servicio de propiedad de **INVERSIONES MORÓN PEÑA Y CIA. S. EN C.**, destacándose en la primera de ellas que: ". . . [l]a Dirección de Patrimonio remitió el Oficio 412-MC26878-2008 del 24 de octubre de 2008, en la cual se indicó al interesado siete (7) puntos para que el proyecto pudiera ser viable: -Eliminar el acceso vehicular sobre la calle 15 -Consolidar la continuidad del perfil construido sobre la calle 15 mediante un desarrollo arquitectónico compatible en el contexto, el cual configure el espacio público complementario al eje vial y otorgue continuidad al perfil, empate, volumetría y paramento de conformidad con el contexto -Conformar el acceso y la salida vehicular por la carrera 8,S de manera que garantice la seguridad e integridad física de los peatones, dé continuidad y prelación al recorrido peatonal y evidencie claramente los tramos de traslado de la movilidad vehicular y peatonal -Incluir el inmueble ubicado en la Calle 15 No. 7-85 dentro del proyecto de intervención, a fin de procurar un uso que garantice su sostenibilidad. -Disponer dependencias hacia el costado del callejón que generen una fachada que revitalice el espacio y aporte una comunicación interior exterior. -Emplear materiales y técnicas constructivas compatibles con el contexto conforme a las normas de seguridad establecidas para el desarrollo de dicho uso. -Aplicar la norma vigente para el almacenamiento, manejo, transporte y distribución de combustibles. [ . . . ]" (v. fls. 278 a 286 y 310 a 318 C. 2 y cuaderno de anexos del **MINISTERIO DE CULTURA**).

Con ocasión del auto de pruebas, fueron allegados los siguientes elementos probatorios:

- ✓ Copia del Plan Especial de Protección del Sector Fundacional de Valledupar allegado en cd room (v. fl. 342 C. 2).
- ✓ Copia de grabación de la emisión del noticiero local RPT realizada el día 18 de septiembre de 2009 (v. fl. 378 C. 2).
- ✓ Fotocopia simple de la Resolución No. 182113 de 20 de diciembre de 2007, "Por la cual se establecen los procedimientos, términos y condiciones para el Sistema de Información de la Cadena de Distribución de Combustibles Líquidos derivados del Petróleo - Sicom", proferida por el **MINISTERIO DE MINAS Y ENERGÍA** (v. fls. 387 a 397 c. 2).

1241-3/13  
109 30

- ✓ Fotocopia simple del "FORMULARIO ÚNICO NACIONAL" de la solicitud de licencia de construcción presentada ante la Curaduría Urbana No. 1 de Valledupar por la sociedad **INVERSIONES MORÓN PEÑA Y CIA. S. EN C.** (v. fl. 634 C. 3).
- ✓ Fotocopias simples de los documentos que acreditan cuál es la clasificación de uso del suelo correspondiente al inmueble en donde funciona la estación de servicio de propiedad de la sociedad **INVERSIONES MORÓN PEÑA Y CIA. S. EN C.** (v. fls. 647 y 648 C. 3).
- ✓ Fotocopia simple del Acta de Sesión Especial del Concejo Municipal de Valledupar de fecha 2 de enero de 2013 (v. fls. 660 a 669 C. 3).
- ✓ Fotocopia simple de la Resolución No. 0012 de 17 de enero de 2005 proferida por la Curaduría Urbana No. 2 de Valledupar, "*Por medio de la cual se concede licencia de construcción a Inversiones Morón Peña y Compañía S. en C. en jurisdicción del municipio de Valledupar*" y del procedimiento observado para dar a conocer su contenido a la comunidad (v. fls. 682 a 700 C. 3).
- ✓ Fotografías aportadas por la sociedad **INVERSIONES MORÓN PEÑA Y CIA. S. EN C.** que dan cuenta del estado en el cual se encuentran los lotes que va a comprender la intervención prevista sobre la estación de servicio y su proyección después de que ésta sea ejecutada (v. fls. 763 a 777 C. 3).
- ✓ Copia del Acuerdo No. 021 de 16 de diciembre de 2011, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Valledupar en cual se allega en cd room (v. fl. 822 C. 3).
- ✓ Fotocopia auténtica del "PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN CENTRO HISTÓRICO DE VALLEDUPAR" remitido por la Alcaldía Municipal de Valledupar (v. fls. 824 a 921 C. 3).
- ✓ Dictamen pericial debidamente sustentado y sometido a contradicción dentro del trámite del proceso, del cual se extraen las siguientes conclusiones: "*... El proyecto de intervención citado, cumple con todas las exigencias requeridas para su aprobación, tal y como se está presentando, de acuerdo al ajuste del nuevo pronunciamiento, por parte de la Oficina de Patrimonio del Ministerio de Cultura, aun cuando es esta misma entidad, la que de forma amplia expone argumentos y recomendaciones totalmente contrarios*

1242-341  
31

a lo concluido en su concepto final, tal y como se hace referencia a lo pronunciado inicialmente, sobre la intervención de la obra y que a la letra dice: "se cumple con los requisitos exigidos por esta". Avalando así de forma concertada, el concepto emitido por la Administración Municipal . . . [e]n atención a que el uso ha permanecido por mas de 50 años en el lugar y fue previo a la implementación de las normas del POT y el Plan Centro se considera que debe seguir en ese lugar", ya que tampoco cuenta con una clasificación específica dentro de la normativa Nacional vigente, pese a estar dentro de la zona de influencia del sector fundacional. . . . Por lo que realmente se hace indispensable que de manera prioritaria, como se anotaba previamente en nuestro informe, se establezca por parte de la Alcaldía Municipal de Valledupar, la necesidad urgente, de concluir el proceso de elaboración del PEMP para el centro histórico y su área de influencia, [. . .] El que una vez expedido, deberá ser incorporado por el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar –POT VALL, según lo dispuesto por el Art. 7, de la Ley 1185 de 2.008 . . . El PEMP tiene la facultad extraordinaria de "limitar aspectos relativos al uso y edificabilidad del bien inmueble declarado de interés cultural y su área de influencia aunque el Plan de Ordenamiento Territorial ya hubiera sido aprobado por la respectiva autoridad territorial", por lo que no es excusa, salir por la tangente y acudir a argumentos rebuscados, tratando de darle solución inmediata a algo que no tiene lógica, ni esta en sus manos darle la debida solución, sin acudir diligentemente a los mecanismos legales que se aconsejan con tanta insistencia en este proceso. Por lo tanto, recomendamos que de acuerdo a lo expuesto anteriormente, y si así lo determina procedente este Honorable Tribunal de acuerdo a su sabio entender, se comine a la Administración Municipal, para que se propicie dentro del plan especial de manejo y protección, y se adelante la correspondiente revisión de lo establecido en el Plan Centro, elaborado por la Alcaldía Mayor en el año 1.990 ya que según el POT y el Plan Centro, es realmente allí, donde radica el conflicto de normas urbanas aplicadas, ya que el sector abarca un total de 24 manzanas alrededor de las 8 originales, que corresponden al centro de la ciudad construida hasta los años 40s del siglo pasado, y se encuentra definido como un área de interés histórico, precisamente con la intención de evitar la desaparición de viejas edificaciones dentro del sector Fundacional y su área de influencia, cosa que realmente se desconoce, según nuestro estudio, en el citado Plan Especial de Protección –PEP- elaborado por la Fundación Herencia. Como medida preventiva para que no se causen conflictos en el área, se podría acudir a la implementación de medidas urbanas de carácter transitorio, mientras se define el asunto referido. [. . .]" (v. fls. 944 a 991 C. 3).

- ✓ Respuesta emitida por el **MINISTERIO DE MINAS Y ENERGÍA** en la cual se informa que en esa entidad no reposa información acerca de accidentes ocurridas en las estaciones expendedoras de gasolina en el país, y tampoco

se cuenta con estudios acerca de los efectos biológicos que se pueden producir en los habitantes que viven en sus alrededores (v. fl. 1004 C. 3).

- ✓ Respuesta emitida por el Secretario Local de Salud de Valledupar en la cual se informa que respecto de la estación de servicio conocida como "Gil Strauch" ubicada en el centro de esta ciudad, no existen reportes de quejas, reclamos o peticiones por afectación de la salud pública (v. fl. 1020 C. 5).
- ✓ Carpeta de planos en los cuales se especifica la forma en que se encuentra integrado el lote de terreno en donde se encuentra ubicada la estación de servicio "Gilda Strauch" y de su proyecto de modificación (ver carpeta de Anexos No. 1 E.D.S.).
- ✓ Carpeta contentiva del trámite impartido por la Curaduría Urbana No. 1 a la solicitud de licencia de construcción presentada por la sociedad **INVERSIONES MORÓN PEÑA Y CIA. S. EN C.** (carpeta de "Anexos").
- ✓ Carpeta de anexos aportada por el **MINISTERIO DE CULTURA**, de cuyo contenido se deben destacar los siguientes documentos: **i)** certificación expedida por el Director de Patrimonio de esa entidad, en la cual consta que el "Sector Fundacional de Valledupar" constituye un bien de interés cultural en el ámbito nacional y cuenta con un Plan Especial de Protección adoptado mediante Resolución No. 0795 de 16 de junio de 2000 y, **ii)** fotocopia simple de las comunicaciones remitidas a la Presidenta de la **FUNDACIÓN AVIVA** de fecha 15 de julio y 1º de septiembre de 2009, en las cuales se les reitera que ha sido posición de esa dependencia sugerir al municipio que se modifique el uso del suelo del sector en el cual funciona la estación de servicio, pero debe ser el ente territorial el que adopte esa decisión, pues en tanto se mantenga ese calificativo ellos están en el deber de emitir las autorizaciones requeridas siempre que se respeten los parámetros de conservación requeridos por la zona.
- ✓ Carpeta de anexos remitidos por el **MINISTERIO DE MINAS Y ENERGÍA**, de la cual hacen parte, entre otros documentos, fotocopias de los siguientes actos: **i)** Resolución No. 182113 de 20 de diciembre de 2007 "Por la cual se establecen los procedimientos, términos y condiciones para el Sistema de Información de la Cadena de Distribución de Combustibles Líquidos Derivados del Petróleo --SICOM--"; **ii)** Resolución No. 181667 de 30 de septiembre de 2009, "Por la cual se modifica el cronograma de implementación del Sistema de Información de la Cadena de Distribución de

1244 3/1  
~~106~~  
33

*Combustibles Líquidos Derivados del Petróleo –SICOM-“; iii) Resolución No. 18 2113 de 20 de diciembre de 2007, “Por la cual se establecen los procedimientos, términos y condiciones para el Sistema de Información de la Cadena de Distribución de Combustibles Líquidos Derivados del Petróleo –SICOM-“; iv) Resolución No. 181451 de 27 de agosto de 2008, “Por la cual se establece el cronograma para la implementación del Sistema de Información de la Cadena de Distribución de Combustibles Líquidos Derivados del Petróleo –SICOM-“, y v), Resolución No. 0880 de 10 de octubre de 2008, “Por la cual se establecen los volúmenes máximos de combustibles líquidos derivados del petróleo exentos de arancel, IVA e impuesto global en el municipio de Valledupar reconocido como Zona de Frontera del Departamento del Cesar y, se determina el volumen para cada una de las Estaciones de Servicio que han sido convalidadas por el Ministerio de Minas y Energía para gozar de dicho beneficio conforme a lo dispuesto por el Decreto 2658 de 2008”.*

**ALEGATOS DE CONCLUSIÓN:** Por medio de auto de fecha 20 de febrero de 2014<sup>26</sup>, se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión, presentándose los siguientes escritos de intervención:

- **INVERSIONES MORÓN PEÑA<sup>27</sup>:** reitera que la estación de servicio de su propiedad viene operando desde hace más de 60 años en ese mismo sector del municipio de Valledupar y cuenta con registro en Cámara de Comercio desde hace más de 46 años, por lo que es claro que la declaratoria de bien de interés cultural de los inmuebles aledaños se produjo muchos años después, a lo cual debe sumarse que éste no hace parte de los mismos, se han obtenido todos los permisos requeridos para llevar a cabo la intervención y el Plan de Ordenamiento Territorial admite ese uso o destino.

Destaca que el proyecto de intervención sobre el inmueble tiene por objeto adecuar la estación de servicio a los requerimientos técnicos exigidos por el Ministerio de Minas para el manejo de combustibles, que redundarán en mayores condiciones de seguridad para todas las personas que usualmente acuden a la estación de gasolina, sin contar que éste se ha ajustado con el objeto de que se preserve la memoria histórica y el patrimonio cultural de la ciudad después de extensa reuniones llevadas a cabo con la participación de quienes hoy incluso fungen como accionantes.

<sup>26</sup> Folio 1022 C. 4  
<sup>27</sup> Folios 1024 a 1032 c. 4

~~105~~  
~~1245~~  
~~352~~  
34

Partiendo de estos dos argumentos centrales, reitera que se denieguen las pretensiones incoadas en la demanda, habida consideración que no existen derechos colectivos que estén siendo vulnerados o amenazados, lo que emerge de manera clara del material probatorio allegado al proceso.

- **MINISTERIO DE CULTURA**<sup>28</sup>: Tras un recuento pormenorizado de las actuaciones que se han surtido con el objeto de esclarecer la situación en que se encuentra el predio en el cual funciona la estación de servicio, ante reiteradas solicitudes elevadas por los ahora accionantes, aduce que el inmueble en donde funciona la estación de servicio se encuentra ubicado en la "zona de influencia" del sector fundacional de Valledupar, respecto del cual tiene la competencia para autorizar intervenciones acatando las disposiciones vigentes.

Afirma que en este caso las normas locales admiten el uso que se le ha dado al inmueble y que en él funciona la estación de servicios desde hace más de 50 años, lo que no podía ser desconocido, razón por la cual emitió la autorización solicitada por **INVERSIONES MORÓN**, actuación que si bien estima inconveniente atendiendo que no es aconsejable la ubicación de esta clase de establecimientos cerca de bienes de valor histórico y cultural, se ajusta a la normatividad vigente.

Se destaca que en la audiencia de pacto de cumplimiento se recomendó al ente territorial junto con el departamento del Cesar, evaluar la posibilidad de reubicar el establecimiento de comercio y/o expropiarlo, para efectos de garantizar la efectiva protección de estos inmuebles.

Mediante auto de fecha 22 de abril de 2014<sup>29</sup> se puso en conocimiento de las partes la causal de nulidad que se advertía y se procedió a agotar el trámite de saneamiento, siendo finalmente declarada la nulidad de lo actuado con posterioridad al auto de 12 de junio de 2014<sup>30</sup>, por lo cual debió citarse a audiencia de pacto de cumplimiento, labor que se dificultó por inconvenientes en la citación de los accionantes que no fue fácil ubicar, llevándose a cabo la referida audiencia el pasado 10 de diciembre de 2015<sup>31</sup>.

<sup>28</sup> Folio 1033 a 1039 C. 4

<sup>29</sup> Folios 1042 a 1049 C. 4

<sup>30</sup> Se dejaron a salvo las pruebas practicadas y las actuaciones surtidas con el respeto de las garantías del debido proceso.

<sup>31</sup> Folios 1274 a 1279 C. 4

1246  
35

## V. CONSIDERACIONES.-

Agotadas las etapas procesales propias de la instancia y sin que se adviertan motivos de nulidad que puedan invalidar total o parcialmente lo actuado, procede el Tribunal a realizar el estudio de las diversas piezas del expediente, que representa un alto grado de complejidad, para a partir de allí, a la luz de las normas legales pertinentes, de las pruebas legalmente solicitadas, decretadas y allegadas al mismo adoptar la decisión que en derecho corresponda.

### 5.1.- COMPETENCIA.-

La Sala es competente para decidir la acción popular promovida por la ciudadana **ALBA LUZ LUQUEZ DE LOMMEL**, quien ha afirmado actuar en nombre propio y en calidad de "Presidenta" de la **FUNDACIÓN AMIGOS DEL VIEJO VALLE DE UPAR "AVIVA"**, conforme lo previsto en el artículo 16 de la Ley 472 de 1998<sup>32</sup>, que se debe leer en concordancia con lo previsto en los artículos 57 y 58 de la Ley 1395 de 2010, en cuanto regulan la competencia para el conocimiento de las acciones populares que se interpongan en contra de entidades del nivel nacional, departamental, distrital y municipal<sup>33</sup>.

### 5.2.- PROBLEMA JURÍDICO.-

De acuerdo con lo expuesto en la demanda popular, le corresponde a esta Corporación establecer si en el asunto bajo examen le asiste razón a los accionantes, al considerar que con ocasión de la expedición de la Resolución No. 0745 de 24 de abril de 2009 proferida por el **MINISTERIO DE CULTURA**, acto a través del cual se autorizó el proyecto de intervención en el inmueble localizado en la carrera 8 No. 15-43 de la ciudad de Valledupar, ubicado en el área de influencia del sector fundacional de Valledupar declarado bien de interés cultural del ámbito

<sup>32</sup> "ARTÍCULO 16.- **COMPETENCIA.**- De las Acciones Populares conocerán en primera instancia los jueces administrativos y los jueces civiles del circuito. En segunda instancia la competencia corresponderá a la sección primera del Tribunal Contencioso Administrativo o a la Sala Civil de Distrito Judicial al que pertenezca el Juez de primera instancia. Será competente el juez del lugar de ocurrencia de los hechos o el del domicilio del demandado a elección del actor popular. Cuando por los hechos sean varios los jueces competentes, conocerá a prevención el juez ante el cual se hubiere presentado la demanda. **PARÁGRAFO.**- Hasta tanto entren en funcionamiento, los juzgados administrativos, de las acciones populares interpuestas ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa conocerán en primera instancia los Tribunales Contencioso Administrativos y en segunda instancia el Consejo de Estado."

<sup>33</sup> "ARTÍCULO 57. El artículo 132 del Código Contencioso Administrativo tendrá un numeral 14, cuyo texto será el siguiente -competencia de los tribunales administrativos en primera instancia-: 14.- **De las acciones populares y de cumplimiento que se interpongan contra entidades del nivel nacional.** ARTÍCULO 58. El numeral 10 del artículo 134B del Código Contencioso Administrativo -competencia de los jueces administrativos en primera instancia- quedará así: 10.- **De las acciones populares y de cumplimiento que se interpongan contra entidades de carácter departamental, distrital o municipal [ . . . ]**" -Se resalta-

nacional, se ha incurrido en vulneración o amenaza a los derechos colectivos a la defensa al patrimonio cultural de la Nación y a la seguridad y previsión de desastres previsibles técnicamente, a la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanísticos respetando las disposiciones jurídicas de manera ordenada, dando prevalencia a la calidad de vida de los habitantes.

Se aduce por parte de los actores populares, que como consecuencia de la autorización emitida por el **MINISTERIO DE CULTURA** se favorece que se continúen desconociendo las características arquitectónicas uniformes de los inmuebles ubicados en la llamada "zona de influencia" del sector fundacional de Valledupar, declarado bien de interés cultural del ámbito nacional, los cuales deben integrar con éste un área de mayor extensión objeto de protección por parte de las autoridades locales y nacionales, impidiendo que se continúen dando usos como el que afecta al inmueble ubicado en la carrera 8 No. 15-43 de la ciudad de Valledupar, destinado a la realización de la actividad comercial de venta de gasolina automotor y cuya infraestructura pretende ampliarse con base en las autorizaciones hasta ahora emitidas.

### 5.3.- EXCEPCIONES.-

En los escritos de intervención presentados por cada una de las accionadas se han propuesto diferentes excepciones previas y de mérito, resultando procedente pronunciarse respecto de las primeras en este aparte de la providencia, difiriendo la decisión frente a las de fondo para ser resueltas con el problema jurídico planteado, dada la estrecha e inescindible relación que tienen con la materia sometida a examen.

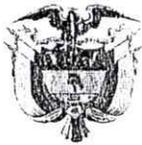
Cabe recordar que desde el punto de vista teórico, las excepciones previas pretenden el saneamiento del proceso, por causa de vicios o defectos en el mismo, y su finalidad es mejorarlo o terminarlo cuando lo primero no es posible, todo orientado a evitar nulidades o sentencias inhibitorias. Sobre el particular, el doctrinante Hernán Fabio López Medina ha expresado, que la excepción previa tiene por objeto: ". . . [m]ejorar el procedimiento para que aquel se adelante sobre las bases que aseguren la ausencia de causales de nulidad [ . . . ] la excepción previa busca que el demandado, desde un primer momento manifieste las reservas que pueda tener respecto de la actuación."<sup>34</sup>

<sup>34</sup> LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio. Procedimiento Civil. Tomo I. Undécima Edición. 2012. Dupré Editores. Bogotá. Págs. 960-961.

1228

956  
84  
37

# COPIA



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO  
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL CESAR

Valledupar, veintinueve (29) de abril de dos mil dieciséis (2016)

MAGISTRADA PONENTE: Dra. DORIS PINZÓN AMADO

REF: ACCIÓN POPULAR  
DEMANDANTE: ALBA LUZ LUQUEZ DE LOMMEL  
DEMANDADO: MINISTERIO DE CULTURA, DEPARTAMENTO DEL CESAR,  
MUNICIPIO DE VALLEDUPAR (ALCALDÍA DE VALLEDUPAR, CONCEJO MUNICIPAL DE VALLEDUPAR) Y CURADURÍAS URBANAS 1 Y 2 DE VALLEDUPAR

RADICACIÓN No.: 20-001-33-31-004-2011-00432-00

## I.- ASUNTO.-

Procede la Sala a emitir decisión de fondo dentro de la acción popular promovida por la señora **ALBA LUZ LUQUEZ DE LOMMEL**, quien actúa en nombre propio y en calidad de "Presidenta" de la **FUNDACIÓN AMIGOS DEL VIEJO VALLE DE UPAR "AVIVA"**, acción que es promovida en contra del **MINISTERIO DE CULTURA, GOBERNACIÓN DEL CESAR, ALCALDÍA DE VALLEDUPAR, CONCEJO MUNICIPAL DE VALLEDUPAR, Y CURADURÍAS URBANAS Nos. 1 y 2 DE VALLEDUPAR**, por la presunta vulneración de los derechos colectivos a la defensa del patrimonio cultural de la Nación, a la seguridad y previsión de desastres previsibles técnicamente, a la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes, conforme a las siguientes precisiones:

## II.- HECHOS.-

De acuerdo con los hechos expuestos en el escrito introductorio, el 16 de junio de 2000 el **MINISTERIO DE CULTURA** expidió la Resolución No. 0795 a través de la cual se declaró como bien de interés cultural de carácter nacional el "sector fundacional de Valledupar-Cesar", constituido por el conjunto de ocho manzanas situadas alrededor de la plaza, localizado en el costado oriental de lo que se conoce como Sector Central de esta misma ciudad. De igual forma, mediante Resolución No. 0795 de 16 de junio de 2000, se aprobó la implementación de un

~~9111~~  
2/11  
38

Plan Especial de Protección para el sector fundacional de Valledupar, cuya elaboración se encomendó a la **FUNDACIÓN HERENCIA**.

Afirma la accionante que el municipio de Valledupar contrató con esta misma Fundación para efectos de establecer si el llamado "centro histórico" cumplía con el lleno de los requisitos para acceder al título de "Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional", lo que dio lugar a que éste fuera dividido en dos sectores: (i) una zona fundacional constituida por ocho manzanas situadas alrededor de lo que se conoce como la Plaza Alfonso López y (ii), una zona denominada "área de influencia" que también se encontraba contemplada en el Plan Especial de Protección elaborado por esa misma Fundación en cumplimiento de lo previsto en la Resolución No. 0795 de 2000 y que se entiende integrada a ella.

Se aduce en la acción popular que en el estudio realizado participaron personas residentes en Bogotá que desconocen la cultura e historia de esta ciudad, sin contar que se omitió vincular a la sociedad civil en su ejecución, razón por la cual se incurrió en varios errores en la definición del sector fundacional y su área de influencia, en cuanto de éstos quedaron excluidas varias edificaciones ubicadas en el centro de la ciudad que incluso datan de la misma época de fundación de la ciudad, afirmación en relación con la cual se cita a título de ejemplo la "Torre del antiguo Convento de Santo Domingo", ubicada en la calle 15 con carrera 7ª de esta ciudad, entre otros bienes inmuebles a los que allí se hace expresa mención, y se destaca que bajo la perspectiva de la referida clasificación errada, quedó admitida la presencia de Estaciones de Servicio en lugares que debieron haber sido incorporados dentro del área de influencia.

En cuanto a la Estación de Servicio de propiedad de **INVERSIONES MORÓN PEÑA Y CIA. S. EN C. "CENTRAL DE COMBUSTIBLE"** que opera en la carrera 8ª No. 15-43 de esta ciudad (conocida como "Bomba de Gasolina Gil Strauch"), cuyo uso se permitió en una zona ahora aledaña al área de influencia pero que ha debido hacer parte de ella, se destaca que su ubicación y operación representa una amenaza para la conservación del centro histórico de la ciudad y al respecto se citan ejemplos de otras ciudades latinoamericanas que han excluido esa actividad de este tipo de zonas y ordenado la reubicación de las existentes.

En el asunto bajo examen se aduce que desde el año 2005 la Estación de Servicio -EDS- "Central de Combustible" ha adelantado gestiones con el objeto de

102  
1278  
39

A la luz de estas precisiones se debe destacar que como excepciones previas se han formulado la falta de legitimación en la causa por pasiva (propuestas por las Curadurías Urbanas Nos. 1 y 2, el Ministerio de Cultura y el Ministerio de Minas y Energía) y la improcedencia de la acción popular (por no constituir el escenario para discutir la legalidad de los actos administrativos).

Frente a la primera de las excepciones propuestas, de acuerdo con la cual varias de las accionadas estiman que no han debido ser vinculadas a este proceso, bien porque no tienen competencia para adoptar decisiones frente a lo que es objeto de controversia, o porque los actos que expidieron ya no tienen vigencia y fueron proferidos dentro del marco legal vigente en su momento, estima la Sala que no es procedente acogerla, toda vez que las accionadas han participado de manera directa o indirecta en la autorización otorgada a **INVERSIONES MORÓN PEÑA S.A.S.** para el funcionamiento de la estación de servicio de gasolina ubicada en la carrera 8 No. 15-43 de esta ciudad, y en el asunto bajo examen se cuestiona la posibilidad de que esa actividad sea desarrollada en ese inmueble, habida cuenta que hace parte de la "zona de influencia" del sector fundacional de Valledupar declarado bien de interés cultural del ámbito nacional, lo que hace necesario mantener la vinculación de las **CURADURÍAS URBANAS** Nos. 1 y 2, el **MINISTERIO DE CULTURA** y el **MINISTERIO DE MINAS Y ENERGÍA**, hasta tanto se defina de fondo esta actuación, por lo que en esta etapa preliminar se declarará la no prosperidad de la excepción propuesta.

Ahora, en relación con la segunda excepción, esto es, la procedencia de la acción popular para anular actos administrativos, se debe aclarar que si bien es cierto que en la demanda popular que ocupa la atención de la Sala, se pretende que se suspenda la aplicación de la autorización y de la licencia otorgada a **INVERSIONES MORÓN PEÑA S. EN C.** para ejecutar el proyecto de ampliación y modernización de la estación de servicio de gasolina que opera en la carrera 8 No. 15-43 de esta ciudad, y en principio ello supone realizar un estudio de legalidad propio del medio de control de simple nulidad, no se puede desconocer que conforme a reiterada jurisprudencia en casos excepcionales es procedente realizar análisis como el propuesto por las accionantes, pues se entiende que su estudio se debe enmarcar en la presunta vulneración del derecho colectivo afectado y las medidas que pueden adoptarse para superar esa afectación. Al respecto, ha expresado la alta Corporación:

1249  
40

"... Sobre el particular, la jurisprudencia de esta Corporación<sup>35</sup> ha sostenido que los actos administrativos, como expresión de la acción de las autoridades públicas, también pueden ser fuente de amenaza o violación de los derechos colectivos, y que cuando ello se acredita su aplicación o ejecución puede ser suspendida con miras a proteger dichos derechos, dado que el pronunciamiento acerca de la nulidad de tales actos sólo puede ser emitido por el juez de lo contencioso administrativo.

Sin embargo, debe anotarse que el objeto de estudio del acto administrativo que origina la afectación del derecho o interés colectivo no es el mismo en la acción popular y en la acción contencioso administrativa.

En efecto, mientras que en la primera se busca efectuar un análisis constitucional del interés afectado, por medio de la constatación y demostración de la afectación del derecho colectivo, en la segunda se efectúa un cotejo entre el acto administrativo y las normas que lo sustentan, lo cual no siempre implica un análisis de afectación del derecho colectivo, pues el objeto de la acción contencioso administrativa, en principio, es la defensa del principio de legalidad. En otras palabras, en la acción contencioso administrativa se efectúa el control de legalidad del acto y, por lo tanto, puede producirse la nulidad del acto impugnado. A su turno, en la acción popular no puede decretarse la nulidad del acto porque no se define la legalidad del mismo, pero sí puede suspender la ejecución o aplicación de un acto administrativo que viola o amenaza derechos e intereses colectivos.<sup>36</sup> -Se resalta, subraya y sombrea por fuera del texto original-

Posición que fue reiterada con posterioridad al expresar:

"... Justamente, con ocasión de las demandas impetradas en ejercicio de las acciones populares dirigidas a lograr la protección de los derechos e intereses colectivos como consecuencia de la expedición y ejecución de actos administrativos, la Sección Primera ha concluido que **en razón a la presunción de legalidad que ampara a los actos administrativos esta acción no es procedente, toda vez que aquella sólo puede desvirtuarse a través de los procesos contencioso administrativos regulados en la propia Ley, esto es, artículos 84 y 85 del C.C.A., según el caso.**

En efecto, **el propio constituyente consagró el principio de separación de jurisdicciones como garantía para la seguridad jurídica y para permitir el efectivo acceso a la administración de justicia, tal y como se desprende de los artículos 228, 234 a 248 de la Carta Política de 1991. De esta forma, se afirmó que la acción popular no se instituyó como el mecanismo a través del cual se puedan reemplazar los procesos ordinarios o especiales, ni como una instancia adicional a las existentes, de modo que era improcedente para obtener la declaratoria de nulidad de actos administrativos, por cuanto el juicio de legalidad de ellos escapa al procedimiento constitucional.**

No obstante, tal posición ha sido matizada, en el sentido de permitir que la acción sea instaurada sólo en aquellos eventos en los cuales los actos administrativos amenacen o vulneren derechos e intereses colectivos, como quiera que en tales casos prevalece la protección de aquellos.

Entonces, sólo con el fin de analizar la protección de los derechos e intereses colectivos que lleguen a ser transgredidos con la expedición o ejecución de los actos de la Administración, resulta excepcionalmente procedente demandar los mismos en acción popular.

Es claro, el análisis del acto que afecta un derecho o interés de naturaleza colectiva, no es el mismo cuando se realiza mediante la acción popular que cuando se hace a través de la acción contencioso administrativa, dado que mientras que en el primero se hace un estudio constitucional del derecho o interés presuntamente amenazado o vulnerado, en el segundo se coteja el acto administrativo con la

<sup>35</sup> Al respecto ver, entre otras, la sentencia de 13 de septiembre de 2002 proferida por la Sección Quinta de esta Corporación dentro del expediente de acción popular num. A.P. 575.

<sup>36</sup> CONSEJO DE ESTADO, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera. Sentencia de 8 de mayo de 2006. Proceso No. 70001-23-31-000-2003-00741-01(AP), M.P. Rafael E. Ostau de Lafont Planeta

disposición que la fundamenta o sustenta, sin examinar el derecho colectivo, porque el objeto de la acción ordinaria es exclusivamente la defensa de la legalidad.

Así, como consecuencia del estudio de legalidad del acto demandado por medio de la acción ordinaria, el juez de instancia puede llegar a decretar la nulidad del mismo, contrario sensu, en la acción constitucional sólo se puede simplemente ordenar la suspensión de su ejecución o aplicación, porque, se repite, a través de ella no se define la legalidad de aquellos, por no ser su procedimiento natural ni específico. [ . . . ]<sup>37</sup> (se sombrea, resalta y subraya por fuera del texto).

Ahora, si bien el artículo 9º de la Ley 472 de 1998, señala que las acciones populares proceden contra toda acción u omisión de las autoridades públicas o de los particulares, que hayan violado o amenacen violar los derechos e intereses colectivos, a esto no se le puede dar una interpretación tan amplia, pues tal como ha indicado la jurisprudencia, esta figura jurídica sólo es procedente en todas aquéllas manifestaciones expresas de voluntad de la administración, pero sólo cuando amenacen o vulneren derechos o intereses colectivos.

En este orden de ideas, cuando se pretenda proteger los derechos e intereses colectivos que resulten amenazados o violados por la expedición, ejecución o cumplimiento de actos administrativos, la acción popular sería pertinente, pero sólo para perseguir la cesación de los efectos jurídicos que tal acto administrativo genere, más no para anularlos, pues como se ha precisado ese estudio de legalidad es de competencia de los jueces ordinarios mediante las acciones respectivas.

Más aún, el Nuevo Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo ha señalado que no es procedente a través de la acción popular anular los actos administrativos, pero sí suspenderlos si con su ejecución se violan derechos colectivos como la moralidad administrativa y el patrimonio público.

La Corte Constitucional, ya efectuó su análisis de constitucionalidad sobre este tema y señaló:

**“3.2.2. Constitucionalidad de la expresión demandada del artículo 144 de la ley 1437 de 2011**

A juicio del demandante la expresión: “sin que en uno u otro evento, pueda el juez anular el acto o el contrato, sin perjuicio de que pueda adoptar las medidas que sean necesarias para hacer cesar la amenaza o vulneración de los derechos colectivos”, contenida en el artículo 144 de la ley 1437 de 2011, desconoce el carácter principal de las acciones populares y vulnera el debido proceso y el acceso a la administración de justicia, porque, en su concepto, dado que la Constitución, en su artículo 88 no contempló excepción alguna para la judicatura en cuanto a anular el respectivo acto o contrato que vulnere o amenace un derecho colectivo; ella tiene competencia para hacerlo, lo cual se ve frustrado con la expresión acusada.

<sup>37</sup> CONSEJO DE ESTADO, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera. Sentencia de fecha 19 de agosto de 2010. Expediente No. 68001-23-15-000-2004-00848-02(AP). Magistrado Ponente Marco Antonio Velilla Moreno.

1281  
42

Encuentra esta Corporación que el segmento normativo controvertido por el demandante resulta acorde con los artículos 29 y 229 de la Constitución Política, toda vez que la expresión cuestionada del inciso segundo del artículo 144 de la ley 1437 no desconoce el debido proceso judicial sino que por el contrario lo fortalece, como también clarifica los alcances que los jueces populares deben dar a sus sentencias, todo dentro del marco de la potestad de configuración normativa que tiene el legislador, sin que por esta razón se desconozcan el acceso a la administración de justicia o el carácter principal de las acciones populares. En efecto:

El artículo 88 de la Carta dispone: [ . . . ]

Las acciones populares creadas por este artículo han tenido un gran desarrollo jurisprudencial, tanto por la Corte Constitucional como por el Consejo de Estado, cuyas características principales han sido descritas en el numeral anterior de esta providencia.

... Estas razones soportan ampliamente la limitación expresa de las facultades del juez en las acciones populares introducida por la ley 1437 de 2011, de manera que sin privar a los ciudadanos de este importante instrumento, se evite el desconocimiento del derecho al debido proceso (C. Po. art. 29), el cual está protegido con la expresión demandada, segmento que si bien prohíbe la anulación del acto o contrato de la administración, da al juez popular la facultad de adoptar las medidas que sean necesarias para hacer cesar la amenaza o vulneración de los derechos colectivos<sup>38</sup>.

De otra parte, advierte la Corte que de la lectura del artículo 14 de la ley 472 de 1998, la acción popular procede contra la autoridad pública "cuya actuación u omisión se considere que amenaza, viola o ha violado el interés colectivo".

De las normas anteriores se infiere que la acción popular no fue diseñada por el legislador como mecanismo a través del cual el juez competente pueda decretar la anulación de un acto administrativo o un contrato, por esta razón, la limitación expresa de adoptar estas decisiones, no contraviene el derecho fundamental de acceso a la administración de justicia (art. 229 C.P.).

La Corte comparte la apreciación del Ministerio Público en su intervención cuando afirma que "anular el acto o contrato no es indispensable para proteger derechos e intereses, pues el juez tiene a su alcance múltiples medidas para lograr la protección de éstos, sin necesidad de definir la validez del acto o contrato, lo cual es una tarea propia y exclusiva, conforme al principio de especialidad, de la autoridad judicial que tiene competencia para ello".

El juez popular no cumple funciones jurisdiccionales como las que ejerce el juez administrativo cuando decide un conflicto entre el Estado y un particular en la que deba decidir si un acto administrativo o un contrato está afectado de alguna causal de nulidad, sino que aquí tiene el papel de garante de un derecho colectivo. Del mismo modo, el juez de la acción popular, antes que dedicarse a determinar quien debía proferir un acto o cómo debía celebrarse un contrato, debe adoptar las medidas materiales<sup>39</sup> que garanticen el derecho colectivo afectado con el acto o contrato, cuya forma no consiste precisamente en disponer su anulación<sup>40</sup>.

... La expresión demandada adopta una solución que se distingue por permitir la conciliación de la existencia simultánea de dos medios judiciales de atacar la legalidad de un acto administrativo o de un

<sup>38</sup> CITA ORIGINAL: "Sentencia T-446 de 2007: "Sin embargo cabe recordar, que si bien la acción popular puede adelantarse independientemente de la existencia de otros mecanismos de defensa judicial, para la protección de los derechos e intereses colectivos, tampoco se trata de acción, e. s. configuradas para desplazar los medios de defensa judicial ordinarios; dado que los bienes jurídicos que protege la acción constitucional son diferentes a aquellos que corresponden al juez ordinario; es decir, se está frente a mecanismos judiciales independientes con propósitos distintos y específicos. // En efecto, el juez constitucional de la acción popular tiene señalado por la Constitución y la ley su marco de acción para la protección de los derechos e intereses colectivos, pero ello no significa, como lo ha considerado esta corporación, que "a través de las acciones populares, se debatan y decidan controversias de tipo contractual, que tienen bien definidas las reglas que le corresponden y que son competencia de la jurisdicción de lo contencioso administrativo, conforme al estatuto contractual de la administración y al código respectivo"<sup>38</sup>. En igual sentido puede predicarse respecto de los casos que por efecto de la contratación deben debatirse y decidirse ante los jueces ordinarios conforme a la ley. // Sin embargo, lo anterior no obsta para que el juez de la acción popular aplique los remedios judiciales necesarios para proteger de manera efectiva los derechos e intereses colectivos que encuentre vulnerados. Sostener lo contrario implicaría que en determinadas situaciones la protección de tales derechos e intereses es inocua".

<sup>39</sup> CITA ORIGINAL: "El párrafo del artículo 229 de la ley 1437 de 2011 ordena aplicar a estos procesos las medidas cautelares del nuevo estatuto, así: "Artículo 229. Procedencia de medidas cautelares. En todos los procesos declarativos que se adelanten ante esta jurisdicción, antes de ser notificado, el auto admisorio de la demanda o en cualquier estado del proceso, a petición de parte debidamente sustentada, podrá el Juez o Magistrado Ponente decretar, en providencia motivada, las medidas cautelares que considere necesarias para proteger y garantizar, provisionalmente, el objeto del proceso y la electividad de la sentencia, de acuerdo con lo regulado en el presente capítulo. La decisión sobre la medida cautelar no implica prejuzgamiento. Párrafo. Las medidas cautelares en los procesos que tengan por finalidad la defensa y protección de los derechos e intereses colectivos y en los procesos de tutela del conocimiento de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo se regirán por lo dispuesto en este capítulo y podrán ser decretadas de oficio".

<sup>40</sup> CITA ORIGINAL: "El juez de la acción popular puede adoptar disposiciones que garanticen los derechos colectivos involucrados, sin decretar su anulación. Puede examinar cuál es la situación de hecho que afecta el interés colectivo, determinar qué forma vulnera dicho interés y disponer acciones para que ella se suspenda y no vuelva a presentarse, sin anular el acto administrativo que la provoca o que la permite, como bien lo asegura uno de los intervinientes."

1252  
~~98~~ ~~257~~  
43

contrato estatal, en un caso para obtener la nulidad, y en otro para lograr la protección de los derechos o intereses colectivos.

... La Constitución en su artículo 88 establece que la "ley regulará las acciones populares para la protección de los derechos e intereses colectivos", de tal suerte que lo regulado por la ley 1437 de 2011 y ahora cuestionado, corresponde a un texto elaborado para dar cumplimiento por parte del Legislador al deber que se encuentra determinado en la Carta. El Congreso de la República dentro de su potestad de configuración normativa, desarrolló la materia de manera adecuada y con fundamento en una razonable<sup>41</sup> distribución de competencias al interior de la jurisdicción, garantizando el debido proceso, el acceso a la justicia de los ciudadanos y de la misma administración, como también aportando seguridad jurídica a los operadores judiciales." -Se resalta y subraya por fuera del texto original-

Corolario de lo anterior, para la Sala es claro que respecto de la suspensión provisional de los actos administrativos impugnados, tal como ya quedó reseñado es viable, pero, se advierte que el examen se efectuará bajo el análisis constitucional del interés colectivo presuntamente vulnerado, constatando con base en las pruebas ya relacionadas su afectación, es decir, ejerciendo el papel de garante del derecho colectivo, tal como lo tiene decantado el Honorable Consejo de estado y, la Corte Constitucional en la Jurisprudencia arriba citada, por lo que es claro que no prospera la excepción propuesta por las accionadas.

#### 5.4.- ENTIDADES TERRITORIALES SOMETIDAS A PROCESO DE REESTRUCTURACIÓN DE PASIVOS Y ACCIÓN POPULAR.-

Teniendo en cuenta que en el asunto bajo examen el municipio de Valledupar ha puesto en conocimiento de esta Corporación, que debido a que desde el pasado 30 de abril de 2013 el **MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO** emitió la Resolución No. 3042, a través de la cual aceptó la solicitud de promoción de un acuerdo de reestructuración de pasivos para el ente territorial, en aplicación de lo previsto en la Ley 550 de 1999, y ese acto fue debidamente publicado y se encuentra surtiendo plenos efectos jurídicos, como conclusión de este proceso no es posible emitir ninguna decisión en contra del municipio.

Al respecto, es dable recordar que la Ley 550 de 1999 tuvo origen en la necesidad de implementar medidas más flexibles que las previstas en los procesos de concordato y liquidación, a fin de lograr que las empresas que estuviesen atravesando por una difícil situación económica contaran con la oportunidad de reactivarse y quedar nuevamente en capacidad de seguir produciendo y satisfacer

<sup>41</sup> Sentencia C-193 de 1998: "Tan importante es que el constituyente reconociera formalmente los derechos como que arbitre el correlativo instrumento para su protección. De este modo el derecho y la garantía se integran en un todo. Los instrumentos de protección son variados, de acuerdo con la específica finalidad que ellos persiguen, cada uno de ellos tiene una función tutelar. Por lo tanto, el orden y la seguridad jurídicos imponen que la utilización de dichos medios se haga en forma racional, de manera que no se interfieran o anulen entre sí y no se les reste su eficacia. En tal virtud, no es admisible que el legislador cree instrumentos sucesivos o paralelos para la protección de los derechos".

el papel social que tienen como base del desarrollo del país.

Ello explica que en el cuerpo normativo de esa ley se adopten instrumentos como la negociación de las deudas contraídas con cualquier clase de personas privadas, mixtas o públicas; la negociación y celebración de acuerdos de reestructuración; la capitalización de los pasivos, la normalización de los pasivos pensionales; la concertación de condiciones laborales temporales especiales, entre otros, y que se haya previsto que su aplicación también puede extenderse a las entidades territoriales que lo requieran para superar las crisis económicas a las cuales se vean avocadas, aún cuando en éste último supuesto, conforme a reglas especiales que son de forzosa observancia.

En tratándose de entidades públicas, usualmente se acude a esta figura cuando existe una alta carga pecuniaria con terceros que conforme a los recursos ordinarios generados por el ente territorial no se está en posibilidad de atender so pena de sacrificar los fines esenciales, situación que hace necesario someterlas a una nueva programación para su pago, dentro de un plazo determinado que le permita al departamento o municipio recuperar su capacidad de respuesta frente a las obligaciones adquiridas, sin afectar el cumplimiento de los deberes primarios requeridos para la satisfacción del interés general.

Ahora bien, esta clase de procedimientos se desarrollan en varias etapas (iniciación, negociación, celebración y terminación), que comprenden la presentación de la solicitud y su aceptación, la designación del promotor, la fijación del escrito de promoción y su inscripción y publicación, la iniciación de la negociación, la entrega de relación de acreedores e inventario de acreencias, la determinación de los derechos de voto de los acreedores, el fracaso de la negociación o la celebración de acuerdos y la terminación del procedimiento mediante la adopción del acuerdo de reestructuración, que conforme a lo previsto en el artículo 34 de la Ley 550 de 1999, produce como efectos jurídicos destacables el levantamiento inmediato de las medidas cautelares que pesen sobre el ente territorial, la terminación de los procesos ejecutivos que se promuevan en su contra, el desplazamiento de la prelación de créditos pactada con anterioridad a la suscripción del acuerdo, la redefinición de la prelación de créditos determinada en el acuerdo, entre otras, quedando sujeta la adquisición de nuevas obligaciones a las autorizaciones que deben ser impartidas por el promotor.

En el asunto bajo examen debe determinarse en forma preliminar al estudio de fondo de los argumentos en que se apoya el ejercicio de la acción popular, si es procedente que una entidad territorial como el municipio de Valledupar pueda exonerarse del cumplimiento de su obligación constitucional de proveer lo necesario para redefinir los usos del suelo en el área de influencia del sector fundacional de Valledupar, declarado bien de interés cultural de la Nación, por estar inmerso en la Ley 550 de 1999, y por ende, no tener presupuesto para tales efectos.

Aun cuando en principio podría estimarse procedente acoger el planteamiento hecho por la entidad territorial, no es posible desconocer que uno de los fines esenciales del Estado es la efectividad de los principios y deberes consagrados en la Carta Política, entre otros, los relacionados con la vida cultural de la Nación, fin en el cual se encuentran comprometidas todas las autoridades, de manera especial, aquellas que ejercen sus competencias en el ámbito territorial, bajo el entendido que la Carta Política de 1991, calificada como la "Constitución Cultural", entiende la cultura como valor, principio y derecho que deben impulsar todas las instancias de decisión político administrativas del país.<sup>42</sup>

Es dable recordar que por disposición de los artículos 311 y 313, numeral 9º, de la Constitución, hace parte de las competencias de los municipios la preservación y defensa del patrimonio cultural de su localidad, de ahí que, en principio, corresponde a cada una de ellos utilizar sus recursos económicos, humanos y logísticos para la protección de los bienes que integran su patrimonio cultural. Así lo ha expresado de manera contundente la H. Corte Constitucional al expresar:

*"... [l]a Constitución de 1991, con un propósito claro de defensa del patrimonio cultural en sus diversas manifestaciones, impuso al Estado el deber de fomentar y promover el acceso a la cultura (artículo 70). En el entendido que ésta, en todos sus aspectos, es una expresión de la nacionalidad. Por tanto, estableció que el patrimonio cultural de la Nación debía estar bajo la protección del Estado y, refiriéndose al patrimonio arqueológico y a los demás bienes que conforman la identidad nacional, se determinó que pertenecían a la Nación y, como tal, eran **inalienables, inembargables e imprescriptibles**. En estos casos, es claro que si estos bienes están en poder de particulares o de un ente territorial, corresponde a la Nación hacer uso de los mecanismos establecidos por la ley, para que éstos pasen a integrar su patrimonio, garantizando siempre los derechos que aquéllos tengan sobre éstos. Mecanismos entre los cuales se cuenta la expropiación con indemnización, de que trata el artículo 58 de la Constitución.*

<sup>42</sup> Al respecto, se pueden consultar las sentencias de la H. Corte Constitucional C-204 y 530 de 1993, C-469 de 1997, C-366 de 2000, C-924 de 2000, C-742 de 2006 y, C-082, C-264 y C-553 de 2014, especialmente.

1288 392  
46

Vale la pena hacer mención aquí de la interpretación que la jurisprudencia de esta Corporación ha efectuado de los conceptos de Estado y Nación, para concluir que, en este caso, al referirse el artículo 72 al deber del Estado de proteger el patrimonio cultural de la Nación, está vinculando a todas las autoridades territoriales y no sólo al poder central. Existiendo, por tanto, una competencia compartida entre unas y otras.

Competencia compartida

En el ámbito municipal y departamental, en desarrollo de los principios de descentralización, autonomía y participación, se asignó a las alcaldías y gobernaciones, la declaración y manejo del patrimonio cultural y de los bienes de interés cultural del ámbito municipal, distrital y departamental, previo concepto de las filiales del Consejo de Monumentos Nacional, donde éstas existan o, en su defecto, por la entidad delegada por el Ministerio de la Cultura. Sin perjuicio que, uno de estos bienes, se declare bien de interés cultural de carácter nacional (artículo 8°).

En desarrollo del artículo 72 de la Constitución, la ley 397 de 1998 estableció que los bienes de las entidades públicas que conforman el patrimonio cultural de la Nación, serán igualmente **inalienables, inembargables e imprescriptibles.**

En este sentido, es claro que el principio de coordinación entre la Nación y los entes territoriales juega un papel preponderante en el cumplimiento del deber impuesto al Estado de proteger el patrimonio cultural de carácter nacional, en donde no puede pretenderse la exclusión de la Nación, en la regulación de éste.

No se puede pretender la exclusión de autoridad  
Sentencia C-366/0

"El carácter unitario que el Constituyente le dio al Estado y la vigencia en el mismo de principios como el de la solidaridad y la participación comunitaria, justifican la concurrencia de la Nación y de las entidades territoriales en el diseño y desarrollo de programas y proyectos dirigidos a garantizar el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida, pues sólo así será posible avanzar en la realización efectiva de principios también de rango constitucional, como por ejemplo el de descentralización y autonomía territorial.

"Pretender, como lo manifiesta el demandante que los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad sólo operen a nivel territorial despojando a la Nación de esa responsabilidad en tanto orientadora de la dinámica de la descentralización, contrariaría el fundamento filosófico en el que se soporta el Estado social de derecho. (Corte Constitucional. Sentencia C-201 de 1998)

Por tanto, es claro que si un bien ha sido declarado como parte del patrimonio cultural de la Nación, corresponderá, en una primera instancia, a las autoridades nacionales regular lo concerniente a su conservación, señalando, si es del caso, su destinación, como parte del plan especial de protección que éste está obligado a diseñar, a efectos de cumplir en debida forma la obligación de protección y conservación que ha impuesto la Constitución. En donde el legislador, en uso de su libertad de configuración, puede determinar, si lo considera necesario, el uso que ha de dársele, pertenezca éste a un particular o a una entidad pública, en razón del interés público o social que tal declaración lleva implícito. Pues, en tratándose del patrimonio cultural departamental, distrital o municipal, la competencia si está exclusivamente en cabeza de las autoridades territoriales correspondientes, v. gr. los concejos municipales. [...]”<sup>43</sup> -Se resalta y subraya por fuera del texto original-

En esas condiciones, para la Sala es claro que, pese a que el municipio de Valledupar se encuentra actualmente sometido a reestructuración de pasivos y que al tenor de lo establecido en el artículo 34 de la Ley 550 de 1999, tiene limitada la posibilidad de adquirir nuevas obligaciones o compromisos si no media previa autorización escrita del **MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO**<sup>44</sup>, tal condición no puede erigirse como justificación para incumplir los

<sup>43</sup> Corte Constitucional Sentencia C-366 de 2000.

<sup>44</sup> Se destaca que en los artículos 17 de la Ley 550 de 1999 y 3° del Decreto 694 del 18 de abril de 2000, se exige para estos efectos la autorización previa y escrita del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, razón por la cual se entiende que la entidad territorial, a partir de la fecha de la iniciación de las negociaciones, no puede efectuar compensaciones, pagos, arreglos, conciliaciones o transacciones de ninguna clase de obligaciones a su cargo, ni efectuar operaciones que no correspondan a las necesarias para evitar la parálisis del servicio y puedan afectar derechos fundamentales.

44 1256 2 47

deberes primarios que deben ser satisfechos por las entidades territoriales en materia de patrimonio cultural, que aun cuando no es comparable con el deber que también le asiste de garantizar la prestación de los servicios públicos esenciales de la población residente en la localidad, sí se encuentran al mismo nivel de protección constitucional y legal, tanto así que en la Ley 715 de 2001 se previó que en lo referente al sector cultura, le corresponde a los municipios, con recursos del Sistema General de Participaciones (SGP) u otros recursos, promover, financiar o cofinanciar proyectos para apoyar la producción artística, la construcción y mantenimiento de la infraestructura cultural y, proteger el patrimonio cultural, entre otras obligaciones<sup>45</sup>.

En consecuencia, desestima la Corporación el argumento expuesto por el municipio de Valledupar para oponerse a la eventual prosperidad de la acción popular, pues es evidente que la reestructuración de pasivos a la cual ha sido sometido no es oponible al cumplimiento de los deberes primarios, básicos y esenciales existentes con la comunidad de su localidad y que se extienden a la Nación, atendiendo a que la discusión recae sobre la intervención de zona de influencia de área declarada como de interés cultural de la Nación.

#### 5.5.- ANÁLISIS DE FONDO.-

Dentro de los mecanismos de protección de los derechos constitucionales, la Carta de 1991 elevó a canon constitucional las denominadas acciones populares (inciso 1º del artículo 88 de la C. P.). Estos instrumentos buscan proteger esa categoría de derechos e intereses en cuanto se relacionan con el patrimonio, el espacio, la seguridad y la salubridad pública, la moral administrativa, el ambiente, la libre competencia y otros de similar naturaleza que se definan por el legislador.

El carácter público de las acciones populares, implica que el ejercicio de las mismas supone la protección de un derecho colectivo, es decir, de un interés que se encuentra en cabeza de un grupo de individuos, lo que excluye motivaciones meramente subjetivas o particulares. No obstante, suponen la posibilidad de que

<sup>45</sup> "ARTÍCULO 76. COMPETENCIAS DEL MUNICIPIO EN OTROS SECTORES. Además de las establecidas en la Constitución y en otras disposiciones, corresponde a los Municipios, directa o indirectamente, con recursos propios, del Sistema General de Participaciones u otros recursos, promover, financiar o cofinanciar proyectos de interés municipal y en especial ejercer las siguientes competencias: [...] 76.8. En cultura 76.8.1. Fomentar el acceso, la innovación, la creación y la producción artística y cultural en el municipio. 76.8.2. Apoyar y fortalecer los procesos de información, investigación, comunicación y formación y las expresiones multiculturales de municipio. 76.8.3. Apoyar la construcción, dotación, sostenimiento y mantenimiento de la infraestructura cultural del municipio y su apropiación creativa por parte de las comunidades; y proteger el patrimonio cultural en sus distintas expresiones y su adecuada incorporación al crecimiento económico y a los procesos de construcción ciudadana. 76.8.4. Apoyar el desarrollo de las redes de información cultural y bienes, servicios e instituciones culturales (museos, bibliotecas, archivos, bandas, orquestas, etc.), así como otras iniciativas de organización del sector cultural. 76.8.5. Formular, orientar y ejecutar los planes, programas, proyectos y eventos municipales teniendo como referencia el Plan Decenal de Cultura. [...]” –Se resalta y subraya.

17  
1257  
48

cualquier persona perteneciente a esa comunidad, pueda acudir ante el juez para defender a la colectividad afectada, con lo cual se obtiene de manera simultánea, la protección de su propio interés.

Otra característica esencial de estas acciones es su naturaleza preventiva, lo que significa que no es, ni puede ser requisito para su ejercicio, el que exista un daño o perjuicio de los derechos o intereses que se busca amparar, sino que basta que exista la amenaza o riesgo de que se produzca, en razón de los fines públicos que las inspiran. Precisamente, desde su remoto origen en el derecho romano, estas acciones fueron concebidas para precaver la lesión de bienes y derechos que comprenden intereses superiores de carácter público, y que por lo tanto, no pueden esperar hasta la ocurrencia del daño. Al Respecto, la H. Corte Constitucional, ha manifestado:

*"Queda claro, pues, que estas acciones, aunque están previstas para la preservación y protección de determinados derechos e intereses colectivos, pueden abarcar otros derechos de similar naturaleza, siempre que estos sean definidos por la ley conforme a la Constitución, y no contraríen la finalidad pública o colectiva y concreta a que quedan circunscritas estas acciones, por sustanciales razones de lógica y seguridad jurídica.*

*También se desprende de lo anterior que las acciones populares aunque se enderecen a la protección y amparo judicial de estos concretos intereses y derechos colectivos, no pueden establecerse ni ejercerse para perseguir la reparación subjetiva o plural de los eventuales daños que pueda causar la acción o la omisión de la autoridad pública o del particular sobre ellos; para estos últimos fines el constituyente erigió el instituto de las acciones de grupo o de clase y conservó las acciones ordinarias o especializadas y consagró como complemento residual la Acción de Tutela.*

*Dentro de este ámbito, a lo sumo, podría establecerse en la ley, como consecuencia de su ejercicio y del reconocimiento de su procedencia, una recompensa o premio a quien en nombre y con miras en el interés colectivo la promueva. Por su finalidad pública se repite, las Acciones Populares no tienen un contenido subjetivo o individual, ni pecuniario y no pueden erigirse sobre la preexistencia de un daño que se quiera reparar, ni están condicionadas por ningún requisito sustancial de legitimación del actor distinto de su condición de parte del pueblo.*

*Además, la Carta señala la posibilidad de establecer por vía legislativa los casos de responsabilidad civil objetiva por daños inferidos a los derechos e intereses colectivos, los que pueden reclamarse -se repite- en ejercicio de las acciones ordinarias que procuran la indemnización o reparación individual y/o de las de grupo o de clase, que obedecen a la lógica de los intereses difusos y permiten especiales modalidades de tramitación del proceso y de ejecución del fallo.*

*Característica fundamental de las Acciones Populares previstas en el inciso primero del artículo 88 de la Constitución Nacional, es la que permite su ejercicio pleno con carácter preventivo, pues, los fines públicos y colectivos que las inspiran, no dejan duda al respecto y en consecuencia no es, ni puede ser requisito para su ejercicio el que exista un daño o perjuicio sobre los derechos que se pueden amparar a través de ellas. Desde sus más remotos y clásicos orígenes en el Derecho Latino fueron creadas para prevenir o precaver la lesión de bienes y derechos que comprometen altos intereses sobre cuya protección no siempre cabe la espera del daño. En verdad, su poco uso y otras razones de política legislativa y de conformación de las estructuras sociales de nuestro país, desdibujaron en la teoría y en la práctica de la función judicial esta nota de principio. Los términos del enunciado normativo a que se hace referencia en este apartado, no permiten duda alguna a la Corte sobre el señalado carácter*

1258  
305  
49

preventivo, y se insiste ahora en este aspecto dadas las funciones judiciales de intérprete de la Constitución que corresponden a esta Corporación.

Además, su propia condición permite que puedan ser ejercidas contra las autoridades públicas por sus acciones u omisiones y, por las mismas causas, contra los particulares; su tramitación es judicial y la ley debe proveer sobre ellas atendiendo a sus fines públicos y concretos, no subjetivos ni individuales.<sup>46</sup> (Sentencia No. 67/93 de 24 de febrero de 1993. Magistrados Ponentes: Dr. Fabio Morón Díaz y Ciro Angarita Barón).

De acuerdo con lo anterior, y abundante jurisprudencia proferida en la materia, es posible afirmar que son tres los supuestos sustanciales para que proceda la acción popular que deben aparecer debidamente demostrados dentro de la actuación: (i) la comprobada existencia de una acción u omisión de la parte accionada; (ii) la configuración de un daño contingente, peligro, amenaza, vulneración o agravio de derechos o intereses colectivos, peligro o amenaza que no puede provenir del desarrollo normal de la actividad humana y, (iii) la existencia de una relación de causalidad entre la acción u omisión y la señalada afectación de tales derechos e intereses colectivos.<sup>47</sup>

En consecuencia, procede a la Sala a realizar el análisis de la configuración de estos tres elementos en el asunto bajo examen, estudio que permitirá concluir si debe o no accederse a ordenar el amparo reclamado frente al derecho colectivo presuntamente vulnerado (defensa del patrimonio público), en los términos a los cuales se circunscribe el recurso de apelación.

#### 5.5.1.- DE LA COMPROBADA EXISTENCIA DE UNA ACCIÓN U OMISIÓN DE LA PARTE ACCIONADA.-

Como fundamento del ejercicio de la acción popular las accionantes invocan la existencia de una serie de irregularidades en el trámite que se ha impartido a la solicitud de otorgamiento de licencia de demolición, remodelación y ampliación de la estación de servicio de gasolina que funciona en la calle 15 No. 7-85 de esta ciudad, así como en el proceso de expedición de la autorización requerida al **MINISTERIO DE CULTURA**, habida consideración que en ellos se ha desconocido que el inmueble en el cual se van a ejecutar las obras hace parte de la denominada "zona de influencia" de los bienes declarados de interés cultural de la Nación, área que goza del mismo régimen de protección establecido para el que fue afectado con esa declaratoria y que incluso ha debido hacer parte del mismo,

<sup>46</sup> CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia SU-67 de fecha 24 de febrero de 1993, con ponencia de los Magistrados Drs. Fabio Morón Díaz y Ciro Angarita Barón.

<sup>47</sup> CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera. Sentencia de 9 de agosto de 2007. Expediente No. 2003-00241-01 (AP). Consejero Ponente Rafael E. Ostau de Lafont Pianeta.

1259  
50

atendiendo a la fecha de construcción, el valor histórico y cultural que tiene para la sociedad Valduparense y su ubicación.

En consecuencia, debe la Sala establecer en primer lugar qué normatividad resulta aplicable en el asunto bajo examen, y si a la luz de esta es dable extender el régimen de protección previsto para los bienes declarados de interés cultural de la Nación, a aquellas áreas calificadas como zona de influencia de esos bienes.

Al respecto, debe empezar por recordarse que esta protección especial a los bienes que hacen parte del patrimonio cultural de la Nación se encuentra prevista en el artículo 72 de la Constitución Política, que preceptúa:

*"El patrimonio cultural de la Nación está bajo la protección del Estado. El patrimonio arqueológico y otros bienes culturales que conforman la identidad nacional, pertenecen a la Nación y son inalienables, inembargables e imprescriptibles. La ley establecerá los mecanismos para readquirirlos cuando se encuentren en manos de particulares y reglamentará los derechos especiales que pudieran tener los grupos étnicos asentados en territorios de riqueza arqueológica."*

Lo que deja en el Congreso la facultad de establecer los lineamientos de la política estatal en relación con el patrimonio cultural de la Nación, bajo las premisas que se debe garantizar su salvaguardia, protección, recuperación, conservación, sostenibilidad y divulgación, atendiendo a que la cultura es considerada como testimonio de la identidad nacional, actual y futura.

Ahora, en materia de protección a los valores culturales de la Nación, se han expedido dos leyes, la primera de ellas la Ley 397 de 1997 que estableció un primer régimen de salvaguardia y protección, y la segunda, vigente en la actualidad, que corresponde a la Ley 1185 de 2008, que modificó parcialmente la anterior.

En estas disposiciones se ha determinado no sólo qué bienes materiales e inmateriales gozan de especial protección o salvaguardia, sino adicionalmente los mecanismos legales que existen para hacerlos efectivos (por ejemplo, de asignación de estímulos económicos y financiación, de propiedad, de circulación y de sanción en casos de daño) y las competencias públicas institucionales en los diversos ámbitos territoriales.

Estas normas, conocidas bajo la denominación de "Ley de Patrimonio Cultural", avoca todas aristas, permitiendo inferir que se deben considerar como patrimonio cultural de la Nación todos aquellos bienes y manifestaciones a las cuales se les confieren

1260  
51

valores o atribución de identidad, quedando comprendidos dentro de ellos todos los bienes muebles e inmuebles que tienen características de representar sentido de unidad para los colombianos, parte de los cuales son reconocidos en esa condición en el texto de la ley, que también prevé los mecanismos y procedimientos que deben agotarse en procura de que otros puedan recibir ese calificativo. En ese contexto, algunos de los bienes declarados como patrimonio arqueológico, monumentos, áreas de conservación histórica o arquitectónica, conjuntos históricos, entre otros, por decisiones adoptadas por las autoridades locales con anterioridad a la expedición de esta ley, quedaron automáticamente considerados como parte del patrimonio cultural de la Nación.

Se destaca que esta ley, con apoyo en lo previsto en el artículo 333 de la Carta Política, introdujo un régimen especial de protección que constituye un ejercicio de intervención intenso en la libre empresa y en la propiedad privada, en procura de garantizar el interés general de una comunidad que valora en forma especial ciertos bienes, que deben mantenerse no sólo en la actualidad sino hacia futuro, y en procura de lo cual, se establecen ciertas restricciones o limitaciones que le impiden a sus propietarios ejercer determinados actos (cambios o alteraciones en las condiciones físicas), salvo que medie autorización previa y expresa por la autoridad que se señala como competente para esos efectos (**MINISTERIO DE CULTURA** o la respectiva autoridad local si el bien es calificado de interés cultural en el nivel territorial).

Esta autorización previa es considerada de carácter obligatorio respecto de aquellos bienes calificados como de interés cultural de la Nación, y con independencia de que éste cuente o no con un Plan Especial de Protección y Manejo –PEMP– (anteriormente denominado Plan Especial de Protección<sup>48</sup>), ya que su procedencia y necesidad lo determina el respectivo acto de afectación del bien. Lo anterior se desprende de lo previsto en el numeral 2º del artículo 7º de la Ley 1185 de 2008, que es del siguiente tenor literal:

“... **ARTÍCULO 7º.**- El artículo 11 de la Ley 397 de 1997 quedará así:

**“ARTÍCULO 11.- RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL.** Los bienes materiales de interés cultural de propiedad pública y privada estarán sometidos al siguiente Régimen Especial de Protección:

<sup>48</sup> La Ley 1185 de 2008 prevé que en esta materia las entidades territoriales deben armonizar, sus planes de desarrollo con el Plan Decenal de Cultura y con el Plan Nacional de Desarrollo, y asignar recursos para la conservación, recuperación, protección, sostenibilidad y divulgación del patrimonio cultural. Así mismo, **redefine los planes especiales de protección (PEP) como planes especiales de manejo y protección (PEMP)**, que en el caso de los bienes inmuebles deberán ser incorporados por las autoridades territoriales en sus Planes de Ordenamiento Territorial –POT–. Al respecto, se debe mencionar que los PEMP se constituyen en normas de superior jerarquía en el momento de elaborar, adoptar, modificar o ajustar los POT de municipios y distritos.

1.- **Plan Especial de Manejo y Protección.** La declaratoria de un bien como de interés cultural incorporará el Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP–, cuando se requiera de conformidad con lo definido en esta ley. El PEMP es el instrumento de gestión del patrimonio cultural por medio del cual se establecen las acciones necesarias para garantizar su protección y sostenibilidad en el tiempo.

Para bienes inmuebles se establecerá el área afectada, la zona de influencia, el nivel permitido de intervención, las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes. [ . . ]

**1.3.- Incorporación de los Planes Especiales de Manejo y Protección a los Planes de Ordenamiento Territorial.** Los Planes Especiales de Manejo y Protección relativos a bienes inmuebles deberán ser incorporados por las autoridades territoriales respectivas en sus respectivos Planes de Ordenamiento Territorial. El PEMP puede limitar los aspectos relativos al uso y edificabilidad del bien declarado de interés cultural y su área de influencia, aunque el Plan de Ordenamiento Territorial ya hubiera sido aprobado por la respectiva autoridad territorial.

. . . 2.- **Intervención.-** Por intervención se entiende todo acto que cause cambios al bien de interés cultural o que afecte el estado del mismo. Comprende, a título enunciativo, actos de conservación, restauración, recuperación, remoción, demolición, desmembramiento, desplazamiento o subdivisión, y deberá realizarse de conformidad con el Plan Especial de Manejo y Protección si éste fuere requerido.

La intervención de un bien de interés cultural del ámbito nacional deberá contar con la autorización del Ministerio de Cultura o el Archivo General de la Nación, según el caso. [ . . ]

. . . La intervención sólo podrá realizarse bajo la supervisión de profesionales en la materia debidamente registrados o acreditados ante la respectiva autoridad.

**La autorización de intervención que debe expedir la autoridad competente no podrá sustituirse, en el caso de bienes inmuebles, por ninguna clase de autorización o licencia que corresponda expedir a otras autoridades públicas en materia urbanística.**

**Quien pretenda realizar una obra en inmuebles ubicados en el área de influencia o que sean colindantes con un bien inmueble declarado de interés cultural, deberá comunicarlo previamente a la autoridad que hubiere efectuado la respectiva declaratoria.** De acuerdo con la naturaleza de las obras y el impacto que pueda tener en el bien de interés cultural, la autoridad correspondiente aprobará su realización o, si es el caso, podrá solicitar que las mismas se ajusten al Plan Especial de Manejo y Protección que hubiera aprobado para dicho inmueble.

**El otorgamiento de cualquier clase de licencia por autoridad ambiental territorial, por las curadurías o por cualquiera otra entidad que implique la realización de acciones materiales sobre inmuebles declarados como de interés cultural, deberá garantizar el cumplimiento del Plan Especial de Manejo y Protección si éste hubiere sido aprobado.** [ . . ]"-Se resalta, sombrea y subraya por fuera del texto original-

Se destaca de la norma transcrita que este tipo de autorización no puede ser sustituida por cualquier otro trámite especial que exista, menos aún por las licencias de construcción que emiten las curadurías o por licencias ambientales y se extiende al área de influencia del bien declarado de interés cultural de la Nación (" . . . [e]spacios circundantes o próximos que con la declaratoria de un BIC pueden delimitarse para amortiguar impactos negativos sobre aquel o para determinar potencialidades . . ." <sup>49</sup>), razón por la cual quien pretenda realizar cualquier tipo de intervención sobre esta clase de

<sup>49</sup> "PATRIMONIO CULTURAL PARA TODOS. UNA GUÍA DE FÁCIL COMPRENSIÓN". Ministerio de Cultura. Bogotá, septiembre de 2010. Pág. 33

84

1262

53

inmuebles (salvo aquellas calificadas como de impacto mínimo al tenor de lo previsto en la Resolución No. 0983 de 2010), debe comunicarlo en forma previa a la entidad competente para su manejo, que debe determinar el impacto que puede generar y dependiendo de las circunstancias especiales del proyecto de intervención, aprobar o improbar su ejecución, so pena de que quien incurra en la conducta sea sancionado con multa equivalente a un valor que puede oscilar entre los 200 y 500 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV en adelante)<sup>50</sup>.

Esta normativa fue objeto de desarrollo mediante Decreto Reglamentario No. 0763 de 10 de marzo de 2009, que en su Capítulo II define qué es un Plan Especial de Manejo y Protección, y en lo que concierne a bienes inmuebles estableció unos niveles de intervención permitidos, de acuerdo con los siguientes parámetros:

*... ARTÍCULO 18.- Área Afectada.- Es la demarcación física del inmueble o conjunto de inmuebles, compuesta por sus áreas construidas y libres, para efectos de su declaratoria como BIC.*

*ARTÍCULO 20.- Zona de Influencia. Es la demarcación del contexto circundante próximo del inmueble, necesario para que los valores del mismo se conserven. Para la delimitación de la zona de influencia, se debe realizar un análisis de las potencialidades y de las amenazas o riesgos que puedan afectar al bien, en términos de paisaje, ambiente, contexto urbano o rural e infraestructura.*

*ARTÍCULO 21.- Nivel permitido de intervención. Son las pautas o criterios relacionados con la conservación de los valores del inmueble y su zona de influencia.*

*Define el(los) tipo(s) de obra que pueden acometerse en el área afectada y su zona de influencia, con el fin de precisar los alcances de la intervención. Se deben tener en cuenta los siguientes niveles de intervención, sin perjuicio de la facultad del Ministerio de reglamentar por vía general otros niveles de intervención para BIC del ámbito nacional y territorial:*

**1.- Nivel 1. Conservación Integral:** *Se aplica a inmuebles del grupo arquitectónico de excepcional valor, los cuales por ser irremplazables, deben ser preservados en su integridad. En éstos, cualquier intervención puede poner en riesgo sus valores e integridad, por lo que las obras deben ser legibles y dar fe del momento en el que se realizaron. Si el inmueble lo permite, se podrán realizar ampliaciones, en función de promover su revitalización y sostenibilidad. [...]*

**Tipos de obras permitidos en el nivel 1:** *restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación y liberación.*

**2.- Nivel 2. Conservación del tipo arquitectónico.** *Se aplica a inmuebles del grupo arquitectónico con características representativas en términos de implantación predial (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial y elementos ornamentales las cuales deben ser conservadas. Se permite la modificación de los espacios internos del inmueble, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial: disposición de accesos, vestíbulos, circulaciones horizontales y verticales.*

<sup>50</sup> El numeral 4° del artículo 10° de la Ley 1185, establece en lo pertinente: "... 4.- Si la falta consiste en la intervención de un bien de interés cultural sin la respectiva autorización en la forma prevista en el numeral 2 del artículo 11 de este título, se impondrá multa de doscientos (200) a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales vigentes por parte de la autoridad que hubiera efectuado la respectiva declaratoria. En la misma sanción incurrirá quien realice obras en inmuebles ubicados en el área de influencia o colindantes con un inmueble de interés cultural sin la obtención de la correspondiente autorización, autorización, de conformidad con lo previsto en el numeral 2 del artículo 11 de este título. [...]" -Se resalta y subraya-

1289  
54

Tipos de obras permitidos en el nivel 2: restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, remodelación, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación y liberación.

3.- Nivel 3. **Conservación contextual.** Se aplica a inmuebles ubicados en un sector urbano, los cuales, aun cuando no tengan características arquitectónicas representativas, por su implantación, volumen, perfil y materiales, son compatibles con el contexto.

De igual manera, se aplica para inmuebles que no son compatibles con el contexto, así como a predios sin construir que deben adecuarse a las características del sector urbano.

Tipos de obras permitidos en el nivel 3: demolición, obra nueva, modificación, remodelación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reconstrucción, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación. -Se resalta y subraya-

Ahora, en el asunto bajo examen se encuentra debidamente acreditado que la estación de servicio de gasolina **E.D.S. CENTRAL DE COMBUSTIBLE** de propiedad de **INVERSIONES MORÓN S. EN C.**, viene operando en el municipio de Valledupar desde el año 1968, tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal aportado por la accionada con su escrito de contestación de demanda, lo que deja en evidencia que la construcción tiene una antigüedad de 47 años, está actualmente ubicada en la carrera 8 No. 15-43 de esta ciudad y pasó a integrar la denominada "zona de influencia" de la "zona afectada" con la declaratoria de bien de interés cultural de la Nación en virtud de la expedición de la Resolución No. 0745 de 24 de abril de 2000.

De igual forma, se ha acreditado que el uso dado al inmueble se encuentra debidamente autorizado dentro del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio (aún vigente), según consta en certificación expedida por la Secretaría de Planeación Municipal y se ha admitido en sus diferentes intervenciones por parte de las accionadas, aspecto en el cual además se apoyaron las respectivas curadurías urbanas para efectos de emitir las licencias que hasta el momento se han expedido y el **MINISTERIO DE CULTURA** para impartir su autorización, actos cuya legalidad es objeto de cuestionamiento en este proceso. Cabe destacar que en relación con este aspecto, el dictamen pericial practicado en este proceso concluyó:

PERITAJE

"... CONCLUSIONES.-

... El proyecto de intervención citado, cumple con todas las exigencias requeridas para su aprobación, tal y como se está presentando, de acuerdo al ajuste del nuevo pronunciamiento de la Oficina de Patrimonio del Ministerio de Cultura, aun cuando es esta misma entidad, la que de forma amplia expone argumentos y recomendaciones totalmente contrarios a lo concluido en

87

1264  
55

**su concepto final**, tal y como hace referencia a lo pronunciado inicialmente, sobre la intervención de la obra y que a la letra dice: "se cumple con los requisitos exigidos por esta".

Avalando así de forma concertada, el concepto emitido por la Administración Municipal donde dice lo siguiente: "la Oficina de Planeación Municipal indica que tanto el Plan Centro el Acuerdo 017 de 1.990 como el Plan de Ordenamiento Territorial están vigentes" "El uso esta (Sic) permitido por las normas vigentes a saber, POT y Plan Centro por lo cual no habría incompatibilidad con su aplicación en el proyecto" en atención a que el uso del suelo ha permanecido por más de 50 años en el lugar y fue predio a la implementación de las normas del POT y el Plan Centro se considera que debe seguir en el lugar", ya que tampoco cuenta con una clasificación específica dentro de la normativa Nacional vigente, pese a estar dentro de la zona de influencia del sector fundacional declarado. Desconociéndose sistemáticamente con el pronunciamiento de las anteriores entidades, las directrices establecidas por el Ministerio de Cultura para que se implemente el PEMP, el cual es considerado indispensable y obligatorio, la preservación del área considerada por el Ministerio de Cultura, Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional -BICN, cosa que para nada le impide hacerlo, así se hayan dado usos antes de la normatividad aplicada en la zona, tal y como lo expresan los planes adoptados." -Se resalta y subraya-

De igual forma, se encuentra acreditado que un área específica del municipio de Valledupar ("... [e]l sector antiguo, comprendido por las ocho manzanas que rodean la plaza principal de esta ciudad [...]"), fue declarada como bien de interés cultural de la Nación a través de la Resolución No. 0795 de 2000 proferida por el **MINISTERIO DE CULTURA**, acto administrativo en el cual se aprobó el Plan Especial de Protección para el sector fundacional de la ciudad elaborado por la **FUNDACIÓN HERENCIA**, previendo en su artículo 3º:

*"En aplicación a lo dispuesto por la Ley 397 de 1.997, todas las construcciones, refacciones, remodelaciones y obras de defensa y conservación que deban efectuarse en el SECTOR FUNDACIONAL DE VALLEDUPAR-CESAR, constituido por el conjunto de ocho manzanas situadas alrededor de la plaza, localizado en el costado oriental de lo que se conoce como Sector Central de esa misma ciudad, deberán contar con la autorización del Ministerio de Cultura."*

Así mismo, se ha podido constatar por parte de la Corporación, que esta normatividad fue objeto de modificación con ocasión de la expedición de la **Resolución No. 3722 de 27 de noviembre de 2014** del **MINISTERIO DE CULTURA**, "Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 795 de 2000 y se expide el Plan Especial de Protección y Manejo del sector fundacional de Valledupar", acto administrativo en el cual se extendió la declaratoria de bien de interés cultural a los sectores populares del Cañahuate y el Cerezo, el sector del Cementerio Central y la iglesia de Santo Domingo, hoy sustituida por la Catedral del Rosario, sirviendo como fundamentos, entre otros, los siguientes argumentos:

*"... Que mediante la Resolución 795 del 16 de junio de 2000, el Ministerio de Cultura declaró bien de interés cultural de carácter Nacional (de conformidad con el Artículo 4º de la Ley 397 de 1997, modificado por el Artículo 1º de la Ley 1185 de 2008, es bien de interés Cultural del ámbito Nacional), el sector fundacional de Valledupar, departamento del Cesar, constituido por el conjunto de ocho manzanas situadas alrededor de la plaza Alfonso López, localizado en el costado oriental de lo que se*

1265  
56

conoce como el sector central de esa misma ciudad, y aprobó el correspondiente Plan Especial de Protección, elaborado por la Fundación Herencia;

Que en la consultoría contratada por el Ministerio de Cultura con la Unión Temporal PEMP 2012 mediante contrato n°. 2604 de 2012 adelantó un estudio detallado de valoración del sector fundacional y de sus áreas circundantes, cuyos resultados **señalan la necesidad de modificar la Resolución 795 de 2000 en el sentido de que la declaratoria como bien de interés cultural del ámbito Nacional no solo debe cobijar al sector fundacional, conformado por la Plaza Alfonso López y las ocho manzanas circundantes donde habitan los hacendados, la élite, sino que también los sectores populares del Cañahuate y el Cerezo ya que a finales del siglo XVIII se asientan y edifican en el umbral ente el campo y la ciudad los pobres, negros libres, mulatos empleados en la vaquería, artesanos como primeros pobladores cañahuateros cuyos espacios socioculturales conforman un núcleo urbano integral; así mismo, se incluye el sector del cementerio central como testimonio viviente de la historia de los muertos que forjaron el sector fundacional y la ciudad de Valledupar desde el siglo XIX ya que éste prevalece con el paso del tiempo en su relación con el territorio; lo cual hace necesario ampliar la declaratoria;**

Que dicha valoración sirve de fundamento para definir el área afectada y la zona de influencia de BICN;

Que las conclusiones de la valoración realizada se sintetizan de la siguiente manera:

#### Valoración histórica

- a. La ciudad de Valledupar fue fundada en 1550 cumpliendo con el modelo clásico de la ciudad colonial hispanoamericana: traza regular, plaza central, y en el marco de esta los lotes para los edificios de cabildo, iglesia y cárcel, además de las tierras del ejido, que la rodeaban por sus costados y cuya propiedad era de la ciudad. Esta fundación se refleja en el plano fundacional preparado por la Corona española.
- b. El análisis de la evolución histórica de la ciudad permite ver que **fuera del sector fundacional se desarrolló una serie de construcciones que cuentan con valor patrimonial, como el convento y la iglesia de Santo Domingo, hoy sustituida por la Catedral del Rosario**, conjunto que fue fundado en 1575; la iglesia y el convento de San Francisco, fundados en 1732; el inicio del barrio Cañahuate, que se remonta al año 1799; el Cementerio nivel central, construido en 1807, **y el desarrollo de diversas vías, de las cuales dan cuenta los registros históricos, como las calles** La Nevada (hoy calle 13), el Convento Viejo (calle 14), de Santo Domingo y de La Amargura (tramos de la actual calle 15), Grande o de Rojas (hoy calle 16), de la Estrella del Balcón Viejo (hoy carrera 5ª, Real del Cañahuate o calle San Francisco (hoy carrera 6ª), del Cesar (hoy carrera 7ª) **y de Armendaris (calle 8ª)**. [ . . . ]

... Que en mérito de lo expuesto,

#### RESUELVE:

**ARTÍCULO 1.-** Modificar el artículo 1º de la Resolución 795 del 16 de junio de 2000, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Declarar bien de interés cultural de ámbito Nacional el sector fundacional de Valledupar, que se delimitan en los artículos 8º y 9º de la presente resolución.

... **ARTÍCULO 3. APROBACIÓN.** Aprobar el Plan Especial de Manejo y Protección del Sector Fundacional de Valledupar y su zona de influencia.

... **ARTÍCULO 8. DELIMITACIÓN DEL ÁREA AFECTADA.-** El área afectada comprende el polígono conformado por los siguientes mojones y coordenadas:

Mojón	Coordenadas este	Coordenadas norte
A	1090773.4877	1650333.0792
B	1090932.6051	1650449.1666
C	1090858.8777	1650554.8580

1265  
57

D	1090953.8471	1650621.4926
E	1090858.5780	1650751.2588
F	1091211.2188	1650910.3975
G	1091422.0688	1650560.2737
H	1091160.4967	1650362.5679
I	1091110.9687	1650424.1311
J	1091004.9184	1650352.5785
K	1090957.4764	1650416.1736
L	1090877.1727	1650363.8310
M	1090895.2905	1650339.0620
N	1090807.5163	1650276.9883

**PARÁGRAFO.-** Esta delimitación se encuentra consignada en el plano PI-1, "Delimitación del área afectada y su zona de influencia", que hace parte integral de la presente resolución.

**ARTÍCULO 9. DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE INFLUENCIA.** La zona de influencia está delimitada dentro del polígono conformado por los siguientes mojones y coordenadas: [ . . . ]

**ARTÍCULO 10. CLASIFICACIÓN DE LOS NIVELES DE INTERVENCIÓN.** El nivel permitido de intervención de cada uno de los inmuebles y predios del sector fundacional de Valledupar y su zona de influencia es el asignado en el PI-2, "Niveles permitidos de intervención" y los tipos de obra permitida se relacionan en el siguiente cuadro:

Nivel permitido de intervención		Valores	Tipo de obra
1	Conservación Integral	Inmuebles singulares de excepcional valor que por ser irremplazables deben ser preservados en su integridad	Restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación y liberación.
2	Conservación de tipo arquitectónico	Inmuebles representativos de la arquitectura doméstica de diferentes épocas, con características tipológicas en implantación predial, volumen edificado, organización espacial y elementos ornamentales que deben ser conservados.	Restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, remodelación, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación.
3	Conservación contextual	Inmuebles que no tienen características arquitectónicas representativas de la arquitectura tradicional, pero son compatibles con el contexto.	Demolición parcial, obra nueva, modificación, remodelación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reconstrucción, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación.
		Inmuebles que no tienen características arquitectónicas representativas de la arquitectura tradicional y que no son compatibles con el contexto o son predios sin construir.	Demolición, obra nueva, modificación, remodelación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reconstrucción, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación.

**PARÁGRAFO.** Los tipos de obras que no se encuentren expresamente relacionados en el cuadro de que trata el presente artículo están prohibidos.

**ARTÍCULO 13. NIVEL DE INTERVENCIÓN 3, O CONSERVACIÓN CONTEXTUAL.**

1. **Conservación contextual Inmuebles compatibles con el contexto existente.** Corresponde a aquellos inmuebles de los que, aunque no tienen características arquitectónicas representativas, por su implantación, volumen, perfil y materiales son compatibles con el contexto. Estos inmuebles están sujetos a recuperación mediante obras y modificaciones que, sin desvirtuar sus condiciones originales, urbanas y arquitectónicas, mejoren sus cualidades funcionales, estéticas, estructurales, de habitabilidad o de confort. En ellos se permiten todas las obras de que trata el artículo 9º de la presente resolución.
2. **Conservación contextual de Inmuebles no compatibles con el contexto existente o predios sin construir.** Corresponde aquellos inmuebles que no tienen características arquitectónicas representativas y que además son incompatibles con el contexto actual, en términos de volumen edificado, paramentación o materiales y lenguajes arquitectónicos.

También forman parte de esta subcategoría aquellos predios sin construir. Se busca el reemplazo total o parcial de estos inmuebles, de manera que se logre su integración con el contexto urbano mediante el desarrollo de un proyecto arquitectónico que refleje su carácter contemporáneo y responda a las características de ocupación, volumen edificado e integración en el contexto, de conformidad con la normativa establecida por el presente PEMP para el sector en donde se localizan. En ellos se permiten todas las obras de que trata el artículo 9° de la presente resolución.

... SUBCAPÍTULO I  
TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN: SECTORES NORMATIVOS

**ARTÍCULO 32. DEFINICIÓN.** Al sector fundacional se le aplica el tratamiento de conservación que se desarrolla mediante sectores normativos, que son una zonificación del territorio hecha en función de las características y que tiene por objeto determinar directrices específicas aplicables a las diferentes situaciones del contexto, tanto del área afectada como de su zona de influencia. Estos sectores permiten definir las normas urbanísticas y arquitectónicas particulares que permitan la intervención de los predios e inmuebles que en ellos se ubican y se encuentran delimitados en el plano PI-04.

Los sectores normativos son los siguientes:

1. **Conservación del tejido central. Centro Cívico (CTC-cv)** [ . . . ]

**PARÁGRAFO 1.** Estos sectores normativos se encuentran delimitados en el plano PI-4, "Sectores normativos", que hace parte integral de la presente resolución.

**PARÁGRAFO 2.** Cualquier intervención en los inmuebles debe respetar los valores y la continuidad del trazado vial, así como su correspondiente paramentación.

**PARÁGRAFO 3.** Las intervenciones integrales en el sector normativo de conservación del contexto con ajuste arquitectónico, con opción de proyecto, constituyen una estrategia para preservar el patrimonio del sector fundacional de Valledupar, y en consecuencia, para su ejecución la Administración municipal podrá aplicar los motivos de utilidad pública e interés social previstos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 33.- CONSERVACIÓN DEL TEJIDO CENTRAL. CENTRO CÍVICO (CTC-cv).** En este sector, las normas buscan garantizar las condiciones particulares de desarrollo urbanístico del centro cívico, que se mantienen en cuanto a continuidad de paramentos, altura predominante de un piso y presencia significativa de inmuebles pertenecientes al nivel 2 de conservación, o conservación del tipo arquitectónico. **Estos inmuebles del nivel 2 definen pautas normativas para los demás predios pertenecientes al nivel 3, de conservación contextual.**

Conforme al Decreto 763 de 2009, las intervenciones permitidas deberán respetar el trazado urbano fundacional y la paramentación predominante en la mayor parte de sus edificaciones, así como los valores patrimoniales, cuyo significado se origina en su fundación y la relaciones de orden y jerarquía que se establecieron entre sus partes, como totalidad urbana, con múltiples construcciones, cuyas características son representativas.

... ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO

**ARTÍCULO 37. DEFINICIÓN.** Las áreas de actividad son sectores o partes del sector fundacional que, conforme a los objetivos previstos en el presente PEMP, y permiten asignar usos del suelo a los predios e inmuebles ubicados tanto en el área afectada como en la zona de influencia.

Para el efecto se establecen las siguientes cuatro áreas de actividad:

1. **Área de actividad central (AAC)**
2. Área de actividad residencial (AAR)
3. Área de actividad múltiple (AAM)
4. Área de actividad comercial (AAcm)

59  
~~1288~~  
~~208~~

**PARÁGRAFO.** Las mencionadas áreas se encuentran delimitadas en el plano PI-5, "Áreas de Actividad".

**ARTÍCULO 38. USOS.** En la "Tabla de usos permitidos en el sector fundacional de Valledupar" se definen los usos permitidos para las distintas áreas de actividad. Los usos que no se señalan como principales, complementarios, condicionados o restringidos están prohibidos. [ . . . ]" -Se resalta y subraya por fuera del texto- (sic para lo transcrito)

Ahora bien, al hacer una revisión de la tabla de usos permitidos en el sector fundacional de Valledupar, ha sido posible constatar que la zona central, con exclusión de los ejes de las calles 15 y 16, tienen prohibido el uso de comercio y de servicios, comercial a escala zonal, para conjunto comercial, servicios de alto impacto ambiental y urbanístico y actividades institucionales de influencia urbana local.

Respecto de los ejes de las calles 15 y 16 se constata que se encuentran calificadas como **complementarias** las actividades comerciales y de servicios, así como las actividades institucionales de influencia urbanística local; **restringidas** las actividades de comercio a escala zonal y para centros comerciales, así como los servicios de alto impacto ambiental y urbanístico (específicamente para la operación de establecimientos para venta y consumo de bebidas alcohólicas y para juegos de azar) y se encuentran **permitidas** los servicios mercantiles de escala zonal y las actividades institucionales de influencia urbanística zonal, las que se procede a enlistar en los términos previstos en la referida tabla:

Permitidas:  
Servicios mercantiles de  
Escala zonal

**Actividades y entidades** (agencias de viajes, correo y servicios turísticos y de hotelería, hoteles, hosterías, posadas turísticas; financieras y bancarias, de bancos, corporaciones, crédito comercial y cooperativo solidario y leasing, préstamos en casas de cambio, compra y cobro de cartera, capitalización e intermediación financiera; seguros, fondos privados de pensiones y cesantías, administración financiera; bursátiles, fiduciarias, compra y venta de divisas, inmobiliarias y de contratación, bolsas de valores, servicios auxiliares [servicios profesionales de compra y venta de valores]; consultorías, programas, procesamiento de datos, mantenimiento de software y hardware y maquinaria de oficina; investigación y experimentación en ciencias naturales, de la salud, agropecuarias, de higiene, sociales; análisis y ensayos técnicos; publicidad, agencia de noticias, mercadotecnia, asesoría laboral, prestación de servicios de seguridad, limpieza y apoyo logístico a otras actividades empresariales NCP; fotografías, salas de exhibición de cine y videos, teatro, música y actividades artísticas; lavandería. **En adecuaciones de inmuebles para oficinas, cumpliendo requisitos del tratamiento de conservación. Sin restricción de área.**

60  
~~1267~~  
~~376~~

**Institucionales**

**Actividades cívicas privadas** (organizaciones profesionales; bibliotecas y archivos; organizaciones empresariales y de empleadores; sindicatos) **En adecuaciones de inmuebles cumplimiento requisitos del tratamiento de conservación. Sin restricción de área.**

**Actividades cívicas públicas** (administración pública [alcaldía, concejo, gobernación, otras del orden nacional, relaciones exteriores, defensa, justicia, seguridad social]; educación superior, organizaciones religiosas. **En adecuaciones de inmuebles para oficinas, cumpliendo requisitos del tratamiento de conservación, Sin restricción de área.**

**Complementarias:**

**Comercio a escala barrial**

**Comercio al por menor** (alimentos como frutas, verduras, carnes, confitería, panadería; productos farmacéuticos, médicos, odontológicos y ortopédicos; librerías, papelerías, fotocopias u heliografías, encuadernación, misceláneas)

**Servicios mercantiles de escala Barrial**

**Actividades** (peluquerías y salas de belleza; mascotas y servicios veterinarios; reparación de artículos del hogar; telefonía, internet e informática; asesoría jurídica; contabilidad, teneduría de libros, auditoría; mercadeo y encuestas; gestión empresarial; asesoría profesional [arquitectura, ingeniería, construcción, otros])

**Servicios de alto impacto Ambiental y urbanístico**

Educación preescolar; jardines infantiles o guarderías; consultorios médicos, en locales de menos de 50 m<sup>2</sup>

**Restringidas**

**Comercio de escala zonal**

**Comercio al por menor** (especializado en comestibles, bebidas [cafeterías, heladerías, fruterías y tabaco o cigarrerías]; cacharrería y misceláneo; droguería humana, droguería veterinaria y naturista; textiles, ropas, calzado, artículos de cuero y otros materiales sucedáneos; electrodomésticos, muebles y otros equipos del hogar; ferretería, cerrajería y vidriería, floristería; equipos fotográficos, ópticos, de precisión; nuevos productos de consumo o NPC especializados; productos usados; locales de distribución, venta por correo y a domicilio. **Permitido como R en local de menos de 100 m<sup>2</sup>, como P y R\* sin restricción de área**

**Conjunto Comercial**

**Parque o centro comercial**

**Venta de artículos al por menor** (venta de productos comerciales diversos [de consumo doméstico y de comercio zonal C-2]; y servicios de ocio y recreativos, como salas de cine, restaurantes, bares, culturales y otros, abiertos al público general, dotados de superficies de estacionamiento. **Área de ventas de mínimo 800 m<sup>2</sup>.**

**Servicios de alto impacto Ambiental y urbanístico**

Establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas; establecimientos para juegos de azar, bingo, billares **Menores de 100 m<sup>2</sup>.**

Hecha una revisión de los planos que hacen parte integral de la Resolución No. 3722 de 27 de noviembre de 2014, se deduce que el inmueble ubicado en la carrera 8 No. 15-43 de la ciudad de Valledupar, actualmente hace parte del sector

calificado como "fundacional", zona que comprende las manzanas números 13, 14, 15, 16, 17, 31, 32, 33, 35, 47, 48, 49, 71, 72, 80, 88, 87 y 107; quedando identificadas como zona de influencia las manzanas número 7, 8, 9, 10, 12, 19, 36, 46, 53, 70 (parcial), 73 (parcial) 86 (parcial) y, 89 (parcial).

Por su parte, la "zona fundacional" se encuentra clasificada para efectos de uso del suelo, haciendo parte de la misma el terreno calificado como "área de actividad central", que sólo admite los usos anteriormente descritos (en sus variantes permitido, complementario y restringido) y que de manera clara, a la fecha de adopción de esta decisión, excluyen o prohíben de manera tácita como actividad susceptible de ser desarrollada, el expendio de gasolina y cualquier clase de hidrocarburo, situación que coincide con la observación que en su oportunidad hizo el **MINISTERIO DE CULTURA** respecto de las salvedades que debían hacerse a la autorización que fue emitida en su momento, así como el perito designado dentro de esta actuación, de cuyos pronunciamientos se extraen los siguientes apartes:

Uso no permitido

#### MINISTERIO DE CULTURA

"... [t]al como lo ha venido sosteniendo el Ministerio de Cultura, en tanto que el uso de expendio de gasolina en dicho sector es permitido por las normas locales, si el proyecto en cuestión cumple con los requerimientos de las normas locales y atiende las exigencias normativas del Ministerio de Minas y Energía, éste debe ser autorizado.

Sin embargo, el Ministerio de Cultura en reiteradas solicitudes a pedido a la Administración Municipal de Valledupar la exclusión de tal uso del Sector Fundacional en esa localidad sin que a la fecha haya sido acatada esta solicitud.

Finalmente, debo manifestar que al igual que ustedes, este Ministerio comparte la alternativa de la propuesta que permuta del lote donde se desarrolla el proyecto de intervención por otro lote de propiedad del Municipio de Valledupar. [...]”<sup>51</sup> –Se resalta y subraya- (sic para lo transcrito)

#### PERITAJE

"... En el conjunto de los planos aportados, podemos observar en cuanto a su componente arquitectónico se refiere, una distribución espacial preestablecida en todo su contexto, que gira alrededor de la venta de combustible para automotores, por lo que, dicho concepto no encaja dentro del uso que se quiere preservar dentro de la zona fundacional y su área de influencia. Porque siempre para su implementación, se debe observar el cumplimiento de todas las exigencias técnicas de diseño según el Decreto N 1521 de Agosto de 1.998 que reglamenta el almacenamiento, manejo, transporte y distribución de combustibles líquidos. Su diseño de funcionamiento va acompañado de áreas de servicio y de uso público, dirigidos principalmente a la atención del usuario de paso que utiliza esta asistencia y que son complementarias a esta, pero que tampoco evidencian claramente una relación que brinde total garantía de seguridad, por su proximidad a los surtidores de combustible, debidos precisamente a la poca área disponibles para satisfacer las necesidades, ya que las exigencias viales tienen que acomodarse al proyecto, porque el plan centro redujo las áreas considerablemente de su

<sup>51</sup> V. fls. 156 a 158 C. 1. Oficio de fecha 15 de julio de 2009 dirigido a la representante legal de la FUNDACIÓN AVIVA, suscrito por el Jefe de la Oficina Asesora Jurídica del Ministerio de Cultura.

1271

62  
~~1291~~  
~~378~~

perfil vial en este sector. Sin querer decir con esto que se esté cumpliendo legalmente o con todo lo exigido, para la puesta en marcha y funcionamiento de este tipo de comercio, donde las exigencias y limitaciones son muy claras, específicas y de estricto cumplimiento, por encontrarse ubicada en el área de influencia del área fundacional de la ciudad de los Santos Reyes del Cacique Upar, Valledupar, área que de por sí, independientemente de la asignación que se le quiera dar, goza de la protección, de la intervención y de la conservación muy atenta y especial por parte de las diferentes Entidades del orden Municipal, Departamental y Nacional, por su indiscutible clasificación como Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional –BICN.

... El sector en estudio, en la actualidad está considerado como zona de influencia del área fundacional, de acuerdo al PEP-Plan Especial de Protección, elaborado por la contratista Fundación Herencia, y que hace parte de la Resolución No 0795 del 16 de Junio del año 2.000 expedida por el Ministerio de Cultura, tratamiento que no se ajusta bajo ningún punto de vista a la realidad, porque en ella, no se reflejan las reales circunstancias de la etapa fundacional de la ciudad y donde en un concepto muy personal pero bastante generalizado, de forma a priori e inconsulta, se varío significativamente la clasificación establecida inicialmente por el Plan Centro, la cual de acuerdo a un estudio bastante sólido, en su concepto, la zona abarca un total de 24 manzanas alrededor de las 8 originales, correspondientes al centro de la ciudad construida hasta los años 40s del siglo pasado. Basados en esta percepción podemos afirmar, de que indiscutiblemente existen construcciones más antiguas y más representativas en el área de influencia, de igual o mayor importancia, que aquellas edificadas en el área considerada como fundacional, según el informe presentado por la contratista Herencia, incluso por ser estas de mayor valor cultural, arquitectónico y colonial, como lo es el caso de la Torre testigo del antiguo convento de Santo Domingo, edificación religiosa que se constituye como el bien inmueble más antiguo de la ciudad, construida en el siglo XVI, año 1.575, con casi dos siglos más antigua, que la Iglesia de la Concepción ubicada en la Plaza Alfonso López y construida en el año 1.758. De la misma forma se evidencia el desconocimiento, de las casas coloniales más representativas ubicadas, en la calle 15 entre carreras 7 y 8, en la zona de influencia del área fundacional, con alrededor de 350 años de haber sido construidas, y que datan del siglo XVII, donde se aprecia notoriamente, según datos e información suministrados por el personal historicista, de que son más antiguas que las ubicadas en el costado norte de la Plaza de Altagracia, las cuales fueron construidas en el siglo XX, año de 1.956, **sucediendo lo mismo, con las casas construidas entre la calle 13 y 14, sitio donde estuvo construido el Convento de San Francisco en el siglo XVIII, y donde aun existen vestigios de sus paredes,** que igualmente son, edificaciones más antiguas que las casas construidas en el costado norte de la plaza Alfonso López, en la que solo existe una casa colonial importante de propiedad de la familia Cabello Maestré. También se encuentran zonas dentro del centro histórico de Valledupar, que se encuentran delimitados por los famosos callejones que darán de la época colonial, de los siglos XVI, XVII y XVIII, y que formaban parte importante del diario vivir y acontecer de los habitantes de esa época que también se constituían en parte importante del eje ceremonial de la ciudad.

Todos estos acontecimientos trascendentales mencionados insistentemente por la actora, han sido diligentemente revisados en forma minuciosa, con el concurso y apoyo de datos históricos que se han transmitido de generación en generación por medio de la palabra, conocedoras y amantes de la historia pasada, constatando su ubicación y su autenticidad en la sede del Archivo Histórico del Cesar, lo que nos permite humildemente afirmar con toda certeza, de que sus apreciaciones son bien fundamentadas y corresponden con una realidad, muy dicente y totalmente incontrovertible, por lo que **si se quiere realmente aplicar las políticas conservacionales protectoras de esta zona especial de nuestra ciudad, consideramos que ese concepto debería reevaluarse, ya que fueron otros los intereses que movieron a la Administración Municipal de la época, a darle ese tratamiento atípico en su estudio y porque todo lo anterior, realmente contradice lo establecido por la fundación Herencia en sus apreciaciones.**

... Corroborando la información anterior, tenemos lo siguiente: el DAPMV definió como un área de interés histórico con la intención de evitar la desaparición de viejas edificaciones, de la cual, forman parte integral del sector, los barrios y las manzanas catastrales del sector (1) uno siguientes:

- Altagracia (Manzanas 13 y 18)
- Cerezo (Manzanas 14, 15, 31, 32, 33, 47, 48, 49, 71 y 72)
- Garita (Manzanas 16, 18 y 19)
- Cañahuate (Manzanas 34, 35, 36, 50, 51, 52 y 53) [ . . . ]

Por lo que realmente se hace indispensable que de manera prioritaria, como se anotaba anteriormente en nuestro informe, se establezca por parte de la Alcaldía Municipal de Valledupar, la necesidad urgente, de concluir el proceso de elaboración del PEMP para el centro histórico y su área de influencia, el cual, como se ha repetido insistentemente, "es el área de influencia, el cual, como se ha repetido insistentemente "es el instrumento de planeación por excelencia que permitirá corregir los posibles conflictos y deficiencias hoy presentes no solo en las condiciones de manejo del sector fundacional, sino en la delimitación tanto del sector declarado como de área de su influencia".

... Por lo tanto, recomendamos que de acuerdo a lo expuesto anteriormente, y si así lo determina procedente este Honorable Tribunal de acuerdo a su sabio entender, se conmine a la Administración Municipal, para que se propicie dentro del plan especial de manejo y protección, y se adelante la correspondiente revisión de lo establecido en el Plan Centro, elaborado por la Alcaldía Mayor en el año 1.990 ya que según el POT y el Plan Centro, es realmente allí, donde radica el conflicto de normas urbanas aplicadas, ya que el sector abarca un total de 24 manzanas alrededor de las 8 originales, que corresponden al centro de la ciudad construida hasta los años 40s del siglo pasado, y se encuentra definido como un área de interés histórico, precisamente con la intención de evitar la desaparición de viejas edificaciones dentro del sector Fundacional y su área de influencia, cosa que realmente desconoce, según nuestro estudio, en el citado Plan Especial de Protección -PEP- elaborado por la Fundación que, precisamente es un área declarada por el Ministerio de Cultura, Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional -BICN.

... Por lo tanto, **recomendamos que de acuerdo a lo expuesto anteriormente, y si así lo determina procedente este Honorable Tribunal de acuerdo a su sabio entender, se conmine a la Administración Municipal, para que se propicie dentro del plan especial de manejo y protección, y se adelante la correspondiente revisión de lo establecido en el Plan Centro, elaborado por la Alcaldía Mayor en el año 1.990 ya que según el POT y el Plan Centro, es realmente allí, donde radica el conflicto de normas urbanas aplicadas, ya que el sector abarca un total de 24 manzanas alrededor de las 8 originales, que corresponden al centro de la ciudad construida hasta los años 40s del siglo pasado, y se encuentra definida como un área de interés histórico, precisamente con la intención de evitar la desaparición de viejas edificaciones dentro del sector Fundacional y su área de influencia, cosa que realmente se desconoce, según nuestro estudio, en el citado Plan Especial de Protección -PEP- elaborado por la Fundación Herencia. [ . . . ]"<sup>52</sup> -Se resalta y subraya- (sic para lo transcrito)**

Ahora bien, en cuanto las normas de edificabilidad y manejo volumétrico, la volumetría y edificabilidad específica permitida para el sector normativo de Conservación del Tejido Central, Centro Cívico -CTC-cv- (integrado por las manzanas 15, 33, 49, 72, 14, 48, 71, 13, 31 y 47), sólo se admite la construcción de un piso, resultante de la correcta aplicación de la normatividad prevista en el PEMP, con un aislamiento posterior de 4 metros y sin exigencias respecto del aislamiento anterior, normativa que aplica para el predio ubicado en la carrera 8 No. 15-43 de esta ciudad, que hace parte de la manzana 71, respecto del cual se debe destacar que por disposición expresa de la parte final del parágrafo 6° del artículo 40 ". . . [n]o se aprobarán proyectos de ampliaciones, adecuaciones y otras intervenciones que no se ajusten a lo dispuesto en la presente resolución."

28 64  
12/10

La Resolución No. 3722 de 2014, que resulta de obligatorio cumplimiento para el ente territorial, regula en su artículo 60 cuáles son las instancias de decisión y los procedimientos exigibles a cada una de ellas, en los siguientes términos:

Institución	Carácter	Funciones respecto del BICN	Actividades por realizar
Ministerio de Cultura	Nacional	Velar por la protección, la conservación, la rehabilitación y la divulgación del patrimonio cultural de la nación	Apoyar a la Alcaldía en la implementación y ejecución del PEMP
		Expedir el PEMP	Realizar el seguimiento
			Autorizar proyectos de intervención de inmuebles de nivel 2 y de espacio público Apoyar a la Alcaldía en la gestión ante las autoridades nacionales para la ejecución del PEMP
Concejo de Valledupar	Municipal	Teniendo en cuenta que conforme a las leyes 397 de 1997, la 388 de 1997 y la 1158 de 2008, el PEMP es una norma de superior jerarquía respecto de los planes de ordenamiento territorial, la normatividad que expida el Municipio con relación al área afecta y su zona de influencia se debe sujetar a lo previsto en el presente PEMP	<u>Adecuar los usos del suelo contemplados en el POT a lo dispuesto en el PEMP</u>  Ajustar el Estatuto Tributario del Municipio (Acuerdo 26 de 2012) para compatibilizar los estímulos tributarios con decisiones del PEMP  <u>Incorporar el presente PEMP al POT del municipio</u>
Alcaldía de Valledupar	Municipal	Liderar la implementación y ejecución del PEMP del sector fundacional de Valledupar	Ajustar la actuación que desarrolle a lo previsto en el PEMP y coordinar con las distintas entidades públicas y privadas las acciones que se requieran para implementar y ejecutar el PEMP
Secretaría de Planeación Municipal	Municipal	Liderar los aspectos culturales del municipio, entre ellos los relacionados con el sector fundacional de Valledupar y su zona de influencia, así como las manifestaciones del patrimonio inmaterial vinculadas a estos	Liderar la gestión sociocultural del PEMP
Consejo Departamental de Patrimonio Cultural	Departamental	De conformidad con el PEMP ejercer las competencias que le corresponden	Apoyar el seguimiento del PEMP
Secretaría de Cultura del Departamento del Cesar	Departamental	Armonizar el desarrollo de los proyectos culturales del departamento en el sector fundacional de Valledupar, teniendo en cuenta lo previsto en el PEMP del sector fundacional	Apoyar al municipio en la gestión para la implementación del PEMP
Empresa que se cree para el sector fundacional (ente gestor)	Mixto (municipal)	Gestionar, liderar, promover y coordinar lo relativo a la puesta en marcha de los planes, programas y proyectos del sector fundacional de Valledupar y su zona de influencia	Liderar y coordinar la ejecución de los proyectos del PEMP

De lo expuesto en precedencia se infiere, que en el área del municipio de Valledupar que ha sido declarada de importancia cultural para la Nación (en adelante BICN), actualmente funciona una estación de servicio de combustibles, cuyo uso si bien es admitido por el actual Plan de Ordenamiento Territorial, deviene en irregular con ocasión de la reciente expedición del Plan Especial de Manejo Ambiental de la "zona fundacional" y su área de influencia, que ha extendido el calificativo BICN a inmuebles que anteriormente hacían parte de la segunda, como ocurre con el caso del predio localizado en la carrera 8 No. 15-43 de esta ciudad, propiedad de **INVERSIONES MORÓN S. EN C.**

65  
~~1224~~  
~~381~~

También se desprende del contenido de la normativa transcrita que a la fecha de adopción de esta decisión, el municipio de Valledupar se encuentra en mora de adecuar su Plan de Ordenamiento Territorial al Plan Especial de Protección y Manejo de Valledupar, actuación en la cual deben interactuar con diferentes niveles de competencia tanto el **MINISTERIO DE CULTURA**, como el municipio de Valledupar y el departamento del Cesar, respecto de las cuales es dable admitir la comprobada existencia de una omisión, que fue descrita desde el ejercicio de la acción popular y que se ha hecho evidente con ocasión de la expedición de la Resolución No. 3722 de 27 de noviembre de 2014.

Desde esta perspectiva se encuentra acreditado el primer elemento de procedencia de la acción popular, por lo que se procede al estudio de la configuración del segundo elemento.

**5.5.2.- CONFIGURACIÓN DE UN DAÑO CONTINGENTE, PELIGRO, AMENAZA, VULNERACIÓN O AGRAVIO DE DERECHOS O INTERESES COLECTIVOS, PELIGRO O AMENAZA QUE NO PUEDE PROVENIR DEL DESARROLLO NORMAL DE LA ACTIVIDAD HUMANA.-**

En el asunto bajo examen, la accionante ha afirmado que de mantenerse la autorización y la licencia de construcción otorgada a **INVERSIONES MORÓN S. EN C.**, se configuraría la vulneración de los derechos colectivos a la defensa del patrimonio público cultural de la Nación, y a la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes, de acuerdo con lo previsto en los literales f) y m) del artículo 4º de la Ley 472 de 1998, toda vez que con la ampliación de la estación de servicio de combustibles ubicada en la carrera 8 No. 15-43 de esta ciudad, no sólo se alterarían sustancialmente los valores arquitectónicos de la "zona de influencia" del bien de interés cultural de la Nación (ahora comprendido dentro de ese concepto), sino que adicionalmente se sometería a un riesgo excepcional a todos sus residentes y los inmuebles vecinos de alto valor histórico para la ciudad, habida consideración del riesgo de explosión que representa la operación de esta clase de establecimientos es de amplio conocimiento.

Frente a la existencia del alto riesgo que representa el funcionamiento de una estación de combustibles cerca de bienes inmuebles de valor histórico,

66  
1275

arquitectónico y cultural, el **MINISTERIO DE MINAS Y ENERGÍA** ha destacado que no existe evidencia de ello en ninguna parte del mundo, pues las medidas y los altos estándares a los cuales están sometidos los distribuidores propenden por garantizar la seguridad reclamada por las accionantes.

De igual forma ha precisado en su respuesta, que en el caso de la estación de servicio que opera en la carrera 8 No. 15-43 de esta ciudad, ese Ministerio ha tomado medidas de sellamiento preventivo por el incumplimiento de esos estándares, lo que demuestra que la actividad desarrollada sí es objeto de seguimiento e inspección permanentes y se han adoptado las medidas requeridas frente a las irregularidades que eventualmente se han presentado, por lo que no es dable admitir que exista o haya existido riesgo con ocasión de la operación de distribución de combustibles por parte de **INVERSIONES MORÓN E. EN C.**

En lo que se refiere a este tema, estima la Sala que le asiste razón al **MINISTERIO DE MINAS Y ENERGÍA** pues no existe prueba en el proceso que indique de manera siquiera sumaria, que la operación de distribución y venta de combustibles conlleve riesgo para la población residente o transeúnte del sector, menos aún para los inmuebles colindantes, salvo está, la generada por las fallas en el sistema de almacenamiento que pueden conducir a la filtración subterránea de las aguas, lo que ya ha ocurrido en Colombia, específicamente en la ciudad de Bogotá con la estación de servicio de Petrobras ubicada en la calle 106 con carrera 9ª.

De otra parte, se tiene en cuenta que la intención que se invoca por parte de **INVERSIONES MORÓN S. EN C.** para adelantar los trámites requeridos para la demolición de la estructura existente, el englobe de varios predios colindantes y la construcción de edificación nueva, se dirige a garantizar facilidades de acceso a la estación de servicio, sino adicionalmente las condiciones de seguridad del lugar, respecto de las cuales el Ministerio exigió la ejecución de determinadas obras, a fin de garantizar los estándares de funcionamiento requeridos.

En esas condiciones, no puede la Sala acoger el argumento del riesgo excepcional que representa esa actividad en el lugar, como fundamento para acceder a las pretensiones incoadas en la acción popular, más aún cuando dentro del trámite de esta actuación y en relación con este tópico, la parte actora no ejerció en debida forma su carga probatoria, y como lo ha precisado el H. Consejo

de Estado: "... [e]n materia de acciones populares es al actor popular a quien corresponde la carga de probar los hechos, acciones u omisiones que a su juicio constituyen la causa de la amenaza o vulneración de los derechos e intereses colectivos cuya protección reclama. Así las cosas, ciertamente se advierte que la parte demandante no aportó ningún elemento probatorio para acreditar idónea y válidamente la amenaza o vulneración de los derechos e intereses colectivos invocados en la demanda, y tampoco manifestó la imposibilidad de allegar las pruebas respectivas, simplemente se limitó a aportar un material fotográfico que es insuficiente para demostrar la situación alegada. [...]"<sup>53</sup>.

Similares consideraciones deben formularse respecto de la licencia de construcción emitida por la Curaduría Urbana No. 1 de Valledupar y la autorización impartida por el **MINISTERIO DE CULTURA**, pues si bien es cierto que la licencia se tramitó sin agotar el requisito previo de la autorización, al emitirse ésta última, de alguna manera quedó convalidada la actuación de la Curaduría, a lo que debe sumarse que la autorización y la licencia fueron emitidas al amparo de una normativa territorial que admitía ese uso del suelo, por lo que no se puede admitir que con ocasión de su expedición las referidas dependencias hayan incurrido en vulneración del derecho colectivo a la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes.

No obstante lo anterior, para la Sala es claro que de cancelarse la medida de suspensión que recae sobre esos actos en virtud de decisión adoptada al admitir esta acción, se incurriría en desconocimiento de las reglas vigentes, en particular, del Plan Especial de Manejo y Protección de Valledupar, que **excluye ese uso para esta área de la ciudad**, que hace parte de la "zona de afectación", está calificada como "área de actividad central" y "área de conservación de tejido central-centro cívico" (CTC-cv) y sólo puede ser intervenida de manera excepcional en los eventos expresamente admitidos por la normativa, dentro de la cual se reitera, no se admite la destinación para el funcionamiento de estaciones de servicio.

En esas condiciones, mal haría esta Corporación en permitir que se ejecute cualquier tipo de obra que atente contra las reglas establecidas en el PEMP, lo que hace procedente, en este momento histórico la intervención del Juez

<sup>53</sup> CONSEJO DE ESTADO, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera. Sentencia de fecha 10 de mayo de 2012. Proceso No. 2010-01459-01 (AP). Magistrada Ponente: María Elizabeth García González.

68  
~~1229~~  
~~1229~~

constitucional, para propender por su cumplimiento<sup>54</sup>, más aún cuando como en este caso, en donde se encuentran comprometidos derechos colectivos de raigambre constitucional; lo contrario conllevaría habilitar la ejecución de una obra que se encuentra en abierto desconocimiento de la normatividad vigente.

Y no puede oponerse a la aplicación de las nuevas reglas expedidas, la antigüedad de más de 47 años de la existencia de la estación de servicio de combustibles en ese predio, pues si bien el artículo 58 de la Carta Política protege el derecho de propiedad privada, no lo es menos que también establece que ". . . Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. [ . . . ] Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y el afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, incluso respecto del precio. [ . . . ]".

No desconoce la Sala que en el asunto bajo examen, la normativa posterior ha impuesto cargas a ese predio que no existían, las cuales deben observarse plenamente en tanto en su aplicación se encuentra comprometido el interés y el patrimonio cultural de la Nación, ante los cuales deben ceder los intereses de los particulares propietarios de la estación de servicio de gasolina, sin perjuicio de las indemnizaciones, acuerdos o cambio de destinación que se le pueda dar al inmueble.

Ahora, en lo que se refiere a la vulneración del derecho colectivo a la defensa del patrimonio cultural de la Nación, de manera extensa han quedado en evidencia todas las reglas que resultan aplicables en esta materia, incluso de orden constitucional, dirigidas a garantizar la salvaguarda y protección de los bienes que lo integran, por lo que no se requieren mayores elucubraciones para concluir que en el asunto bajo examen existe un riesgo inminente de vulneración, en tanto el

<sup>54</sup> Al respecto, ha precisado el H. Consejo de Estado: ". . . Frente a la procedencia de la acción popular cuando lo que se pretende es la protección de un derecho o interés colectivo por medio del cumplimiento de una ley o acto administrativo, la Jurisprudencia de la Sala ha sostenido que ni el artículo 88 de la Constitución Política, ni la Ley 472 de 1998, establecen la improcedencia de las acciones populares frente a la existencia de otras acciones que persigan la misma finalidad consagrada para aquellas, porque la acción popular específicamente procede contra toda acción u omisión de la autoridad pública que amenace o vulnere derechos colectivos. Igualmente, la Jurisprudencia de esta Corporación ha señalado que independientemente del cumplimiento o no de una norma, si se evidencia la vulneración de los derechos e intereses colectivos, lo que procede es la acción popular. Si el demandante, por medio del ejercicio de la acción popular pretende que se ordene a la entidad demandada el cumplimiento de una obligación contenida en una norma, lo cierto es que tal circunstancia no convierte en improcedente dicha acción, por cuanto la Ley 472 de 1998 no consagra como causal de improcedencia la existencia de otro mecanismo de defensa judicial que, para el caso en concreto, sería la acción de cumplimiento de que trata la Ley 393 de 1997. [ . . . ]" –Negrilla y resaltado por fuera texto- Ver sentencia de fecha: 10 de mayo de 2012. Proceso No. 2010-01459-01 (AP). Magistrada Ponente: María Elizabeth García González.

L

municipio de Valledupar aún no ha adelantado actuación alguna tendiente a adecuar el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad, a las reglas establecidas en el Plan Especial de Protección y Manejo de los bienes que hacen parte de la "zona afectada" con la declaratoria de bien de interés cultural de la Nación, así como de su zona de influencia, razones suficientes para considerar que en el asunto bajo examen sí concurre el segundo elemento exigido para la prosperidad de la acción popular, conforme a lo expuesto en la parte inicial de este análisis.

### 5.5.3.- EXISTENCIA DE UNA RELACIÓN DE CAUSALIDAD ENTRE LA ACCIÓN U OMISIÓN Y LA SEÑALADA AFECTACIÓN DE TALES DERECHOS E INTERESES COLECTIVOS.-

La relación de causalidad entre la acción y omisión imputable a los accionados y el riesgo y amenaza cierta que representa la ejecución del proyecto de obra que pretende ejecutarse por parte de **INVERSIONES MORÓN S. EN C.** ubicado en la carrera 8 No. 15-43 de esta ciudad, y otros inmuebles aledaños, emerge con toda claridad del material probatorio allegado al proceso, la cual si bien no se configuraba de manera tan contundente al inicio del proceso, con el material allegado al proceso fue estructurándose y posteriormente se vio reconocida con ocasión de la expedición de la Resolución No. 3722 de 27 de noviembre de 2014 del **MINISTERIO DE CULTURA.**

En consecuencia, en la parte resolutive de esta providencia se procederá a adoptar decisiones tendientes a propender por la efectiva protección de estos bienes, otorgando plazos para el cumplimiento de cada fase que en ella se prevé, así como la forma en la cual deberá integrarse el Comité de Verificación y Seguimiento a lo ordenado en esta sentencia.

En primer lugar, será objeto de pronunciamiento definitivo la medida provisional que fue adoptada desde el inicio de este proceso, en cuanto en ella se suspendieron los efectos de la Licencia de Construcción No. 1360 de 6 de noviembre de 2008 proferida por la Curaduría Urbana No. 1 de Valledupar y de la Resolución No. 0745 de 2009 proferida por el Ministerio de Cultura, a través de las cuales se impartió aprobación al proyecto de intervención a realizarse en la carrera 8 No. 15-43 de Valledupar, propuesto por **INVERSIONES MORÓN S. EN C.**, y como complemento de esta decisión se ordenará a la propietaria de la estación de servicio abstenerse de realizar las modificaciones previstas en esos documentos, así como cualquier otra clase de actividad que no sea la

70  
1229  
16

estrictamente necesaria para mantener el inmueble en adecuadas condiciones de uso y funcionamiento del expendio de combustibles, hasta tanto las autoridades que se indicarán más adelante, no adopten las decisiones y medidas que les competen en materia de protección del patrimonio cultural de la Nación y lleven a cabo la adquisición, permuta, reubicación o la actuación que estimen necesaria para efectos de que se respeten las reglas adoptadas en la Resolución No. No. 3722 de 27 de noviembre de 2014.

Así mismo, se concederá Al Ministerio de Cultura, al Alcalde Municipal de Valledupar, al Concejo Municipal de Valledupar, al Gobernador del Cesar y al Consejo Departamental de Patrimonio Cultural del Cesar, el término de los tres meses siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, para efectos de que elaboren el proyecto de acto administrativo a ser presentado ante el Concejo Municipal de Valledupar, en el cual se modifique en lo pertinente el Plan de Ordenamiento Territorial de Valledupar, ajustándolo a las reglas establecidas en el Plan Especial de Protección de Valledupar adoptado mediante Resolución No. 3722 de 27 de noviembre de 2014. Se precisa que en ese mismo término deberá acreditarse la radicación del proyecto de acuerdo ante el Cabildo municipal por parte del Alcalde Municipal de Valledupar.

Surtido lo anterior, se concederá al Concejo Municipal de Valledupar el término máximo del año siguiente a la fecha de radicación del proyecto de acuerdo modificadorio del Plan de Ordenamiento Territorial, para que se realice su estudio, ajuste y aprobación, surtido lo cual, el Alcalde Municipal de Valledupar contará con el término del mes siguiente para efectos de inscribir las afectaciones que sobre bienes inmuebles se generen con ocasión de la expedición del Acuerdo aprobado por el Concejo Municipal, y adelantar las actuaciones administrativas requeridas para adquirir, permutar u obtener el cambio de uso del predio ubicado en la carrera 8 No. 15-43 de la ciudad de Valledupar, de propiedad de **INVERSIONES MORÓN S. EN C.**, a más tardar dentro del término de los cinco (5) años siguientes a la ejecutoria de esta decisión.

Finalmente, se ordenará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, inscribir la parte resolutive de esta sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que hacen parte de la manzana 71 de la "zona afectada" con la declaratoria de bien de interés cultural de la Nación, de los cuales hace parte el predio ubicado en la carrera 8 No. 15-43 de la ciudad de Valledupar,

de propiedad de **INVERSIONES MORÓN S. EN C.** y se conminará a Al Ministerio de Cultura, al Alcalde Municipal de Valledupar, al Concejo Municipal de Valledupar, al Gobernador del Cesar y al Consejo Departamental de Patrimonio Cultural del Cesar, para que dentro del marco de sus competencias, ejerzan las funciones que les asisten en relación con la salvaguarda de que deben ser objeto los bienes inmuebles que integran la "zona afectada" con la declaratoria de bien de interés cultural de la Nación y de su "zona de influencia", en los términos establecidos en las Leyes 397 de 1997, 1158 de 2008 y de la Resolución No. 3722 de 27 de noviembre de 2014 proferida por el Ministerio de Cultura.

De otra parte, se ordenará en la parte resolutive de esta decisión la forma en que deberá estar integrado el Comité de Verificación para el cumplimiento de lo ordenado en esta sentencia, el cual estará conformado por el Procurador Regional del Cesar, el Defensor del Pueblo Regional Cesar, un representante del Ministerio de Cultura, el Alcalde Municipal de Valledupar y; el Gobernador del Cesar, el cual deberá constituirse a más tardar dentro del mes siguiente a la fecha en que esta sentencia adquiera ejecutoria y rendir ante esta Corporación informes trimestrales de las labores realizadas y los resultados que se han alcanzado.

De otra parte, en aplicación de lo previsto en el artículo 40 de la Ley 472 de 1998, se le reconocerá a la **FUNDACIÓN AMIGOS DEL VIEJO VALLE DE UPAR "AVIVA"**, un incentivo equivalente a diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes, el cual deberá ser cancelado de forma solidaria por el **MINISTERIO DE CULTURA**, el **DEPARTAMENTO DEL CESAR** y el **MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**.

#### **DECISIÓN.-**

Por lo expuesto, el **TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL CESAR**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **FALLA**

**PRIMERO: DECLARAR** probada la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva, propuesta por el **MINISTERIO DE MINAS Y ENERGÍA**, por las consideraciones expuestas en esta providencia.

72  
280

**SEGUNDO: AMPARAR** los derechos e intereses colectivos a la defensa del patrimonio cultural de la Nación y a la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes, de acuerdo con lo previsto en los literales f) y m) del artículo 4º de la Ley 472 de 1998, vulnerados con ocasión de la expedición la Licencia de Construcción No. 1360 de 6 de noviembre de 2008 de la Curaduría Urbana No. 1 de Valledupar y la Resolución No. 0745 de 2009 proferida por el Ministerio de Cultura.

**TERCERO: ORDENAR** la suspensión de los efectos de la Licencia de Construcción No. 1360 de 6 de noviembre de 2008 de la Curaduría Urbana No. 1 de Valledupar y la Resolución No. 0745 de 2009 proferida por el Ministerio de Cultura, por las consideraciones ya expuestas en esta sentencia.

**CUARTO:** Como consecuencia de lo anterior, se **ordena**:

1. Al Ministerio de Cultura, al Alcalde Municipal de Valledupar, al Concejo Municipal de Valledupar, al Gobernador del Cesar y al Consejo Departamental de Patrimonio Cultural del Cesar, elaborar dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, el proyecto de acto administrativo a través del cual se ajuste el Plan de Ordenamiento Territorial al Plan Especial de Protección de Valledupar adoptado mediante Resolución No. 3722 de 27 de noviembre de 2014 y se realice su presentación ante el Concejo Municipal de Valledupar para su estudio y aprobación.
2. Al Concejo Municipal de Valledupar el término del año siguiente a la fecha de radicación del proyecto de acuerdo al cual se hace mención en el ordinal anterior, para estudiar y aprobar el ajuste el Plan de Ordenamiento Territorial al Plan Especial de Protección de Valledupar adoptado mediante Resolución No. 3722 de 27 de noviembre de 2014.
3. Al Alcalde Municipal de Valledupar inscribir, dentro del mes siguiente a la adopción de las modificaciones realizadas al Plan de Ordenamiento Territorial de Valledupar, las afectaciones que sobre bienes inmuebles se generen con ocasión de la expedición del Acuerdo aprobado por el Concejo

73  
72  
64  
Plaza para Adquisición  
29/Abril/2021

Municipal en cumplimiento de lo ordenado en el ordinal anterior y adelantar las actuaciones administrativas requeridas para adquirir, permutar u obtener el cambio de uso del predio ubicado en la carrera 8 No. 15-43 de la ciudad de Valledupar, de propiedad de **INVERSIONES MORÓN S. EN C.**, a más tardar dentro del término de los cinco (5) años siguientes a la ejecutoria de esta decisión.

4. A **INVERSIONES MORÓN S. EN C.** abstenerse de ejecutar el proyecto de demolición, construcción y ampliación sobre el inmueble ubicado sobre la carrera 8 No. 15-43 de la ciudad de Valledupar, el cual se encuentra amparado por la Licencia de Construcción No. 1360 de 6 de noviembre de 2008 de la Curaduría Urbana No. 1 de Valledupar y la Resolución No. 0745 de 2009 proferida por el Ministerio de Cultura, suspendidos con ocasión de la adopción de esta sentencia.
5. A **INVERSIONES MORÓN S. EN C.** ejecutar las reparaciones locativas requeridas por el inmueble de su propiedad a efectos de que pueda operar en normales condiciones como estación de servicio de combustible, hasta tanto se termine el proceso de expropiación por parte del municipio de Valledupar, si a ello hubiere lugar, o se adecúe el uso de los predios destinados para su funcionamiento a cualquiera de los usos admitidos por la Resolución No. 3722 de 27 de noviembre de 2014 proferida por el Ministerio de Cultura.
6. A la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, inscribir la parte resolutive de esta sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que hacen parte de la manzana 71 de la "zona afectada" con la declaratoria de bien de interés cultural de la Nación.

**QUINTO:** Integrar un Comité de Verificación al cumplimiento de lo ordenado en esta sentencia, el cual estará conformado por el Procurador Regional del Cesar, el Defensor del Pueblo Regional Cesar, un representante del Ministerio de Cultura, el Alcalde Municipal de Valledupar y, el Gobernador del Cesar, el cual deberá constituirse a más tardar dentro del mes siguiente a la fecha en que esta sentencia adquiera ejecutoria.

**SEXTO:** Conminar Al Ministerio de Cultura, al Alcalde Municipal de Valledupar, al Concejo Municipal de Valledupar, al Gobernador del Cesar y al Consejo

Departamental de Patrimonio Cultural del Cesar, para que dentro del marco de sus competencias, ejerzan las funciones que les asisten en relación con la salvaguarda de que deben ser objeto los bienes inmuebles que integran la "zona afectada" con la declaratoria de bien de interés cultural de la Nación y de su "zona de influencia", en los términos establecidos en las Leyes 397 de 1997, 1158 de 2008 y de la Resolución No. 3722 de 27 de noviembre de 2014 proferida por el Ministerio de Cultura.

**SÉPTIMO:** Reconocer a la **FUNDACIÓN AMIGOS DEL VIEJO VALLE DE UPAR "AVIVA"**, un incentivo equivalente a diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes, el cual deberá ser cancelado de forma solidaria por el **MINISTERIO DE CULTURA**, el **DEPARTAMENTO DEL CESAR** y el **MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**.

**OCTAVO:** En firme esta providencia, archivar el proceso previa publicación de la parte resolutive de esta sentencia en un diario de amplia circulación a nivel departamental.

**Notifíquese y cúmplase**

Esta providencia fue discutida y aprobada en reunión de Sala de Decisión No. 063, efectuada en la fecha.

*Doris Finzón Amado*  
**DORIS FINZÓN AMADO**

Magistrada

**JOSÉ ANTONIO APONTE OLIVELLA**

Magistrado

-Ausente con permiso-

*Alberto Espinosa Bolaños*  
**ALBERTO ESPINOSA BOLAÑOS**  
Magistrado

Igualmente requiéransse a los H. Concejales del Municipio de Valledupar GABRIEL MUVDI ARANGUENA y CESAR ACUÑA VERGARA, para que informen sobre el control y vigilancia efectuada a la Estación de Servicio EDS "Central de Combustible" ubicada en el Centro Histórico de Valledupar. Los anteriores podrán ser notificados en las instalaciones del Concejo Municipal de Valledupar: Carrera 5 No. 15 – 69 Centro, Valledupar – Cesar.

### ANEXOS

Los relacionados en el capítulo de pruebas.

### NOTIFICACIONES

Las accionantes en la siguientes dirección de correspondencia:

Fundación Amigos Del Viejo Valle De Upar "AVIVA": Calle 15 No. 7 – 16, Centro Histórico Valledupar – Cesar.

Agencia Para El Desarrollo Regional Con Etica Gubernamental Y Responsabilidad Social "ADERCESAR": Calle 6 C No. 13 – 04 Barrio los Ángeles, Valledupar – Cesar.

Los accionados en la siguiente dirección de correspondencia:

Ministerio De Cultura: Carrera 8 No. 8 – 09 Bogota D.C.  
Correo electrónico: [servicioalcliente@mincultura.gov.co](mailto:servicioalcliente@mincultura.gov.co)  
Comutador: 3244100.

Gobernación del Cesar: Calle 16 No. 12 – 120 Edificio Alfonso López Michelsen, Valledupar – Cesar.  
Correo electrónico: [despacho@gobcesar.gov.co](mailto:despacho@gobcesar.gov.co)  
Teléfonos: 57(55) 5748230 / Fax: 57(55)5748270.

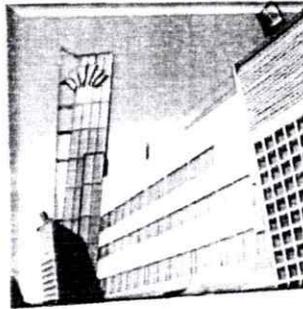
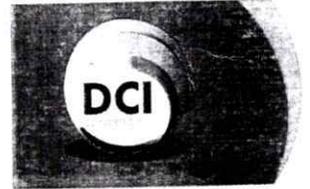
Alcaldía Municipal de Valledupar: Carrera 5 No. 15 – 69 Centro, Valledupar – Cesar  
Correo electrónico: [alcalde@valledupartequero.gov.co](mailto:alcalde@valledupartequero.gov.co)  
Telefono : 5742400

Concejo Municipal de Valledupar: Carrera 5 No. 15 – 69 Centro, Valledupar – Cesar.  
Teléfono: 5841801, Fax. 5841804.

Curaduría Urbana No. 1 De Valledupar: Carrera 5 No. 15 – 32, Plaza Alfonso López, Valledupar – Cesar.  
Teléfono: 5712124.

Curaduría Urbana No. 2 De Valledupar: Calle 16 No. 6 – 34 Centro, Valledupar – Cesar.  
Teléfono: 5746422.

Con sentimientos de aprecio y consideración, y en espera de una eficaz y oportuna respuesta, me suscribo,



# **AVALÚO EDS CENTRAL DE COMBUSTIBLES**

## **INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS**

**CARRERA 14 N° 13 C 60 CENTRO EJECUTIVO EDIFICIO AGORA OFICINA 310  
EMAIL : Valledupar@e-dcicolombia.com**

PREMIO NACIONAL DE AVALUOS URBANOS - CONCURSO NACIONAL DE AVALUOS - FEDELONJAS ARMENIA OCTUBRE 1996

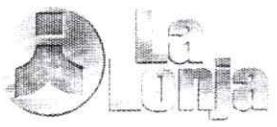
• BOGOTÁ • VALLEDUPAR • CARTAGENA • BARRANQUILLA • BUCARAMANGA • SINCELEJO • SANT-MARTA

Carrera 14 N° 13 C 60  
 Centro Ejecutivo Agora Oficina 310  
 Valledupar-Cesar  
 E-mail : [valledupar@e-dcicolombia.com](mailto:valledupar@e-dcicolombia.com)  
 Teléfono : 583 7031



**Estudio Inmueble Cesante**

No. Folio	20029
Fecha de Solicitud	01/12/2020
Expedición	21/12/2020
Vencimiento	21/12/2021
Solicitante	Municipio de Valledupar NIT 800.098.911-8
Valuador	DCI Colombia S.A.S. - NIT 824.003.490-9 Arq. Eduardo José Ustariz Aramendiz
Objeto del avalúo	Estimar el valor del lucro cesante y el daño emergente con parámetros de valor de mercado, con ocasión del cumplimiento de la Sentencia 2011-00432 de agosto 17 de 2017 emitida por el Consejo de Estado que afecta al negocio en marcha "EDS Central de Combustibles", negocio que opera en el predio con número de matrícula inmobiliaria 190-27443 y número de cuenta catastral 01-01-0071-0017-00 (código predial: 20001010100710001000), ubicado sobre suelo urbano, de la ciudad de Valledupar, departamento del Cesar. Para cumplimiento del objeto del contrato No. 1011-2020 de prestación de servicios cuyo objeto es: "estudio técnico para determinar el avalúo comercial del predio urbano identificado con matrícula catastral No. 01-01- 0071-0017-00, en el Municipio de Valledupar"
Inmueble que se valúa	Inmueble donde funciona la EDS Central de Combustibles
Ubicación	Carrera 8 No.15-43, Barrio Centro, Municipio de Valledupar, Departamento del Cesar. Coordenadas geográficas: 10°28'34.6"N 73°14'48.0"W (10.476282, -73.246667)
Número de cuenta catastral	01-01- 0071-0017-00 Código Predial Nacional: 200010101000000710001000000000 Código Predial: 20001010100710001000
Número de matrícula inmobiliaria	190-122819 Matricula abierta con base en la(s) siguiente(s) 190 - 109068 190 - 27443
Documentos suministrados	Documento digital: Avalúo Comercial de Inmueble Urbano y Negocio en Marcha (Avaluo eds Central.pdf) Documento digital: Estados Financieros EDS Central de Combustibles (Estados Financieros Nov 2020 Hernando Moron.pdf)
Régimen de propiedad	Privada
Propietario	Inversiones Morón Peña S.A.S. NIT 824.006.407 - 0
Cliente	Municipio de Valledupar NIT 800.098.911-8
Informe y visita técnica	Arq. Eduardo José Ustariz Aramendiz
Fecha de la visita	10 de diciembre de 2020



LONJA PROPIEDAD RAÍZ DEL CESAR  
 MIEMBRO

- ✦ **México**  
 Cd. de México [dcisa@infosel.net.mx](mailto:dcisa@infosel.net.mx)
- ✦ **Colombia**  
 Valledupar: [Valledupar@e-dcicolombia.com](mailto:Valledupar@e-dcicolombia.com)  
 Santa Marta: [Santamarta@e-dcicolombia.com](mailto:Santamarta@e-dcicolombia.com)  
 Cartagena: [Cartagena@e-dcicolombia.com](mailto:Cartagena@e-dcicolombia.com)  
 Barranquilla: [Barranquilla@edcicolombia.com](mailto:Barranquilla@edcicolombia.com)  
 Sincelejo: [Sincelejo@edcicolombia.com](mailto:Sincelejo@edcicolombia.com)

Página 2  
Folio # 20029  
Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
Cliente: Municipio de Valledupar

TABLA DE CONTENIDO
--------------------

NUMERAL	TÍTULO	PÁGINA
0	GLOSARIO	3
1	INFORMACIÓN GENERAL	3
2	IDENTIFICACIÓN JURÍDICA	5
3	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR	6
4	NORMATIVIDAD URBANA	7
5	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE	15
6	METODOLOGÍA AVALUATORIA	17
7	CONSIDERACIONES GENERALES	17
8	METODOLOGÍA VALUATORIA	20
9	MARCO JURÍDICO	26
10	DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	30
11	CONCLUSIONES	37
12	NOTAS ADICIONALES	37
13	ANEXOS DIGITALES	38
14	REGISTRO FOTOGRÁFICO	39



## 0. GLOSARIO

**Indemnización de perjuicios:** Comprende el daño emergente y el lucro cesante, sin embargo, para que un perjuicio pueda ser objeto de indemnización, se necesita el cumplimiento de tres condiciones: que pueda determinarse su cuantía, que sea real y que exista el nexo de causalidad del mismo con las actividades de la compañía.

**Daño emergente:** Disminución o pérdida de un derecho, del que se ha lesionado con la construcción de la obra

**Lucro cesante:** Es la ganancia que deja de obtener el acreedor como consecuencia del hecho del que es responsable. El concepto de lucro cesante se refiere a una lesión patrimonial consistente en la pérdida de un incremento patrimonial neto que se haya dejado de obtener como consecuencia de un perjuicio ocasionado imputado a un tercero.

**Perjuicio:** Daño moral o material que una persona o una cosa causa en el valor de algo o en la salud o en el bienestar de alguien.

**Propiedad:** La propiedad es un concepto legal que comprende todos los derechos, intereses y beneficios relacionados con el dominio.

**Definición de valor de mercado o de mercado:**

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

**Derecho de propiedad:**

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

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

**Afectaciones transitorias:** Están constituidas por las mejoras afectadas inicialmente durante la apertura del derecho de vía y/o posteriormente con la ejecución de las obras en sí. Para su cuantificación se deben tener en cuenta los costos de instalación, sostenimiento y la rentabilidad esperada durante los periodos de ocupación por la construcción y recuperación de la producción a su estado normal.

**Afectaciones permanentes:** Que hacen referencia a todas aquellas restricciones que de manera permanente tiene que soportar el predio por la instalación y operación de la infraestructura.

**Predio:** Porción de terreno, suelo o construcción urbana o rural existente físicamente perteneciente a una o varias personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o comunidades, delimitada por una línea cerrada, el predio es una propiedad de tipo inmueble que se haya conformada por una cantidad de terreno determinada (área) cuyos límites o linderos se pueden encontrar físicamente o pueden encontrarse en un documento que justifica su propiedad.

**Índice de ocupación:** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta y, se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio [Decreto 1788 de 2004].

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1 Solicitante:** Municipio de Valledupar - NIT 800.098.911-8

**1.2 Objeto del Avalúo:** Estimar el valor del lucro cesante y el daño emergente con parámetros de valor de mercado, con ocasión del cumplimiento de la Sentencia 2011-00432 de agosto 17 de 2017 emitida por el Consejo de Estado que afecta al negocio en marcha "EDS Central de Combustibles", negocio que opera en el predio con número de matrícula inmobiliaria 190-27443 y número de cuenta catastral 01-01-0071-0017-00 (código predial: 20001010100710001000), ubicado sobre suelo urbano, de la ciudad de Valledupar, departamento del Cesar. Para cumplimiento del objeto del contrato No. 1011-2020 de prestación de servicios cuyo objeto es: "estudio técnico para determinar el avalúo comercial del predio urbano identificado con matrícula catastral No. 01-01- 0071-0017-00, en el Municipio de Valledupar"

**1.3 Destinatario:** Municipio de Valledupar - NIT 800.098.911-8

**1.4 Tipo de Propiedad:** Negocio en marcha denominado "EDS Central de Combustibles" que presta servicios de venta al por menor de combustibles (gasolina corriente y diésel), venta de lubricantes, llantería, lavadero de vehículos y estacionamiento al público.

**1.5 Ubicación:** Carrera 8 No.15-43, Barrio Centro, Municipio de Valledupar, Departamento del Cesar. Coordenadas geográficas: 10°28'34.6"N 73°14'48.0"W (10.476282, -73.246667)

**1.5.1 País:** Colombia.

**1.5.2 Departamento:** Cesar.

**1.5.3 Ciudad o Municipio:** Valledupar.

**1.5.4 Sector:** Barrio Centro sobre la carrera 8 entre calles 15 y 16 de la ciudad de Valledupar, departamento del Cesar.

**1.5.5 Acceso:** El acceso, se realiza a través de la carrera 8ª y de la calle 15.

**1.5.6 Plano de Localización**



Gráfico 1. Cartografía Urbana Barrios



Página 5  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

**1.6 Documentos Suministrados:** Documento digital: Avalúo Comercial de Inmueble Urbano (Avalúo EDS Central.pdf)  
 Documento digital: Estados Financieros EDS Central de Combustibles (Estados Financieros Nov 2020 Hernando Moron.pdf)

**1.7 Fecha Inspección:** 10 de diciembre de 2020

**1.8 Fecha del Informe:** 12 de diciembre de 2020

**1.9 Bases de Valuación:**

**1.9.1 Bases y Criterios**

- Visita técnica.
- Información de mercado de terrenos comparables.
- Reglamentación Urbana.

**1.10 Responsabilidad del Valuador:** DCI COLOMBIA S.A.S. no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma. DCI COLOMBIA S.A.S. no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de 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.

**1.11 Vigencia del Avalúo:** De acuerdo con el numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1.998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

**1.12 Encargo Valuatorio** Estimar el valor del lucro cesante y el daño emergente con parámetros de valor de mercado, con ocasión de la afectación surtida al negocio en marcha "EDS Central de Combustibles", negocio que opera en el predio con número de matrícula inmobiliaria 190-27443 y número de cuenta catastral 01-01-0071-0017-00 (código predial: 20001010100710001000), ubicado sobre suelo urbano, sobre la cual se construirá XXXXXXXXX de la ciudad de Valledupar, departamento del Cesar. Para cumplimiento del objeto del contrato No. 1011-2020 de prestación de servicios cuyo objeto es: "estudio técnico para determinar el avalúo comercial del predio urbano identificado con matrícula catastral No. 01-01- 0071-0017-00, en el Municipio de Valledupar"

## 2. IDENTIFICACIÓN JURÍDICA

**2.1 Propietario:** Inversiones Morón Peña S.A.S.; NIT 824.006.407-0

**2.2 Documento:**

- Certificado VUR (Ventanilla Única de Registro) del 02/12/2020 con número de consulta 224474494
- Certificado de Tradición y Libertad de Matrícula: 190-122819; Impreso el 15 de diciembre de 2020, bajo el Pin No: 201215649537262149

**2.3 Matrícula Inmobiliaria:** 190-27443

**2.4 Cédula Catastral:**  
 01-01- 0071-0017-00  
 Código Predial Nacional: 200010101000000710001000000000  
 Código Predial: 20001010100710001000



Página 6  
Folio # 20029  
Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
Cliente: Municipio de Valledupar

2.7 **Servidumbre:** Ninguna conocida por el valuator

2.8 **Licencia de Construcción:** No fue suministrada.

**Nota:** La información declarada en este informe, corresponde a un resumen de aspectos jurídicos del inmueble que consideramos relevante para el análisis; en ningún momento se constituye como un estudio jurídico de los títulos, el cual sugerimos adelantar en el evento de cualquier tipo de negociación.

### 3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 **Localización:** El inmueble, donde se emplaza el negocio en marcha "EDS Central de Combustibles", se encuentra ubicado dentro del perímetro urbano de la ciudad de Valledupar, en la zona centro de la ciudad, con topografía plana, con una forma geométrica irregular.



Gráfico 2. Localización del inmueble objeto de valoración

#### 3.2 Conformación del Sector:

- El sector según la clasificación de la zona, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial Vigente la clasificación de uso de suelo es urbano y de tratamiento "Conservación, BIC Grupo Urbano", con área de actividad PEMP (Sujeto a normatividad Plan Especial de Manejo y Protección- PEMP-).



Página 7

Folio # 20029

Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.

Cliente: Municipio de Valledupar

- La saturación en las inmediaciones del inmueble llega al 100%.
- En el sector encontramos en su mayoría El inmueble está ubicado en un sector de edificaciones comerciales, residenciales, no hay disponibilidad representativa de lotes para el desarrollo inmobiliario.
- Se hallan inmuebles tales como locales comerciales, almacenes, bancos y corporaciones, institucional tales como Alcaldía Municipal, Personería, Contraloría Municipal, parqueadero municipal, iglesias, oficinas privadas, hoteles, notarias, colegio, instituciones educativas, oficinas en general.
- El sector presenta contaminación ambiental media por la alta circulación de vehículos en la zona centro
- La densidad poblacional es media, para el sector del negocio en estudio.
- Tendencia de plusvalía en la zona es baja a corto plazo.

**3.3 Servicios Públicos:** El sector aledaño al negocio en estudio cuenta en la actualidad con servicio de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado, gas natural, telefonía, alumbrado público, vías pavimentadas, con andenes y bordillos en concreto armado y servicio de transporte público urbano.

**3.4 Usos Predominantes:** Comercial, Dotacional y en menor grado residencial

**3.5 Vías de Acceso:** Las principales vías de acceso a la zona son las carreras 7ª, 8ª y 9ª y las calles 14, 15 y 16; todas las vías pavimentadas o en proceso de pavimentación por las obras de intervención del denominado Plan Centro llevado a cabo por la Alcaldía de Valledupar.

**3.6 Transporte Público:** Sobre la carrera 8ª, se encuentra funcionando el servicio de transporte público de busetas, taxis, permitiendo la entrada y salida a todos los sectores de la ciudad de Valledupar.

**3.7 Amueblamiento Urbano:** El sector aledaño cuenta con amueblamiento urbano consistente en alumbrado público, vías pavimentadas, andenes y bordillos en concreto armado, a la fecha de este informe se está remodelando el centro de la ciudad construyéndose un nuevo amueblamiento urbano.

**3.8 Estratificación:** Este tipo de inmueble no tiene clasificación de estratificación socioeconómica, de acuerdo a la ley 142 de 1994.

**3.9 Estado de Conservación:** La zona presenta lotes sin aprovechar enmontados, y el predio donde se ubica la servidumbre no tiene ninguna construcción.

**3.10 Edificaciones Importantes:** Se hallan inmuebles tales como locales comerciales, almacenes, bancos y corporaciones, institucional tales como Alcaldía Municipal, Personería, Contraloría Municipal, parqueadero municipal, iglesias, oficinas privadas, hoteles, notarias, colegio, instituciones educativas, oficinas en general.

#### 4. NORMATIVIDAD URBANA

**4.1 POT:** Normas contempladas en el acuerdo 011 del 5 de junio del 2015 por medio del cual se aprueba y se adopta el Plan de Ordenamiento territorial del Municipio de Valledupar.



Página 8  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

ASPECTOS GENERALES SEGUN POT DE VALLEDUPAR-CESAR DEL 05 DE JUNIO DEL 2015.

Uso específico para el predio:

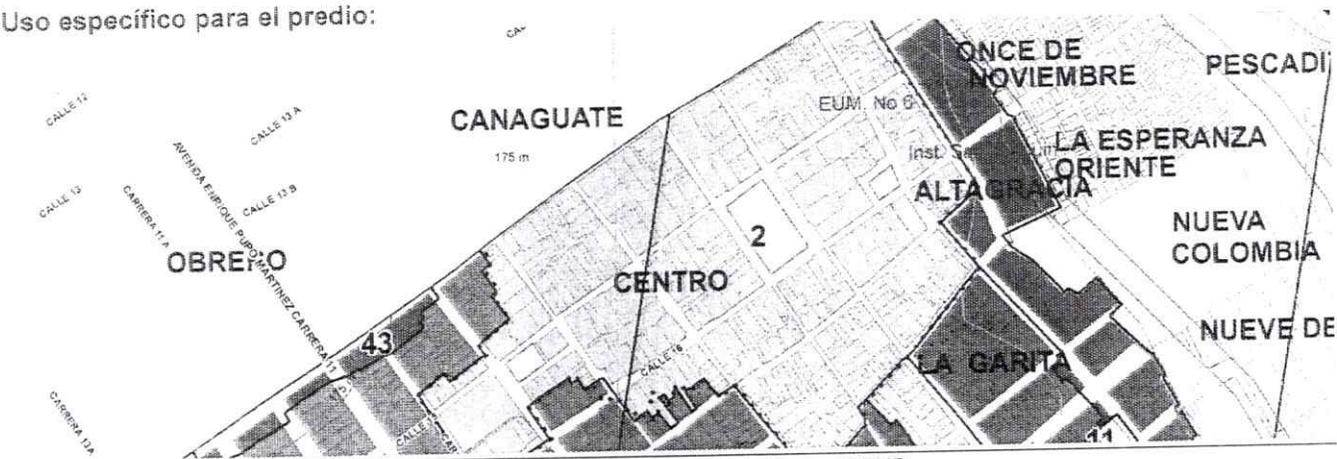
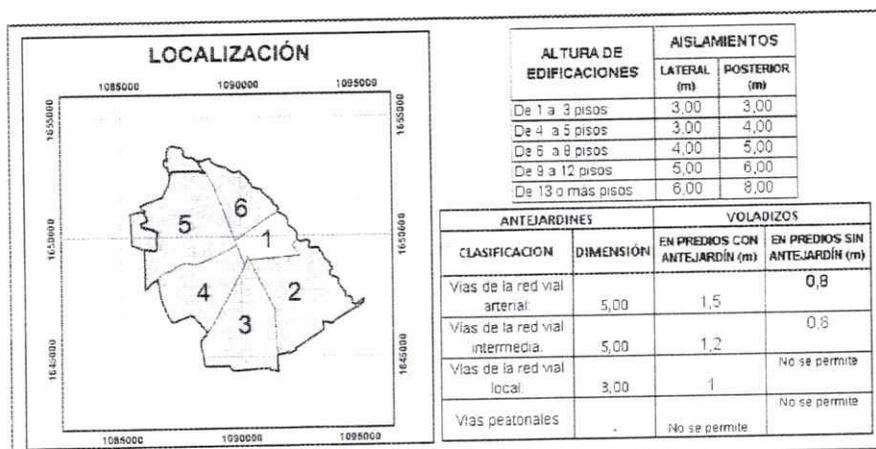


Gráfico 3. Mapa del sector centro cobijado por el PEMP

SECTOR	TRATAMIENTO	Conservación. BIC Grupo Urbano
	AREA DE ACTIVIDAD	PEMP
2	EDIFICABILIDAD	
	FRENTES	Todos los predios
	INDICE OCUPACION MAX.	Sujeto a normatividad Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP-
	INDICE CONSTRUC. MAX.	
	ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	
	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	
OBSERVACIONES	1	
NOTAS:		
1. Los Bienes de Interés Cultural del ámbito Nacional se rigen por lo establecido en la Ley general de Cultura 397 de 1997 modificada por la Ley 1185 de 2008 y el Decreto Reglamentario 763 de 2009 y por las normas que lo modifiquen, adicionen y/o complementen.		

Tabla 1. Ficha Normativa aplicable al predio en estudio.



Página 9  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

Gráfico 4. Comuna y normas urbanísticas aplicable al predio en estudio.

El inmueble se ubica en el sector 2, por lo tanto, está sujeto a la normatividad del Plan Especial de Manejo y Protección- PEMP-aprobado mediante Resolución No. 3722 del 27 de noviembre de 2014 expedida por el Ministerio de Cultura "Por la cual se modifica la Resolución 795 de 2000 y se expide el Plan Especial de Manejo y Protección del sector fundacional de Valledupar." Artículo 3, numeral 6.1. Dicha normatividad se describe a continuación:



NIVEL PERMITIDO DE INTERVENCIÓN	VALORES	TIPOS DE OBRA
1	Inmuebles singulares de excepcional valor que por ser irremplazables deben ser preservados en su integridad.	Restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación y liberación.
2	Inmuebles representativos de la arquitectura doméstica de diferentes épocas, con características biológicas en implantación predial, volumen edificado, organización espacial y elementos ornamentales que deben ser conservados.	Restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, remodelación, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación y liberación.
1A	Inmuebles que no tienen características arquitectónicas representativas de la arquitectura tradicional, pero son compatibles con el contexto.	Modificación, remodelación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reconstrucción, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación.
3B	Inmuebles que no tienen características arquitectónicas representativas de la arquitectura tradicional y que no son compatibles con el contexto o son predios sin construir.	Modificación, remodelación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reconstrucción, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación, demolición, obra nueva.

**ARTÍCULO 13. NIVEL PERMITIDO DE INTERVENCIÓN 3, O CONSERVACIÓN CONTEXTUAL.**

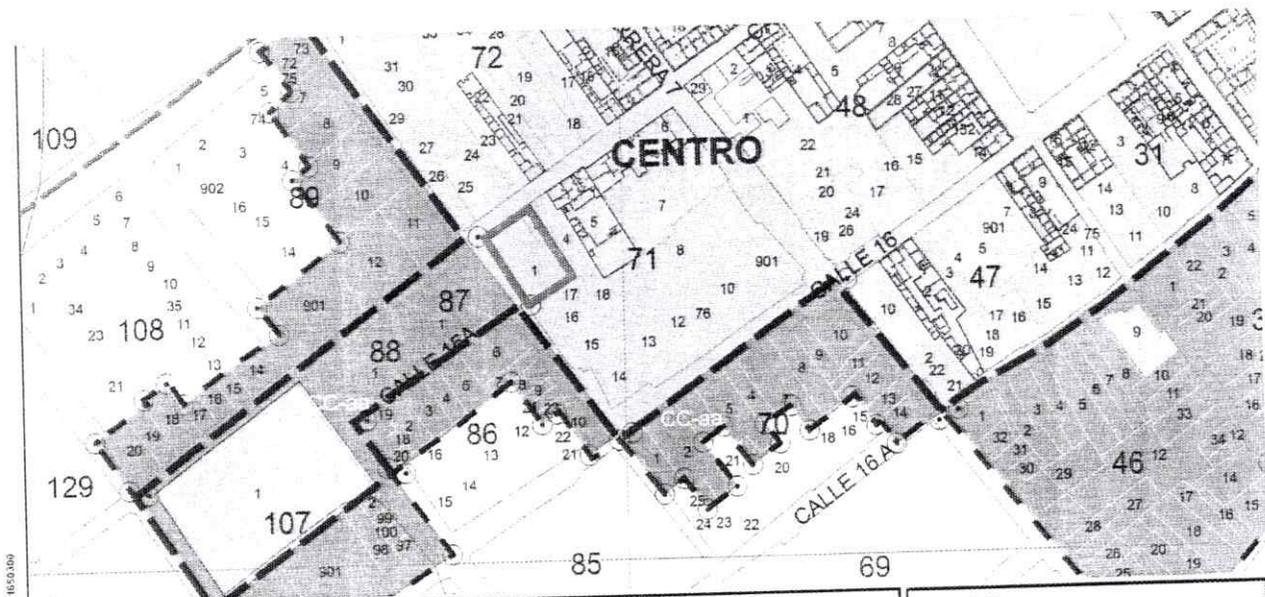
**1. Conservación contextual Inmuebles compatibles con el contexto existente.** Corresponde a aquellos inmuebles de los que, aunque no tienen características arquitectónicas representativas, por su implantación, volumen, perfil y materiales son compatibles con el contexto. Estos inmuebles están sujetos a recuperación mediante obras y modificaciones que, sin desvirtuar sus condiciones originales, urbanas y arquitectónicas, mejoren sus cualidades funcionales, estéticas, estructurales, de habitabilidad o de confort. En ellos se permiten todas las obras de qué trata el artículo 9° de la presente resolución.

**2. Conservación contextual Inmuebles no compatibles con el contexto existente o predios sin construir.** Corresponde a aquellos inmuebles que no tienen características arquitectónicas representativas, y que además son incompatibles con el contexto actual, en términos de volumen edificado, paramentación o materiales y lenguajes arquitectónicos. También forman parte de esta subcategoría aquellos predios sin construir. Se busca el reemplazo total o parcial de estos inmuebles, de manera que se logre su integración con el contexto urbano mediante el desarrollo de un proyecto arquitectónico que refleje su carácter contemporáneo y responda a las características de ocupación, volumen edificado e integración con el contexto, de conformidad con la normativa establecida por el presente PEMP para el sector en donde se localizan. En ellos se permiten todas las obras de qué trata el artículo

Gráfico 5. Parte del plano PEMP 02- Niveles de Intervención.



Página 10  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar



<b>LEYENDAS:</b> <b>Sectores normativos</b> CC-aa(P): Conservación del contexto con ajuste arquitectónico. Con opción de proyecto CC-aa: Conservación del contexto con ajuste arquitectónico CTC-cl: Conservación tejido central. Callejones. CTC-cv: Conservación tejido central. Centro cívico. Inmuebles clasificados como Nivel 2 de intervención Limite de la zona de influencia BICN Limite del área afectada BICN	<b>CONTIENE:</b> <b>PEMP-04</b> <b>SECTORES</b> <b>NORMATIVOS</b>	
	<b>ARCHIVO:</b> PEMP-04.MXD	<b>FECHA:</b> 05 DE JUNIO DE 2015
<b>ESCALA:</b> 1:2.500	<b>PLANO:</b> 04	

Gráfico 6. Parte del plano PEMP 04- Sectores Normativos.

**ARTÍCULO 33. CONSERVACIÓN DEL TEJIDO CENTRAL. CENTRO CÍVICO (CTC-cv).** En este sector, las normas buscan garantizar las condiciones particulares de desarrollo urbanístico del centro cívico, que se mantienen en cuanto a continuidad de paramentos, altura predominante de un piso y presencia significativa de inmuebles pertenecientes al nivel 2 de conservación, o conservación del tipo arquitectónico. Estos inmuebles del nivel 2 definen pautas normativas para los demás predios pertenecientes al nivel 3, de conservación contextual.

Conforme al Decreto 763 de 2009, las intervenciones permitidas deberán respetar el trazado urbano fundacional y la paramentación predominante en la mayor parte de sus edificaciones, así como los valores patrimoniales, cuyo significado se origina en su fundación y las relaciones de orden y jerarquía que se establecieron entre sus partes, como totalidad urbana, con múltiples construcciones, cuyas características arquitectónicas son representativas.



Página 11  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

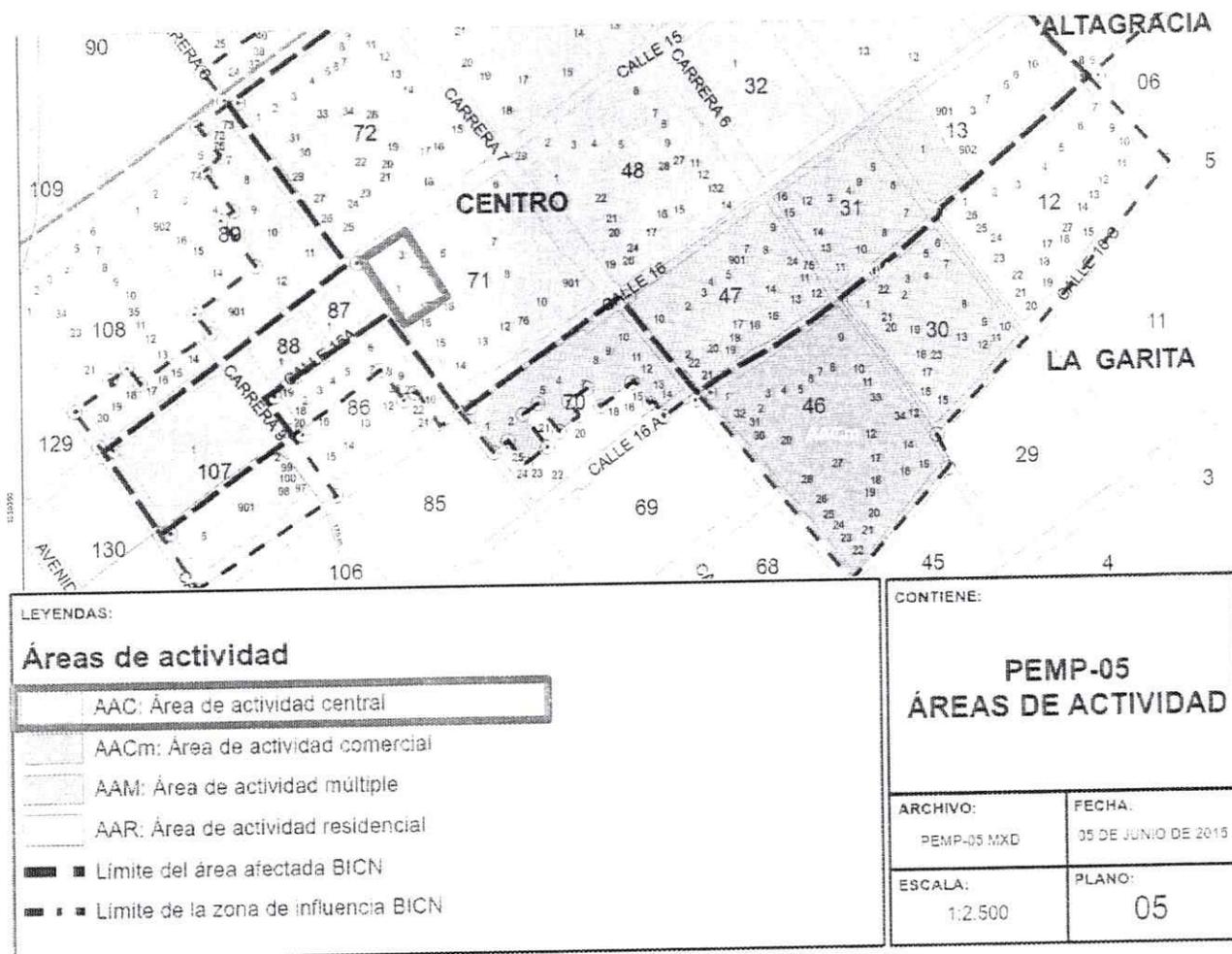


Gráfico 7. Parte del plano PEMP 04- Áreas de Actividad.

**SUBCAPÍTULO 11  
 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO**

**ARTÍCULO 37. DEFINICIÓN.** Las áreas de actividad son sectores o partes del sector fundacional que, conforme a los objetivos previstos en el presente PEMP, y permiten asignar usos del suelo a los predios e inmuebles ubicados tanto en el área afectada como en la zona de influencia. Para el efecto se establecen las siguientes cuatro áreas de actividad:

1. Área de actividad central 1 (AAC)
2. Área de actividad residencial (AAR)
3. Área de actividad múltiple (AAM)
4. Área de actividad comercial (AACm)

**PARÁGRAFO.** Las mencionadas áreas se encuentran delimitadas en el plano PI5, "Áreas de actividad".

**ARTÍCULO 38. USOS.** En la "Tabla de usos permitidos en el sector fundacional de Valledupar" se definen los usos permitidos para las distintas áreas de actividad. Los usos que no se señalen como principales, complementarios, condicionados o restringidos están prohibidos:



Tabla de usos permitidos en el sector fundacional de Valledupar												
Residencial		Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar	Tipo de establecimiento / Área (restricciones máximas o mínimas)	Áreas de actividad								
				AA central (AAC)		AA múltiple (AAM)		AA residencial (AAR)				
				Zona central	Eje Cl. 15	Eje Cl. 16		Zona residencial	Eje Cl. 13B			
COMERCIO Y SERVICIOS	C-1	Comercio de escala barrial	<p>Comercio al por menor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alimentos como frutas, verduras, carnes, confitería, panadería (5211, 5221, 5222, 5223, 5224, 5229)</li> <li>Productos farmacéuticos, médicos, odontológicos y ortopédicos (5231)</li> <li>Librerías, papelerías, fotocopias y hellografías, encuadernación, misceláneas (5244)</li> </ul>	N.A.	P	P	R	P	R	P	P	
	SM-1	Servicios mercantiles de escala barrial	<p>Actividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Peluquerías y salas de belleza (9302)</li> <li>Mascotas y servicios veterinarios</li> <li>Reparación de artículos del hogar (5271)</li> <li>Telefonía, Internet e informática, Asesoría jurídica (6421, 6422, 7411)</li> <li>Contabilidad, teneduría de libros, auditoría (7412)</li> <li>Mercadeo y encuestas (7413)</li> <li>Gestión empresarial (7414)</li> <li>Asesoría profesional (arquitectura, ingeniería, construcción, otros) (7421)</li> </ul>	Permitido como C, en local de menos de 50 m <sup>2</sup> , como P sin restricciones de área.			C	C	P	P		C



Página 13  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

		Tabla de usos permitidos en el sector fundacional de Valledupar									
		Tipo de establecimiento / Área (restricciones máximas o mínimas)	Áreas de actividad								
			AA central (AAC)		AA múltiple (AAM)	AA comercial (AAC m)	AA residencial (AAR)				
C-2	Comercio de escala zonal		Zona central	Eje Cl. 15	Eje Cl. 16		Zona residencial	Eje Cl. 13B			
		P = Principal. Permiso como actividad predominante que determina el carácter del área de actividad. C = Complementario. Permiso como sustento del principal e integrado a él, limitado por una dimensión máxima de área. R = Restringido. Se permite condicionado a su localización en un eje delimitado en el plano. R* = Restringido. Se permite únicamente en un establecimiento perteneciente a un centro comercial. Todo uso que no se contemple como <i>principal</i> , <i>complementario</i> o <i>restringido</i> se entiende <i>prohibido</i> .									
		Comercio al por menor: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Especializado en comestibles bebibles (cafeterías, heladerías, fruterías) y tabaco o cigarrerías (5225).</li> <li>• Cacharrería y misceláneo (5219).</li> <li>• Droguería humana, droguería veterinaria y naturista (5231).</li> <li>• Textiles, ropas, calzado, artículos de cuero y otros materiales sucedáneos (5232, 5233 y 5234).</li> <li>• Electrodomésticos, muebles y otros equipos del hogar (5235, 5236 y 5237).</li> <li>• Ferrería, cerrajería y vidriería, floristería (5241).</li> <li>• Equipos fotográficos, ópticos y de precisión (5245 y 5246).</li> <li>• Nuevos productos de consumo o NPC especializados (5249).</li> <li>• Productos usados (5251).</li> <li>• Locales de distribución, venta por correo y a domicilio (5261, 5262 y 5269).</li> </ul>	Permitido como R en local de menos de 100 m <sup>2</sup> , como P y R*. Sin restricción de área.		R	R	P		R*		



Página 14  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

Tabla de usos permitidos en el sector fundacional de Valledupar																			
P = Principal. Permiso como actividad predominante que determina el carácter del área de actividad. C = Complementario. Permiso como sustento del principal e integrado a él, limitado por una dimensión máxima de área. R = Restringido. Se permite condicionado a su localización en un eje delimitado en el plano. R1 = Restringido. Se permite únicamente en un establecimiento perteneciente a un centro comercial. Todo uso que no se considere como principal, complementario o restringido se entiende prohibido.			Tipo de establecimiento / Área (reservaciones, anexos o coberturas)	Áreas de actividad				AA residencial (AAR)											
				AA central (AAC)		AA múltiple (AAM)		AA residencial (AAR)											
				Zona central	REC. 11	REC. 16		Zona residencial	REC. 12B										
SM-2	Servicios mercantiles de aspiencia zonal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actividades y entidades:</li> <li>Agencias de viajes, correo y servicios turísticos y de hotelería, hoteles, hosterías, posadas turísticas (5340, 5411, 5412).</li> <li>Financieras y bancarias, de bancos, corporaciones, crédito comercial y cooperativo solidario y leasing (6512, 6513, 6514, 6515, 6591, 6592); prestamos en casas de cambio, compra y cobro de cheques, capitalización e intermediación financiera (6519, 6593, 6594, 6595, 6596, 6598, 6599).</li> <li>Seguros, fondos privados de pensiones y cesantías, administración financiera (6601, 6602, 6603, 6604, 6711).</li> <li>Bursátiles, arrendamientos, compra y venta de divisas, inmobiliarias y de contratación, Bolsa de valores, servicios auxiliares (servicios profesionales de compra y venta de valores) (6718, 6717, 6719, 6715, 6718, 6712, 6713, 6710, 6719, 6720).</li> <li>Consultoría, programas, mantenimiento de software y hardware y maquinaria de oficina (7210, 7222, 7239, 7240, 7250, 7290).</li> <li>Investigación y experimentación en ciencias naturales, de la salud, agropecuarias, de ingeniería, sociales (7310, 7320, 7422).</li> <li>Análisis y ensayos técnicos (7422).</li> <li>Publicidad, agencia de noticias, mercadeo, asesoría laboral, prestación de servicios de seguridad, limpieza y apoyo logístico y otras actividades empresariales NCP (7420, 7491, 7492, 7493, 7499, 8220).</li> <li>Fotografía, salas de exhibición de cine y videos, teatro, música y actividades artísticas (7494, 9212, 9214).</li> <li>Lavandería (8301).</li> </ul>	En asociaciones de inmuebles para oficinas, cumpliendo requisitos del Instrumento de Conservación.  Sin restricción de área.																
CC	(Conjunto comercial) parque o centro comercial	Venta de artículos al por menor: Venta de productos comerciales diversos (de consumo doméstico y de comercio zonal C-2), y servicios de ocio y recreativos, como salas de cine, restaurantes, bares, culturales y otros, abiertos al público general, dotados de superficies de estacionamiento.	Área de ventas de mínimo 800 m <sup>2</sup> .	-	R	R	P		P										
	CC (Conjunto comercial) supermercado	Venta de artículos al por menor: Venta de productos comerciales diversos (de consumo doméstico y de comercio zonal C-2) dotados de superficies de estacionamiento.	Área de ventas de mínimo 400 m <sup>2</sup> .					P	P										



Tabla de usos permitidos en el sector fundacional de Valledupar											
Tipo de establecimiento / Área (restricciones máximas o mínimas)	Áreas de actividad										
	AA central (AAC)		AA múltiple (AAM)		AA comercial (AAC [C])		AA residencial (AAR)				
	Zona central	Eje C1, 15	Eje C1, 16			Zona residencial	Eje C1, 13C				
SIT 3 Servicios de alto impacto ambiental y urbanístico	Actividades seleccionadas: • Servicios telefónicos básicos (5421). • Servicios de transmisión e intercambio de datos (5422). • Servicios de transmisión de radio y televisión, emisión y por suscripción (5423, 5424). • Otros servicios de telecomunicaciones NCP (5429). • Producción y distribución de filmes y videos (9211). • Radio y televisión (9212).	En adecuaciones de inmuebles, cumpliendo requisitos del tratamiento de conservación.  Sin restricción de área.									
	• Establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas. • Establecimientos para juegos de azar, bingo, billares.	Menores de 100 m <sup>2</sup>		R	R	P	R*				
INSTITUCIONALES A-LES (Grupo 1)	Actividades institucionales de influencia urbana local	• Educación preescolar (8011). • Jardines infantiles o guarderías (8532). • Consultorios médicos (8512).	Permitido como C, en local de menos de 50 m <sup>2</sup> Como P, sin restricciones de área.		C	C	P	P		C	C
INSTITUCIONALES (Grupo 2)	Actividades institucionales de influencia urbanística zonal	Actividades cívicas privadas: • Organizaciones profesionales (9112). • Bibliotecas y archivos (9231). • Organizaciones empresariales y de empleadores (0111). • Sindicatos (9120)	En adecuaciones de inmuebles, cumpliendo requisitos del tratamiento de conservación. Sin restricción de área.		P	P	P	P	R*		
		Actividades cívicas públicas: • Administración Pública (7511, 7512, 7513, 7514, 7515, 7520) (Alcaldía, Concejo, Gobernación, otras del orden nacional, relaciones exteriores, defensa, justicia, seguridad social). • Educación superior. • Organizaciones religiosas	En adecuaciones de inmuebles para oficinas, cumpliendo requisitos del tratamiento de conservación. Sin restricción de área.		P	P	P	P	R*		

Gráfico 8. Parte del PEMP – Tabla de usos permitidos en el sector fundacional de la ciudad de Valledupar.

De acuerdo con POT y el PEMP, el uso actual del suelo al que está sometido el inmueble NO está permitido.

**5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

5.1 Tipo de Inmueble: Lote urbano con construcciones

5.2 Uso Actual: Comercial- Estación de Servicios.

5.3 Ubicación dentro de la Manzana: El inmueble está ubicado sobre la esquina suroriental de la intersección formada por la carrera 8 con la calle 15, a unos 200 metros, aproximadamente, hacia el



Página 16  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

suroccidente de la plaza Alfonso López, y a unos 80 metros, aproximadamente, hacia el oriente del Parque de Las Madres y el Cementerio Central

#### 5.4 Características Específicas del Terreno

5.4.1 **Área lote:** Área requerida: Según lo manifestado por el solicitante, la ficha predial suministrada, es de: 1.426,60 m<sup>2</sup>

##### 5.4.2 Linderos del lote

Al	Norte	En	24,30 m	Con	Calle 15 en medio.
Al	Sur	En	24,40 m	Con	Predio identificado con el código catastral No. 20001010100710017000
Al	Este	En	45,40 m	Con	Predio identificado con el código catastral No. 20001010100710004000
Al	Oeste	En	42,00 m	Con	Carrera 8 en medio

Tabla 2. Linderos del predio en estudio.

5.4.3 **Topografía:** El lote del terreno tiene forma irregular, es plano

5.4.4 **Forma:** Configuración irregular.

##### 5.4.5 Relación Frente Fondo:

Lote	Frente sobre vía	Fondo	Relación Frente-Fondo
Objeto	Carrera 8: 42,00	24,30	1:0,58
	Calle 15: 24,30	42,00	1:1,72

Tabla 3. Relación Frente - Fondo al predio en estudio.

5.4.6 **Vocación de Uso:** Comercial y Dotacional

#### 5.5 Características Específicas de la Construcción

5.5.1 **Descripción General:** El inmueble está conformado lote y construcción diseñada para el uso y desarrollo de la operación de una Estación de Servicios para la venta de combustibles, insumos y servicios conexos; está equipado con todas las instalaciones necesarias para el uso comercial.

En el inmueble, opera la Estación de Servicio Central de Combustibles; los servicios que allí se prestan son suministro de combustible, gasolina y diésel, venta de lubricantes, llantería, lavadero de vehículos y estacionamiento al público.

En la visita de inspección se evidenció que sobre el terreno se emplazan construcciones distribuidas en diferentes sectores del lote:

##### Sobre la carrera 8:

- Área de estacionamientos
- Área de maniobras y distribución de combustible
- oficinas administración del inmueble y el negocio.



**Sobre la calle 15:**

- Área de oficinas de administración de la zona de lavadero de vehículos que está localizada en la parte posterior de esta construcción.
- La zona del lavadero está cubierta cuenta con área de maniobras y cárcamo reglamentario.
- Edificación de una antigua vivienda, no habitada y deteriorada.
- Cobertizos para estacionamientos privados ubicados en la zona del antiguo patio de la vivienda
- Área de bodega con mezanine
- Cuarto de planta eléctrica.

Las construcciones corresponden a varias tipologías y tienen diferentes edades de construcción.

Se considera que las construcciones y los elementos construidos existentes son totalmente útiles para la actividad económica de la propiedad, están en buenas condiciones; a excepción de la vivienda sobre la calle 15.

Es importante mencionar que el Canopy original es propiedad del mayorista que suministra el combustible; además la obra ampliación de este elemento fue suspendida por Inspección Urbana por no contar con la licencia de construcción correspondiente.

El cuadro de área de las construcciones existentes en el sitio es el siguiente:

No.	DESCRIPCION	TIPO	UNIDAD	AREA (M2)	EDAD	VIDA ÚTIL	% EDAD/VIDA ÚTIL	ESTADO	DESCRIPCION ESTADO
1	Área de oficinas sobre la carrera 3a	1	m <sup>2</sup>	125,00	51,0	70	73,0	1,0	EXCELENTE
2	Área de oficinas sobre la calle 15	2	m <sup>2</sup>	78,00	30,0	70	43,0	2,5	NORMAL
3	Área de vivienda sobre la calle 15	3	m <sup>2</sup>	138,00	61,0	70	87,0	3,5	MALO
4	Cobertizos y otros	4	m <sup>2</sup>	421,00	15,0	50	30,0	2,5	NORMAL
5	Área de Bodega	5	m <sup>2</sup>	45,00	31,0	70	44,0	3,0	REGULAR
<b>TOTALES-PROMEDIOS</b>				<b>807,00</b>	<b>38</b>	<b>66</b>	<b>55</b>	<b>3,00</b>	<b>REGULAR</b>

Tabla 4. Área de las construcciones existentes en el predio en estudio.

**5.6 Redes de Servicios públicos:** El inmueble cuenta con todos los servicios públicos disponibles en el sector

**6. METODOLOGÍA AVALUATORIA**

Las metodologías utilizadas para efectos del presente estudio; se encuentran demarcadas dentro de lo establecido en la resolución No 620 del 26 de septiembre de 2008 del IGAC y las Normas Internacionales de Avalúos (IVS 2020).

**6.1 Método Comparativo o de Mercado:**

**6.1.1 Definición:** Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la oferta y demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homogenización de los datos obtenidos, permiten a **DCI Colombia S.A.S.** estimar un valor de mercado.

**6.1.2 Ajustes:** Los principales ajustes que se llevan a cabo, incluyen los relacionados con las características físicas del predio en el terreno, su ubicación fuera del terreno, condiciones de venta, motivación del comprador y vendedor, posibilidades de uso y desarrollo entre otros.

**6.1.3 Aplicación:** Se reunió, clasificó y analizó un conjunto de datos de inmuebles comparables expuestos en el mercado abierto, aplicando los correspondientes ajustes de acuerdo con las características de cada uno, volviéndoles comparables con el objeto de valoración.



## 7. CONSIDERACIONES GENERALES

**7.1 Del Sector:** Es importante describir que actualmente en Valledupar existen 2 zonas institucionales claramente definidas: La del centro y la de la Gobernación, por lo que se resalta que el inmueble se encuentra localizado en la zona institucional del centro de la ciudad.

El centro de la ciudad, como todos los centros de ciudades eran donde habitaba la clase alta de la ciudad y el comercio, a través de los tiempos por los procesos de urbanización y de ensanche de la trama urbana, iniciada en la ciudad de Valledupar en los albores de la década de los 70's donde se inicia el cambio de giro a los inmuebles dentro del centro de la ciudad a comercial o institucional.

El Centro de la ciudad con la revitalización del Plan Centro se ha transformado y ha tomado un auge importante, el cual se ve opacado por la difícil situación económica por la que atraviesa en la ciudad. Es importante mencionar que los corredores comerciales de la calle 16, carrera 7, calle 16 A, entre otros cuentan con una ocupación del 60% en promedio, donde se observan muchos locales en venta o renta. Lo anterior es por el efecto económico de la pandemia COVID-19 y las obras del Plan Centro, con las cuales se adelanta la reposición de redes húmedas sobre la calle 15 y la carrera 5, y la instalación de domiciliarias de acueducto y alcantarillado sanitario: la pavimentación de la calle 16 entre las carreras 4 y 12, así como la intervención de la carrera 6 en adoquines y la carrera 7 en concreto estampado, así como el mejoramiento de la carrera 8. De igual manera continúan los trabajos de adecuación del espacio público. Entre los tipos de inmuebles con uso del suelo comercial en el sector se observan: un edificio de apartamentos, locales de entidades financieras, locales de venta de calzado, locales de venta de ropas, Cafeterías, Hoteles, Farmacias, entre otros.

**7.2 De la Propiedad:** Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se ha tenido en cuenta para la estimación del valor de mercado, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- El avalúo practicado por **DCI Colombia S.A.S.**, corresponde al valor de mercado del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor de mercado aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad, en un mercado abierto con alternativas de negociación.
- El avalúo practicado por **DCI Colombia S.A.S.**, tiene en cuenta algunos aspectos de orden jurídico, tales como titulación y normatividad.
- El valor adoptado corresponde a un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario del sector, estimado mediante un análisis de valores de oferta y compraventa de inmuebles de características y usos comparables dentro de la zona de influencia.
- Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, **DCI Colombia S.A.S.** entre otros criterios, ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenece el inmueble.

### 7.3 Del Mercado / Aspectos Económicos:

**Comportamiento Oferta y Demanda:** En la zona se observa ofertas de inmuebles (lote más construcciones)

**Perspectivas de Valorización:** Bajas a corto plazo, por la crisis económica de la pandemia.



Página 19  
Folio # 20029  
Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
Cliente: Municipio de Valledupar

**7.4 Jurídicas:** El inmueble no presenta ninguna restricción de tipo jurídico. Presenta carga por hipoteca con cuantía indeterminada de acuerdo con Escritura 2412 del 14-09-2011 de la Notaria Segunda de Valledupar

**7.5 Normativas:** El inmueble cumple con las normas determinadas por las entidades municipales, sin embargo, el uso actual no es compatible con los usos permitidos por el PEMP.

**7.6 Declaraciones del Valuador:** Se prohíbe la publicación parcial o total del informe de valuación o cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales de DCI Colombia S.A.S. y sus avaluadores sin consentimiento de los mismos. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde DCI Colombia S.A.S. alcanza a conocer.

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

Los honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

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

DCI Colombia S.A.S." ha cumplido los requisitos de formación de sus profesionales adscritos.

DCI Colombia S.A.S. tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

DCI Colombia S.A.S. ha realizado una visita física técnica al bien inmueble objeto de valuación y nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

El presente informe y avalúo parte de la buena fe del solicitante en relación con la veracidad en el suministro de la información, con lo cual queda salvada la responsabilidad de DCI Colombia S.A.S., hasta donde fue posible su verificación.

**7.7 Normas de Valoración Aplicadas:** Las metodologías utilizadas para efectos del presente estudio; se encuentran demarcadas dentro de lo establecido en resolución No 620 del 26 de septiembre de 2008 del IGAC Normas Internacionales de Avalúos (IVS 2020).

El estudio corresponde a la estimación del valor del Estimar el valor del lucro cesante y el daño emergente con parámetros de valor de mercado, con ocasión de la afectación surtida al negocio en marcha "EDS Central de Combustibles", negocio que opera en el predio con número de matrícula inmobiliaria 190-27443 y número de cuenta catastral 01-01-0071-0017-00 (código predial: 200010100710001000), ubicado sobre suelo urbano, de la ciudad de Valledupar, departamento del Cesar. Para cumplimiento del objeto del contrato No. 1011-2020 de prestación de servicios cuyo objeto es: "estudio técnico para determinar el avalúo comercial del predio urbano identificado con matrícula catastral No. 01-01- 0071-0017-00, en el Municipio de Valledupar"

**7.8 Registros:** DCI Colombia S.A.S. - NIT 824.003.490-9  
Arq. Eduardo José Ustariz Aramendiz  
RAA: AVAL-77017530.



**Otras consideraciones** Adicionalmente de las características del sector y del inmueble, relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación, citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor de mercado, que entre otras son:

- Se consideraron el sector, la ubicación del inmueble dentro del sector, el terreno, topografía, área, uso actual, las transacciones realizadas en la zona, ofertas y demandas actuales, infraestructura, perspectivas de valorización, entre otros.
- Un factor importante en el análisis valuatorio es el uso del suelo reglamentado por el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio en donde se localiza el predio, así como el uso real observado.
- Las áreas requeridas de terreno, así como otros datos pertinentes, han sido suministrados por el solicitante, no obstante, siempre que ha sido posible la información se ha verificado durante la diligencia de visita técnica, mediante investigación de diferentes fuentes y verificaciones técnicas del valuator.

### 8. METODOLOGÍA VALUATORIA

El presente avalúo se realiza de conformidad con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC-. Asimismo, se han tenido en cuenta los Decretos 1420 de 1998 y 422 del 2000, la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes y regulatorias de la actividad valuatoria en Colombia. Además, nos basaremos en las Normas Internacionales de Avalúos (IVS 2020).

**8.1 Terreno:** Para determinar el valor del terreno se aplicarán los métodos descritos en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC-, así como lo estipulado en la ley 1274 de 2.009, con el fin de dar un mejor soporte de los valores de terreno estimados.

Para estimar el valor del terreno, consideramos utilizar la siguiente metodología:

**8.2 Método Comparativo o de Mercado:** “Técnica valuatoria que busca establecer el valor de mercado 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 de mercado”.

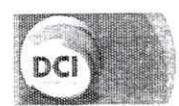
**Empleamos este método para obtener el valor del metro cuadrado de terreno, de acuerdo con los datos de muestras obtenidas en la investigación de mercado de la zona.** Así mismo, es muy importante para este tipo de análisis aspectos determinantes como la situación del inmueble, su localización en el sector, su cercanía a las vías principales y el estado de ellas, las condiciones de seguridad o de orden público y la infraestructura productiva existente en cada predio.

Para el análisis de homogenización u homologación de las muestras disponibles recientes o actualizadas, aplicamos los factores generalmente aceptados como factor de fuente (negociación), de tamaño y de ubicación.

**8.3 Memorias De Cálculo:** El predio objeto de avalúo, de acuerdo con el POT del municipio de Valledupar, uso de Suelo urbano.

#### 8.4 Estudio De Mercado

**Investigación Indirecta:** Para determinar las áreas y estimar sus valores se realizó un inventario pormenorizado y cuantificado de las zonas existentes en el predio.



**Investigación Directa:** En cuanto a la investigación económica para adoptar el precio por metro cuadrado en el sector se investigó en ofertas de mercado; en diversas publicaciones. Dicha investigación se dirigió detallando variables como ubicación, calidad de y tipo de construcción, vías de acceso, estado actual de las construcciones, etc. Para determinar los valores unitarios del terreno del lote se empleó el método comparativo de ofertas en el mercado local.

Es importante mencionar que el valor del terreno se basa en la probabilidad de comercialización, que a su vez está determinado por los supuestos del comportamiento de las variables de mercado del sector, a continuación, presentamos el estudio de mercado para el lote de terreno:

DATOS DEL INMUEBLE AVALUADO	
MUNICIPIO	Valledupar
DIRECCIÓN	Carrera 8 #15-43
ÁREA DEL LOTE	1.426,60
ÁREA CONSTRUIDA	807,00
EDAD	28 Años

ESTUDIO DE MERCADO						
Nº	Fuente del Dato	Ubicación	Tipo de Inmueble	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Área Construcción (m <sup>2</sup> )	Valor Oferta
1	<a href="https://viva.inmobiliaria.co/inmueble/casa-local-en-el-barrio">https://viva.inmobiliaria.co/inmueble/casa-local-en-el-barrio</a>	Calle 16 # 7 - 23	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	477,00	449,00	\$1.500.000.000
2	Viva Inmobiliaria	Calle 16 # 7 - 41	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	1.036,00	297,00	\$4.662.000.000
3	Emcesar Inmobiliaria 317-6717872, 5743543-5743925-5606294	Carrera 7 #14-99	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	1.570,00	1.277,00	\$2.000.000.000
4	300-2297331; 316-939676; 3013660974	Cra 7 #13C-45	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	397,00	116,00	\$400.000.000
5	310-2699799; 315-7548078	Cra 8 #14-35	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	523,00	281,00	\$1.250.000.000
6	<a href="https://www.bancodetoyota.com/vbs/po.../banco-de-toyota/bogota/productos/para-tu-bienes-e-inmuebles-catalogo-inmuebles">https://www.bancodetoyota.com/vbs/po.../banco-de-toyota/bogota/productos/para-tu-bienes-e-inmuebles-catalogo-inmuebles</a>	Calle 16 # 7- 48	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	452,00	700,00	\$1.545.400.000

Tabla 5. Estudio de Mercado (para plano de ubicación ver Anexo 1).

Las muestras corresponden a lotes con construcción, por lo tanto, es necesario separar el valor de la construcción y el valor del terreno; por lo tanto, se realiza un cálculo del valor de reposición de las construcciones<sup>1</sup> de las muestras de mercado, como se muestra en la tabla siguiente:

TABLA PARA DESCONTAR LA CONSTRUCCIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO								
MUESTRA No.	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD % VIDA	EST. DE CONSER.	DEPRECIACIÓN	VALOR REP.	VALOR DEPRECIADO	VALOR / m <sup>2</sup> CONST.
1	40	100	40%	2,5	33,79%	\$2.197.188	\$742.447	\$1.454.741
2	50	100	50%	2,5	42,51%	\$2.197.188	\$934.064	\$1.263.124
3	99	100	99%	4,0	98,83%	\$2.197.188	\$2.171.474	\$25.714
4	90	100	90%	3,0	88,14%	\$2.197.188	\$1.936.648	\$260.540
5	20	70	29%	2,5	24,95%	\$2.197.188	\$548.209	\$1.648.979
6	40	100	40%	3,5	52%	\$2.197.188	\$1.139.088	\$1.058.100

Tabla 6. Descuentos de las construcciones para las muestras del estudio de mercado.

<sup>1</sup> Valor de Reposición a nuevo tomado de la revista Construdata 196 septiembre-noviembre 2020 (unifamiliar medio)



Luego los valores unitarios para la construcción estimados se aplicarán a la tabla de "Estudio de Mercado", junto con la homogeneización como vemos a continuación.

Las muestras tomadas tienen diferentes tamaños, ubicaciones, fuentes de origen, por lo tanto, es necesario homogeneizarlas para hacerlas comparables con el bien objeto de estudio, de acuerdo con lo exigido por la resolución del 620 de 2.008 emitida por el IGAC; la homogeneización de la muestra se realizó teniendo en cuenta los siguientes factores:

- Factor porcentaje de negociación (aplicable entre un 0% al 10%)
- Factor Tamaño
- Factor Ubicación

**Factor de Tamaño:**

El factor de tamaño se aplica devolviendo lo que el mercado quita al inmueble por su tamaño en área superficial. Se calcula mediante la fórmula PHOENIX (MX)/AGUILAR (CR); tiene la función de ofrecer un factor de ajuste entre los lotes con diferentes áreas. Dependiendo del comportamiento de mercado en la zona, podrá utilizarse raíces n-esimas entre 3 y 10.

**PHOENIX (MX)/AGUILAR (CR)<sup>2</sup>**

**Factor de Área:** se obtiene mediante el cálculo del Área de la oferta, dividida sobre el área del predio a Avaluar, raíz a la "n" potencia que en este caso tomamos n=10.

$$Fa = \sqrt[n]{\frac{Ac}{As}} \quad N: 3 \text{ a } 10$$

Donde:  
 Fa = Factor de área  
 Ac = Área del lote comparable  
 As = Área del lote sujeto  
 n = 3 a 10

**Factor de Ubicación:**

De manera similar al factor tamaño, trataremos al factor de ubicación. Los inmuebles de mejor ubicación al nuestro (al que valoramos) se rebajan al multiplicar por factores inferiores a la unidad. Los inmuebles de peor ubicación se elevan al factorizar por números superiores a la unidad, es decir, los inmuebles mejor ubicados que el objeto de valoración, se rebajan, los inmuebles con ubicación inferior al objeto de valoración se elevan.

Cabe destacar lo siguiente: dado que los datos obtenidos corresponden a predios con similares características físicas, nivel de adecuaciones generales o nivel de la infraestructura productiva instalada en la unidad predial, clase agrológica y destino económico; en este análisis, se tomó como esquema de homogeneización los factores generalmente aceptados como son: Factor de fuente, de tamaño y de ubicación.

**Tabla de Factor de Ubicación**

<sup>2</sup> Irapuato, Gto., 2017, 1ª edición, México, Edit. Phoenix, Instituto de Valuación. Páginas 229 a la 240.



Criterio	Símbolo	Factor Ubicación
Mejor	M	0,90
Levemente Mejor	LM	0,95
Similar	S	1,00
Levemente Inferior	LI	1,05
Inferior	I	1,10

Tabla 7. Calificación y valores para el factor de ubicación.

**Aplicación de los factores de homogeneización**

Los predios difieren en tamaño y ubicación, por lo tanto, fue necesario homogeneizarlos con la muestra de mercado, aplicando los factores mencionados. Al aplicar los factores a las muestras de mercado para cada predio, nos da como resultado las siguientes tablas:

ESTUDIO DE MERCADO											
Nº	Área Terreno (m²)	Área Construcción (m²)	Valor Oferta	Valor Ajustado %Negociación	10,0%	Ubic.	Factor Ubicación "FU"	Valor / m² Construcción	Factor de Tamaño	Valor / m² Terreno	Desviación Cuadrática de la media
1	477,00	449,00	\$1.500.000.000	\$ 1.350.000.000		M	0,90	\$ 1.454.741	0,90	1.178.331	67759380219
2	1.036,00	297,00	\$4.562.000.000	\$ 4.195.800.000		M	0,90	\$ 1.263.124	0,97	3.214.593	3,15408E+12
3	1.570,00	1.277,00	\$2.000.000.000	\$ 1.800.000.000		S	1,00	\$ 25.714	1,01	1.136.414	9,32834129
4	397,00	116,00	\$400.000.000	\$ 360.000.000		I	1,10	\$ 260.540	0,88	804.029	4,02708E+11
5	523,00	281,00	\$1.250.000.000	\$ 1.125.000.000		S	1,00	\$ 1.648.979	0,90	1.144.295	86627368086
6	452,00	700,00	\$1.545.400.000	\$ 1.390.860.000		M	0,90	\$ 1.058.100	0,89	1.154.069	20975130564
PROMEDIO										\$1.438.620	
DESVIACIÓN ESTANDAR										\$831.302	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN										61,26%	
LIMITE SUPERIOR										\$2.319.922	
LIMITE INFERIOR										\$557.313	

Tabla 8. Estudio de mercado homogeneizado.

La muestra arrojó, después de la homogeneización, un coeficiente de variación del 61,26%, valor por encima de lo exigido por la resolución del 620 de 2.008 (+7,5%) emitida por el IGAC; por lo tanto, fue necesario depurar la muestra, como se observa en el cuadro inmediatamente anterior, están sombreados de amarillo los valores con mayor dispersión de la media muestral, por lo tanto, se procedió a eliminarlos mediante iteración, y se obtuvo el siguiente resultado:



ESTUDIO DE MERCADO HOMOGENEIZADO Y DEPURADO										
Nº	Área Terreno (m²)	Área Construcción (m²)	Valor Oferta	Valor Ajustado % Negociación	10,0%	Ubic.	F. Ubicación "FU"	Valor / m² Construcción	Factor de Tamaño	Valor / m² Terreno
1	477,00	449,00	\$1.500.000.000	\$ 1.350.000.000		M	0,90	\$ 1.454.741	0,90	1.178.331
3	1.570,00	1.277,00	\$2.000.000.000	\$ 1.800.000.000		S	1,00	\$ 25.714	1,01	1.136.414
5	523,00	281,00	\$1.250.000.000	\$ 1.125.000.000		S	1,00	\$ 1.648.979	0,90	1.144.295
6	452,00	700,00	\$1.545.400.000	\$ 1.390.860.000		M	0,90	\$ 1.058.100	0,89	1.154.059
PROMEDIO										\$1.153.275
DESVIACIÓN ESTANDAR										\$18.196
COEFICIENTE DE VARIACIÓN										1,58%
LIMITE SUPERIOR										\$1.171.471
LIMITE INFERIOR										\$1.135.078
VALOR ADOPTADO										\$1.153.000

Tabla 9. Estudio de mercado homogeneizado y depurado.

El resultado del estudio de mercado homogeneizado cumple dispuesto en la resolución 620 de 2.008 del IGAC en la cual establece que el coeficiente de variación debe ser menos del 7,5%; para nuestro caso el coeficiente de variación dio 1,58%, siendo una muestra confiable; a criterio del valuador se adopta como valor de mercado por metro cuadrado la media de la muestra (\$1.153.275, redondeado en \$1.153.000), de acuerdo con las condiciones propias del inmueble (ubicación, inversiones realizadas en su adecuación y tradición de uso comercial) y se estima como valor por metro cuadrado de terreno lo mostrado en el siguiente cuadro:

Valor de Mercado del Terreno	
Área (m2)	\$ 1.426,60
Valor por m2	\$ 1.153.000,00
<b>Valor total del terreno</b>	<b>\$ 1.644.869.800,00</b>

Tabla 10. Valor de Mercado del Terreno.

### 8.5 Estimación de los valores de las Construcciones

Para la determinación del valor neto de reposición de las edificaciones se utilizó la depreciación física y funcional de la edificación, y se calculó con base en la tabla de Ross-Heidecke.

#### Método de Depreciación de Ross-Heidecke

##### a) Fórmula de Ross (edad)

Propone aplicar "la media aritmética" de los valores considerados por los dos métodos anteriores (Lineal y de Kuentzle), sobre bienes expuestos a desgastes más regulares durante su vida útil.

...y considera la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$D = (VR - Vr) \frac{1}{2} (e / Vu + e^2 / Vu^2)$$

Dónde.

D = depreciación

e = edad del bien

Vu = vida útil del bien

VR = valor de reposición



Página 25  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

Vr = valor residual

Este método como el más indicado cuando se trata de "estructuras sometidas a acciones estáticas o dinámicas no muy violentas" Por lo que podrán considerarse dentro de este esquema de cálculo los edificios que son objetos del presente.

b) Fórmula de Heidecke (edad y conservación)

Introduce el concepto de estado de conservación como porcentaje a aplicar sobre las depreciaciones calculadas por cualquiera de los métodos referidos, es decir que el "coeficiente de castigo por estado" se aplica sobre el edificio ya depreciado por la edad.

Para ello establece cinco estados de conservación:

- 1.0 EXCELENTE
- 2.0 BUENA
- 3.0 REGULAR
- 3.5 MALO
- 4.0 MUY MALO
- 4.5 DEMOLICIÓN
- 5.0 IRRECUPERABLE

c) Ross-Heidecke

Si se incluyera esta nueva depreciación (por el estado del bien) en una fórmula conjunta con la depreciación calculada anteriormente (por la edad del objeto) resultaría:

$$D = (VR - Vr) [ x + (1-x) C ]$$

Siendo:

C= coeficiente de estado

$$X = \frac{1}{2} (e / Vp + e^2 / Vp^2)$$

d) Tabla de Ross-Heidecke

Propone una tabla de doble entrada, que opera en función del porcentaje de vida útil del inmueble que se trate y su estado de conservación, aplicado sobre el bien ya depreciado. Se obtiene de esta manera un coeficiente "K"

Resultando VA = VR - (VR - Vr). K

VA = valor actual

VR = valor de reposición

Vr = valor residual

K = [x + (1-x) C] = obtenido de la tabla siguiente.

ESTADO	EXCELENTE E	MUY BUENO	BUENO	NORMAL	REGULAR	MALO	MUY MALO	DEMOLICIÓN	IRRECUPERABLE
% Vida	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
0	0,00	0,03	2,52	8,09	18,10	33,20	52,60	75,20	100,00
1	0,51	0,54	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,55	1,58	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00



96	94,08	94,08	94,56	94,56	95,15	96,04	97,19	98,53	100,00
97	95,55	95,55	95,66	95,91	96,45	97,02	97,89	98,89	100,00
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	99,26	100,00
99	98,51	98,51	98,54	98,63	98,78	99,00	99,29	99,63	100,00

Tabla 11. Tabla para factor K de depreciación Método de Ross-Heidecke.

### 8.6 Aplicación de la metodología para cálculo del valor de las construcciones

La metodología descrita se aplicó para las construcciones de la Estación de Servicios Central de Combustibles; el valor de reposición a nuevo unitario, se tomó de la revista Construdata 196 de septiembre-noviembre 2020 tal como se muestra a continuación:

No.	Descripción	Tipo	Unidad	Área (m <sup>2</sup> )	Valor de Reposición a Nuevo	Tipo tomado Revista Construdata
1	Área de oficinas sobre la carrera 8a	1	m <sup>2</sup>	125,00	2.197.188,00	Unifamiliar Medio (costo total)
2	Área de oficinas sobre la calle 15	2	m <sup>2</sup>	78,00	1.910.599,00	Unifamiliar Medio (costo directo)
3	Área de vivienda sobre la calle 15	3	m <sup>2</sup>	138,00	1.910.599,00	Unifamiliar Medio (costo directo)
4	Cobertizos y otros	4	m <sup>2</sup>	421,00	354.314,25	25% Bodega 100 m <sup>2</sup> (costo directo)
5	Área de Bodega	5	m <sup>2</sup>	45,00	1.417.257,00	Bodega 100 m <sup>2</sup> (costo directo)

Tabla 12. Valores de Reposición a nuevo para cada tipo de construcciones.



Gráfico 9. Recortes de la revista Construdata 196 de septiembre-noviembre 2020.

Luego se aplicó la metodología correspondiente arrojando la siguiente tabla:



No.	DESCRIPCION	TIPO	EDAD	VIDA ÚTIL	% EDAD/ VIDA ÚTIL	ESTADO	DESCRIPCION ESTADO	K
1	Área de oficinas sobre la carrera 8a	1	51,0	70	73,00%	1,0	EXCELENTE	62,97%
2	Área de oficinas sobre la calle 15	2	30,0	70	43,00%	2,5	NORMAL	36,19%
3	Área de vivienda sobre la calle 15	3	61,0	70	87,00%	3,5	MALO	87,37%
4	Cobertizos y otros	5	15,0	50	30,00%	2,5	NORMAL	25,99%
5	Área de Bodega	6	31,0	70	44,00%	3,0	REGULAR	44,27%
<b>TOTALES-PROMEDIOS</b>		-	<b>38</b>	<b>66</b>	<b>55,40%</b>	<b>3,00</b>	<b>REGULAR</b>	<b>54,72%</b>

No.	DESCRIPCION	UNIDAD	AREA (M2)	VALOR A NUEVO (\$) /M2	VALOR A NUEVO TOTAL (\$)	VALOR RESIDUAL	FACTOR DE DEPRECIACION	VALOR NETO DE REPOSICION
1	Área de oficinas sobre la carrera 8a	m <sup>2</sup>	125,00	2.197.188	274.648.500	0	37,03%	101.703.511
2	Área de oficinas sobre la calle 15	m <sup>2</sup>	78,00	1.910.599	149.026.722	0	63,81%	95.095.983
3	Área de vivienda sobre la calle 15	m <sup>2</sup>	138,00	1.910.599	263.662.662	0	12,63%	33.292.092
4	Cobertizos y otros	m <sup>2</sup>	421,00	354.314	149.166.299	0	74,01%	110.398.276
5	Área de Bodega	m <sup>2</sup>	45,00	1.417.257	63.776.565	0	55,73%	35.544.698
<b>TOTALES-PROMEDIOS</b>			<b>807,00</b>	<b>1.115.590</b>	<b>900.280.748</b>	<b>0</b>	<b>41,77%</b>	<b>376.034.561</b>

Tabla 13. Cálculo del valor neto de reposición para las construcciones.

Para un resultado total de:

Resumen	VRN	VNR	%
Terreno	\$ 1.644.869.800	\$ 1.644.869.800	81%
Construcción	\$ 900.280.748	\$ 376.034.561	19%
<b>TOTAL</b>	<b>2.545.150.548</b>	<b>2.020.904.361</b>	<b>100%</b>

Tabla 14. Valor Total del Inmueble (Terreno más Construcción).

## 9. MARCO JURÍDICO

Se establecen los criterios, se definen los parámetros y procedimientos en los cuales me baso para la presentación de este informe avaluatorio especial; normas expedidas por el Ministerio de Desarrollo Económico de Colombia, el Ministerio de Minas y Energía y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, además de las disposiciones del Código Civil, del Código de Procedimiento Civil y demás normas complementarias.

### Lucro Cesante y Daño Emergente

En el Código Civil, hace referencia a las afectaciones en los siguientes artículos:

**Artículo 1613. <Indemnización De Perjuicios>**. La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.

Exceptúense los casos en que la ley la limita expresamente al daño emergente.

**Artículo 1614. <Daño Emergente Y Lucro Cesante>**. Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento.



**Artículo 1615. <Causación De Perjuicios>**. Se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención.

**Artículo 1616. <Responsabilidad del Deudor en La Causación de Perjuicios>**. Si no se puede imputar dolo al deudor, solo es responsable de los perjuicios que se previeron o pudieron preverse al tiempo del contrato; pero si hay dolo, es responsable de todos los perjuicios que fueron consecuencia inmediata o directa de no haberse cumplido la obligación o de haberse demorado su cumplimiento.

La mora producida por fuerza mayor o caso fortuito, no da lugar a indemnización de perjuicios.

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas reglas.

**Resolución N°. 1463 del 26 De Julio De 1993 – Instituto Geográfico Agustín Codazzi:**

**Capítulo 1º, Art. 7 – Definición Afectación:** Entiéndase por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de Licencias de Urbanización, de Parcelación, de Construcción o de funcionamiento por causa de una obra pública, o por protección ambiental.

**Art. 8º- dice: Avalúo de perjuicio por afectación:** Para estimar el monto de los perjuicios ocasionados por una afectación se deberán tener en cuenta los siguientes elementos:

1. Estado del inmueble o predio y el uso que se le está dando al momento de declarar la afectación.
2. La rentabilidad del inmueble en ese momento.
3. El régimen legal existente en la zona en aspectos tales como el uso y densidad permitida y las restricciones existentes con anterioridad.
4. Los proyectos comprobados de inversión y concordantes con el régimen legal.
5. El tiempo de afectación.

**Art. 9º - Dice:** Para el avalúo administrativo a que se refiere el artículo anterior se podrán utilizar métodos alternativos a los prescritos en el CAPITULO III, Art. 16 de esta resolución y con base en los resultados obtenidos, fijar el valor definitivo. Estos métodos son:

1º Hacer el avalúo a la fecha y con base en dicho valor, calcular la pérdida de ingresos con base en las tasas bancarias legalmente existentes (Asimilación al capital).

2º **El mayor y mejor uso:** este criterio se puede aplicar a lotes considerando la factibilidad técnica y económica, teniendo en cuenta que la valorización y afectación se debe medir sobre el terreno y no al beneficio de la acción completa de la actividad productiva.

3º **Realización doble avalúo:** uno al iniciarse la afectación y otro en las condiciones en que esta o estará el inmueble sin esta afectación. Se considera que el valor de los perjuicios sería el de la rentabilidad de la diferencia de estos dos valores, al cual se resta la valoración sufrida en ese mismo lapso.

**Decreto Número 1420 Del 24 De Julio De 1998, Del Ministerio De Desarrollo Económico De Colombia:**

**CAPITULO I, Artículo I, Ítem 8- dice:** "Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la ley 9 de 1989".

**Art. 5º, Parágrafo II- dice:** En desarrollo del presente Decreto, podrán tomarse como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades catastrales en sus procesos de formación catastral o de actualización de la formación catastral.

**CAPITULO II, Art. 8º - Dice:** Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente decreto, deberán estar registrados y Autorizados por una Lonja de Propiedad raiz, domiciliado en el municipio o distrito donde se encuentre el bien objeto de la valoración.



Art. 9º - Dice: "Se entiende por Lonja de Propiedad raíz las asociaciones o Colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúos de inmuebles"

**CAPITULO IV. Art. 20 – Dice:** El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y las personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificaran el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuera el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

**Art. 21 – Dice:** los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial.

1º. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.

2º. La destinación económica del inmueble.

3º. Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la ley 9ª de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejaran de percibir hasta por un periodo máximo de seis años.

4º. La estratificación económica del bien

#### Resolución 898 de 2014 (agosto 19)

En su SECCIÓN. II dice:

Daño emergente y lucro cesante

**Artículo 16. Componentes y procedencia de la indemnización.** De conformidad con lo previsto por los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, la indemnización está compuesta por el daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición.

**Parágrafo 1º.** En el cálculo del daño emergente y/o lucro cesante donde se hayan tenido en cuenta los plazos de entrega del inmueble y/o la forma de pago en el proceso de adquisición, estos podrán disminuir, aumentar o suprimirse por parte de la entidad adquirente, cuando los plazos y/o la forma de pago señalada en la respectiva oferta de compra sean disminuidos, ampliados o suprimidos en el transcurso del proceso.

**Parágrafo 2º.** Si la entidad adquirente determina, mediante decisión motivada, que el inmueble objeto de adquisición no cumple con la función social de la propiedad, solicitará que el avalúo sólo esté conformado por el precio comercial del terreno, construcciones y/o cultivos.

**Artículo 17. Daño emergente.** A continuación, se presentan algunos conceptos de daño emergente, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial:

1. Notariado y Registro:
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles:
3. Desconexión de servicios públicos:
4. Gastos de publicidad:
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional:
6. Impuesto predial:
7. Adecuación del inmueble de reemplazo:
8. Adecuación de áreas remanentes:
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos:

**Artículo 18. Lucro cesante.** A continuación, se presentan algunos conceptos de lucro cesante, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial:



1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición;
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas;

El tiempo a reconocer por lucro cesante se podrá determinar mediante consulta de información oficial y/o de expertos en la materia.

**Parágrafo 2º.** Los conceptos por los cuales se puede generar lucro cesante, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización.

#### **Consideraciones sobre Sentencia 2011-00432 de agosto 17 de 2017 del Consejo de Estado**

- El Ministerio de Cultura expidió la Resolución 0795 de 16 de junio de 2000, por medio de la cual en su artículo primero declaró como Bien de Interés Cultural de la Nación, en adelante BICN, el sector fundacional de Valledupar - Cesar, constituido por un conjunto de 8 manzanas situadas alrededor de la plaza, localizado en el costado oriental de lo que se conoce como el sector central de dicha entidad territorial. A través del citado acto administrativo se aprobó el plan especial de manejo y protección para el mencionado sector fundacional (PEMP). La EDS Central de Combustibles se encuentra ubicada dentro del área cobijada por dicha resolución.
- El Ministerio de Cultura emitió la Resolución 0745 de 24 de abril de 2009 "Por la cual se autoriza el proyecto de intervención del inmueble localizado en la carrera 8ª # 15-43, en la zona de influencia del sector fundacional de Valledupar, declarado Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional"
- La Fundación Amigos del Viejo Valle De Upar "AVIVA", promovió acción en contra del Ministerio de Cultura, Gobernación del Cesar, Alcaldía de Valledupar, Concejo Municipal de Valledupar, y Curadurías Urbanas Nos. 1 y 2 De Valledupar, por la presunta vulneración de los derechos colectivos a la defensa del patrimonio cultural de la Nación, a la seguridad y previsión de desastres previsibles, técnicamente, a la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes, conforme a las siguientes precisiones: ...
- En cuanto a la Estación de Servicio de propiedad, S. en C. de Inversiones Morón Peña y Cia. S. en C. "Central De Combustible" que opera en la carrera 8ª No. 15-43 de esta ciudad (conocida como "Bomba de Gasolina Gil Strauch"), cuyo uso se permitió en una zona ahora aledaña al área de influencia pero que ha debido hacer parte de ella, se destaca que su ubicación y operación representa una amenaza para la conservación del centro histórico de la ciudad y al respecto se citan ejemplos de otras ciudades latinoamericanas que han excluido esa actividad de este tipo de zonas y ordenado la reubicación de las existentes.
- El Tribunal Administrativo del Cesar emitió sentencia de 29 de abril de 2016, en la cual en su numeral cuarto, subnumeral 3, ordenó "al Alcalde Municipal a inscribir dentro del mes siguiente a la adopción de las modificaciones realizadas al Plan de Ordenamiento Territorial de Valledupar, las afectaciones que sobre bienes inmuebles se generen con ocasión de la expedición del Acuerdo aprobado por el Consejo Municipal en cumplimiento de lo ordenado en el ordinal anterior y adelantar las actuaciones administrativas requeridas para **adquirir la permuta u obtener el cambio de uso del predio ubicado en la carrera 8 No. 15-43 de la ciudad de Valledupar**, de propiedad de Inversiones Morón S. en C. a más tardar dentro del término de los cinco años siguientes a la ejecutoria de ésta decisión".
- El Consejo de Estado, emitió Sentencia 2011-00432 de agosto 17 de 2017, referente a la "ACCIÓN POPULAR – frente a los derechos colectivos de seguridad y prevención de desastres previsibles técnicamente. Se vulneraron en el trámite de una licencia urbanística de movimiento de tierras, demolición y construcción para la remodelación de una estación de combustible. El expendio de combustibles en el área de influencia se torna irregular porque no está acorde con el PEMP (plan especial de manejo y protección) del patrimonio cultural", sobre la cual confirmó mediante sentencia entre otros, "PRIMERO: CONFIRMASE los numerales primero al sexto de la parte resolutive de la sentencia de 29 de abril de 2016, proferida por el Tribunal Administrativo del Cesar, de conformidad con lo expuesto en



la parte motiva de esta sentencia", lo actuado en la edificación en análisis, y su incidencia entorno al fallo judicial antes referenciado.

- De dicha sentencia se concluye que, al no haberse incluido el expendio de combustibles y la prestación del servicio afín al mismo dentro de los usos principal, complementario y/o restringido en la zona de Influencia del Sector Fundacional, se evidencia que dicha actividad se encuentra prohibida, ..., razón por la cual la suspensión de los efectos de la Resolución 0745 de 24 de abril de 2009, se encuentra conforme a derecho. En efecto, al examinar la actuación, la Sala advierte que del trámite adelantado ante las autoridades respectivas, Inversiones Morón Peña solicitó licencia urbanística de movimiento de tierras, demolición y construcción para remodelación de la estación de servicios «Central de Combustible» y que tal como lo indicó el Tribunal, en un principio resultaba viable pero en la actualidad se tornó irregular por no estar acorde con la normativa vigente (PEMP) y por ende, no resulta procedente levantar la suspensión de los efectos de la Resolución 0745 de 24 de abril de 2009.
- Por lo tanto, para cumplir con la Sentencia 2011-00432 de agosto 17 de 2017 emitida por el Consejo de Estado, el Municipio de Valledupar, debe adquirir la permuta u obtener el cambio de uso del predio ubicado en la carrera 8 No. 15-43 de la ciudad de Valledupar; y esto se logra solo trasladando a la Estación de Servicios Central de Combustibles a otro lugar, lo cual generaría una afectación, daño o perjuicio, con sus correspondientes daño emergente y lucro cesante

#### Otras consideraciones:

- El evaluador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien inmueble, a la propiedad evaluada o el título legal de la misma.
- El evaluador no revelará información sobre el avalúo a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio, y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Se prohíbe de manera categórica la publicación parcial o total del presente informe valuatorio, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del evaluador, salvo para los fines propios del encargo valuatorio y las diligencias relacionadas con el mismo, sin consentimiento escrito del mismo.
- Una vez producido el presente informe en atención al encargo hecho, el avalúo podrá ser utilizado por la parte solicitante para el propósito del informe valuatorio. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceras partes, ni por la utilización inadecuada del presente informe.

#### 10. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

El daño emergente y el lucro cesante lo estimaremos con base en la normativa vigente, aplicable, comparable y extensible al caso que nos ocupa.

**10.1 Causal del daño emergente y del lucro cesante:** El cumplimiento, por parte del Municipio de Valledupar, de la Sentencia 2011-00432 de agosto 17 de 2017 emitida por el Consejo de Estado.

**10.2. Elementos del Daño Emergente** Los elementos correspondientes al daño emergente para el caso que nos ocupa son:

1. Valor total del Inmueble a afectar
2. Costos de Notariado y Registro:
3. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles:
4. Gastos de publicidad:
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.
6. Impuesto predial.

El detalle de la estimación de estos rubros se muestra en la tabla 15.



Página 32  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

No.	Concepto	Valor	Fuente
1	Valor total del Inmueble a afectar	\$ 2.020.904.361	
2	Costos de Notariado y Registro:	\$ 3.871.070	Ver Anexo Costo de Notariado y Registro
3	Desmante, embalaje de bienes muebles operativos (sin equipo eléctrico)	\$ 54.070.000	De acuerdo con cotización 0121122020 de Tecnisurtitanques (Robert Marmol - NIT. 77031680-1)
4	Desmante, embalaje de bienes muebles operativos (equipo eléctrico)	\$ 73.300.000	De acuerdo con cotización 0122122020 de Omar Baquero Escobar c.c. 12.566.362
5	Traslado de bienes muebles	\$ 1.200.000	Se estimó en 8 horas de transporte entre cargue y descargue, en tractocamión de 35 toneladas, tipo furgón dos viajes
6	Gastos de publicidad	\$ 8.200.000	Cuña de 15 segundos en Televisión dos veces de lunes a viernes durante un mes (RTA Noticias) por valor de \$1.200.000; más publicación en diario de amplia circulación (El Pílon) en 1/8 de página durante 30 días a blanco y negro; por valor de \$7.000.000
7	Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 56.000.000	Bodega de 800 m2 a COP \$14.000/m2/mes, durante 5 meses, ver anexo estudio de mercado para bodegas en Valledupar
8	Impuesto predial.	\$ 4.818.800	Se cotizó en página de Secretaría de Hacienda de Valledupar, se anexan consultas; tiempo de seis (6) meses.
<b>Total</b>		<b>\$ 2.222.364.231</b>	

Tabla 15. Cálculo Daño Emergente

**10.3. Elementos del Lucro Cesante:** Los elementos correspondientes al lucro cesante para el caso que nos ocupa son:

- Pérdida de utilidad por ventas y contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.

**10.4. Documentos en que se fundamenta esta indemnización**

- Documento digital: Avalúo Comercial de Inmueble Urbano y Negocio en Marcha (Avaluo eds Central.pdf)
- Documento digital: Estados Financieros EDS Central de Combustibles (Estados Financieros Nov 2020 Hernando Moron.pdf)

**10.5 Actividad económica objeto de indemnización:** Suministro de Combustibles al por menor (Estación de Servicio)

**10.6 Comportamiento de las ventas**

El comportamiento de las ventas (galones) analizado es desde el año 2016 al 2019, no se incluye el año 2020 por ser un año atípico por la afectación de la pandemia del COVID-19 y las obras del plan centro que paralizaron las actividades comerciales en el centro de Valledupar durante dos meses y las han afectado negativamente durante todo el año 2.020, desde enero hasta diciembre; a la fecha de este informe la carrera 8ª esta aun intervenida, afectando negativamente las ventas de la estación de servicios; la afectación en las ventas, de los que va corrido del año 2.020, se muestra en la gráfica 10:



**Comportamiento de las ventas totales en el año 2.020  
 Efecto Ejecución Plan Centro y Covid-19**

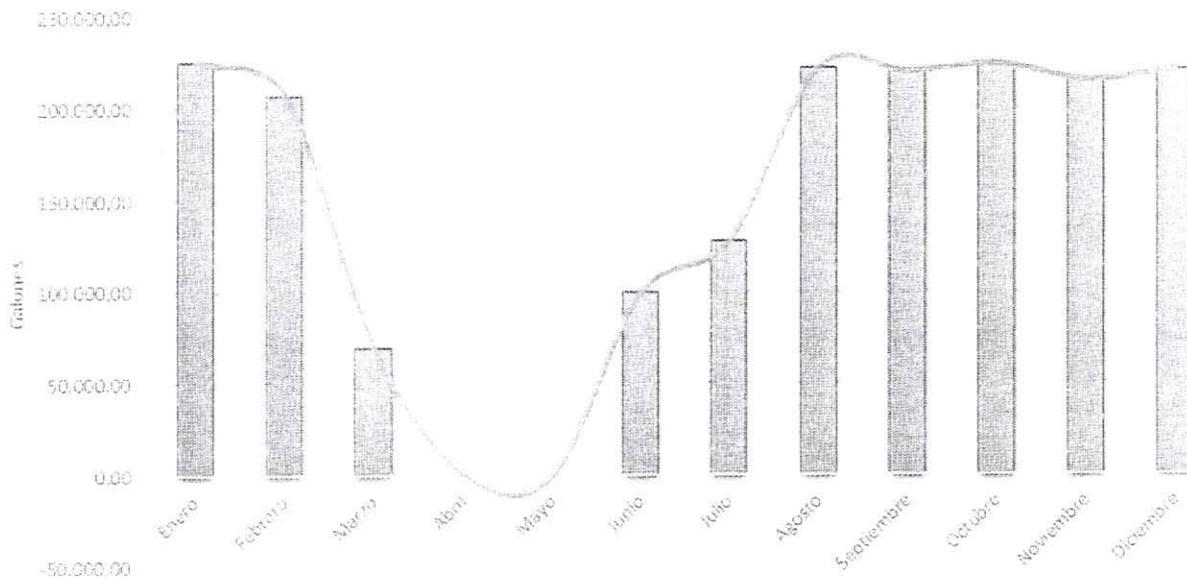


Gráfico 10. Comportamiento de las ventas totales en galones - efecto ejecución de las obras Plan Centro y efecto COVID-19

El comportamiento histórico de las ventas de la Estación de Servicios Central de Combustibles se muestra a continuación:

Producto	2016	2017	2018	2019
Gasolina Corriente	1.821.387	1.707.858	1.796.622	1.995.521
Biodiesel	381.138	469.982	460.438	332.436
<b>Total</b>	<b>2.202.525</b>	<b>2.177.840</b>	<b>2.257.060</b>	<b>2.327.957</b>

Tabla 16. Volúmenes de ventas, en galones para la EDS CENTRAL DE COMBUSTIBLES (2016-2019)





Gráfico 11. Volúmenes globales de ventas para EDS CENTRAL DE COMBUSTIBLES – años 2.016 a 2.019



Gráfico 12. Ventas en galones de Gasolina Corriente para EDS CENTRAL DE COMBUSTIBLES – años 2.016 a 2.019



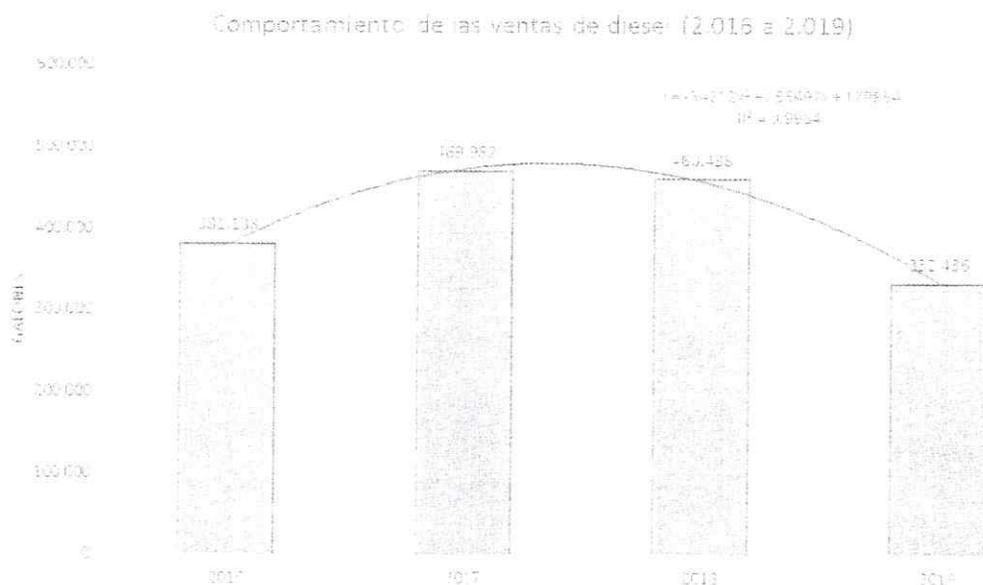


Gráfico 13. Ventas en galones de Diesel para EDS CENTRAL DE COMBUSTIBLES – años 2.016 a 2.019

### 10.7 Estimación de la proyección de las ventas futuras

Para la proyección de las ventas de la EDS Central de Combustibles, se realizaron diferentes tipos de procesos de regresión estadística, con el objeto de estimar, con la mayor confiabilidad posible, la curva que mayor describiera el comportamiento de las ventas; con la curva con mejor ajuste, es decir con un coeficiente de determinación<sup>3</sup> cercano a 1; a continuación, se presentan, en la tabla 17, las curvas obtenidas para las ventas de cada uno de los productos, con base en la tabla número 16.

En los gráficos 11, 12 y 13, se muestran las curvas junto con las funciones de regresión estimadas para cada tipo de producto vendido en la EDS; para estimar el comportamiento futuro de las ventas, para cada tipo de producto, se calculó la función de regresión con la cual se obtuvo un coeficiente de determinación ( $R^2$ ) más alto, como se muestra en la tabla 17.

Producto	Método de Regresión	R <sup>2</sup>	Ecuaciones de regresión	a	b	c
GLOBAL	Polinómica	0,9161	$y = 23896x^2 - 73926x + 2000000$	23.896	73.926	2.000.000
CORRIENTE	Polinómica	0,9902	$y = 78107x^2 - 329418x + 2000000$	78.107	329.418	2.000.000
DIESEL	Polinómica	0,9984	$y = -54212x^2 + 255492x + 178854$	-54.212	255.492	178.854

Tabla 17. Funciones de regresión para los productos vendidos en la EDS

Con base en la tabla 17, se realizaron las proyecciones de ventas, en galones, para cada producto, como se observa la tabla 18:

<sup>3</sup> El coeficiente de determinación es la proporción de la varianza total de la variable explicada por la regresión. El coeficiente de determinación, también llamado R cuadrado, refleja la bondad del ajuste de un modelo a la variable que pretender explicar.



Periodo	Año	Total	Corriente	Biodiesel	Global (corriente +diesel)
1	2016	2.097.822,00	1.748.689,00	380.134,00	2.128.823,00
2	2017	2.243.436,00	1.653.592,00	472.990,00	2.126.582,00
3	2018	2.436.842,00	1.714.709,00	457.422,00	2.172.131,00
4	2019	2.678.040,00	1.932.040,00	333.430,00	2.265.470,00
5	<b>2021</b>	<b>2.967.030,00</b>	<b>2.305.585,00</b>	<b>101.014,00</b>	<b>2.406.599,00</b>
6	2022	3.303.812,00	2.835.344,00	0,00	2.835.344,00
7	2023	3.688.386,00	3.521.317,00	0,00	3.521.317,00
8	2024	4.120.752,00	4.363.504,00	0,00	4.363.504,00
9	2025	4.600.910,00	5.361.905,00	0,00	5.361.905,00

Tabla 18. Proyección de ventas utilizando las funciones de regresión, para los productos vendidos en la EDS Central de Combustibles (año 2021)

Sin embargo, al aplicar las restricciones impuestas por el Ministerio de Minas y Energía, para las estaciones de servicio, que consisten en un tope mensual de galones a vender, de acuerdo con el cupo asignado por resolución<sup>4</sup>, para nuestro caso la resolución 31409 del 18 de diciembre de 2.019 establece el cupo mensual en 218.699 galones, para un total anual de 2.624.388 galones, por lo tanto se calcula una nueva tabla de proyección, teniendo en cuenta que el crecimiento en ventas presenta una cota superior dada por el cupo; las proyecciones se muestran en la tabla 19, tomando solo la proyección global (corriente + diesel) dado que es la de mejor ajuste por coeficiente de determinación  $R^2$ :

Periodo	Año	Valor Real	Global (corriente +diesel)	Desviación	% Desviación
1	2016	2.202.525	2.128.823	73.702	3,35%
2	2017	2.177.840	2.126.582	51.258	2,35%
3	2018	2.257.060	2.172.131	84.929	3,76%
4	2019	2.327.957	2.265.470	62.487	2,68%
5	<b>2021</b>	-	<b>2.406.599</b>	-	-
6	2022		2.624.388		
7	2023		2.624.388		
8	2024		2.624.388		
9	2025		2.624.388		

Tabla 19. Proyección de volumen de ventas en galones. Con restricciones en volumen y en porcentaje de producto. EDS Central de Combustibles años 2.021 a 2025

Para efectos de este estudio solo se tendrá en cuenta la proyección del año 2.021, dado que se considera que las afectaciones por desmontaje, construcción y nuevo montaje de la EDS Central de combustibles solo tardarán un semestre (6 meses)

<sup>4</sup> De acuerdo con Resolución número 31409 del 18 de diciembre de 2019, emitida por el Ministerio de Minas y Energía



### 10.8 Relación entre las utilidades netas y las ventas en galones.

De acuerdo con la información obtenida en los documentos suministrados se calcularon las utilidades netas y se les dividió por el volumen en galones vendidos en cada período, esto se muestra en la tabla 20 y gráfico 14:

Descripción	2016	2017	2018	2019
Ganancia antes de impuesto por operaciones continuadas	1.398.488.033,89	1.008.434.129,00	1.378.424.359	2.044.460.213
% Impuesto de Renta	34,00%	34,00%	33,00%	33,00%
Impuesto de Renta	475.485.932	342.867.604	454.880.038	674.671.870
Ganancia neta del ejercicio por operaciones continuadas	908.973.790	657.781.931	901.525.722	1.369.788.343
Galones totales vendidos	2.202.525	2.177.840	2.257.060	2.327.957
Utilidad Neta por galón (margen neto COP\$/galón)	412,70	302,03	399,42	588,41
Utilidad Neta por galón (margen neto COP\$/galón) actualizada a 2020	465,75	327,46	419,72	595,66
Promedio Utilidad Neta por galón actualizada a 2020 (COP \$/galón)				452,15

Tabla 20. Utilidad Neta por galón vendido para EDS Central de Combustibles años 2.016 a 2.019 <sup>(5)</sup>



Gráfico 14. Utilidad Neta por galón vendido para EDS Central de Combustibles años 2.016 a 2.019

De acuerdo con el gráfico 14, la ecuación que describe el comportamiento de la utilidad neta por galón para la EDS Central de Combustibles tiene un coeficiente de determinación  $R^2$  de 0,9841, lo cual indica que es una recta que predice adecuadamente los períodos siguientes para esta variable; para nuestro caso será el año 2.021

<sup>5</sup> Valores actualizados a diciembre de 2020 a través del IPC fuente: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>



De acuerdo con la tabla 20, el promedio para la utilidad neta por galón vendido, es de COP \$452,15 por galón; además, de acuerdo con la tabla 19, tomando las ventas proyectadas para 2.021 que corresponden a 2.406.599 de galones totales (gasolina corriente más diésel), se calculó el lucro cesante estimado que corresponde a la utilidad no percibida durante el período de la afectación que, para nuestro caso, es de seis (6) meses. A continuación, se muestra dicho cálculo:

Estimación del Lucro Cesante	Valores
Galones Proyectados para venta (año)	2.406.599
Utilidad por galón proyectada	\$ 452,15
Tiempo de lucro cesante (meses)	6
Tiempo de lucro cesante (años)	0,5
<b>Utilidad No percibida</b>	<b>\$ 544.070.117</b>

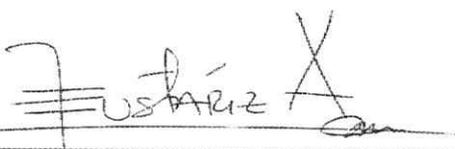
Tabla 23. Estimación del Lucro Cesante (Utilidad No percibida - año 2021)

### 11. CONCLUSIONES

Se considera como afectación de Daño Emergente y Lucro Cesante de la Estación de Servicios Central De Combustibles, (propiedad de Inversiones Morón Peña S.A.S.) la suma de:

Concepto	Valor
Daño Emergente	\$ 2.222.364.231
Lucro Cesante	\$ 544.070.117
<b>Total Afectación</b>	<b>\$ 2.766.434.348</b>
Valor en letras	Dos mil setecientos sesenta y seis millones cuatrocientos treinta y cuatro mil trescientos cuarenta y ocho pesos m/cte

Atentamente,

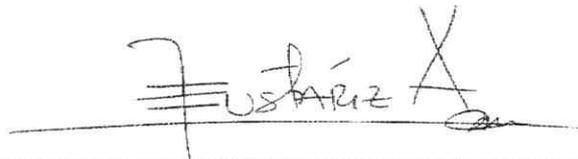
  
Arq. Eduardo José Ustáriz Araméndiz  
R.N.A. No 1237 y RAA: AVAL-77017530



## 12. NOTAS ADICIONALES

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- El presente informe se basó en la siguiente información suministrada por el cliente o solicitante:
  - Documento digital: Avalúo Comercial de Inmueble Urbano y Negocio en Marcha (Avaluo eds Central.pdf)
  - Documento digital: Estados Financieros EDS Central de Combustibles (Estados Financieros Nov 2020 Hernando Moron.pdf)
- La información y documentación recibidas del solicitante se presumen ajustadas a la realidad y a la ley, bajo el principio de buena fe.
- La jurisprudencia constitucional ha definido el principio de buena fe como aquel que exige a los particulares y a las autoridades públicas ajustar sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una "persona correcta (vir bonus)". Así la buena fe presupone la existencia de relaciones recíprocas con trascendencia jurídica, y se refiere a la "confianza, seguridad y credibilidad que otorga la palabra dada"
- La Corte ha señalado que la buena fe es un principio que de conformidad con el artículo 83 de la Carta Política se presume y conforme con este (i) las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deben estar gobernadas por el principio de buena fe y; (ii) ella se presume en las actuaciones que los particulares adelantan ante las autoridades públicas, es decir en las relaciones jurídico administrativas, pero dicha presunción solamente se desvirtúa con los mecanismos consagrados por el ordenamiento jurídico vigente, luego es simplemente legal y por tanto admite prueba en contrario.
- Los Estados financieros suministrados no son los declarados ante la DIAN.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis, la información suministrada y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene intereses en los bienes objeto de estudio.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado una visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- El valuador no tiene ni ha tenido directa o indirectamente interés comercial ni de otra índole en los inmuebles objeto de esta valuación, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los que se derivan de la contratación por nuestros servicios profesionales.

Atentamente,



**Arq. Eduardo José Ustáriz Araméndiz**  
R.N.A. No 1237 y RAA: AVAL-77017530

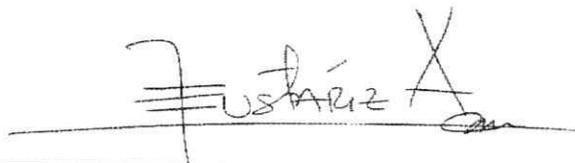


### 13. ANEXOS DIGITALES

CD ROM con la siguiente información:

- Informe de Valuación de daño emergente y lucro cesante
- Informe de Valuación del inmueble
- Anexo 1: Ubicación muestras de mercado
- Anexo 2: Costo de Notariado y Registro
- Anexo 3: Cotización de desmonte, embalaje de bienes muebles operativos (sin equipo eléctrico) – cotización número 0121122020 de Tecnisurtitanques (Roberth Marmol - NIT. 77031680-1)
- Anexo 4: Cotización de desmonte, embalaje de bienes muebles operativos (equipo eléctrico) - cotización 0122122020 de Omar Baquero Escobar c.c. 12.566.362
- Anexo 5: Estudio de mercado de renta para bodegas en Valledupar
- Anexo 6: Recibos oficiales de pago impuesto predial para inmueble objeto de avalúo.
- Anexo 7: Certificados de Valuador

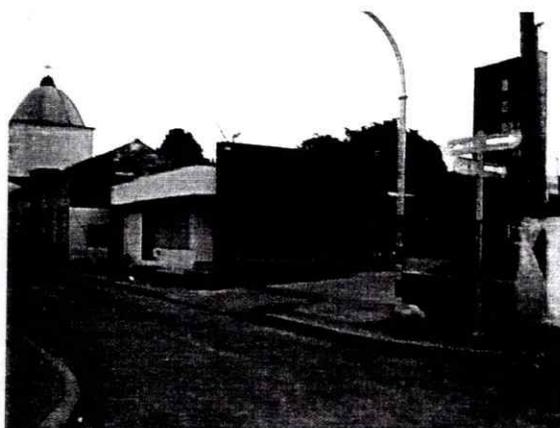
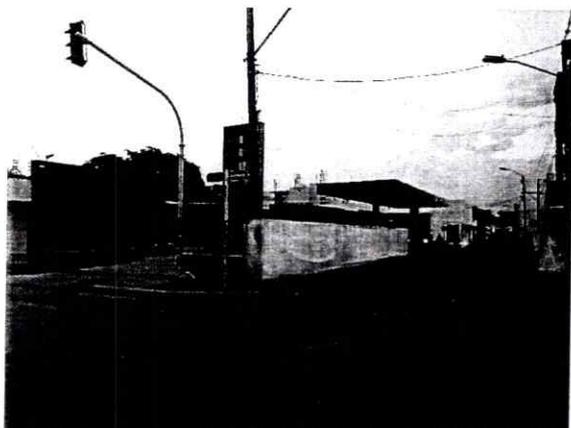
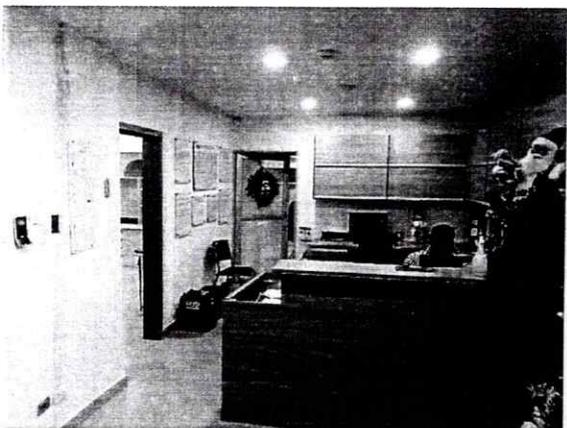
Atentamente,



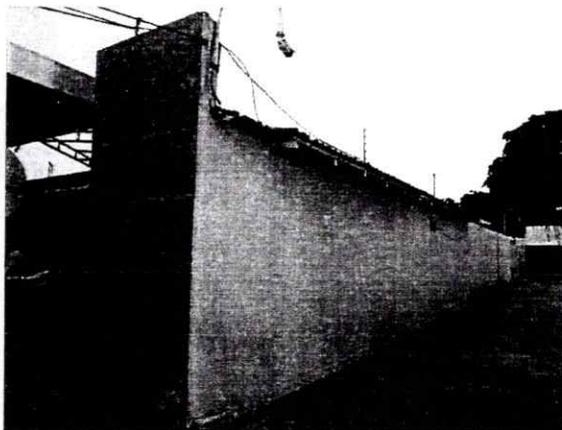
**Arq. Eduardo José Ustáriz Araméndiz**  
R.N.A. No 1237 y RAA: AVAL-77017530



Página 41  
Folio # 20029  
Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
Cliente: Municipio de Valledupar



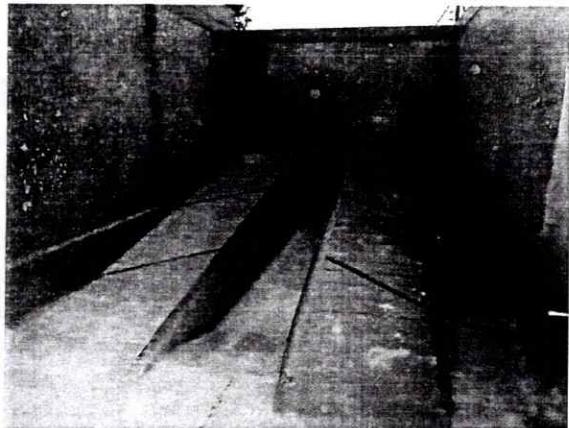
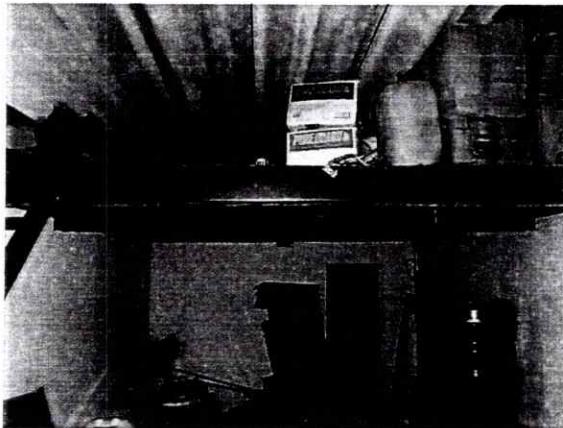
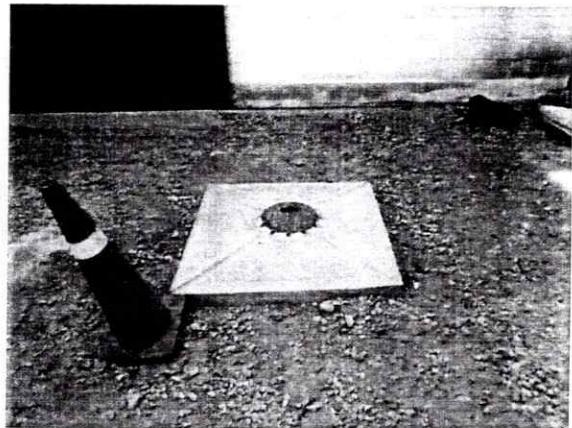
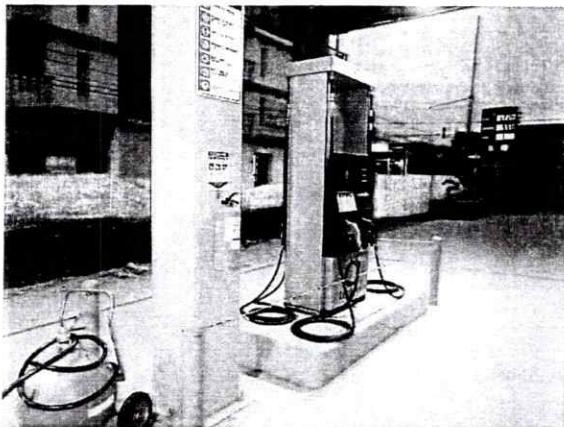
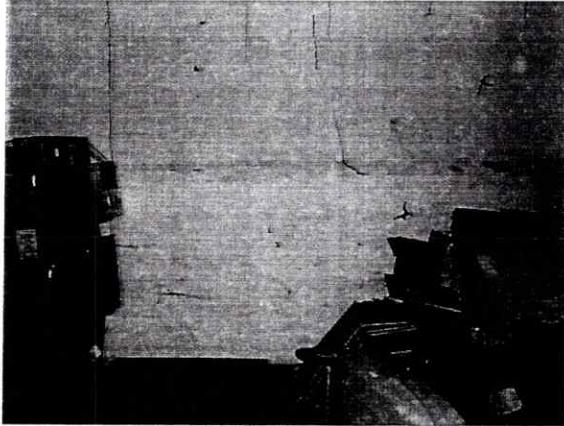
Página 42  
Folio # 20029  
Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
Cliente: Municipio de Valledupar



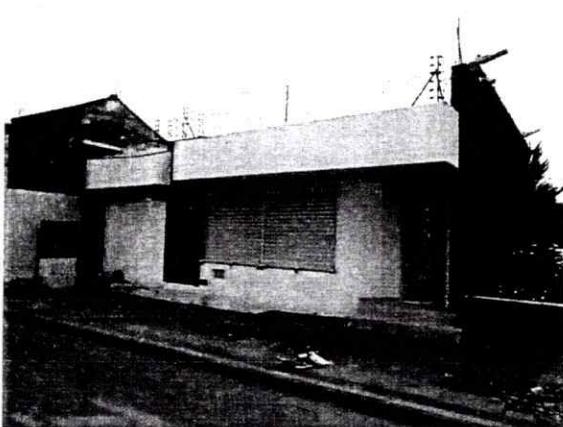
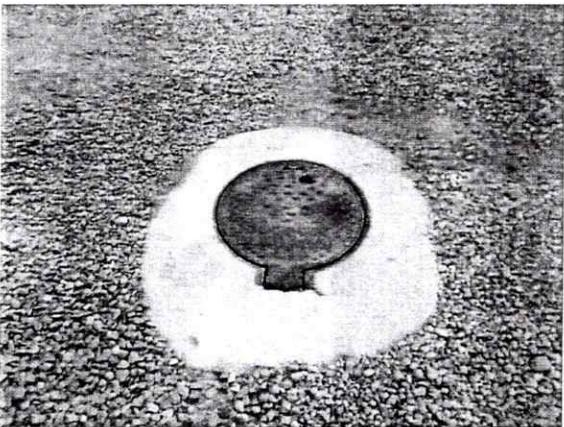
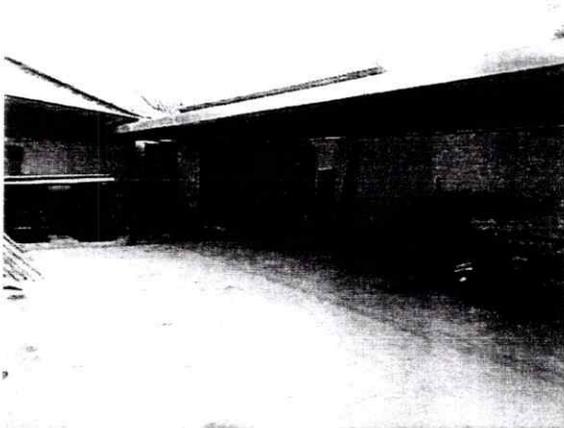
Página 43  
Folio # 20029  
Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
Cliente: Municipio de Valledupar



Página 44  
Folio # 20029  
Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
Cliente: Municipio de Valledupar



Página 45  
Folio # 20029  
Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
Cliente: Municipio de Valledupar



# **Informe de Valuación del inmueble**



Carrera 14 N° 13 C 60  
 Edificio Centro Ejecutivo Agora Oficina 310  
 Valledupar-Cesar  
 E-mail : [valledupar@e-dcicolombia.com](mailto:valledupar@e-dcicolombia.com)  
 Teléfono : 583 7031



<i>No. Folio</i>	20029-A
<i>Fecha de Solicitud</i>	01/12/2020
<i>Expedición</i>	21/12/2020
<i>Vencimiento</i>	21/12/2021
<i>Solicitante</i>	Municipio de Valledupar NIT 800.098.911-8
<i>Valuador</i>	DCI Colombia S.A.S. - NIT 824.003.490-9 Arq. Eduardo José Ustariz Aramendiz
<i>Objeto del avalúo</i>	Estimar el valor de mercado del inmueble lote de terreno más construcciones para cumplimiento del objeto del contrato No. 1011-2020 de prestación de servicios cuyo objeto es: "estudio técnico para determinar el avalúo comercial del predio urbano identificado con matrícula catastral No. 01-01- 0071-0017-00, en el Municipio de Valledupar"
<i>Inmueble que se valúa</i>	Inmueble donde funciona la EDS Central de Combustibles
<i>Ubicación</i>	Carrera 8 No.15-43, Barrio Centro, Municipio de Valledupar, Departamento del Cesar. Coordenadas geográficas 10°28'34.6"N 73°14'48.0"W (10.476282, -73.246667)
<i>Número de cuenta catastral</i>	01-01- 0071-0017-00 Código Predial Nacional: 200010101000000710001000000000 Código Predial: 20001010100710001000
<i>Número de matrícula inmobiliaria</i>	190-122819 Matrícula abierta con base en la(s) siguiente(s) 190 - 109068 190 - 27443
<i>Documentos suministrados</i>	Documento digital: Avalúo Comercial de Inmueble Urbano (Avaluo eds Central.pdf) Documento digital: Estados Financieros EDS Central de Combustibles (Estados Financieros Nov 2020 Hernando Moron.pdf) Certificado VUR (Ventanilla Única de Registro) del 02/12/2020 con número de consulta 224474494 Certificado de Tradición y Libertad de Matrícula: 190-122819 Impreso el 15 de Diciembre de 2020, bajo el Pin No: 201215649537262149
<i>Régimen de propiedad</i>	Privada
<i>Propietario</i>	Inversiones Morón Peña S.A.S. NIT 824.006.407 - 0
<i>Cliente</i>	Municipio de Valledupar NIT 800.098.911-8
<i>Informe y visita técnica</i>	Arq. Eduardo José Ustariz Aramendiz
<i>Fecha de la visita</i>	10 de diciembre de 2020

Inmueble



LONJA PROPIEDAD RAÍZ DEL CESAR  
 MIEMBRO

⇒ **México**  
 Cd. de México [dcisa@infosel.net.mx](mailto:dcisa@infosel.net.mx)

⇒ **Colombia**

Valledupar: [Valledupar@e-dcicolombia.com](mailto:Valledupar@e-dcicolombia.com)  
 Santa Marta: [Santamarta@e-dcicolombia.com](mailto:Santamarta@e-dcicolombia.com)  
 Cartagena: [Cartagena@e-dcicolombia.com](mailto:Cartagena@e-dcicolombia.com)  
 Barranquilla: [Barranquilla@e-dcicolombia.com](mailto:Barranquilla@e-dcicolombia.com)  
 Sincelejo: [Sincelejo@e-dcicolombia.com](mailto:Sincelejo@e-dcicolombia.com)

Página 2  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

## Objeto del Avalúo

El objeto del presente avalúo es estimar el valor de mercado del inmueble (lote más construcción) en estudio, el cual se basa inicialmente en el método de investigación, comparación de mercado de inmuebles nuevos o usados, y características del predio en estudio, el análisis del valor de reposición para determinar el valor de las construcciones, el cual responde a un mercado abierto y comparativo no limitado, pero que se tiene como principal fuente para estimar el valor comercial la oferta de inmuebles con características similares y costos reales del metro cuadrado de construcción o valor del terreno por metro cuadrado, que se oferte en el mercado, también es importante la edad de las construcción sus acabados y el estado de conservación en que se encuentre el inmueble y las mejoras con que cuente el inmueble en estudio.

### DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO:

El *Valor de Mercado* se define como: "es la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción" (IVS 2020).

## Consideraciones previas al avalúo

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva de mercado, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

### Análisis De La Economía Urbana

Valledupar se erige en el concierto nacional como un polo de desarrollo regional que concentra actualmente la alicaída dinámica económica de una subregión delimitada hacia el noroeste por una gran zona de la Baja Guajira, hacia el sur hasta los desarrollos mineros de la Jagua y la zona agropecuaria de Aguachica y hacia el Oeste los desarrollos agrícolas y agroindustriales, contenidos en el triángulo Fundación- Bosconia y el Área Minera de la Loma.

Cuenta la ciudad en la actualidad con una eficiente red de servicios públicos y un importante desarrollo urbanístico que ha acrecentado la demanda de productos inmobiliarios en su mayoría habitacionales, destinados a atender las necesidades de la gran ola migratoria, producto de la creciente descomposición social y económica de la región, pero adoleciendo la ciudad del potencial económico necesario que pueda dispensar la oferta de bienes y servicios que requiere para un desarrollo armónico en todos los sentidos.

La plataforma económica actual, base y sustento de su otrora desarrollo, estuvo afianzada en la actividad agropecuaria y su estado es de crisis severa, agravada por la aplicación indiscriminada del modelo de apertura e internacionalización de la economía, propiciando con ello que un alto porcentaje de sus tierras se encuentran subutilizadas y a su vez la frontera agrícola que se dedica a la explotación sea caracterizadamente de muy baja rentabilidad.

En lo que se refiere al mercado inmobiliario este se encuentra en un nivel medio debido a la crisis económica por la que pasa el país y la región, por causa de la pandemia del COVID-19, y con una oferta no acorde con la situación real del mercado. La última dada por corredores inmobiliarios, que han tergiversado el mercado mismo de los productos inmobiliarios, llámese terrenos, casas u oficinas, por lo que se observa una especulación irracional de acuerdo a las expectativas de crecimiento existentes en la ciudad. De lo anterior, se ha presentado



Página 3  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

una desfiguración del componente lógico y macro del mercado.

Es importante describir que actualmente en Valledupar existen 2 zonas institucionales claramente definidas: La del centro y la de la Gobernación, por lo que se resalta que el inmueble se encuentra localizado en la zona institucional del centro de la ciudad.

El centro de la ciudad, como todos los centros de ciudades eran donde habitaba la clase alta de la ciudad y el comercio, a través de los tiempos por los procesos de urbanización y de ensanche de la trama urbana, iniciada en la ciudad de Valledupar en los albores de la década de los 70's donde se inicia el cambio de giro a los inmuebles dentro del centro de la ciudad a comercial o institucional.

### Diagnóstico del Barrio

El Centro de la ciudad con la revitalización del Plan Centro se ha transformado y ha tomado un auge importante, el cual se ve opacado por la difícil situación económica por la que atraviesa en la ciudad. Es importante mencionar que los corredores comerciales de la calle 16, carrera 7, calle 16 A, entre otros cuentan con una ocupación del 60% en promedio, donde se observan muchos locales en venta o renta. Lo anterior es por el efecto económico de la pandemia COVID-19 y las obras del Plan Centro, con las cuales se adelanta la reposición de redes húmedas sobre la calle 15 y la carrera 5, y la instalación de domiciliarias de acueducto y alcantarillado sanitario: la pavimentación de la calle 16 entre las carreras 4 y 12, así como la intervención de la carrera 6 en adoquines y la carrera 7 en concreto estampado, así como el mejoramiento de la carrera 8. De igual manera continúan los trabajos de adecuación del espacio público.

Entre los tipos de inmuebles con uso del suelo comercial en el sector se observan: un edificio de apartamentos, locales de entidades financieras, locales de venta de calzado, locales de venta de ropas, Cafeterías, Hoteles, Farmacias, entre otros.

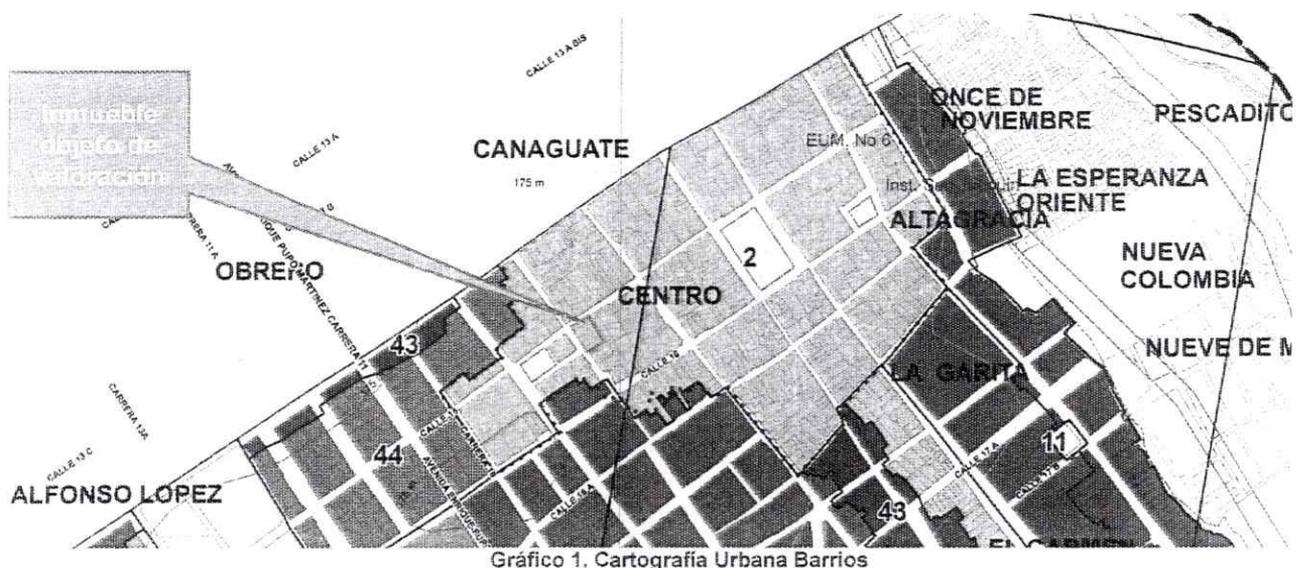


Gráfico 1. Cartografía Urbana Barrios

### Consideraciones Jurídicas

- El Ministerio de Cultura expidió la Resolución 0795 de 16 de junio de 2000, por medio de la cual en su artículo primero declaró como Bien de Interés Cultural de la Nación, en adelante BICN, el sector fundacional de Valledupar - Cesar, constituido por un conjunto de 8 manzanas situadas alrededor de la plaza, localizado en el costado oriental de lo que se conoce como el sector central de dicha entidad territorial. A través del citado acto administrativo se aprobó el plan especial de manejo y protección para el mencionado sector fundacional (PEMP). La EDS



Página 4  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

*Central de Combustibles se encuentra ubicada dentro del área cobijada por dicha resolución.*

- *El Ministerio de Cultura emitió la Resolución 0745 de 24 de abril de 2009 "Por la cual se autoriza el proyecto de intervención del inmueble localizado en la carrera 8ª # 15-43, en la zona de influencia del sector fundacional de Valledupar, declarado Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional"*
- *La Fundación Amigos del Viejo Valle De Upar "AVIVA", promovió acción en contra del Ministerio de Cultura, Gobernación del Cesar, Alcaldía de Valledupar, Concejo Municipal de Valledupar, y Curadurías Urbanas Nos. 1 y 2 De Valledupar, por la presunta vulneración de los derechos colectivos a la defensa del patrimonio cultural de la Nación, a la seguridad y previsión de desastres previsibles técnicamente, a la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes, conforme a las siguientes precisiones:...*

*En cuanto a la Estación de Servicio de propiedad, de Inversiones Morón Peña y Cia. S. en C. "Central De Combustible" que opera en la carrera 8ª No. 15-43 de esta ciudad (conocida como "Bomba de Gasolina Gil Strauch"). cuyo uso se permitió en una zona ahora aledaña al área de influencia pero que ha debido hacer parte de ella, se destaca que su ubicación y operación representa una amenaza para la conservación del centro histórico de la ciudad y al respecto se citan ejemplos de otras ciudades latinoamericanas que han excluido esa actividad de este tipo de zonas y ordenado la reubicación de las existentes.*

- *El Tribunal Administrativo del Cesar emitió sentencia de 29 de abril de 2016, en la cual en su numeral cuarto, subnumeral 3, ordenó "al Alcalde Municipal a inscribir dentro del mes siguiente a la adopción de las modificaciones realizadas al Plan de Ordenamiento Territorial de Valledupar, las afectaciones que sobre bienes inmuebles se generen con ocasión de la expedición del Acuerdo aprobado por el Consejo Municipal en cumplimiento de lo ordenado en el ordinal anterior y adelantar las actuaciones administrativas requeridas para **adquirir la permuta u obtener el cambio de uso del predio ubicado en la carrera 8 No. 15-43 de la ciudad de Valledupar, de propiedad de Inversiones Morón S. en C. a más tardar dentro del término de los cinco años siguientes a la ejecutoria de ésta decisión**".*
- *El Consejo de Estado, emitió Sentencia 2011-00432 de agosto 17 de 2017, referente a la "ACCIÓN POPULAR – frente a los derechos colectivos de seguridad y prevención de desastres previsibles técnicamente. Se vulneraron en el trámite de una licencia urbanística de movimiento de tierras, demolición y construcción para la remodelación de una estación de combustible. El expendio de combustibles en el área de influencia se torna irregular porque no está acorde con el PEMP (plan especial de manejo y protección) del patrimonio cultural", sobre la cual confirmó mediante sentencia entre otros, "PRIMERO: CONFIRMASE los numerales primero al sexto de la parte resolutive de la sentencia de 29 de abril de 2016, proferida por el Tribunal Administrativo del Cesar, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia", lo actuado en la edificación en análisis, y su incidencia entorno al fallo judicial antes referenciado.*
- *De dicha sentencia se concluye que al no haberse incluido el expendio de combustibles y la prestación del servicio afín al mismo dentro de los usos principal, complementario y/o*



Página 5  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

*restringido en la zona de Influencia del Sector Fundacional, se evidencia que dicha actividad se encuentra prohibida, ..., razón por la cual la suspensión de los efectos de la Resolución 0745 de 24 de abril de 2009, se encuentra conforme a derecho. En efecto, al examinar la actuación, la Sala advierte que del trámite adelantado ante las autoridades respectivas, Inversiones Morón Peña solicitó licencia urbanística de movimiento de tierras, demolición y construcción para remodelación de la estación de servicios «Central de Combustible» y que tal como lo indicó el Tribunal, en un principio resultaba viable pero en la actualidad se tornó irregular por no estar acorde con la normativa vigente (PEMP) y por ende, no resulta procedente levantar la suspensión de los efectos de la Resolución 0745 de 24 de abril de 2009.*

## Características Urbanas

Clasificación de la zona		ZONA URBANA	
Índice de saturación en la zona		100%	Normal
<b>Tipo de Construcción</b>	El inmueble está ubicado en un sector de edificaciones comerciales, residenciales, no hay disponibilidad representativa de lotes para el desarrollo inmobiliario. Se hallan inmuebles tales como locales comerciales, almacenes, bancos y corporaciones, institucional tales como Alcaldía Municipal, Personería, Contraloría Municipal, parqueadero municipal, iglesias, oficinas privadas, hoteles, notarias, colegio, instituciones educativas, oficinas en general.		
<b>Servicios Municipales</b>	Energía eléctrica y alumbrado público, prestada por la empresa Afinia del Grupo EPM Agua, prestada por la empresa Emdupar, Gas, prestada por Gases del Caribe S.A..		
<b>Contaminación ambiental</b>		Media por la alta circulación de vehículos en la zona centro	
<b>Uso de suelo permitido</b>	Dotacional y Comercial AAC: Área de actividad central CTC-cv: Conservación tejido central. Centro cívico.	<b>Densidad</b>	alta
<b>Estrato</b>	Este tipo de inmueble no tiene clasificación de estratificación socioeconómica, de acuerdo a la ley 142 de 1994.		
<b>Vías principales de acceso</b>	Carrera 8 y Calle 15, en el momento de la visita se está realizando intervención a la malla vial del centro de Valledupar, modificando vías, andenes y bordillos; se supone que estas vías se pavimentarán en concreto rígido.		
<b>Tendencia de plusvalía en la zona</b>	baja a corto plazo		
<b>Barrio/Conjunto/</b>	El inmueble está ubicado sobre la esquina suroriental de la intersección formada por la carrera 8 con la calle 15, a unos 200 metros, aproximadamente, hacia el suroccidente de la plaza Alfonso López, y a unos 80 metros, aproximadamente, hacia el oriente del Parque de Las Madres y el Cementerio Central		
<b>Situación de Seguridad y Orden Público</b>	En el momento de la visita no se observó ninguna situación irregular por lo que se presume que la situación es normal en esta zona.		



Página 6  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

## Terreno

Se valorará el lote de terreno de forma irregular (paralelogramo) en el cual se emplaza una estación de servicios, el lote posee frente sobre la carrera 8 y la calle 15 (ver Gráfico 2):

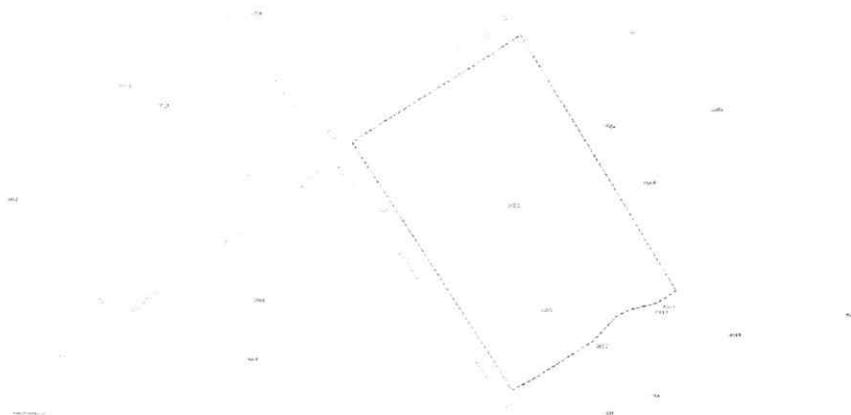


Gráfico 2. Forma y Ubicación del lote (fuente: IGAC)

### Características del lote

Tipo de Lote	Urbano-Esquinero	Topografía	Plana
Configuración	Irregular	Ubicación	Carrera 8 #15-43
Características Panorámicas	ninguna		
Lote	Frente sobre vía	Fondo	Relación Frente-Fondo
Objeto	Carrera 8: 42,00	24,30	1:0,58
	Calle 15: 24,30	42,00	1:1,72

### Colindancias del lote, de acuerdo con informes previos y Geoportal IGAC

Al	Norte	En	24,30 m	Con	Calle 15 en medio.
Al	Sur	En	24,40 m	Con	Predio identificado con el código catastral No. 20001010100710017000
Al	Este	En	45,40 m	Con	Predio identificado con el código catastral No. 20001010100710004000
Al	Oeste	En	42,00 m	Con	Carrera 8 en medio
Área total según certificado de tradición y libertad:					1.426,60 m <sup>2</sup>

Página 7  
Folio # 20029  
Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
Cliente: Municipio de Valledupar

**LOCALIZACIÓN:**



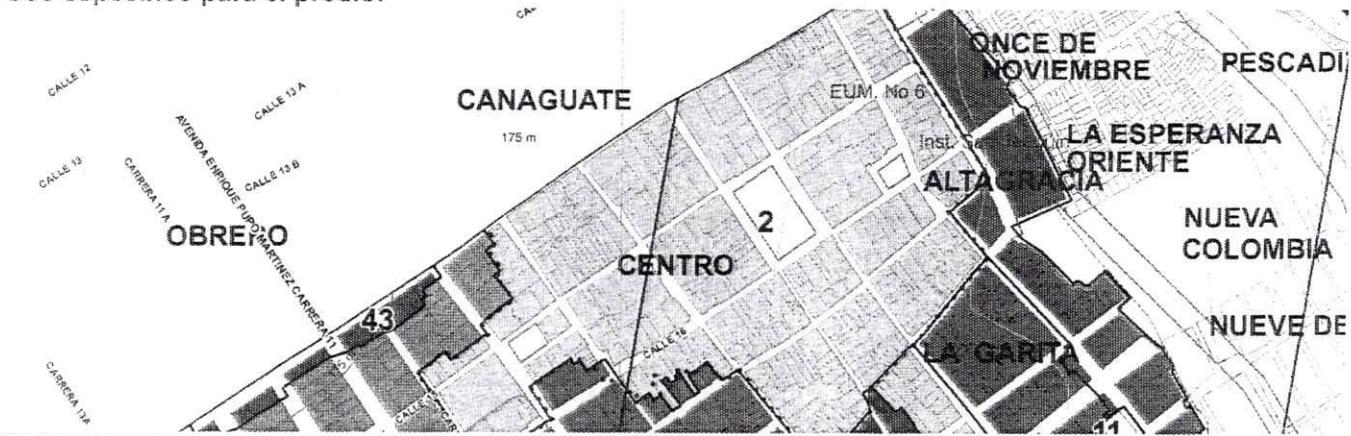
Página 8  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

**POT - Normatividad vigente de la ciudad en el sector**

La reglamentación urbanística del Municipio de Valledupar, se encuentra contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 011 del 5 de junio del 2015):

Clasificación del Suelo: Urbano

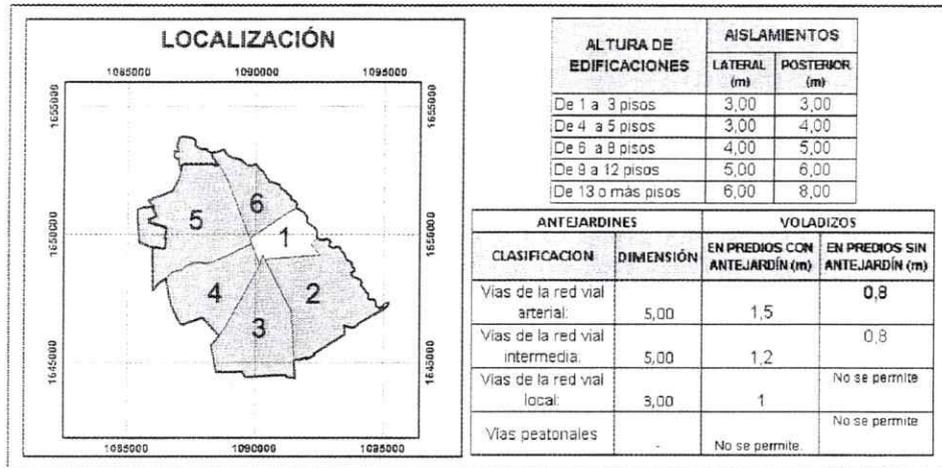
Uso específico para el predio:



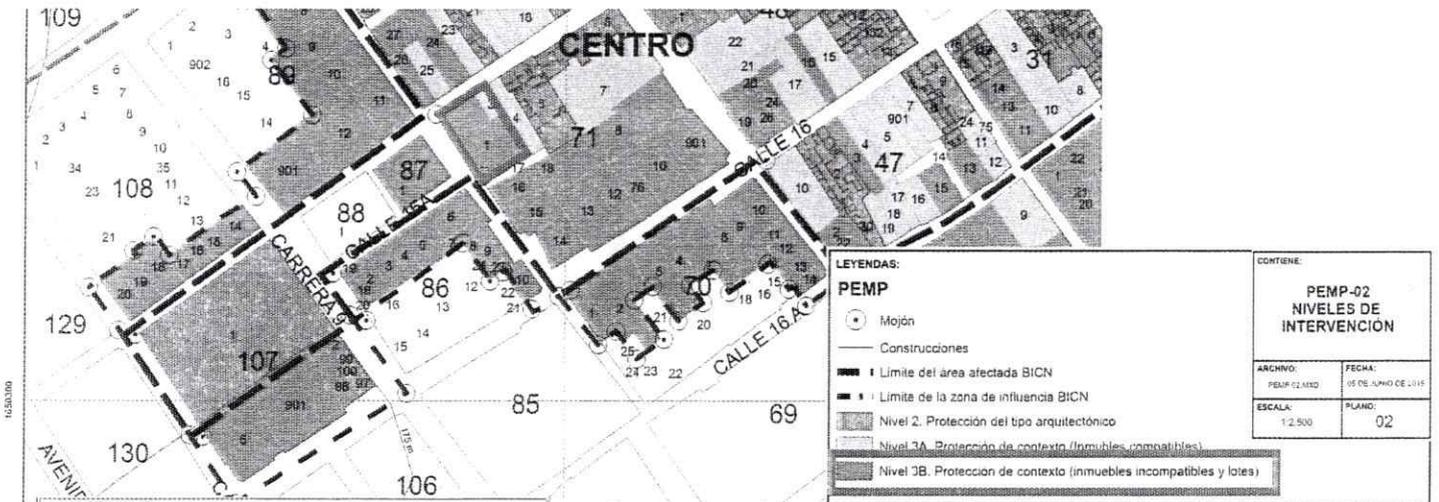
SECTOR	TRATAMIENTO	Conservación, BIC Grupo Urbano
	AREA DE ACTIVIDAD	PEMP
2	EDIFICABILIDAD	
	FRENTES	Todos los predios
	INDICE OCUPACION MAX.	Sujeto a normatividad Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP-
	INDICE CONSTRUC. MAX.	
	ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		
OBSERVACIONES	1	
NOTAS:		
1. Los Bienes de Interés Cultural del ámbito Nacional se rigen por lo establecido en la Ley general de Cultura 397 de 1997 modificada por la Ley 1185 de 2008 y el Decreto Reglamentario 763 de 2009 y por las normas que lo modifiquen, adicionen y/o complementen.		



Página 9  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar



El inmueble se ubica en el sector 2, por lo tanto está sujeto a la normatividad del Plan Especial de Manejo y Protección- PEMP-aprobado mediante Resolución No. 3722 del 27 de noviembre de 2014 expedida por el Ministerio de Cultura "Por la cual se modifica la Resolución 795 de 2000 y se expide el Plan Especial de Manejo y Protección del sector fundacional de Valledupar." Artículo 3, numeral 6.1. Dicha normatividad se describe a continuación:

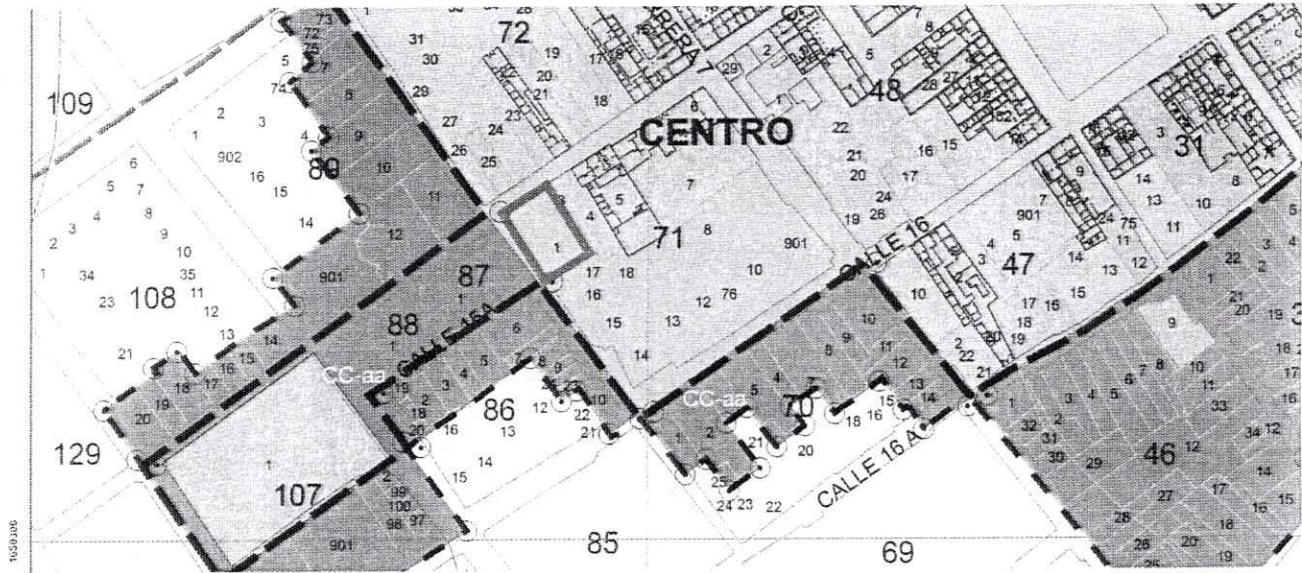


NIVEL PERMITIDO DE INTERVENCIÓN	VALORES	TIPOS DE OBRA
1	Inmuebles singulares de excepcional valor que por ser irremplazables deben ser preservados en su integridad.	Restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación y liberación.
2	Inmuebles representativos de la arquitectura doméstica de diferentes épocas, con características tipológicas en implantación predial, volumen edificado, organización espacial y elementos ornamentales que deben ser conservados.	Restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, remodelación, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación y liberación.
3A	Inmuebles que no tienen características arquitectónicas representativas de la arquitectura tradicional, pero son compatibles con el contexto.	Modificación, remodelación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reconstrucción, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación.
3B	Inmuebles que no tienen características arquitectónicas representativas de la arquitectura tradicional y que no son compatibles con el contexto o son predios sin construir.	Modificación, remodelación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reconstrucción, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación, demolición, obra nueva.

**ARTÍCULO 13. NIVEL PERMITIDO DE INTERVENCIÓN 3, O CONSERVACIÓN CONTEXTUAL.**

**1. Conservación contextual Inmuebles compatibles con el contexto existente.** Corresponde a aquellos inmuebles de los que, aunque no tienen características arquitectónicas representativas, por su implantación, volumen, perfil y materiales son compatibles con el contexto. Estos inmuebles están sujetos a recuperación mediante obras y modificaciones que, sin desvirtuar sus condiciones originales, urbanas y arquitectónicas, mejoren sus cualidades funcionales, estéticas, estructurales, de habitabilidad o de confort. En ellos se permiten todas las obras de que trata el artículo 9° de la presente resolución.

**2. Conservación contextual Inmuebles no compatibles con el contexto existente o predios sin construir.** Corresponde a aquellos inmuebles que no tienen características arquitectónicas representativas, y que además son incompatibles con el contexto actual, en términos de volumen edificado, paramentación o materiales y lenguajes arquitectónicos. También forman parte de esta subcategoría aquellos predios sin construir. Se busca el reemplazo total o parcial de estos inmuebles, de manera que se logre su integración con el contexto urbano mediante el desarrollo de un proyecto arquitectónico que refleje su carácter contemporáneo y responda a las características de ocupación, volumen edificado e integración con el contexto, de conformidad con la normativa establecida por el presente PEMP para el sector en donde se localizan. En ellos se permiten todas las obras de que trata el artículo 9° de la presente resolución.



**LEYENDAS:**

**Sectores normativos**

- CC-aa(P): Conservación del contexto con ajuste arquitectónico. Con opción de proyecto
- CC-aa: Conservación del contexto con ajuste arquitectónico
- CTC-cl: Conservación tejido central. Callejones.
- CTC-cv: Conservación tejido central. Centro cívico.
- Inmuebles clasificados como Nivel 2 de intervención
- Límite de la zona de influencia BICN
- Límite del área afectada BICN

**CONTIENE:**

**PEMP-04  
 SECTORES  
 NORMATIVOS**

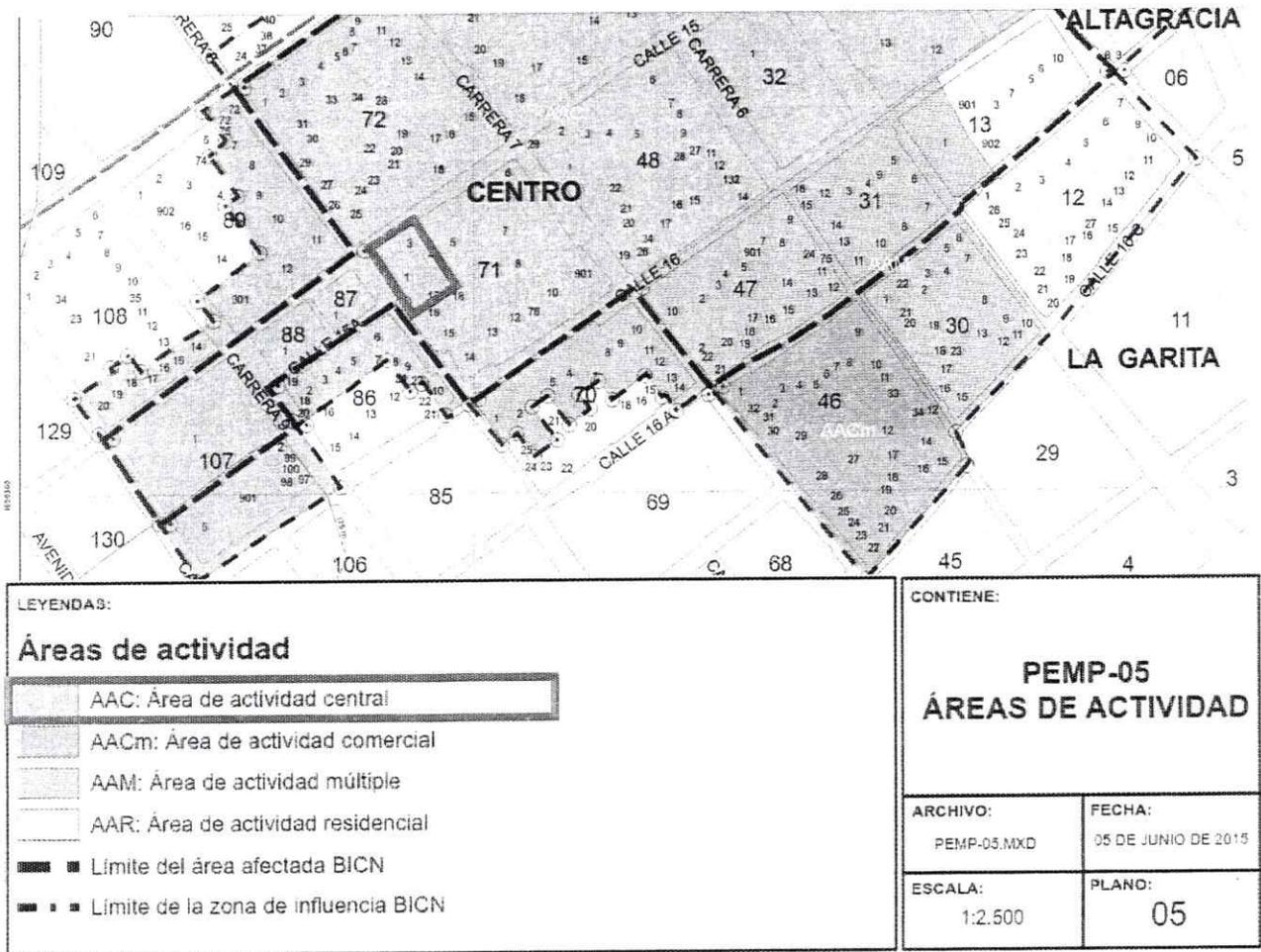
<b>ARCHIVO:</b> PEMP-04.MXD	<b>FECHA:</b> 05 DE JUNIO DE 2015
<b>ESCALA:</b> 1:2.500	<b>PLANO:</b> 04



Página 11  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

**ARTÍCULO 33. CONSERVACIÓN DEL TEJIDO CENTRAL. CENTRO CÍVICO (CTC-cv).** En este sector, las normas buscan garantizar las condiciones particulares de desarrollo urbanístico del centro cívico, que se mantienen en cuanto a continuidad de paramentos, altura predominante de un piso y presencia significativa de inmuebles pertenecientes al nivel 2 de conservación, o conservación del tipo arquitectónico. Estos inmuebles del nivel 2 definen pautas normativas para los demás predios pertenecientes al nivel 3, de conservación contextual.

Conforme al Decreto 763 de 2009, las intervenciones permitidas deberán respetar el trazado urbano fundacional y la paramentación predominante en la mayor parte de sus edificaciones, así como los valores patrimoniales, cuyo significado se origina en su fundación y las relaciones de orden y jerarquía que se establecieron entre sus partes, como totalidad urbana, con múltiples construcciones, cuyas características arquitectónicas son representativas.



**SUBCAPÍTULO 11  
 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO**

**ARTÍCULO 37. DEFINICIÓN.** Las áreas de actividad son sectores o partes del sector fundacional que, conforme a los objetivos previstos en el presente PEMP, y permiten asignar usos del suelo a los predios e inmuebles ubicados tanto en el área afectada como en la zona de influencia. Para el efecto se establecen las siguientes cuatro áreas de actividad:



Página 12  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

1. Área de actividad central 1 (AAC)
2. Área de actividad residencial (AAR)
3. Área de actividad múltiple (AAM)
4. Área de actividad comercial (AACm)

**PARÁGRAFO.** Las mencionadas áreas se encuentran delimitadas en el plano P15, "Áreas de actividad".

**ARTÍCULO 38. USOS.** En la "Tabla de usos permitidos en el sector fundacional de Valledupar" se definen los usos permitidos para las distintas áreas de actividad. **Los usos que no se señalen como principales, complementarios, condicionados o restringidos están prohibidos:**

Tabla de usos permitidos en el sector fundacional de Valledupar										
			Tipo de establecimiento / Área (restricciones máximas o mínimas)	Áreas de actividad						
				AA central (AAC)		AA múltiple (AAM)	AA comercial (AACm)	AA residencial (AAR)		
				Zona central	Eje Cl. 15	Eje Cl. 16		Zona residencial	Eje Cl. 13B	
<p>P = Principal. Permitido como actividad predominante que determina el carácter del área de actividad.                      C = Complementario. Permitido como sustento del principal e integrado a él, limitado por una dimensión máxima de área.                      R = Restringido. Se permite condicionado a su localización en un eje delimitado en el plano.                      R* = Restringido. Se permite únicamente en un establecimiento perteneciente a un centro comercial.                      Todo uso que no se contemple como principal, complementario o restringido se entiende prohibido.</p>										
<p><b>Residencial</b> Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar</p>										
COMERCIO Y SERVICIOS	C-1	Comercio de escala barrial	<p>Comercio al por menor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alimentos como frutas, verduras, carnes, confitería, panadería (5211, 5221, 5222, 6223, 5224, 5229).</li> <li>Productos farmacéuticos, médicos, odontológicos y ortopédicos (5231).</li> <li>Librerías, papelerías, fotocopias y heliografías, encuadernación, misceláneas (5244).</li> </ul>	Permitido como C, en local de menos de 50 m², como P sin restricciones de área.						
	SM-1	Servicios mercantiles de escala barrial	<p>Actividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Peluquerías y salis de belleza (9302).</li> <li>Mascotas y servicios veterinarios.</li> <li>Reparación de artículos del hogar (5271).</li> <li>Telefonía, internet e informática.</li> <li>Asesoría jurídica (5421, 5422, 7411).</li> <li>Contabilidad, teneduría de libros, auditoría (7412).</li> <li>Mercadeo y encuestas (7413).</li> <li>Gestión empresarial (7414).</li> <li>Asesoría profesional (arquitectura, ingeniería, construcción otros) (7421).</li> </ul>							
<p><b>Tabla de usos permitidos en el sector fundacional de Valledupar</b></p>										
			Tipo de establecimiento / Área (restricciones máximas o mínimas)	Áreas de actividad						
				AA central (AAC)		AA múltiple (AAM)	AA comercial (AACm)	AA residencial (AAR)		
				Zona central	Eje Cl. 15	Eje Cl. 16		Zona residencial	Eje Cl. 13B	
<p>P = Principal. Permitido como actividad predominante que determina el carácter del área de actividad.                      C = Complementario. Permitido como sustento del principal e integrado a él, limitado por una dimensión máxima de área.                      R = Restringido. Se permite condicionado a su localización en un eje delimitado en el plano.                      R* = Restringido. Se permite únicamente en un establecimiento perteneciente a un centro comercial.                      Todo uso que no se contemple como principal, complementario o restringido se entiende prohibido.</p>										
C-2	Comercio de escala zonal	<p>Comercio al por menor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Especializado en comestibles bebibles (cafeterías, heladerías, heladerías) y tabaco o cigarrerías (3225).</li> <li>Cacharrería y misceláneo (5219).</li> <li>Droguería humana, droguería veterinaria y naturista (5231).</li> <li>Textiles, ropas, calzado, artículos de cuero y otros materiales sucedáneos (5232, 5233 y 5234).</li> <li>Electrodomesticos, muebles y otros equipos del hogar (5235, 5236 y 5237).</li> <li>Ferretería, cerrajería y vicinería, ferrería (5241).</li> <li>Equipos fotográficos, ópticos y de precisión (5245 y 5246).</li> <li>Nuevos productos de consumo o NPC especializados (5249).</li> <li>Productos usados (5251).</li> <li>Locales de distribución, venta por correo y a domicilio (5261, 5262 y 5269).</li> </ul>	Permitido como R en local de menos de 100 m², como P y R* Sin restricción de área.							



Página 13  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

Tabla de usos permitidos en el sector fundacional de Valledupar										
Zona	Actividades y entidades:	Tipo de establecimiento / Área (instalaciones manuales o móviles)	Áreas de actividad				Zona residencial			
			AA central (AAC)	AA múltiple (AAM)	AA comercial (AAT)	AA residencial (AAR)	Eje C-1 (13)			
			Subzona	Eje C-1 (15)	Eje C-1 (16)					
CC	<p><b>Actividades y entidades:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Agencias de viajes, correo y servicios turísticos y de hotelería, hoteles, hosterías, posadas turísticas (6340, 6611, 6412).</li> <li>Financieras y bancarias, de bancos, corporaciones, crédito comercial y cooperativo solidario y leasing (6512, 6513, 6514, 6515, 6591, 6592); préstamos en casas de cambio, compra y sobre de cartas, captación e intermediación financiera (6519, 6593, 6594, 6595, 6596, 6598, 6599).</li> <li>Seguros, fondos privados de pensiones y cesantías, administración financiera (6601, 6602, 6603, 6604, 6711).</li> <li>Bursátiles, fiducias, compra y venta de valores, inmobiliarias y de contratación, bolsa de valores, servicios auxiliares (servicios profesionales de compra y venta de valores (6716, 6717, 6718, 6719, 6720, 6721, 6722), 6710, 6720).</li> <li>Consultoras, programas, procesamiento de datos, mantenimiento de software y hardware y maquinaria de oficina (7210, 7220, 7230, 7240, 7250, 7290).</li> <li>Investigación y experimentación en ciencias naturales, de la salud, agropecuarias, de ingeniería, sociales (7310, 7320, 7422).</li> <li>Análisis y ensayos físicos (7422).</li> <li>Publicidad, agente de noticias, mercadotecnia, asesoría laboral, prestación de servicios de seguridad, limpieza y apoyo logístico y otras actividades empresariales NCP (7420, 7491, 7492, 7493, 7499, 8220).</li> <li>Fotografía, salas de exhibición de cine y video, teatro, música y actividades artísticas (7494, 9212, 9214).</li> <li>Lavandería (9301).</li> </ul>	<p>En adyacencias de inmuebles para oficinas, cumpliendo requisitos del tratamiento de conservación.</p> <p>Sin restricción de área.</p>	P	P	P	P	R*			
CC	<p><b>Venta de artículos al por menor:</b> Venta de productos comerciales diversos (de consumo doméstico y de comercio zonal C-2), y servicios de ocio y recreativos, como salas de cine, restaurantes, bares, culturales y otros, abiertos al público general, dotados de superficies de estacionamiento.</p>	Área de ventas de mínimo 800 m <sup>2</sup> .	-	R	R	P	P	-	-	-
CC	<p><b>Venta de artículos al por menor:</b> Venta de productos comerciales diversos (de consumo doméstico y de comercio zonal C-2) dotados de superficies de estacionamiento.</p>	Área de ventas de mínimo 400 m <sup>2</sup> .				P	P			





Página 15  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

## Características Generales del Inmueble

En la visita de inspección se evidenció que sobre el terreno se emplazan construcciones distribuidas en diferentes sectores del lote:

### Sobre la carrera 8:

- Área de estacionamientos
- Área de maniobras y distribución de combustible
- oficinas administración del inmueble y el negocio.

### Sobre la calle 15:

- Área de oficinas de administración de la zona de lavadero de vehículos que está localizada en la parte posterior de esta construcción.
- La zona del lavadero está cubierta cuenta con área de maniobras y cárcamo reglamentario.
- Edificación de una antigua vivienda, no habitada y deteriorada.
- Cobertizos para estacionamientos privados ubicados en la zona del antiguo patio de la vivienda
- Área de bodega con mezanine
- Cuarto de planta eléctrica.

Las construcciones corresponden a varias tipologías y tienen diferentes edades de construcción.

Se considera que las construcciones y los elementos construidos existentes son totalmente útiles para la actividad económica de la propiedad, están en buenas condiciones; a excepción de la vivienda sobre la calle 15.

Es importante mencionar que el Canopy original es propiedad del mayorista que suministra el combustible; además la obra ampliación de este elemento fue suspendida por Inspección Urbana por no contar con la licencia de construcción correspondiente.

El cuadro de área de las construcciones existentes en el sitio es el siguiente:

No.	DESCRIPCION	TIPO	UNIDAD	AREA (M2)	EDAD	VIDA ÚTIL	% EDAD/VIDA UTIL	ESTADO	DESCRIPCION ESTADO
1	Área de oficinas sobre la carrera 8a	1	m <sup>2</sup>	125,00	51,0	70	73,0	1,0	EXCELENTE
2	Área de oficinas sobre la calle 15	2	m <sup>2</sup>	78,00	30,0	70	43,0	2,5	NORMAL
3	Área de vivienda sobre la calle 15	3	m <sup>2</sup>	138,00	61,0	70	87,0	3,5	MALO
4	Cobertizos y otros	4	m <sup>2</sup>	421,00	15,0	50	30,0	2,5	NORMAL
5	Área de Bodega	5	m <sup>2</sup>	45,00	31,0	70	44,0	3,0	REGULAR
<b>TOTALES-PROMEDIOS</b>				<b>807,00</b>	<b>38</b>	<b>66</b>	<b>55</b>	<b>3,00</b>	<b>REGULAR</b>

## Características Constructivas del Inmueble

**Cimentación:** en concreto ciclópeo, y sobre cimientos en ladrillo tolete doble.

**Estructura:** se supone en columnas y losas aligeradas en concreto, mampostería en ladrillo tolete sencillo, con vigas sobre muros.



Página 16  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

**Cubierta:**

- **Oficinas:** en losa aligerada, láminas de asbesto cemento, sobre estructura de madera.
- **Cuarto de Lubricación:** en lámina metálica tipo canaleta

**Fachada:**

- **Oficinas:** Acabados fachaleta (solo sobre carrera 8), pañete pintado.

**Cielorraso:** en láminas de yeso cartón (drywall), sobre estructura en aluminio.

**Mampostería:**

- **Oficinas:** Muros Interiores Estucados y Pintados.
- **Baños, Cocina y cuarto de lubricación:** con enchape cerámico.

**Pisos:**

- **Oficinas:** piso cerámico.
- **Baños y Cocina:** piso cerámico.
- **Zona de Bodega, Cobertizo y otros:** piso cemento rústico.

**Puertas:**

- **Exteriores:** puertas metálicas láminas de acero al carbón y vidrio con marco de aluminio.
- **Interiores:** en material de melamina acabadas.

**Red tubería sanitaria:** Ocultas. Se suponen en tubería PVC.

**Red eléctrica:** Ocultas. Se suponen en tubería Conduit.

## Investigación y Metodología

### TÉCNICAS DE VALUACIÓN

El *Valor de Mercado* se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el *Valor de Mercado* incluyen, *enfoque de comparación de ventas*, el *enfoque de costo* y el *enfoque de capitalización de Rentas*, incluyendo el *análisis de flujo de efectivo descontado*; a continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

#### Enfoque de comparación de ventas:

*El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.*

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la homogenización y la aplicación de varios factores complementarios

#### Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.



Página 17  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

### El Costo de Reposición

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización

### Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización

### Consideraciones

El presente trabajo de avalúo se realiza teniendo en cuenta los elementos, procedimientos y determinaciones indicadas en la resolución 620 de 2.008 emitida por el IGAC y en las Normas IVS 2.020.

Para determinar el valor del terreno, se realizó una exhaustiva investigación de mercado y un análisis secundario de información documental. Para la adopción del precio del terreno de cada unidad agrológica detectada se tomó varios datos de valores aproximados del terreno en la región, y basándose en parámetros estadísticos como la media aritmética, índice de desviación estándar y coeficiente de variación se obtuvo.

*Investigación Indirecta*

Para determinar las áreas y estimar sus valores se realizó un inventario pormenorizado y cuantificado de las zonas existentes en el predio.

*Investigación Directa*

En cuanto a la investigación económica para adoptar el precio por metro cuadrado en el sector se investigó en ofertas de mercado; en diversas publicaciones.

Dicha investigación se dirigió detallando variables como ubicación, calidad de y tipo de construcción, vías de acceso, estado actual de las construcciones, etc.

Para determinar los valores unitarios del terreno del lote se empleó el método comparativo de ofertas en el mercado local.

Es importante mencionar que el valor del terreno se basa en la probabilidad de comercialización, que a su vez está determinado por los supuestos del comportamiento de las variables de mercado del sector, a continuación presentamos el estudio de mercado para el lote de terreno:

DATOS DEL INMUEBLE AVALUADO	
MUNICIPIO	Valledupar
DIRECCIÓN	Carrera 8 #15-43
ÁREA DEL LOTE	1.426,60
ÁREA CONSTRUIDA	807,00
EDAD	28 Años



Página 18  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

ESTUDIO DE MERCADO						
Nº	Fuente del Dato	Ubicación	Tipo de Inmueble	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Área Construcción (m <sup>2</sup> )	Valor Oferta
1	<a href="https://vivainmobiliaria.co/Inmueble/casa-local-en-el-barrio/">https://vivainmobiliaria.co/Inmueble/casa-local-en-el-barrio/</a>	Calle 16 # 7 - 23	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	477,00	449,00	\$1.500.000.000
2	Viva Inmobiliaria	Calle 16 # 7 - 41	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	1.036,00	297,00	\$4.662.000.000
3	Finicesar Inmobiliaria 317-6717872; 5743543-5743925-5606294	Carrera 7 #14-99	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	1.570,00	1.277,00	\$2.000.000.000
4	300-2297331; 3164939676; 3013660974	Cra 7 #13C-45	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	397,00	116,00	\$400.000.000
5	310-2699799; 315-7548078	Cra 8 #14-35	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	523,00	281,00	\$1.250.000.000
6	<a href="https://www.bancodebogota.com/wps/portal/banco-de-bogota/bogota/productos/para-ti/bienes-e-inmuebles-catalogo/inmuebles">https://www.bancodebogota.com/wps/portal/banco-de-bogota/bogota/productos/para-ti/bienes-e-inmuebles-catalogo/inmuebles</a>	Calle 16 # 7 - 48	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	452,00	700,00	\$1.545.400.000

Las muestras corresponden a lotes con construcción, por lo tanto, es necesario separar el valor de la construcción y el valor del terreno; por lo tanto se realiza un cálculo del valor de reposición de las construcciones<sup>1</sup> de las muestras de mercado, como se muestra en la tabla siguiente:

TABLA PARA DESCONTAR LA CONSTRUCCIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO								
MUESTRA No.	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD % VIDA	EST. DE CONSER.	DEPRECIACIÓN	VALOR REP.	VALOR DEPRECIADO	VALOR / m <sup>2</sup> CONST.
1	40	100	40%	2,5	33,79%	\$2.197.188	\$742.447	\$1.454.741
2	50	100	50%	2,5	42,51%	\$2.197.188	\$934.064	\$1.263.124
3	99	100	99%	4,0	98,83%	\$2.197.188	\$2.171.474	\$25.714
4	90	100	90%	3,0	88,14%	\$2.197.188	\$1.936.648	\$260.540
5	20	70	29%	2,5	24,95%	\$2.197.188	\$548.209	\$1.648.979
6	40	100	40%	3,5	52%	\$2.197.188	\$1.139.088	\$1.058.100

Luego los valores unitarios para la construcción estimados se aplicarán a la tabla de "Estudio de Mercado", junto con la homogeneización como vemos a continuación.

Las muestras tomadas tienen diferentes tamaños, ubicaciones, fuentes de origen, por lo tanto, es necesario homogeneizarlas para hacerlas comparables con el bien objeto de estudio, de acuerdo con lo exigido por la resolución del 620 de 2.008 emitida por el IGAC; la homogeneización de la muestra se realizó teniendo en cuenta los siguientes factores:

- Factor porcentaje de negociación (aplicable entre un 0% al 10%)
- Factor Tamaño
- Factor Ubicación

**Factor de Tamaño:**

El factor de tamaño se aplica devolviendo lo que el mercado quita al inmueble por su tamaño en área superficial. Se calcula mediante la fórmula PHOENX (MX)/AGUILAR (CR); tiene la función de ofrecer un factor de ajuste entre los lotes con diferentes áreas. Dependiendo del comportamiento de mercado en la zona, podrá utilizarse raíces n-esimas entre 3 y 10.

<sup>1</sup> Valor de Reposición a nuevo tomado de la revista Construdata 196 Septiembre-Noviembre 2020 (unifamiliar medio)



Página 19  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

PHOENIX (MX)/AGUILAR (CR)<sup>2</sup>

$$Fa = \sqrt[n]{\frac{Ac}{As}} \quad N: 3 \text{ a } 10$$

Donde:  
 Fa = Factor de área  
 Ac = Área del lote comparable  
 As = Área del lote sujeto  
 n = 3 a 10

Factor de Área: se obtiene mediante el cálculo del Área de la oferta, dividida sobre el área del predio a Avaluar, raíz a la "n" potencia que en este caso tomamos n=10.

**Factor de Ubicación:**

De manera similar al factor tamaño, trataremos al factor de ubicación. Los inmuebles de mejor ubicación al nuestro (al que valoramos) se rebajan al multiplicar por factores inferiores a la unidad. Los inmuebles de peor ubicación se elevan al factorizar por números superiores a la unidad, es decir, los inmuebles mejor ubicados que el objeto de valoración, se rebajan, los inmuebles con ubicación inferior al objeto de valoración se elevan.

Cabe destacar lo siguiente: dado que los datos obtenidos corresponden a predios con similares características físicas, nivel de adecuaciones generales o nivel de la infraestructura productiva instalada en la unidad predial, clase agrológica y destino económico; en este análisis, se tomó como esquema de homogenización los factores generalmente aceptados como son: Factor de fuente, de tamaño y de ubicación.

Tabla de Factor de Ubicación

Criterio	Símbolo	Factor Ubicación
Mejor	M	0,90
Levemente Mejor	LM	0,95
Similar	S	1,00
Levemente Inferior	LI	1,05
Inferior	I	1,10

**Aplicación de los factores de homogeneización**

Los predios difieren en tamaño y ubicación, por lo tanto, fue necesario homogeneizarlos con la muestra de mercado, aplicando los factores mencionados. Al aplicar los factores a las muestras de mercado para cada predio, nos da como resultado las siguientes tablas:

ESTUDIO DE MERCADO											
Nº	Área Terreno (m²)	Área Construcción (m²)	Valor Oferta	Valor Ajustado % Negociación	10,0%	Ubic.	Factor Ubicación "FU"	Valor / m² Construcción	Factor de Tamaño	Valor / m² Terreno	Desviación Cuadrática de la media
1	477,00	449,00	\$1.500.000.000	\$ 1.350.000.000		M	0,90	\$ 1.454.741	0,90	1.178.331	67763590219
2	1.036,00	297,00	\$4.662.000.000	\$ 4.195.800.000		M	0,90	\$ 1.263.124	0,97	3.214.593	3,15408E+12
3	1.570,00	1.277,00	\$2.000.000.000	\$ 1.800.000.000		S	1,00	\$ 25.714	1,01	1.136.414	\$1325311231
4	397,00	116,00	\$400.000.000	\$ 360.000.000		I	1,10	\$ 260.540	0,88	804.029	4,02706E+11
5	523,00	281,00	\$1.250.000.000	\$ 1.125.000.000		S	1,00	\$ 1.648.979	0,90	1.144.295	86027062096
6	452,00	700,00	\$1.545.400.000	\$ 1.390.860.000		M	0,90	\$ 1.058.100	0,89	1.154.059	80975130594
PROMEDIO										\$1.438.620	
DESVIACIÓN ESTANDAR										\$861.302	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN										61,26%	
LIMITE SUPERIOR										\$2.319.922	
LIMITE INFERIOR										\$557.318	

<sup>2</sup> Irapuato, Gto., 2017, 1ª edición, México, Edit. Phoenix, Instituto de Valuación. Páginas 229 a la 240.



Página 20  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

La muestra arrojó, después de la homogeneización, un coeficiente de variación del 61,26%, valor por encima de lo exigido por la resolución del 620 de 2.008 (+7,5%) emitida por el IGAC; por lo tanto es necesario depurar la muestra, como se observa en el cuadro inmediatamente anterior, están sombreados de amarillo los valores con mayor dispersión de la media muestral, por lo tanto se procedió a eliminarlos mediante iteración, y se obtuvo el siguiente resultado:

ESTUDIO DE MERCADO HOMOGENEIZADO Y DEPURADO										
Nº	Área Terreno (m²)	Area Construcción (m²)	Valor Oferta	Valor Ajustado % Negociación	10,0%	Ubic.	F. Ubicación "FU"	Valor / m² Construcción	Factor de Tamaño	Valor / m² Terreno
1	477,00	449,00	\$1.500.000.000	\$ 1.350.000.000		M	0,90	\$ 1.454.741	0,90	1.178.331
3	1.570,00	1.277,00	\$2.000.000.000	\$ 1.800.000.000		S	1,00	\$ 25.714	1,01	1.136.414
5	623,00	281,00	\$1.250.000.000	\$ 1.125.000.000		S	1,00	\$ 1.648.979	0,90	1.144.295
6	452,00	700,00	\$1.545.400.000	\$ 1.390.860.000		M	0,90	\$ 1.058.100	0,89	1.154.059
PROMEDIO										\$1.153.275
DESVIACIÓN ESTANDAR										\$18.196
COEFICIENTE DE VARIACIÓN										1,58%
LIMITE SUPERIOR										\$1.171.471
LIMITE INFERIOR										\$1.135.078
VALOR ADOPTADO										\$1.153.000

El resultado del estudio de mercado homogeneizado cumple dispuesto en la resolución 620 de 2.008 del IGAC en la cual establece que el coeficiente de variación debe ser menos del 7,5%; para nuestro caso el coeficiente de variación dio 1,58%, siendo una muestra confiable; a criterio del valuador se adopta como valor de mercado por metro cuadrado la media de la muestra (\$1.153.275, redondeado en \$1.153.000), de acuerdo con las condiciones propias del inmueble (ubicación, inversiones realizadas en su adecuación y tradición de uso comercial) y se estima como valor por metro cuadrado de terreno lo mostrado en el siguiente cuadro:

Valor de Mercado del Terreno	
Área (m2)	\$ 1.426,60
Valor por m2	\$ 1.153.000,00
<b>Valor total del terreno</b>	<b>\$ 1.644.869.800,00</b>

### Estimación de los valores unitarios de Construcción

Para la determinación del valor neto de reposición de las edificaciones se utilizó la depreciación física y funcional de la edificación, y se calculó con base en el método de Ross-Heidecke.

#### Método de Depreciación de Ross-Heidecke

a) Fórmula de Ross (edad) Propone aplicar "la media aritmética" de los valores considerados por los dos métodos anteriores (Lineal y de Kuentzle), sobre bienes expuestos a desgastes más regulares durante su vida útil.

...y considera la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$D = (VR - Vr) \frac{1}{2} (e / Vu + e^2 / Vu^2)$$



Página 21  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

Dónde.

$D$  = depreciación

$e$  = edad del bien

$Vu$  = vida útil del bien

$VR$  = valor de reposición

$Vr$  = valor residual

Se indica a este método como el más indicado cuando se trata de "estructuras sometidas a acciones estáticas o dinámicas no muy violentas" Por lo que podrán considerarse dentro de este esquema de cálculo las construcciones que son objetos del presente avalúo.

b) Fórmula de Heidecke (edad y conservación)

Introduce el concepto de estado de conservación como porcentaje a aplicar sobre las depreciaciones calculadas por cualquiera de los métodos referidos, es decir que el "coeficiente de castigo por estado" se aplica sobre el edificio ya depreciado por la edad.

Para ello establece cinco estados de conservación:

- 1.0 Excelente
- 2.0 Buena
- 3.0 Regular
- 3.5 Malo
- 4.0 Muy Malo
- 4.5 Demolición
- 5.0 Irrecuperable

c) Ross-Heidecke

Si se incluyera esta nueva depreciación (por el estado del bien) en una fórmula conjunta con la depreciación calculada anteriormente (por la edad del objeto) resultaría:

$$D = (VR - Vr) [x + (1-x) C]$$

Siendo:

$C$  = coeficiente de estado

$$X = \frac{1}{2} (e / Vu + e^2 / Vu^2)$$

d) Tabla de Ross-Heidecke

Propone una tabla de doble entrada, que opera en función del porcentaje de vida útil del inmueble que se trate y su estado de conservación, aplicado sobre el bien ya depreciado. Se obtiene de esta manera un coeficiente "K"

Resultando

$$VA = VR - (VR - Vr) \cdot K$$

$VA$  = valor actual

$VR$  = valor de reposición

$Vr$  = valor residual

$K = [x + (1-x) C]$  = obtenido de la tabla siguiente:



Página 22  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

ESTADO	EXCELENT E	MUY BUENO	BUENO	NORMAL	REGULAR	MALO	MUY MALO	DEMOLICIÓN	IRRECUPERABLE
% Vida	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
0	0,00	0,03	2,52	8,09	18,10	33,20	52,60	75,20	100,00
1	0,51	0,54	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,55	1,58	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,56	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,63	2,66	5,08	10,50	20,25	34,95	53,84	75,85	100,00
95	92,63	92,63	92,81	93,22	93,96	95,07	96,50	98,17	100,00
96	94,08	94,08	94,56	94,56	95,15	96,04	97,19	98,53	100,00
97	95,55	95,55	95,66	95,91	96,45	97,02	97,89	98,89	100,00
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	99,26	100,00
99	98,51	98,51	98,54	98,63	98,78	99,00	99,29	99,63	100,00

El valor de reposición a nuevo unitario, se tomó de la revista Construdata 196 de Septiembre-Noviembre 2020 tal como se muestra a continuación:

No.	Descripción	Tipo	Unidad	Área (m2)	Valor de Reposición a Nuevo	Tipo tomado Revista Construdata
1	Área de oficinas sobre la carrera 8a	1	m <sup>2</sup>	125,00	2.197.188,00	Unifamiliar Medio (costo total)
2	Área de oficinas sobre la calle 15	2	m <sup>2</sup>	78,00	1.910.599,00	Unifamiliar Medio (costo directo)
3	Área de vivienda sobre la calle 15	3	m <sup>2</sup>	138,00	1.910.599,00	Unifamiliar Medio (costo directo)
4	Cobertizos y otros	4	m <sup>2</sup>	421,00	354.314,25	25% Bodega 100 m2 (costo directo)
5	Área de Bodega	5	m <sup>2</sup>	45,00	1.417.257,00	Bodega 100 m2 (costo directo)

**UNIFAMILIAR MEDIO** VALOR m<sup>2</sup>

- 2 pisos
- mampostería estructural
- conservación superficial
- 50 m<sup>2</sup>
- 3 alcobas
- cocina
- zona de recos
- 3 baños
- patio
- 1 estacionale
- sala
- comedor
- parquizado
- zona blanco

DIRECTO

\$ 1.910.599

TOTAL \$ 2.197.188

**BODEGA 100m<sup>2</sup>** VALOR m<sup>2</sup>

- Estructura metálica
- muros en bloque
- contrapiso en concreto para almacenamiento
- cercas y cubierta metálica
- baño y cocina.

DIRECTO

\$ 1.417.257

TOTAL \$ 1.629.845



Página 23  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

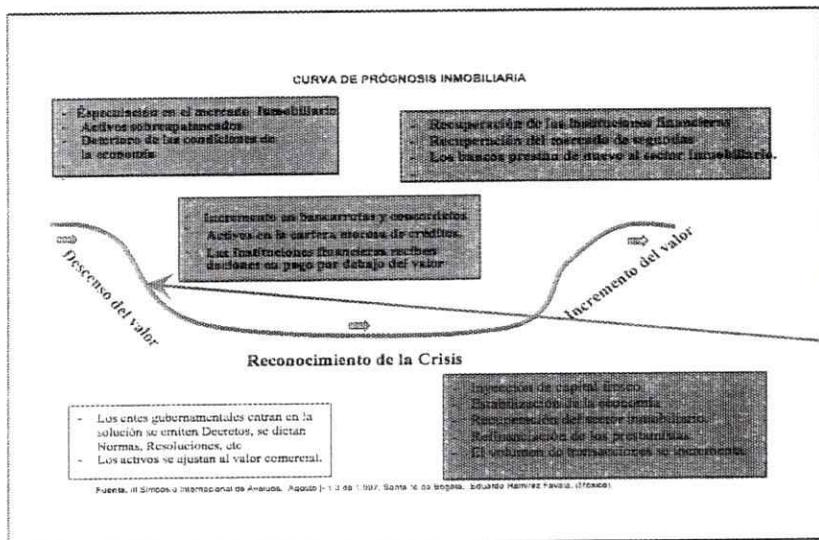
No.	DESCRIPCION	TIPO	EDAD	VIDA ÚTIL	% EDAD/ VIDA ÚTIL	ESTADO	DESCRIPCION ESTADO	K
1	Área de oficinas sobre la carrera 8a	1	51,0	70	73,00%	1,0	EXCELENTE	62,97%
2	Área de oficinas sobre la calle 15	2	30,0	70	43,00%	2,5	NORMAL	36,19%
3	Área de vivienda sobre la calle 15	3	61,0	70	87,00%	3,5	MALO	87,37%
4	Cobertizos y otros	5	15,0	50	30,00%	2,5	NORMAL	25,99%
5	Área de Bodega	6	31,0	70	44,00%	3,0	REGULAR	44,27%
<b>TOTALES-PROMEDIOS</b>		-	<b>38</b>	<b>66</b>	<b>55,40%</b>	<b>3,00</b>	<b>REGULAR</b>	<b>54,72%</b>

No.	DESCRIPCION	UNIDAD	AREA (M2)	VALOR A NUEVO (\$) /M2	VALOR A NUEVO TOTAL (\$)	VALOR RESIDUAL	FACTOR DE DEPRECIACION	VALOR NETO DE REPOSICION
1	Área de oficinas sobre la carrera 8a	m <sup>2</sup>	125,00	2.197.188	274.648.500	0	37,03%	101.703.511
2	Área de oficinas sobre la calle 15	m <sup>2</sup>	78,00	1.910.599	149.026.722	0	63,81%	95.095.983
3	Área de vivienda sobre la calle 15	m <sup>2</sup>	138,00	1.910.599	263.662.662	0	12,63%	33.292.092
4	Cobertizos y otros	m <sup>2</sup>	421,00	354.314	149.166.299	0	74,01%	110.398.276
5	Área de Bodega	m <sup>2</sup>	45,00	1.417.257	63.776.565	0	55,73%	35.544.698
<b>TOTALES-PROMEDIOS</b>			<b>807,00</b>	<b>1.115.590</b>	<b>900.280.748</b>	<b>0</b>	<b>41,77%</b>	<b>376.034.561</b>

## Prognosis Inmobiliaria

Cuando el mercado es sano, y las condiciones de oferta y demanda están en equilibrio, la labor del evaluador es menos complicada. La labor se complica en situaciones de crisis generalizada de una sociedad, como el que vive Colombia desde finales de los noventa y en general en toda América Latina, en tanto se requiere de una información de coyuntura económica más oportuna y más ágil.

El trabajo de nosotros realizamos se ha dinamizado con el uso del gráfico de Prognosis inmobiliaria. En dicho gráfico hemos marcado con un punto azul, el sitio de la curva, en el cual creemos que se encuentra el predio en estudio, en el tiempo que estamos haciendo el avalúo, lo cual significa que es posible que en el corto plazo se presenten aún disminuciones en el valor de la propiedad. Con este dato, una entidad financiera podrá evaluar el riesgo y establecer con qué porcentaje castiga el valor del bien.



Situación del inmueble



Página 24  
Folio # 20029  
Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
Cliente: Municipio de Valledupar

**Grado de comercialización**

Se consideran tres (3) grados de comercialización de los que se le determinará uno (1) al inmueble en estudio. El grado que se asigne será la calificación para el mismo dentro de la zona (barrio o sector) y la ciudad. Esta calificación se hará teniendo en cuenta los distintos aspectos posibles (económicos, de localización, de uso, de localización, de construcción, etc.), que ayuden o determinen algún tipo de negociación para el inmueble. A continuación señalamos los grados:

- TIPO A: Fácil comercialización. De cero (0) a un (1) año.
- TIPO B: Regular comercialización. De un (1) año a tres (3) año.
- TIPO C: Difícil comercialización. De tres (3) años en adelante.

La estructura del mercado en la zona es regular (TIPO C) debido al tipo de inmueble y a la dinámica del mercado

## Conclusiones

**Avalúo Comercial del Predio:** lote y construcción del predio donde se emplaza la EDS Central de Combustibles.

**Propiedad de:** Inversiones Morón Peña S.A.S.; NIT 824.006.407-0

**Cliente:** Municipio de Valledupar, NIT 800.098.911-8

**Ubicación:** Carrera 8 No.15-43, Barrio Centro, Municipio de Valledupar, Departamento del Cesar.

**Coordenadas geográficas:** 10°28'34.6"N 73°14'48.0"W

Resumen	VRN	VNR	%
Terreno	\$ 1.644.869.800	\$ 1.644.869.800	81%
Construcción	\$ 900.280.748	\$ 376.034.561	19%
<b>TOTAL</b>	<b>2.545.150.548</b>	<b>2.020.904.361</b>	<b>100%</b>

EL VALOR DE MERCADO SE ESTIMA LA CANTIDAD DE: \$2.020.904.361,00  
(DOS MIL VEINTE MILLONES NOVECIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN PESOS M/CTE)

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

ATENTAMENTE

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



Página 25  
Folio # 20029  
Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
Cliente: Municipio de Valledupar

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

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

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

## DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

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

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

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

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

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

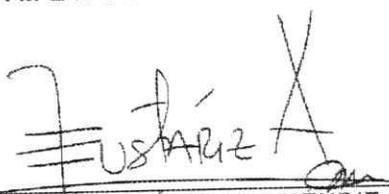


Página 26  
Folio # 20029  
Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
Cliente: Municipio de Valledupar

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

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

**ATENTAMENTE**

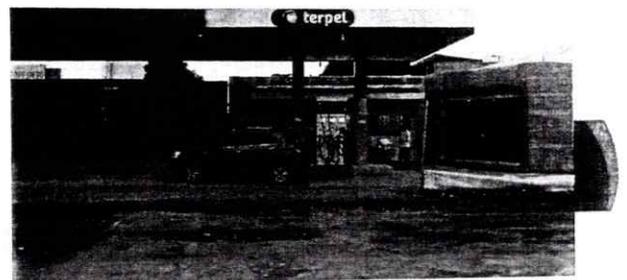
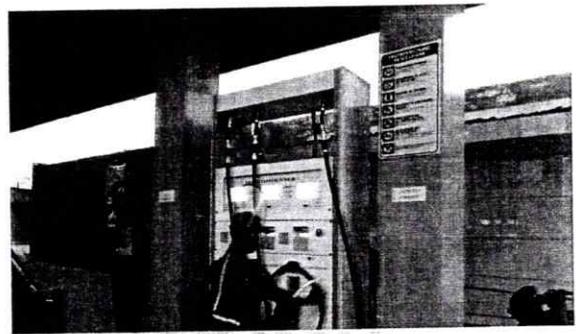
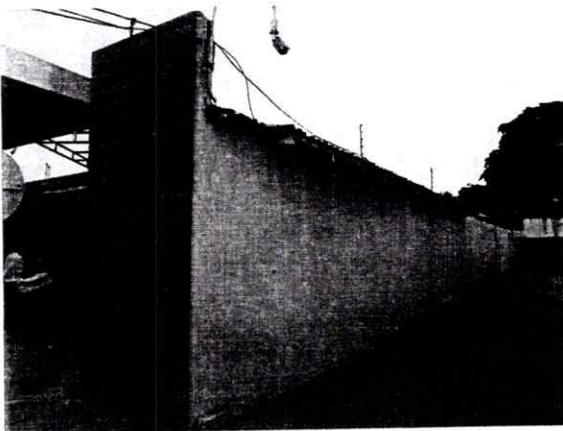
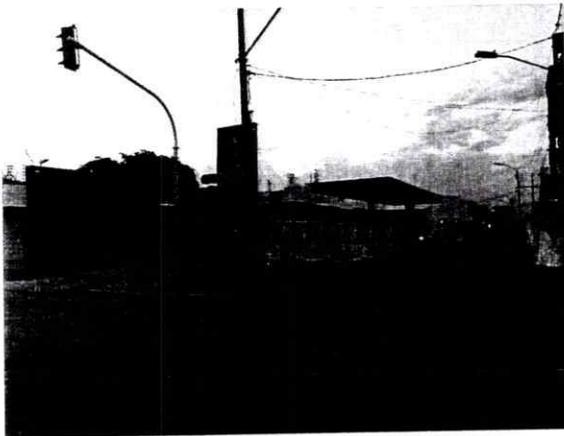


EDUARDO JOSE USTARIZ ARAMENDIZ  
REGISTRO R.N.A. No 1237  
MIEMBRO LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR

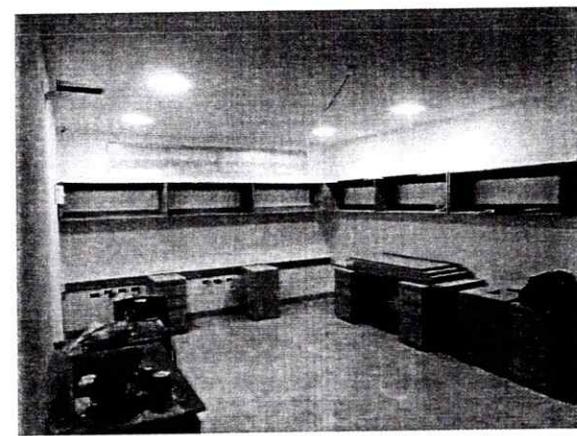
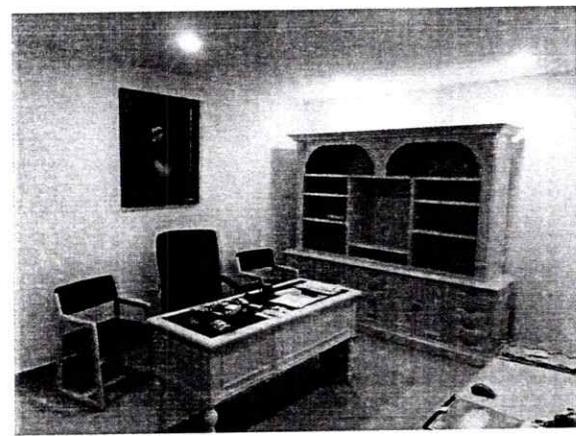
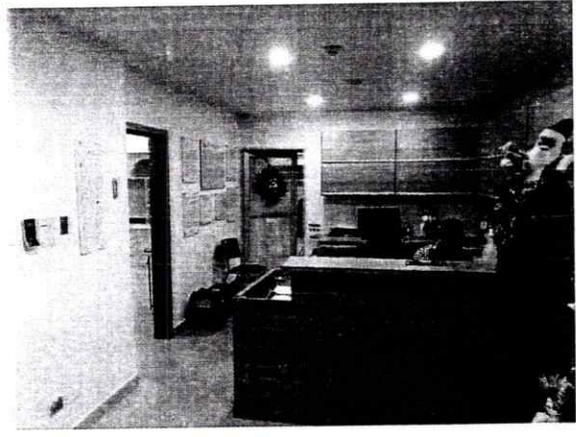


Página 27  
Folio # 20029  
Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
Cliente: Municipio de Valledupar

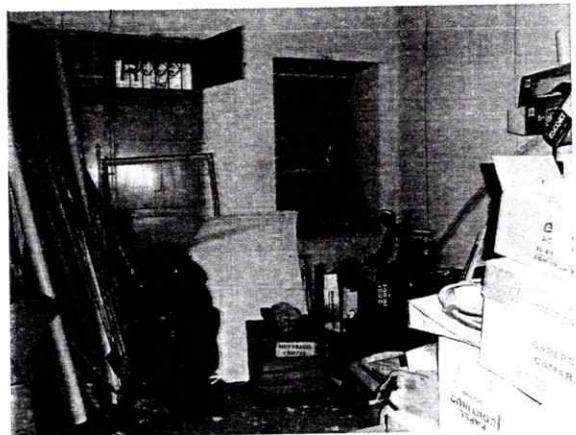
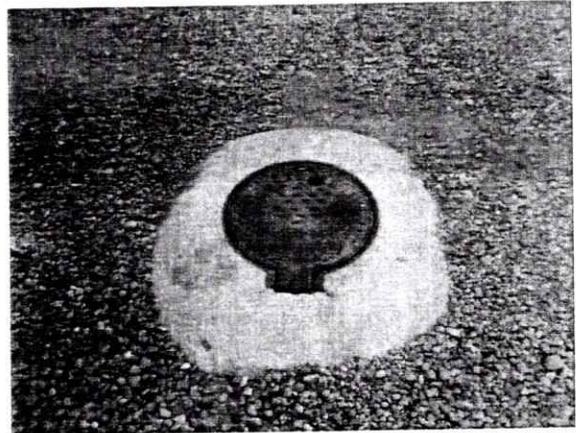
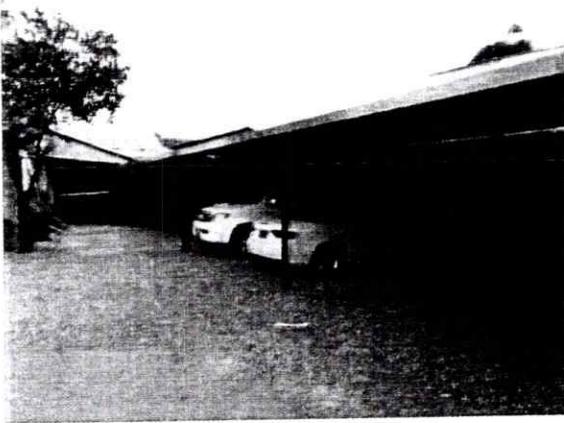
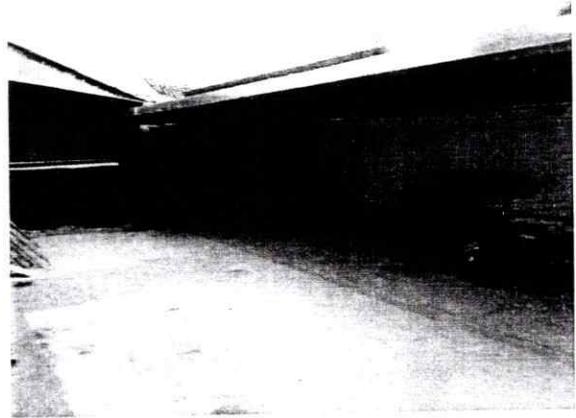
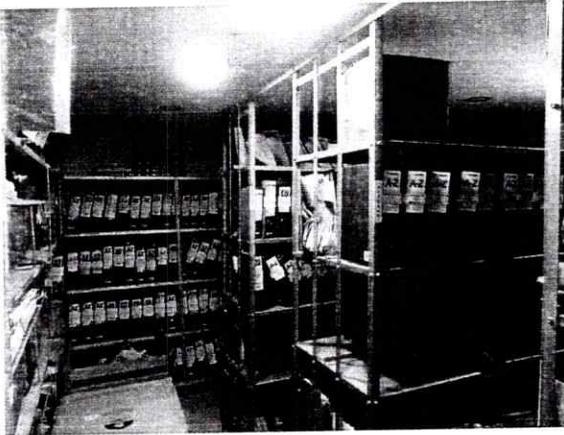
## ANEXO FOTOGRÁFICO:



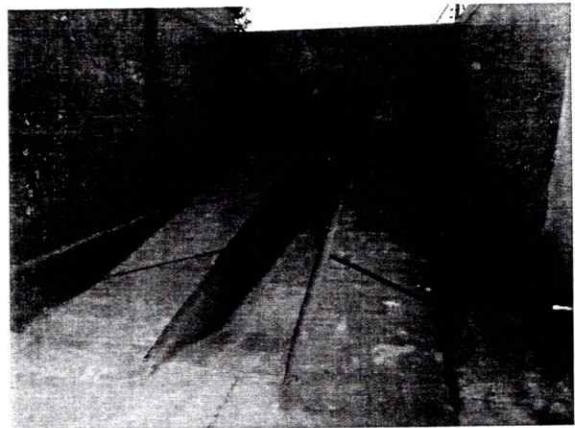
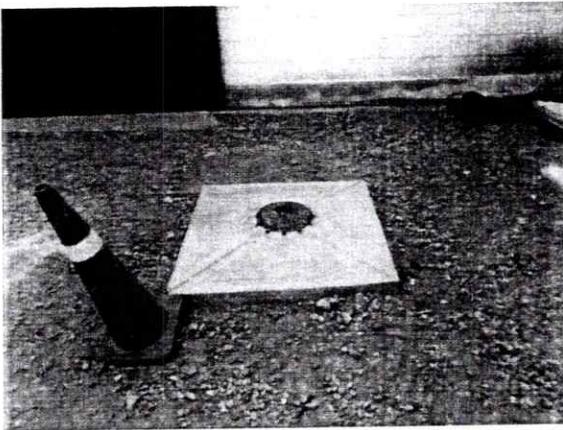
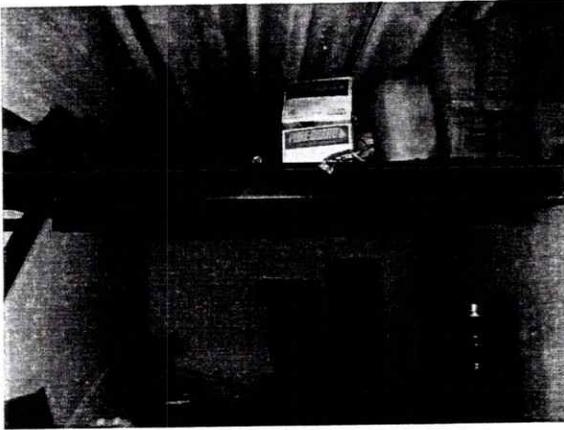
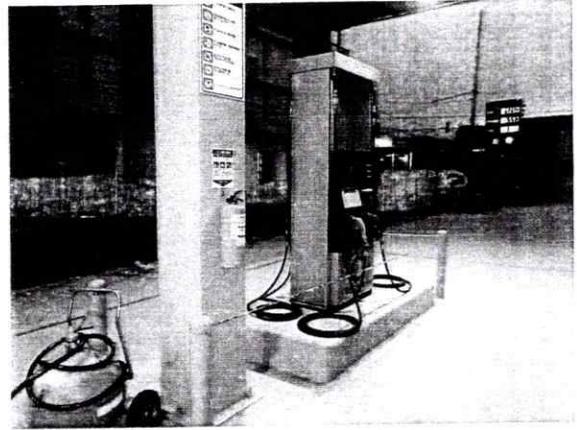
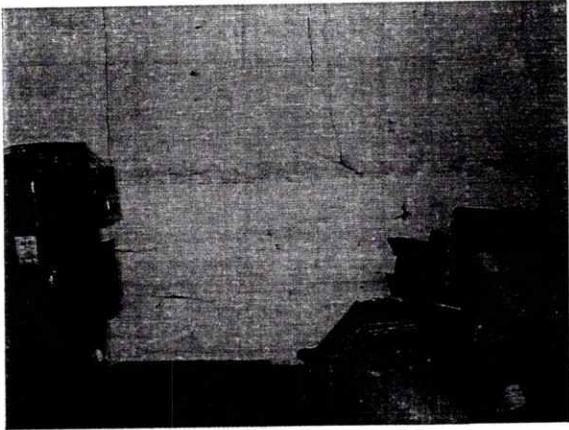
Página 28  
Folio # 20029  
Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
Cliente: Municipio de Valledupar



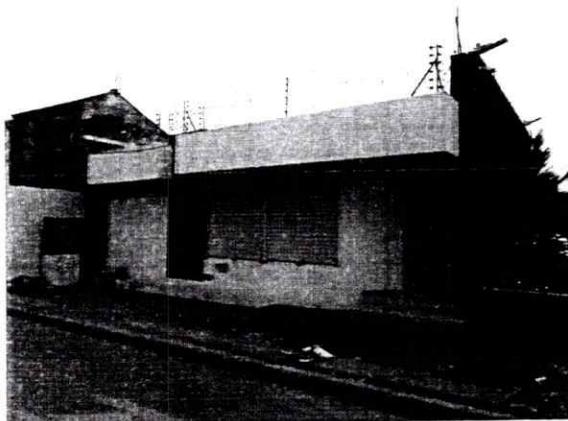
Página 29  
Folio # 20029  
Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
Cliente: Municipio de Valledupar



Página 30  
Folio # 20029  
Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
Cliente: Municipio de Valledupar



Página 31  
Folio # 20029  
Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
Cliente: Municipio de Valledupar



Anexos  
Folio # 20029  
Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
Cliente: Municipio de Valledupar

# ANEXOS

- Anexo 1: Ubicación muestras de mercado
- Anexo 2: Costo de Notariado y Registro
- Anexo 3: Cotización de desmonte, embalaje de bienes muebles operativos (sin equipo eléctrico)
- Anexo 4: Cotización de desmonte, embalaje de bienes muebles operativos (equipo eléctrico)
- Anexo 5: Estudio de mercado de renta para bodegas en Valledupar
- Anexo 6: Recibos oficiales de impuesto predial para inmueble objeto de avalúo.
- Anexo 7: Certificados de Valuador



Anexos  
Folio # 20029  
Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
Cliente: Municipio de Valledupar

### Anexo 1: Ubicación muestras de mercado



Anexos

Folio # 20029

Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.

Cliente: Municipio de Valledupar

## Anexo 2: Costo de Notariado y Registro

Concepto	Vendedor	Comprador	Total
Gastos Compraventa Notariales Aprox 0.30%	\$ 3.153.000,00	\$ 3.153.000,00	\$ 6.306.000,00
Retención En La Fuente 1% (No Aplica Si Vendedor Es Persona Jurfica)	\$ -	\$ -	\$ -
Otros Gastos (Copias, Folios Aprox.)	\$ 100.000,00	\$ 100.000,00	\$ 200.000,00
Gasto De Cancelación / Constitución Hipoteca (0.30%)	\$ -	\$ -	\$ -
Gasto De Cancelación / Constitución Afectación A Vivienda Familiar	\$ -	\$ -	\$ -
IVA Del 19%	\$ 618.070,00	\$ 618.070,00	\$ 1.236.140,00
<b>TOTAL GASTOS NOTARIALES APROXIMADOS</b>	<b>\$ 3.871.070,00</b>	<b>\$ 3.871.070,00</b>	<b>\$ 7.742.140,00</b>
Gastos De Beneficencia Compra 1 %	-	\$ 21.020.000,00	\$ 21.020.000,00
Gastos De Registro Compra (Según Valor De Escritura. Nota)	-	\$ 19.128.200,00	\$ 19.128.200,00
Registro De Hipoteca Con Cuantía (0.75% Incluye Descuento Del 30% Si Es Para Adquisición De Vivienda)	\$ -	\$ -	\$ -
Gastos Afectación A Vivienda Familiar (Vr. Fijo)	\$ -	\$ -	\$ -
<b>TOTAL GASTOS BENEFICENCIA Y REGISTRO</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 40.148.200,00</b>	<b>\$ 40.148.200,00</b>
<b>GRAN TOTAL GASTOS NOTARIALES Y BENEFICENCIA Y REGISTRO (APROXIMADOS)</b>	<b>\$ 3.871.070,00</b>	<b>\$ 44.019.270,00</b>	<b>\$ 47.890.340,00</b>

### TARIFAS DE REGISTRO AÑO 2019:

Venta por debajo de 150 SMLV Tarifa del	0,62%
Venta entre 150 y 260 SMLV Tarifa del	0,77%
Venta entre 260 y 385 SMLV Tarifa del	0,86%
Venta por encima de 385 SMLV Tarifa del	0,91%

Nota 1: Este simulador tiene el objeto de calcular valores aproximados de Notaría, Registro y Beneficencia. Recomendamos obtener una preliquidación de dichos gastos directamente de la notaría respectiva. Acevedo y Cia. No tendrá ninguna responsabilidad en caso de variación de los valores aquí estimados contra la liquidación notarial / registral.

### SEGÚN RESOLUCIÓN 2854 DEL 16 DE MARZO DE 2018:

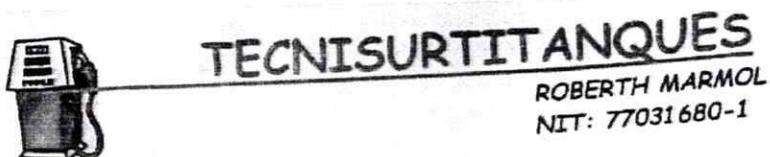
Venta por debajo de 150 SMLV TARIFA DEL	0,61%
Venta por encima de 150 SMLV TARIFA DEL	0,75%



Anexos  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

se ISO con calidad certificada!

Anexo 3: Cotización de desmonte, embalaje de bienes muebles operativos (sin equipo eléctrico) – cotización número 0121122020 de Tecnisurtitanques (Robert Marmol - NIT. 77031680-1)



Valledupar, 15 de diciembre 2020

COTIZACIÓN 0121122020

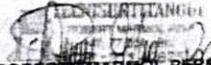
Señor  
 EDUARDO USTARIZ ARAMANDIZ

Con la presente cotización, colocamos a su disposición los siguientes servicios:

ITEN	DESCRIPCION	VR. TOTAL
1	Extracción de combustibles y gases 4 tanques	\$6.390.000
2	Demolición concreto estación de servicio	\$4.184.000
3	Excavación para retiro de 4 tanques	\$5.750.000
4	Desplazamiento de escombros	\$3.000.000
5	Desmote líneas hidráulicas de combustibles	\$2.130.000
6	Extracción de 4 tanques de combustibles	\$13.300.000
7	Desmote de 2 dispensadores de combustibles	\$2.128.000
8	Relleno excavaciones	\$4.790.000
9	Desplazamiento 4 tanques de almacenamiento	\$2.000.000
10	Retiro de Spill container	\$1.010.000
11	Desplazamiento de 2 bombas sumergibles	\$1.010.000
12	Desplazamiento de 2 bombas succión	\$665.000
13	Desmote canopy	\$7.713.000
		<b>\$54.070.000</b>

Para un total de, cincuenta y cuatro millones setenta mil pesos m/cte

Atentamente,

  
 ROBERTH MARMOL PÉREZ  
 Técnico

**DIAGONAL 18 B # 25 A 50 BARRIO LOS FUNDADORES**  
**VALLEDUPAR - CESAR CEL: 3114067514**



Anexos  
Folio # 20029  
Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
Cliente: Municipio de Valledupar

se ISO con calidad certificada!

**Anexo 4: Cotización de desmonte, embalaje de bienes muebles operativos (equipo eléctrico) - cotización 0122122020 de Omar Baquero Escobar c.c. 12.566.362**

Valledupar 22 de diciembre 2020

OMAR BAQUERO ESCOBAR  
C.c. 12.566.362  
TÉCNICO PROFESIONAL EN ELECTRICIDAD INDUSTRIAL  
MATRÍCULA PROFESIONAL: 12566362-05789  
MZ 6 CASA 7B URBANIZACIÓN DOÑA CLARA - 3116503572

COTIZACION 0122122020

Señor  
EDUARDO USTARIZ ARAMENDIZ

Me permito cordialmente cotizar los siguientes servicios

DESCRIPCIÓN	VALOR
DESMONTE 12 LAMPARAS CANOPY	\$3.000.000
DESMONTE CABLEADO AVISO Y LUCES PERIMETRALES	\$1.200.000
DESMONTE TABLERO MANDO Y CONTROL DISPENSADORES BOMBA SUMERGIBLE Y LUCES	\$12.500.000
DESMONTE CABLEADO DISPENSADORES	\$800.000
DESMONTE CABLEADO Y TUBERIA 2 BOMBAS SUMERGIBLES Y 2 TURBINAS	\$900.000
DESMONTE BOMBA SUMERGIBLE AGUA	\$3.500.000
DESMONTE TUBERIAS CANOPY Y AVISO DE PRECIOS	\$1.500.000
DESMONTE 50 PANELES LED OFICINA Y PATIO	\$3.000.000
DESMONTE UPS REGULADOR Y SERVIDOR OFICINA	\$1.500.000
DESMONTE 80 INTERRUPTORES Y TOMAS	\$1.200.000
DESMONTE TABLERO PRINCIPAL OFICINA	\$1.800.000
DESMONTE TRANSFERENCIA AUTOMATICA	\$3.500.000
DESMONTE 3 AIRES ACONDICIONADOS 2 CABALLOS	\$600.000
DESMONTE 3 LAMPARAS DE BRAZO	\$1.800.000
DESMONTE CABLEADO OFICINA	\$3.000.000
DESMONTE SISTEMA MONITOREO Y 32 CAMARAS	\$23.500.000
MANO DE OBRA INSTALACIÓN CAMARAS Y PARTE ELECTRICA	\$10.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>\$73.300.000</b>

Para un total de setenta y tres millones trescientos mil pesos m/cte

Atentamente

  
OMAR BAQUERO ESCOBAR



Anexos

Folio # 20029

Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.

Cliente: Municipio de Valledupar

### Anexo 5: Estudio de mercado de renta para bodegas en Valledupar

DATOS DEL INMUEBLE AVALUADO										
MUNICIPIO		Valledupar								
DIRECCIÓN		Avenida Salguero								
ÁREA DEL LOTE		800								
ÁREA CONSTRUIDA		800								
EDAD		20 Años								
BODEGA										
Nº	Fuente del Dato	Ubicación	Área Construcción (m <sup>2</sup> )	Valor Oferta	Valor Ajustado % Negociación	3,0%	Ubic.	F. Ubicación "FU"	Factor de Tamaño	Valor / m <sup>2</sup> Terreno
4	<a href="https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1422235">https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1422235</a>	Carrera 7A# 36-54	300,00	\$4.500.000	\$ 4.365.000		S	1,00	0,91	13.191
5	<a href="https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1444124">https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1444124</a>	Carrera 7A# 33-96	1.373,00	\$20.000.000	\$ 19.400.000		S	1,00	1,06	14.914
6	<a href="https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1422726">https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1422726</a>	Carrera 7A# 33-126	400,00	\$6.000.000	\$ 5.820.000		S	1,00	0,93	13.576
PROMEDIO										\$13.893
DESVIACIÓN ESTANDAR										\$904
COEFICIENTE DE VARIACIÓN										6,51%
LIMITE SUPERIOR										\$14.798
LIMITE INFERIOR										\$12.989
VALOR ADOPTADO										\$14.000



Anexos  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

se ISO con calidad certificada

Anexo 6: Recibos oficiales de impuesto predial para inmueble objeto de avalúo.

**ALCALDIA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR**  
VALLEDUPAR EN ORDEN

RECIBO OFICIAL DE PAGO No.  
**20200263330**

**IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**

<b>IDENTIFICACION DEL PREDIO</b>		01-01-00-00-0071-0001-0-00-00-0000		<b>VENCE:</b> 13/12/20		
REFERENCIA CATASTRAL	01-01-0071-0001-000	<b>DIRECCION:</b> R 3 13 43		<b>COD. POSTAL:</b>		
MATRICULA INMOBILIARIA	190-122819	<b>DIRECCION POSTAL:</b> C 8 13 43		<b>COD. POSTAL:</b>		
<b>INFORMACION SOBRE CARACTERISTICAS DEL PREDIO</b>						
AREA TERRENO (M2)	1208	AREA CONSTRUIDA (M2)	360	<b>AVALUO:</b> 6749.643.300		
DESTINO	COMERCIAL	ESTRATO	NO DEFINIDO			
<b>IDENTIFICACION DEL RESPONSABLE PRINCIPAL</b>			<b>DOCUMENTO DE IDENTIFICACION</b>			
INVERSIONES MORON PEÑA Y CIA S EN C			TIPC	N	NUMERO	
Vigencia en este recibo: 2020			8240064070-9			
<b>CONCEPTOS</b>		<b>BASE IMPO</b>	<b>TARIFA</b>	<b>CAPITAL</b>	<b>INTERES</b>	<b>TOTAL</b>
001	Impuesto Predial	1208.000	5.580.000	1.000.000	11.000.000	13.580.000
002	Impuesto de Industria y Comercio	1208.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	3.000.000
003	Impuesto de Industria y Comercio	1208.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	3.000.000
<b>Total Capital</b>		39.204.100		<b>Total Interés:</b> 970.930		
<b>Datos último Pago:</b>		<b>Fecha:</b> 12/05/2017	<b>No. Recibo:</b> 20171000064000	<b>Total Pagado:</b> 5.390.209	<b>Banco:</b> BANCO DAVIVIENDA S.A	
<b>Vigencia con saldo:</b> 2020				<b>Por un valor de:</b> 10.310.430		
			<b>TOTAL RECIBO:</b> 50.310.630			
			<b>DESCUENTO:</b> 00			
			<b>VALOR A PAGAR:</b> 50.310.630			
<b>CONTRIBUYENTE</b>		<b>Formas de Pago:</b> BANCO AV VALLED, BANCO DAVIVIENDA S.A, BANCO DE BOGOTA, BANCO DE OCCIDENTE				

**ALCALDIA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR**  
VALLEDUPAR EN ORDEN

RECIBO OFICIAL DE PAGO No.  
**20200263331**

**IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**

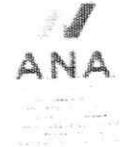
<b>IDENTIFICACION DEL PREDIO</b>		01-01-00-00-0071-0018-0-00-00-0000		<b>VENCE:</b> 13/12/20		
REFERENCIA CATASTRAL	01-01-0071-0018-000	<b>DIRECCION:</b> R 3 13 43		<b>COD. POSTAL:</b>		
MATRICULA INMOBILIARIA	190-4393	<b>DIRECCION POSTAL:</b> CL 7 B 7 18 NOVALITO		<b>COD. POSTAL:</b>		
<b>INFORMACION SOBRE CARACTERISTICAS DEL PREDIO</b>						
AREA TERRENO (M2)	91	AREA CONSTRUIDA (M2)	0	<b>AVALUO:</b> 5405.640.300		
DESTINO	COMERCIAL	ESTRATO	NO DEFINIDO			
<b>IDENTIFICACION DEL RESPONSABLE PRINCIPAL</b>			<b>DOCUMENTO DE IDENTIFICACION</b>			
INVERSIONES MORON PEÑA S A S			TIPC	N	NUMERO	
Vigencia en este recibo: 2020			8240064070-9			
<b>CONCEPTOS</b>		<b>BASE IMPO</b>	<b>TARIFA</b>	<b>CAPITAL</b>	<b>INTERES</b>	<b>TOTAL</b>
001	Impuesto Predial	91.000	5.000.000	1.000.000	1.000.000	7.000.000
002	Impuesto de Industria y Comercio	91.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	3.000.000
003	Impuesto de Industria y Comercio	91.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	3.000.000
<b>Total Capital</b>		5403.500		<b>Total Interés:</b> 53.840		
<b>Datos último Pago:</b>		<b>Fecha:</b> 10/03/2019	<b>No. Recibo:</b> 20191000082331	<b>Total Pagado:</b> 264.960	<b>Banco:</b> BANCO DE BOGOTA	
<b>Vigencia con saldo:</b> 2020				<b>Por un valor de:</b> 5405.940		
			<b>TOTAL RECIBO:</b> 5405.940			
			<b>DESCUENTO:</b> 00			
			<b>VALOR A PAGAR:</b> 5405.940			
<b>CONTRIBUYENTE</b>		<b>Formas de Pago:</b> BANCO AV VALLED, BANCO DAVIVIENDA S.A, BANCO DE BOGOTA, BANCO DE OCCIDENTE				



Anexos  
 Folio # 20029  
 Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
 Cliente: Municipio de Valledupar

se ISO con calidad certificada!

Anexo 7: Certificados de Valuador



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
 NIT: 900790514-2

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

El señor/a EDUARDO JOSE USTARIZ ARAMENDIZ, identificado(a) con la Cedula de ciudadanía No. 77017530, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AYAL-770-17530.

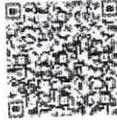
Al momento de expedición de este certificado el registro del señor/a EDUARDO JOSE USTARIZ ARAMENDIZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, áreas no clasificadas en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>	29 Nov 2017	Regimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercos, sistemas de riego, drenaje, rias, 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.</li> </ul>	29 Nov 2017	Regimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes delimitados o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li> </ul>	11 Abr 2018	Regimen Academico
Categoría 4 Obras de Infraestructura	<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, barpuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li> </ul>	12 Feb 2020	Regimen Academico



Anexos  
Folio # 20029  
Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
Cliente: Municipio de Valledupar

se ISO con calidad certificada:



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	12 Feb 2020	Regimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerados anteriores.	29 Nov 2017	Regimen de Transición
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, molinos, 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 computador, Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electro medicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, triciclos, motonetas, cuatrimotos, bicicletas y similares.	29 Nov 2017	Regimen de Transición
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	12 Feb 2020	Regimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Artesanales, Patrimoniales y Similares		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
• Arte, joyas, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	12 Feb 2020	Regimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	12 Feb 2020	Regimen Académico

Anexos  
Folio # 20029  
Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
Cliente: Municipio de Valledupar

se ISO con calidad certificada



Académico		
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<b>Alcance</b> • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	<b>Fecha</b> 12 Feb 2020	<b>Regimen</b> Regimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
<b>Alcance</b> • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	<b>Fecha</b> 12 Feb 2020	<b>Regimen</b> Regimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<b>Alcance</b> • Daño emergente, otro costo, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigios y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	<b>Fecha</b> 12 Feb 2020	<b>Regimen</b> Regimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas: Norma ISO 17024 y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos por el Código URB-005, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos, vigente desde el 01 de Julio de 2019 y hasta el 31 de Octubre de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 14 de Agosto de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

**NOTA:** Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificado expedido por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0020, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales, vigente desde el 01 de Julio de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 14 de Agosto de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

**NOTA:** Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

Anexos  
Folio # 20029  
Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
Cliente: Municipio de Valledupar

se ISO con calidad certificada



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0074, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil', vigente desde el 01 de Julio de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 14 de Agosto de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal m) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

**NOTA:** Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificado expedido por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0049, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Julio de 2019 y hasta el 31 de Octubre de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 14 de Agosto de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal m) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

**NOTA:** Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

**NOTA:** LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACA RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Regimen de Transición Art. 6º parágrafo 1º de la Ley 1673 de 2013  
Los datos de contacto del Avaluador son:

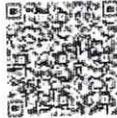
Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR  
Dirección: K. 14 130 60 OFICINA 310 ED. AGORA  
Teléfono: 095 5749831  
Correo Electrónico: sustanz4@gmail.com

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional.  
Arquitecto - La Universidad Autónoma Metropolitana.  
Especialista en Valuación Inmobiliaria - Universidad Nacional Autónoma de México.  
Especialista en Derecho Urbano - Universidad del Rosario.

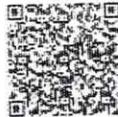
Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDUARDO JOSE USTARIZ ARAMENDIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77017530.

El(la) señor(a) EDUARDO JOSE USTARIZ ARAMENDIZ 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.

Anexos  
Folio # 20029  
Propietario: Inversiones Morón Peña S.A.S.  
Cliente: Municipio de Valledupar



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código 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 aquí contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACION

adde0a83

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 quince (15) días del mes de Diciembre del 2020 y tiene vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia



SIGCMA

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL CESAR

Valledupar, diecisiete (17) de marzo de dos mil veintidós (2022)

ACCIÓN: PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS E INTERESES  
COLECTIVOS (POPULAR) - CUMPLIMIENTO DE  
SENTENCIA

DEMANDANTE: FUNDACIÓN AMIGOS DEL VIEJO VALLE DE UPAR  
(AVIVA) Y OTROS

DEMANDADO: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, DEPARTAMENTO  
DEL CESAR Y OTROS

RADICADO No.: 20-001-23-31-004-2011-00432-00

MAGISTRADA PONENTE: DORIS PINZÓN AMADO

Visto el informe secretarial que antecede por medio del cual se pone en conocimiento la respuesta remitida por el Municipio de Valledupar en atención a lo requerido en auto de fecha 25 de febrero del año en curso, procede el Despacho a asumir una posición frente al tema.

En la respuesta del ente territorial se hizo claridad que la etapa de negociación directa no había finiquitado como lo había interpretado el Despacho, comoquiera que la misma se encuentra suspendida por expresa solicitud de los apoderados de Inversiones Morón S.A.S., que en escrito de fecha 30 de septiembre de 2021 informó: "No se asistirá a la reunión del día 30 de septiembre de 2021, y a su vez solicitarle se suspenda esta mesa de negociación directa hasta tanto el Tribunal Administrativo del Cesar no emita pronunciamiento respecto de los lineamientos en los que deberá llevarse a cabo el proceso de expropiación de inmueble objeto de estas acciones y de propiedad de Inversiones Morón S.A.S. por cuanto consideramos que la posición de la oficina Asesora Jurídica del Municipio de Valledupar afecta de manera directa y ostensible los derechos de nuestro defendido".

Del mismo modo, precisó que en el transcurso de la reunión los intervinientes llegaron al acuerdo de requerir al Tribunal Administrativo del Cesar, con el objeto de que se pronunciara sobre las observaciones hechas al avalúo formuladas por el representante de Inversiones Morón S.A.S., observaciones que afirma fueron presentadas por fuera del término legal establecido, para darle continuidad a la mesa de negociación directa.

Debe destacarse, que de acuerdo con las pruebas aportadas al proceso se extrajo que la etapa de negociación directa tuvo inicio el día 17 de junio de 2021, fecha en la que se instaló la mesa de negociación, y en la cual el nuevo apoderado de Inversiones Morón S.A.S., manifestó su desacuerdo con el avalúo, a lo cual se le informó por parte del Jefe de la Oficina Jurídica que dicha etapa ya se había superado con el anterior abogado de esa sociedad, el cual había formulado objeciones al mismo, las cuales fueron absueltas por la firma encargada de su elaboración, por lo que este se encontraba en firme, siendo necesario avanzar en la etapa de negociación directa con el mencionado avalúo.



En dicha acta que fue remitida el 8 de septiembre de 2021, en atención al requerimiento formulado por el despacho a través de auto de fecha 26 de agosto de ese mismo año, también se precisó que se tenía previsto para la negociación directa el término de tres (3) meses, resaltando el Secretario de Hacienda Municipal respecto al inconformismo del apoderado de la estación de servicios, que el mismo podía acudir a la Jurisdicción contenciosa para cuestionar la respuesta emitida por el ente territorial, dándose por terminada.

De igual manera, se aportó acta de segunda reunión de la mesa técnica de negociación directa de fecha 30 de septiembre de 2021, en la cual se concluyó que debido a la manifestación de inasistencia del apoderado de la estación de servicios de Inversiones Morón S.A.S., dicha circunstancia sería puesta en conocimiento del Comité de Seguimiento en la próxima reunión, en los siguientes términos:

El Doctor Omar Contreras Socarrás da la bienvenida a los asistentes e instala la mesa de trabajo.

Seguidamente, se deja constancia del Oficio emitido por ROBERTO FEDERICO HINOJOSA LUQUEZ, Representante Legal del Grupo S.A.S. en calidad de Apoderado de INVERSIONES MORON PEÑA SAS., por medio del cual manifiesta que no asistirá a la reunión para el día de hoy, 30 de septiembre de 2021 y a la vez solicita se suspenda esta mesa de negociación directa hasta tanto el Tribunal Administrativo del Cesar no emita pronunciamiento respecto de los lineamientos en los que deberá llevarse a cabo el proceso de expropiación del inmueble objeto de esta acción y de propiedad de INVERSIONES MORON PEÑA S.A.S., por cuanto consideran que la posición de la Oficina Asesora Jurídica en representación del Municipio de Valledupar afecta de manera directa y ostensible los derechos de su defendido.

Ante este pronunciamiento, los asistentes deciden dar por terminada la sesión, toda vez que es indispensable la presencia de los Representantes de INVERSIONES MORON PEÑA S.A.S., para continuar con la misma, así mismo se decide poner en conocimiento de esta situación al comité de seguimiento en la próxima reunión

No siendo otro el motivo de la reunión se da por terminada la reunión, y en constancia se anexa el listado de firmas de los asistentes.

En acta del Comité de Verificación de Cumplimiento de fallo de 12 de octubre de 2021 se hizo un recuento de los trámites adelantados por el municipio de Valledupar desde la remisión del avalúo a Inversiones Morón S.A.S., hasta las actuaciones surtidas hasta ese momento en la etapa de negociación directa, de la que se citan los siguientes apartes:

Siendo las 10:15 a.m., del 12 de Octubre 2021, en la Oficina Asesora Jurídica del Municipio de Valledupar, previa citación por parte de esta sectorial, se reunieron, con el objeto de debatir lo concerniente al cumplimiento de la sentencia referenciada.

El doctor OMAR CONTRERAS SOCARRÁS, Jefe de la Oficina Asesora Jurídica, inició la intervención dando la bienvenida a los asistentes convocados a la reunión y le concede la palabra al doctor José Rodolfo Castro Arias, abogado contratista encargado del tema objeto de debate.

El doctor José Rodolfo Castro Arias, esbozó las acciones desplegadas por el Municipio de Valledupar en cumplimiento de la sentencia antes enunciada, expuesto de la siguiente manera:

El día 17 de junio de 2021, se realizó la instalación de la mesa de negociación directa del predio denominado "Bomba Gil Strauch". En la cual participaron:

Luégo, el febrero 22 del presente año se recibió oficio del doctor NERIO ALVIS BARRANCO apoderado de ese entonces de la denominada Bomba de Gil Strauch, quien se pronunció respecto al avalúo,

De este documento se dio traslado al perito, el 23 de febrero de 2021<sup>a</sup> fin de que despeje las objeciones realizadas por el representante de la denominada Bomba de Gil Strauch.

Se recibe oficio de parte de señor Hernando Uribe Morón representante legal de inversiones Morón Peña SAS sobre objeciones al peritazgo.

El día 19 de abril se recibe por parte del perito evaluador las aclaraciones a las observaciones realizadas al avalúo.

Ese mismo día se da respuesta a oficio presentado por el doctor Hernando Uribe Morón Representante legal de inversiones Morón Peña SAS y se le envían anexos solicitados

Por lo anteriormente expuesto no se pudo avanzar en esta mesa de negociación se da por terminada la misma y se propone citar a una nueva reunión para seguir explorando la negociación directa.

El día 17 de junio los propietarios de la denominada bomba de gil strauch radican escrito por intermedio de nuevo apoderado en el cual exponen observaciones nuevas al avalúo practicado a la mencionada bomba

A esta solicitud se le dio respuesta el día 26 de agosto del año en curso, negando las pretensiones considerando que la oportunidad procesal para presentar las mismas ya se había agotado.

El día 26 de agosto se recibe comunicación por parte del honorable tribunal administrativo del cesar en el cual se solicita informe de avances de la negociación directa; a la que se da respuesta el día 3 de septiembre de 2021.

Posteriormente el día 7 de septiembre de 2021 se recibe comunicación por parte de la defensoría del pueblo solicitando informe en igual sentido el cual fue respondido inmediatamente.

El día 23 de septiembre del año en curso el Honorable Tribunal Administrativo del Cesar informa sobre los memoriales aportados por la alcaldía y el apoderado del propietario de la estación de servicio, de los cuales se les dio traslado a la parte demandante.

El día 28 de septiembre la Procuraduría General de la Nación solicita informe de las acciones realizadas en la negociación directa el cual se respondió

HINOJOSA LUQUEZ, Representante Legal del Grupo S.A.S. en calidad de Apoderado de INVERSIONES MORON PEÑA SAS., por medio del cual manifiesta que no asistirá a la reunión para el día de hoy, 30 de septiembre de 2021 y a la vez solicita se suspenda esta mesa de negociación directa hasta tanto el Tribunal Administrativo del Cesar no emita pronunciamiento respecto de los lineamientos en los que deberá llevarse a cabo el proceso de expropiación del inmueble objeto de esta acción y de propiedad de INVERSIONES MORON PEÑA S.A.S., por cuanto consideran que la posición de la Oficina Asesora Jurídica en representación del Municipio de Valledupar afecta de manera directa y ostensible los derechos de su defendido.

Ante este pronunciamiento, los asistentes deciden dar por terminada la sesión, toda vez que es indispensable la presencia de los Representantes de INVERSIONES MORON PEÑA S.A.S., para continuar con la misma, así mismo se decide poner en conocimiento de esta situación al comité de seguimiento en la próxima reunión

Seguidamente el representante de la defensoría se pronuncia reconociendo el trabajo desarrollado hasta el momento por la alcaldía advirtiendo la posibilidad de acudir a la expropiación administrativa en aras de dar cumplimiento al fallo

Luego la representante de la procuraduría manifiesta la importancia de informar de la negativa planteada por los propietarios de la mencionada estación de servicio de avanzar en la negociación directa.

Para finalizar el doctor Omar Contreras Socarras manifiesta la necesidad de apropiar los recursos necesarios una vez se agote la etapa de negociación directa para cumplir el fallo. Dándose por terminada la reunión

Como conclusión de la reunión, los miembros del Comité de Verificación de Cumplimiento de Fallo llegaron a los siguientes compromisos:

No	ACTIVIDAD	RESPONSABLE	FECHA DE ENTREGA
1	REMITIR AL TRIBUNAL COPIA DEL ACTA DE REUNIÓN E INFORME DE LAS ACCIONES DESARROLLADAS.	OFICINA ASESORA JURÍDICA	SEMANA ENTRANTE



0115

2	REMITIR COPIA DEL ACTA DE MESA DE SEGUIMIENTO A LA SEÑORA MAGISTRADA.	OFICINA ASESORA JURÍDICA	SEMANA ENTRANTE
3	REMITIR COPIA DEL ACTA DE MESA DE TRABAJO A TODOS LOS ASISTENTES.	OFICINA ASESORA JURÍDICA	SEMANA ENTRANTE

De lo anterior, se extrae que como conclusión de las anteriores reuniones se previó exponer las observaciones y reproches hechos por el apoderado de Inversiones Morón S.A.S., con el COMITÉ DE VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE FALLO, el cual, en la reunión sostenida el 12 de octubre de 2021 con posterioridad a la última reunión de la Mesa de Negociación Directa de 30 de septiembre de ese mismo año, en la cual se indicó que el tema sería expuesto ante esa instancia de decisión para que se adoptara una posición definitiva, sin embargo, en ella no se abordó el fondo de las observaciones, concluyéndose solamente remitir copia de las actas de reunión del comité, de la mesa de negociación directa y de los documentos anexos, sin que, contrario a lo que se afirma por el jefe de la Oficina Asesora Jurídica del Municipio de Valledupar, se hubiera concluido acoger la solicitud del apoderado de Inversiones Morón S.A.S. y formular un requerimiento formal a esta Corporación.

Para el Despacho, habiéndose establecido un término de tres meses para la negociación directa desde el mes de junio de 2021, el cual vencía en el mes de septiembre y que a la fecha de realización del Comité de Verificación de Cumplimiento de Fallo, es decir el 12 de octubre de ese mismo año se planteara la necesidad de acudir a la expropiación y la obtención de recursos, permitieron inferir que dicha etapa había fenecido, más por cuanto no se programaron reuniones posteriores para la negociación directa desde el mes de septiembre, es decir, pasados cinco meses, ni se concluyó sobre la necesidad de acoger la postura expuesta por el apoderado de Inversiones Morón, encaminada a que se hiciera requerimiento a esta Corporación para obtener pronunciamiento sobre el trámite impartido al proceso de negociación.

Ahora bien, sobre el particular debe destacarse que los trámites administrativos de negociación que se adelanten entre el ente territorial y las presuntas violaciones a las garantías que se susciten al interior de la misma, escapan a la esfera de competencia de esta Corporación, como quiera que las partes cuentan con las instancias constitucionales y jurisdiccionales para cuestionar dichos trámites, lo anterior por cuanto si bien esta Corporación debe propender por el cumplimiento del fallo proferido dentro de este medio de control, el estudio de vulneraciones de derechos en actuaciones administrativas no se encuentra inmersa dentro de las

facultades que se pueden extraer de la providencia emitida, lo que además corresponde a la esfera exclusiva de la administración municipal.

Así las cosas, si el ente territorial afirma que la etapa de negociación directa no ha culminado, pese a haberse superado el término de tres meses previsto, ante la proximidad del término máximo de cinco años para el cumplimiento del fallo, deberá adelantar todas las acciones tendientes a que dicha etapa llegue a feliz término, so pena del incumplimiento del fallo, que será sancionado conforme a las atribuciones legales que se han conferido a este Despacho.

En consecuencia, se requerirá al Alcalde municipal de Valledupar para que dentro del término máximo de los diez (10) días siguientes, se sirva definir la estrategia que se va a adoptar para darle cumplimiento a las órdenes impartidas por esta Corporación, lo cual deberá estar acompañado del respectivo cronograma que en ningún caso podrá exceder del plazo máximo autorizado para dar cumplimiento integral a la decisión. La inobservancia a este requerimiento conllevará la apertura del respectivo incidente sancionatorio.

Notifíquese y Cúmplase,

DORIS PINZÓN AMADO  
Magistrada

D4/DP/vlgf

Firmado Por:

Doris Pinzón Amado  
Magistrado  
Mixto  
Tribunal Administrativo De Valledupar - Cesar

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **97a91cbbefb3ef44d69540f69553556fbd6994a6a6569bf00415f51a9d3d2a9**  
Documento generado en 17/03/2022 10:48:40 AM

Descargue el archivo y valide este documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>