



CONCEJO MUNICIPAL  
DE VALLEDUPAR

<b>RECIBO DE PROYECTOS DE ACUERDOS AÑOS 2024</b>		
<b>PROYECTO DE ACUERDO N° 003</b>	<b>FECHA: 19 de febrero de 2024</b>	
	<b>HORA: 8: 10 A.M.</b>	
<b>TITULO :</b>		
<b>"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA TRANSFERIR A TITULO GRATUITO A LA ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACION PÚBLICA ESAP UN AREA DE DOS MIL METROS CUADRADOS (2000 MTS2) DEL PREDIO DE MAYOR EXTENCIÓN IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 190-199265 Y LA REFERENCIA CATASTAL No. 20-001-001-02-0355-0001-000, PARA CONSTRUIR LA SEDE DE ESTA ENTIDAD EN LA CIUDAD DE VALLEDUPAR".</b>		
<b>PRESENTADO POR:</b>	<b>ERNESTO MIGUEL OROZCO DURAN, Alcalde de Valledupar</b>	
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Exposición de motivos (1 folio).</li><li>• Concepto jurídico de fecha 29 de enero de 2024 No. 0030 (8 Folios)</li><li>• avalúo del inmueble, Lonja de propiedad Raíz del Cesar (30 folios).</li><li>• Certificado de libertad y tradición (4 folios)</li><li>• Resolución No. 001030, del 27 de abril de 2022, "POR MEDIO DE LA CUAL SE REALIZA SUBDIVISIÓN DE UN PREDIO POR OBRA PÚBLICA, SE HACE LA DECLARATORIA DE ESPACIO PÚBLICO". (8 folios).</li><li>• Concepto el uso del suelo, Oficina De Planeación Municipal (1 Folio).</li><li>• Coordenadas Planas Cartesianas Locales Lotes 5 .ESAP (1 folio).</li><li>• Carta Catastral (2 folios)</li><li>• Estudio DEL titulo inmueble con F,MI. 190-199265. (4 Folios).</li><li>• Contenido del Proyecto (3 folios).</li><li>• CD (1)</li></ul>	
<b>Nos. DE FOLIOS: ANEXOS</b>	<b>57 folios más (3) folios del contenido del proyecto</b>	<b>Total: (60) Folios.</b>
<b>COMISIÓN:</b>	<b>Comisión Segunda Permanente De Presupuesto, Y Asuntos Administrativos</b>	
<b>RECIBIDO EN LA OFICINA: SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL</b>		
<b>FUNCIONARIO: SANDRA AYLIN PERALTA BOLAÑO.</b>		

Entrega

Recibe

Carrera 5 No. 15 - 69 Centro. Teléfonos: 6055732797

E-mail: [concejodevalledupar@gmail.com](mailto:concejodevalledupar@gmail.com) [prensaconcejodevalledupar@gmail.com](mailto:prensaconcejodevalledupar@gmail.com)

Página web: [www.concejodevalledupar.gov.co](http://www.concejodevalledupar.gov.co)

Twitter: @ConcejoVpar Instagram: concejovpar



# ALCALDIA DE VALLEDUPAR

## DESPACHO DEL ALCALDE

PROYECTO DE ACUERDO No. 003 DE 2024

19 de febrero de 2024

**“POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA TRANSFERIR A TITULO GRATUITO A LA ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA ESAP UN AREA DE DOS MIL METROS CUADRADOS (2000 MTS<sup>2</sup>) DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 190-199265 Y LA REFERENCIA CATASTRAL No. 20-001-001-02-0355-0001-000, PARA CONSTRUIR LA SEDE DE ESTA ENTIDAD EN LA CIUDAD DE VALLEDUPAR.”.**

### EL CONCEJO MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

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

#### CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con la Constitución Política de 1991, Colombia es un Estado Social de Derecho, fundamentado en el respeto a la dignidad humana, en la solidaridad de las personas que la integran, y en la prevalencia del interés general.

Que el artículo segundo de la Constitución política establece que los fines *“esenciales del Estado son servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.”*

Que artículo 67 de la Constitución Política reconoce la educación como un derecho de la persona y un servicio público con función social, del cual son responsables el Estado, la sociedad y la familia en garantizar su acceso, así mismo, dispone que la educación busca el acceso al conocimiento, a la ciencia, a la técnica, y a los demás bienes y valores de la cultura, formando a los ciudadanos en el respeto a los derechos humanos, la paz, la democracia y fomentando el trabajo, la recreación, para el mejoramiento cultural, científico, tecnológico y la protección del ambiente.

Que la administración municipal ha demostrado su compromiso con la institucionalidad del municipio, apoyando entidades como la Defensoría del Pueblo, el Instituto de Medicina Legal y especialmente el Servicio Nacional de Aprendizaje SENA, evidenciando la necesidad de potenciar la educación superior en Valledupar para mejorar la oferta educativa en beneficio de toda la comunidad.

Que tras un análisis detenido sobre las instituciones con las que se podría colaborar para fortalecer la educación superior en Valledupar, se concluyó que la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP, una entidad de naturaleza pública, sería la elección idónea.



# ALCALDIA DE VALLEDUPAR

## DESPACHO DEL ALCALDE

Que el Decreto 164 de 2021, en su artículo 2, establece que "La Escuela Superior de Administración Pública – ESAP tiene como objeto la formación, investigación y extensión académica en el campo de la administración pública y el gobierno, en el contexto de la educación superior universitaria, la gestión del conocimiento y al apoyo técnico a las distintas instancias del Estado; la investigación, innovación y creación en el campo de la Administración Pública y el gobierno como centro de gestión académico para la asistencia técnica nacional y territorial; y la inducción, asesoría, consultoría, capacitación, acompañamiento y asistencia a los gobiernos nacional y territorial en la organización, gestión y operación de lo público que propendan la transformación del Estado y la administración pública nacional y territorial, con el fin de apoyar el cumplimiento de los fines del Estado"

Que la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP, tiene como visión "Ser, en 2033, una institución de referencia global en la formación de funcionarios, líder en la generación de conocimiento en el campo de la administración pública, con incidencia determinante en la consecución de justicia social, económica y ambiental a nivel local, nacional e internacional, y aliada imprescindible del Estado colombiano en la construcción de paz en todos sus territorios"

Que la Ley 489 de 1998 autoriza a las entidades estatales a unir esfuerzos para cumplir objetivos comunes, permitiendo la colaboración con la ESAP para mejorar la oferta educativa y contribuir significativamente a la construcción de paz en la región.

Que la ESAP no cuenta con una sede en el Departamento del Cesar para la oferta de los servicios de su competencia, y que la región ha enfrentado retos significativos relacionados con la violencia en el pasado, subrayando la necesidad urgente de contar con servicios educativos superiores para promover el desarrollo y la estabilidad.

Que, dentro de las necesidades establecidas, se ha planteado la construcción de una sede de esta institución en el municipio de Valledupar con el propósito de mejorar el acceso de los ciudadanos a los servicios que presta esta entidad a nivel regional.

Que, para lograr la ejecución de este proyecto las entidades han convenido hacer aportes de manera independiente pero encaminados a la construcción de la Sede de la Seccional Cesar de la Escuela Superior de Administración Pública en el municipio de Valledupar.

Que de acuerdo a los estudios y análisis efectuados por el Municipio y Escuela Superior de Administración Pública se ha concluido que la ejecución del proyecto construcción de la sede de la Seccional Cesar de la Escuela Superior de Administración Pública, en el municipio de Valledupar se lograría si se contara, entre otras cosas, con un inmueble donde pudiera desarrollar este proyecto.

Que en la revisión del inventario inmobiliario se pudo determinar la existencia de un inmueble que cumple con las características de uso del suelo y necesidades manifestadas por la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP

Que el inventario inmobiliario municipal reveló un inmueble identificado con el folio de matrícula No. 190-199265, que cumple con las características de uso del suelo



# ALCALDIA DE VALLEDUPAR

## DESPACHO DEL ALCALDE

y las necesidades manifestadas por la ESAP, clasificado como uso dotacional según el segundo Plan de Ordenamiento Territorial, acuerdo 011 de 2015.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial, define el uso dotacional en los siguientes términos:

**"Acuerdo 011 de 2015. Artículo 250°. Áreas de actividad dotacional.** Es la que designa suelo para la localización de equipamientos de uso público, privado o mixto también conocidos como institucionales, destinados a la satisfacción de necesidades colectivas y prestación de servicios a la comunidad. Se asigna a los predios con uso dotacional existentes representativos para la ciudad y a las zonas determinadas como "suelo prioritario y de reserva para equipamientos".

Que, en virtud de lo anterior, el predio escogido para la construcción de la Sede Escuela Superior de Educación Pública – ESAP, se encuentra ubicado en el municipio de Valledupar y se identifica con el folio de matrícula 190-199265, el cual se desenglobará del predio de mayor extensión, el área necesitada para la transferencia del derecho de dominio por parte del Municipio de Valledupar a la Escuela Superior de Educación Pública – ESAP y de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial, tiene un uso Dotacional.

Por lo anteriormente expuesto, el Honorable Concejo Municipal

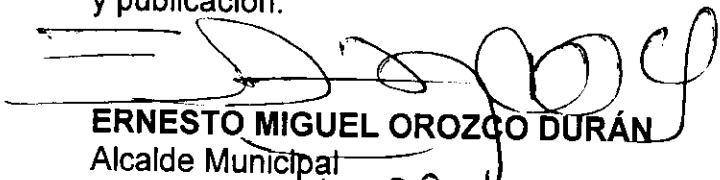
### ACUERDA:

**ARTICULO PRIMERO: AUTORIZACION.** Autorícese al señor Alcalde Municipal de Valledupar, para que transfiera a la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP, un área de dos mil metros cuadrados (2.000mts<sup>2</sup>), del predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula No. 190-199265, para que se construya la sede de la Escuela Superior de Educación Pública – ESAP en el Municipio de Valledupar.

**PARÁGRAFO. DESENGLOBE.** El área que se transferirá a la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP, se desenglobará de un predio de mayor extensión de propiedad el Municipio de Valledupar, identificado con el folio de matrícula No. **190-199265.**

**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.

  
**ERNESTO MIGUEL OROZCO DURÁN**  
Alcalde Municipal

Proyectó: Katherine Maribonada Ch/ Abogada

Revisó: Guido Andrés Casanova González  
Secretario General Municipal

Carrera 5 No. 15 – 69 Conmutador: 5742400 / 5742713 / Telefax: 5708233  
Valledupar, Cesar Colombia



# ALCALDIA DE VALLEDUPAR

## DESPACHO DEL ALCALDE

### Exposición de motivos

H CONCEJALES.

Estamos frente a ustedes hoy para presentarles una propuesta de gran relevancia para nuestro municipio, que refleja nuestro compromiso con la educación superior, la paz y el desarrollo sostenible, en el marco de los principios establecidos por nuestra Constitución Política de 1991, que definen a Colombia como un Estado Social de Derecho, fundamentado en la dignidad humana y la solidaridad.

Como sabemos, la educación superior es el pilar sobre el cual se construye el futuro de cualquier sociedad. Es la llave que abre las puertas hacia un mundo de oportunidades y crecimiento personal. En este contexto, nuestra administración municipal ha estado trabajando arduamente para fortalecer y mejorar la oferta educativa en Valledupar, cumpliendo así con los mandatos constitucionales que nos exigen garantizar el acceso a la educación y promover la efectividad de los derechos fundamentales.

Esta autorización, beneficiará no solo a nuestra generación presente, sino también a las futuras. Después de un cuidadoso análisis y considerando las necesidades educativas de nuestra comunidad, unimos esfuerzos con la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP, una entidad de naturaleza pública reconocida por su excelencia en la formación, investigación y extensión académica en el campo de la administración pública y el gobierno, para lograr un mejor desarrollo de la educación superior en nuestro municipio.

Este esfuerzo conjunto se enmarca en la Ley 489 de 1998, que permite a las entidades estatales trabajar de la mano para cumplir objetivos comunes. En colaboración con la ESAP, estamos proponiendo la construcción de la sede de la Seccional Cesar de esta institución en el municipio de Valledupar.

Hemos identificado un inmueble adecuado, de conformidad con nuestro Plan de Ordenamiento Territorial, para albergar esta nueva sede. Este espacio, definido como uso dotacional, es esencial para llevar a cabo este proyecto ambicioso y transformador. Por tanto, propongo formalmente me autoricen para que se transfiera a la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP; un área de dos mil metros cuadrados del predio de mayor extensión, permitiendo así la construcción de esta sede educativa en nuestra comunidad.

Esta decisión, no solo representa un hito para nuestra educación superior, sino también un paso significativo hacia un futuro más brillante y próspero para Valledupar y sus habitantes. Agradezco profundamente su atención y confianza en esta iniciativa, y estoy convencido de que juntos, construiremos un camino hacia el progreso y la equidad para todos.

Por ello, reiteramos la necesidad de esta autorización,

  
**ERNESTO MIGUEL OROZCO DURÁN**  
Alcalde Municipal

Proyectó: Katherine Maldonado Ch/ Abogada

Revisó: Guido Andrés Gaspar González  
Secretario General Municipal

Carrera 5 No. 15 – 69 Conmutador: 5742400 / 5742713 / Telefax: 5708233  
Valledupar, Cesar Colombia

RECIBIDO 10 DE ENERO 2024  
11:00am  
P 002

MEMORANDO INTERNO N°

0030

2023

Valledupar, 29 de enero de 2024

PARA: ERNESTO MIGUEL OROZCO DURÁN  
ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

DE: JOSÉ MARÍA CAMPO CASTRO  
JEFE OFICINA ASESORA JURÍDICA

ASUNTO: Concepto Jurídico al Proyecto de Acto Administrativo (Acuerdo): "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA TRANSFERIR A TÍTULO GRATUITO A LA ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA UN ÁREA DE DOS MIL METROS CUADRADOS (2000 MTS<sup>2</sup>) DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 190-199265 Y LA REFERENCIA CATASTRAL No. 20-001-001-02-0355-0001-000, PARA CONSTRUIR LA SEDE DE ESTA ENTIDAD EN LA CIUDAD DE VALLEDUPAR."

Respetado doctor:

Atendiendo el contenido de lo solicitado en oficio de fecha 11 de enero de 2024, radicado en esta Oficina Asesora Jurídica el 18 de enero de 2024, a través del cual el Secretario General Municipal, doctor Guido Andrés Castilla González, envía para revisión proyecto de Acuerdo "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA TRANSFERIR A TÍTULO GRATUITO A LA ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA UN ÁREA DE DOS MIL METROS CUADRADOS (2000 MTS<sup>2</sup>) DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 190-199265 Y LA REFERENCIA CATASTRAL No. 20-001-001-02-0355-0001-000, PARA CONSTRUIR LA SEDE DE ESTA ENTIDAD EN LA CIUDAD DE VALLEDUPAR."

Es necesario anotar que, en los comentarios jurídicos propuestos a continuación, la Oficina Asesora Jurídica Municipal, efectúa un estudio constitucional, legal y reglamentario en materia de la presentación del proyecto de acuerdo sub examine, y así mismo, hace una disertación concreta sobre la propuesta normativa, para concluir en la presentación de unas recomendaciones respecto a su viabilidad jurídica.



ALCALDÍA  
DE VALLEDUPAR

OFICINA ASESORA JURÍDICA

FORMATO ÚNICO PARA EMISIÓN DE CONCEPTOS A PROYECTOS DE ACUERDO  
SECTOR QUE CONCEPTÚA: OFICINA ASESORA JURÍDICA

TÍTULO DEL PROYECTO:

"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA TRANSFERIR A TÍTULO GRATUITO A LA ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA UN ÁREA DE DOS MIL METROS CUADRADOS (2000 MTS<sup>2</sup>) DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 190-199265 Y LA REFERENCIA CATASTRAL No. 20-001-001-02-0355-0001-000, PARA CONSTRUIR LA SEDE DE ESTA ENTIDAD EN LA CIUDAD DE VALLEDUPAR."

OBJETO DEL PROYECTO DE ACUERDO

Autorizar al señor Alcalde del Municipio de Valledupar, para transferir a título gratuito a la Escuela Superior de Administración Pública ESAP, un área de dos mil metros cuadrados (2000 mts<sup>2</sup>) del predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-199265 y la referencia catastral No. 20-001-001-02-0355-0001-000, para construir la Sede de esta entidad en la ciudad de Valledupar. Desenglobar el área que se transferirá a la Escuela Superior de Administración Pública –ESAP, del predio de mayor extensión identificado con el número de matrícula inmobiliaria 190-199265.

COMPETENCIA LEGAL PARA PRESENTAR LA INICIATIVA POR PARTE DEL SECTOR

¿Es competente? Sí  No

De acuerdo a lo descrito en el artículo 315 de la Constitución Política de Colombia de 1991 en su numeral 5º, preceptúa que una de las atribuciones del alcalde es la de presentar oportunamente al Concejo los proyectos de acuerdo sobre planes y programas de desarrollo económico y social, obras públicas, presupuesto anual de rentas y gastos y los demás que estime convenientes para la buena marcha del municipio.

Por otra parte, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994 "Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios" modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012 "Por la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios", en su literal a), numeral 1 el cual establece como una de las funciones de los Alcaldes en relación con el Concejo la de: "Presentar los proyectos de acuerdo que juzgue convenientes para la buena marcha del Municipio. (...)"

Se tiene que el artículo 18 de la Ley 1551 de 2012, que modifica el artículo 32 de la Ley 136 de 1994, conforme a las atribuciones de los concejos en su numeral 9 preceptúa "Además de las funciones que le señalan en la Constitución y la ley, son atribuciones de los concejos las siguientes (...). 9. Dictar las normas de presupuesto y expedir anualmente el presupuesto de rentas y gastos, el cual deberá corresponder al plan municipal o distrital de



ALCALDÍA  
DE VALLEDUPAR

OFICINA ASESORA JURÍDICA

0030

*desarrollo, teniendo especial atención con los planes de desarrollo de los organismos de acción comunal definidos en el presupuesto participativo y de conformidad con las normas orgánicas de planeación." De lo antes descrito se colige que la administración municipal posee la habilitación para radicar esta propuesta en el Concejo Municipal de Valledupar, indicando además que es una competencia privativa del Alcalde de acuerdo a la naturaleza de la iniciativa que se deriva del reconocimiento constitucional –Art. 67- de la educación como un derecho de la persona y un servicio público con función social del cual son responsables el Estado, la sociedad y la familia.*

## ANÁLISIS JURÍDICO

Con el propósito de abordar el tema es necesario manifestar la importancia de la ESAP en el marco de su objeto de "formación, investigación y extensión académica en el campo de la administración pública y el Gobierno, en el contexto de la educación superior universitaria, la gestión del conocimiento y al apoyo técnico a las distintas instancias del Estado; la investigación, innovación y creación en el campo de la Administración Pública y el gobierno como centro de gestión académico para la asistencia técnica nacional y territorial; y la inducción, asesoría, consultoría, capacitación, acompañamiento y asistencia a los gobiernos nacional y territorial en la organización, gestión y operación de lo público que propendan la transformación del Estado y la administración pública nacional y territorial, con el fin de apoyar el cumplimiento de los fines del Estado." (Art. 2 Decreto 164 de 2021).

### 1° Marco Constitucional

Establece nuestra Constitución Política de 1991, que el Alcalde es el principal jefe de la administración local y representante legal del municipio, correspondiéndole ejercer la potestad reglamentaria, impartir las órdenes, adoptar las medidas y ejercer los controles necesarios para garantizar que los bienes y servicios a cargo del municipio guarden sujeción a los principios que enmarcan la función administrativa, así como ser el máximo orientador en la planeación de la entidad territorial.

El artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, dispone que "son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares."

El artículo 209 de la Constitución Política, dispone: "La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad..."

El artículo 311 Constitucional, establece: "Al municipio como entidad fundamental de la división político – administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes."





OFICINA ASESORA JURIDICA

El artículo 315 ibídem, en su numeral 5° preceptúa como una de las atribuciones del Alcalde presentar oportunamente al Concejo los proyectos de acuerdo sobre planes y programas de desarrollo económico y social, obras públicas, presupuesto anual de rentas y gastos y los demás que estime convenientes para la buena marcha del municipio. En tanto que, la carta suprema al describir la competencia de los Concejos Municipales, les atribuyó la facultad de adoptar los correspondientes planes y programas de desarrollo económico y social y de obras públicas; así se expresa en el artículo 313 superior.

## 2. Marco Legal y Reglamentario

La Ley 136 de 1994 "Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios", en su artículo 32 dispuso:

"ARTÍCULO 32. ATRIBUCIONES. <Artículo modificado por el artículo 18 de la Ley 1551 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> Además de las funciones que se le señalan en la Constitución y la ley, son atribuciones de los concejos las siguientes.

1. Disponer lo referente a la policía en sus distintos ramos, sin contravenir las leyes y ordenanzas, ni los decretos del Gobierno Nacional o del Gobernador respectivo.
2. Exigir informes escritos o citar a los secretarios de la Alcaldía, Directores de departamentos administrativos o entidades descentralizadas del orden municipal, al contralor y al personero, así como a cualquier funcionario municipal, excepto el alcalde, para que haga declaraciones orales sobre asuntos relacionados con la marcha del municipio.  
  
Igualmente los concejos municipales podrán invitar a los diferentes funcionarios del Orden Departamental, así como a los representantes legales de los organismos descentralizados y de los establecimientos públicos del orden nacional, con sedes en el respectivo departamento o municipio, en relación con temas de interés local.
3. Reglamentar la autorización al alcalde para contratar, señalando los casos en que requiere autorización previa del Concejo.
4. Autorizar al alcalde para delegar en sus subalternos o en las juntas administradoras locales algunas funciones administrativas distintas de las que dispone esta ley.
5. Determinar la nomenclatura de las vías públicas y de los predios o domicilios.
6. Establecer, reformar o eliminar tributos, contribuciones, impuestos y sobretasas, de conformidad con la ley.
7. Velar por la preservación y defensa del patrimonio cultural.
8. Organizar la contraloría y la personería y dictar las normas necesarias para su funcionamiento.
9. Dictar las normas de presupuesto y expedir anualmente el presupuesto de rentas y gastos, el cual deberá corresponder al plan municipal o distrital de desarrollo, teniendo especial atención con los planes de desarrollo de los organismos de acción comunal definidos en el presupuesto participativo y de conformidad con las normas orgánicas de planeación.



10. Fijar un rubro destinado a la capacitación del personal que presta su servicio en la administración municipal.

11. Garantizar el fortalecimiento de la democracia participativa y de los organismos de acción comunal.

12. Citar a control especial a los Representantes Legales de las empresas de servicios públicos domiciliarios, sean públicas o privadas, para que absuelvan inquietudes sobre la prestación de servicios públicos domiciliarios en el respectivo Municipio o Distrito.

La empresa de servicios públicos domiciliarios cuyo representante legal no atienda las solicitudes o citaciones del control especial emanadas de los Concejos Municipales o Distritales, será sujeto de investigación por parte de la Superintendencia de los Servicios Públicos Domiciliarios. Esta adelantará de oficio o por petición de la corporación respectiva, una investigación administrativa e impondrá las sanciones procedentes establecidas por la ley. Lo anterior sin perjuicio de las demás acciones legales o Constitucionales procedentes.

PARÁGRAFO 1o. Los Concejos Municipales mediante acuerdo a iniciativa del alcalde establecerán la forma y los medios como los municipios puedan otorgar los beneficios, establecidos en el inciso final del artículo 13, 46 y 368 de la Constitución Nacional.

PARÁGRAFO 2o. Aquellas funciones normativas del municipio para las cuales no se haya señalado si la competencia corresponde a los alcaldes o los concejos, se entenderá asignada a estas corporaciones, siempre y cuando no contrarie la Constitución y la ley.

PARÁGRAFO 3o. A través de las facultades concedidas en el numeral siete, no se autoriza a los municipios para gravar las rentas que el sector exportador haga al exterior.

PARÁGRAFO 4o. De conformidad con el numeral 3º del artículo 313 de la Constitución Política, el Concejo Municipal o Distrital deberá decidir sobre la autorización al alcalde para contratar en los siguientes casos:

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

La Ley 388 de 1997, "Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones" define la acción urbanística en los siguientes términos:

"ARTÍCULO 8º. ACCIÓN URBANÍSTICA. <Artículo modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021. El nuevo texto es el siguiente:> La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo,



ALCALDÍA  
DE VALLEDUPAR

OFICINA ASESORA JURÍDICA

adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto. Son acciones urbanísticas, entre otras:

1. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.
2. Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.
3. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.
4. Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
5. Determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.
6. Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.
7. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.
7. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.
8. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes.
9. Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la ley.
10. Localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.
11. Identificar y caracterizar los ecosistemas de importancia ambiental del municipio, de común acuerdo con la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, para su protección y manejo adecuados.
12. Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.
13. Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.
14. Identificar y localizar, cuando lo requieran las autoridades nacionales y previa concertación con ellas, los suelos para la infraestructura militar y policial estratégica básica para la atención de las necesidades de seguridad y de Defensa Nacional.



15. Identificar y localizar, cuando lo requieran las autoridades nacionales y previa concertación con ellas, los suelos para la infraestructura militar y policial estratégica básica para la atención de las necesidades de seguridad y de Defensa Nacional". (Numeral adicionado por el artículo 192 de la Ley 1450 de 2011).

Las acciones urbanísticas deberán estar contenidas o autorizadas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen. En los casos en que aplique deberán sustentarse en estudios jurídicos, ambientales, de servicios públicos, o los demás que se requieran para garantizar el conocimiento pleno del territorio y su viabilidad financiera, con soporte en la infraestructura necesaria para promover el desarrollo de ciudades ordenadas y planificadas, de conformidad con la reglamentación expedida por el Gobierno nacional".

El Acuerdo 011 de 2015 "Por el cual se aprueba el segundo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar", en su artículo 250 describió:

"Artículo 250°. Áreas de actividad dotacional. Es la que designa suelo para la localización de equipamientos de uso público, privado o mixto, conocidos como institucionales, destinados a la satisfacción de necesidades colectivas y prestación de servicios a la comunidad. Se asigna a los predios con uso dotacional existentes representativos para la ciudad y a las zonas determinadas como "suelo prioritario y de reserva para equipamientos".

Dentro del documento aportado con la solicitud de concepto, denominado "CONCEPTO DE USO DE SUELO AL INTERIOR DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES" con radicación No. 1096-2023, suscrito por el doctor Armando Rafael Fontalvo Gamarra, en su condición de Jefe Oficina Asesora de Planeación Municipal, se describe:

"USO SOLICITADO: ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACION PÚBLICA –ESAP. DATOS DEL ESTABLECIMIENTO COMERCIAL: A. PROPIETARIO: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR. B. NÚMERO PREDIAL: 01-02-0355-0001-000 C. DIRECCIÓN IMPUESTO PREDIAL: CARRERA 7C – 39. ... SOLICITANTE: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR. 2. CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS. A. CLASE DE USO URBANO ... TRATAMIENTO URBANÍSTICO DESARROLLO. ZONA MÚLTIPLE CON COMERCIO Y SERVICIOS DE ESCALA URBANA Y METROPOLITANA. CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS Y VIABILIDAD DEL PREDIO. A. CATEGORIZACIÓN COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO. B. TIPO DOTACIONAL. C. GRUPO EQUIPAMENTOS COLECTIVOS – EDUCACIÓN. D. ESCALA LOCAL X ZONAL X METROPOLITANO X. F. EQUIVALENCIA EDUCACIÓN SUPERIOR.

"CONCEPTO DE USO DE SUELO" De lo anterior, se desprende que el uso equivalente a EDUCACIÓN SUPERIOR en el predio identificado con el Número predial 01-02-0355-0001-000 y dirección CARRERA 7C – 39, se clasifica dentro de los uso(s) COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO. Por lo tanto, está PERMITIDO." ...



ALCALDÍA  
DE VALLEDUPAR

OFICINA ASESORA JURÍDICA

## COMENTARIOS Y/O MODIFICACIONES AL ARTICULADO

Al verificar el cuerpo o contenido del Proyecto de Acuerdo, podemos manifestar que las disposiciones o normas que lo integran, guardan correspondencia conceptual con su núcleo temático, el cual a su vez, se deduce del título del mismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 136 de 1994.

## ¿GENERA GASTOS ADICIONALES?

Si  No

Conforme a lo estudiado, no se generan gastos adicionales en el trámite para transferir este bien inmueble a la entidad receptora, en este caso la Escuela Superior de Administración Pública - ESAP.

## VIABILIDAD DEL PROYECTO

¿Es viable el proyecto de acuerdo? Sí:  NO:

De acuerdo a lo consagrado en el Manual de Funciones (Decreto 1293 de Diciembre de 2018) "Por el cual se modifica el Manual Específico de Funciones y Competencias laborales para los empleos de la Planta de Personal de la Administración Central del Municipio de Valledupar", las competencias de la Oficina Asesora Jurídica se circunscriben a realizar un análisis normativo de la iniciativa propuesta; en tal sentido se indica que considerando lo expuesto en la parte considerativa y lo esbozado en la parte dispositiva, se colige que el proyecto de Acuerdo propuesto, "Por medio del cual se autoriza al señor Alcalde Municipal de Valledupar, para transferir a título gratuito a la Escuela Superior de Administración Pública un área de dos mil metros cuadrados (2.000 mts<sup>2</sup>) del predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 190-199265 y la referencia catastral No. 20-001-001-02-0355-0001-000, para construir la sede de esta entidad en la ciudad de Valledupar", respeta el marco constitucional, legal y reglamentario sobre la materia, en ese sentido consideramos que el proyecto de acuerdo en estudio es viable jurídicamente.

Cordialmente,


  
JOSÉ MARÍA CAMPO CASTRO  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Anexos: 1) Documento Exposición de motivos. 2) Proyecto de Acuerdo "Por medio del cual se autoriza al señor Alcalde Municipal de Valledupar para transferir a título gratuito a la Escuela Superior de Administración Pública un área de dos mil metros cuadrados (2000 mts<sup>2</sup>) del predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-199265 y la referencia catastral No. 20-001-001-02-0355-0001-000, para construir la sede de esta entidad en la ciudad de Valledupar." 3) Documento "Avalúo Corporativo" emitido por la Lonja de Propiedad Raíz del Cesar, dentro del cual se especifica el número de matrícula inmobiliaria 190-199265. 4) Certificado de Tradición y Libertad de fecha 11 de enero de 2024. No. de matrícula inmobiliaria 190-199265, emitido por la Superintendencia de Notariado y Registro. 5) Resolución No. 001030 de fecha 21 de abril de 2022. 6) Documento "Concepto de uso de suelo al interior de establecimientos comerciales radicación 1096-2023", emitido por el doctor Armando Rafael Fontalvo Gamarra, Jefe Oficina Asesora de



# LA LONJA

Lonja de Propiedad Raíz del Cesar

<b>Folio</b>	LPR-12385
<b>Expedición</b>	<b>07/03/2023</b>
<b>Vencimiento</b>	<b>07/03/2024</b>
<b>Solicitante</b>	<b>MUNICIPIO DE VALLEDUPAR</b>
<b>Valuador</b>	<b>LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CESAR</b>
<b>Objeto del avalúo</b>	<b>Estimar el valor Comercial o de mercado de lote de terreno</b>
<b>Inmueble que se avalúa</b>	Lote de terreno Urbano, Valledupar, Cesar.
<b>Tipo de Avalúo</b>	<b>AVALÚO CORPORATIVO</b>
	
<b>Ubicación del Predio</b>	Carrera 7ª Av. Salguero con carrera 36. Lote 5 Futuro proyecto Uso Comercial. Valledupar – Cesar
<b>No. cuenta catastral</b>	20-001-001-02-0355-0001-000 –
<b>No. de Matricula Inmobiliaria</b>	190-199265 ✓
<b>Régimen de propiedad</b>	Privada
<b>Propietarios</b>	<b>FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR. FONVISOCIAL NIT.8001247407</b>
<b>Escritura Pública No.</b>	Resolución 0001030 Radicación 2022-190-6-5177. Secretaría General Municipal de Valledupar
<b>Informes y visita técnica</b>	Arq. Helcias Rodolfo Castilla Valera. R.A.A. No. AVAL15241902
<b>Fecha de la visita</b>	03 de marzo de 2023

**Avalúo de Inmueble**

HOJA No 2

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024



## 1. Información básica

### Clase de Avalúo

Avalúo Comercial o de mercado de Inmueble urbano.

### Tipo de Avalúo

El trabajo corresponde a un Avalúo Corporativo realizado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CESAR, para lo cual aplicamos nuestros procesos específicos que garantizan la transparencia e idoneidad del resultado.

A continuación, se describe de manera general el procedimiento de avalúo corporativo:

1. Asignación: Se realiza según la especialidad del avalúo contratado; cuando el avalúo reviste una especial complejidad, se designan uno o más ponentes adicionales por especialidades.
2. Ponencia: Corresponde al miembro designado, realizar la ponencia respectiva ajustándose a los requerimientos de formato, contenido, investigación y plazos establecidos por la LONJA. Recibida la ponencia, se traslada a la Junta Técnica de Avalúos Corporativos de la Institución.
3. Dicha Junta está compuesta por miembros de la LONJA, elegidos de entre los más expertos y calificados Avaluadores afiliados, a quienes compete, previa sustentación personal de la ponencia presentada, revisar, estudiar y aprobar por unanimidad el dictamen pericial final.
4. Presentación del informe definitivo: Una vez aprobada en última instancia la respectiva ponencia de avalúo, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CESAR procede a elaborar el informe final con destino al cliente, incluyendo las consideraciones y anotaciones corporativas a que hubiere lugar, así como a suscribirlo e incorporarlo a los registros oficiales de la entidad de carácter confidencial.

ENTREGABLE: Informe de avalúo corporativo para el lote solicitado.

### Tipo De Inmueble

Lote y construcciones.

### Dirección Del Inmueble

Avenida salguero, carrera 12 #33-01, Valledupar, Cesar.

### Localización

Inmueble localizado al suroriente del casco urbano, en zona urbana de la ciudad de Valledupar.

### Destinación Actual Del Inmueble

El terreno donde anteriormente funcionaban las instalaciones del Instituto de Mercado Agropecuario IDEMA, conocido como Antiguo Lote IDEMA, se encuentra sin uso desde hace aproximadamente 20 años, es una zona de la ciudad en desarrollo debido a los proyectos

HOJA No 3

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024



urbanísticos, sociales e industriales que se levantan en el sector.

El lote interiormente alojó la parte administrativa del antiguo IDEMA que hoy son unas construcciones vetustas en abandono por mas de 20 años, las cuales deben ser demolidas para el óptimo y mejor uso del terreno

#### Documentos recibidos para el Avalúo

- Vur - Certificado de Consulta de Tradición y Libertad de Matricula Inmobiliaria 190-87736.
- Resolucion # 001030 del 21 de abril del 2022 de la SGM, por medio de la cual se realiza la subdivisión de un predio por obra pública, se hace la declaratoria de espacio público.

#### Documentos Consultados Para El Avalúo

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Valledupar - Acuerdo 011 Del 5 de junio de 2015.

#### Solicitante y Propósito Del Avalúo.

El avalúo del inmueble (lote), fue solicitado por la Secretaria General del municipio de Valledupar, con el propósito de conocer el valor Comercial o de mercado a la fecha.

#### Definición de Valor Comercial o de Mercado

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

#### Avaluadores

Arquitecto, Eduardo José Ustariz Araméndiz, Matricula Profesional No. 25700-07804CND, RAA AVAL-77017530, RNA® 1237.

Arquitecto, Helcías Rodolfo Castilla Valera, matrícula Profesional N° 25700-22384CND, RAA AVAL -15241902, RNA® 3320

#### Fechas y Vigencia Del Avalúo

Fecha De La Visita: 07 de marzo de 2023.

Fecha Del Informe: 07 de marzo de 2020.

Por disposición legal, artículo 2 numeral 7 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, el presente avalúo comercial tiene vigencia de un (1) año a partir de su fecha de elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario que pudieran afectar su valor.

#### Limitaciones y restricciones

El presente avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.

La utilización de este Informe de Avalúo está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.



HOJA No 4

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024



El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes.  
No se presentaron restricciones para el acceso al inmueble avaluado.

## 2. Información Jurídica del inmueble

### Propietario(s)

FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR.  
FONVISOCIAL NIT.8001247407

### Títulos De Adquisición

Resolución 0001030 Radicación 2022-190-6-5177. Secretaria General Municipal de Valledupar  
**Matrícula Inmobiliaria y Referencia Catastral**

Matrícula Inmobiliaria No. 190-199265 —  
Referencia Catastral No. 20001010203550001000

### Servidumbres

Ninguna registrada.

**Nota:** Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos de propiedad, estos fueron citados SOLO con propósitos técnicos.

## 3. Características Generales del sector

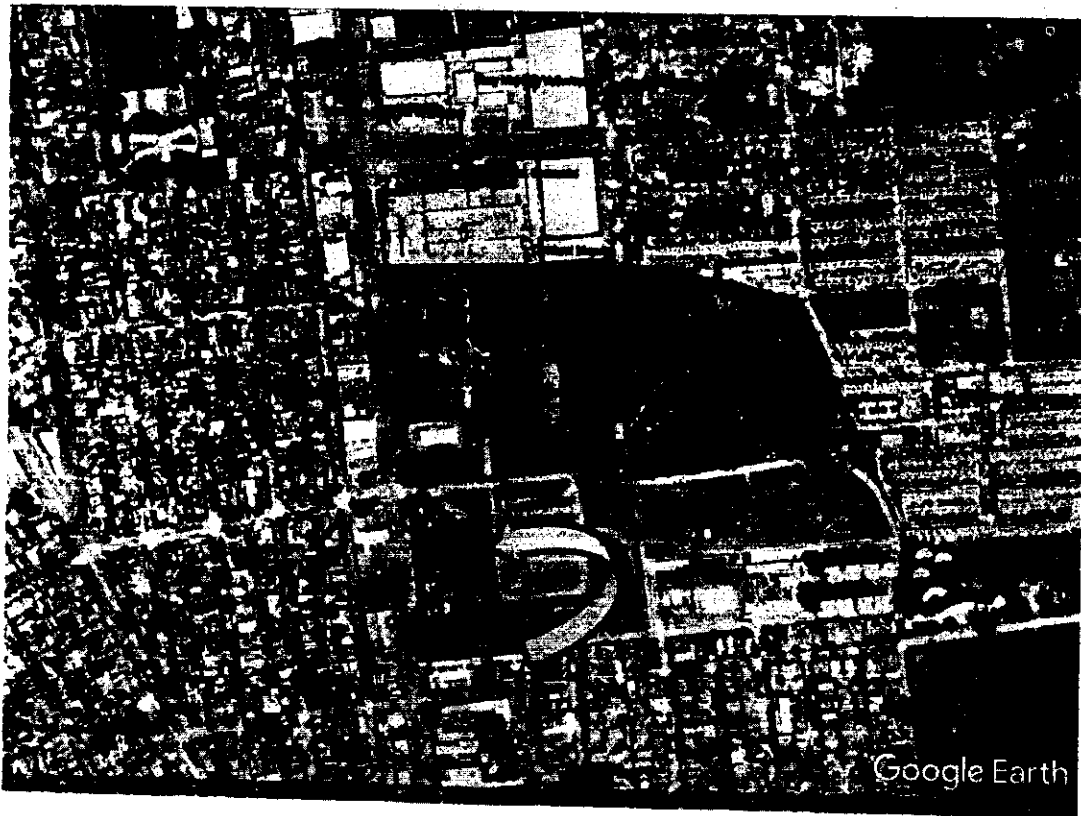
Clasificación de la zona	Área de Actividad Múltiple 1		
Índice de saturación en la zona	90%	Población	Normal
Tipo de Construcción	Sector residencial consolidado como son el barrio los Mayales, Doce de octubre, San Martín, Simón Bolívar, Urbanizaciones los Mayales, San Fernando y otras en construcción como son Las Américas y otros. También cerca al sector encontramos un sector industrial como son Klarens, Servipan, Postobon, Bavaria, Fábrica Nacional de Chocolates y otros. Comercial con Centro Comercial los Mayales, EDS, Hoteles, Bodegas, restaurantes, talleres, concesionarios y otros. Institucionales como son la Policía Nacional, Coomeva, Colegio Leonidas Acuña, UNAD y otros.		
Servicios Municipales	Completo. El sector cuenta actualmente con pavimento de concreto, andenes y bordillos, agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, teléfonos privados y transporte público escaso.		
Contaminación ambiental	Media producida por tráfico vehicular		
Uso de suelo permitido	MÚLTIPLE 1	Densidad	Media-Alta
Vías principales de acceso	Carrera 7ª Av. Salguero		
Tendencia de plusvalía en la zona	Media a corto plazo		

Profesionales en avalúos

20

HOJA No 5

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024



### Reglamentación Urbanística

De acuerdo con el Acuerdo No. 011 del 5 de junio del 2015, por el cual se adoptó el plan de ordenamiento tradicional para el municipio de Valledupar, el uso del suelo donde se localiza el inmueble tiene la siguiente descripción:

**LOCALIZACIÓN**

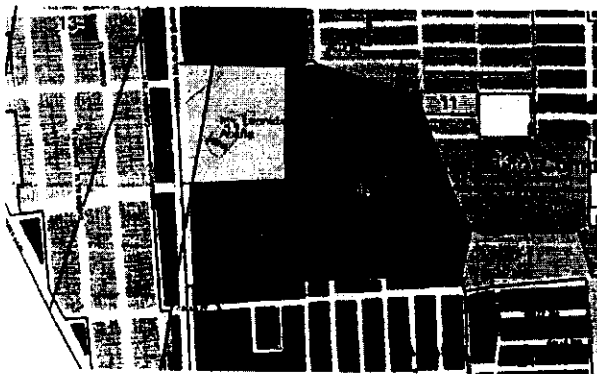
ANEXACIONES		VOLÚMENES	
CLASIFICACIÓN	VALOR	VALOR	VALOR
Vías de la red vial arterial	5,00	1,5	0,8
Vías de la red vial secundaria	5,00	1,2	0,5
Vías de la red vial local	3,00	1	No se aplica
Vías peatonales		No se aplica	No se aplica

ANEXACIONES		VOLÚMENES	
CLASIFICACIÓN	VALOR	VALOR	VALOR
De 1 a 3 pisos	3,00	3,00	
De 4 a 5 pisos	3,00	4,00	
De 6 a 8 pisos	4,00	5,00	
De 9 a 11 pisos	5,00	6,00	
De 12 o más pisos	6,00	8,00	

21

HOJA No 6

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024



- Desarrollo, Comercio 2
- Desarrollo, Comercio 3
- Desarrollo, Multiple 1
- Desarrollo, Multiple 2
- Desarrollo, Residencial 1
- Desarrollo, Residencial 2
- Desarrollo, Residencial 3
- Mejoramiento Integral Complementario, Comercial 1

**EDIFICABILIDAD:**

SECTOR	TRATAMIENTO	Desarrollo	
	AREA DE ACTIVIDAD	Múltiple 1	
19	<b>EDIFICABILIDAD</b>		
	<b>FRENTE</b>	Vivienda	Comercio y servicios, dotacional, industria.
	<b>INDICE OCUPACION MAX.</b>	0,35	0,50
	<b>INDICE CONSTRUC. MAX.</b>	2,0	1,75
	<b>ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)</b>	Plan parcial	
	<b>TIPOLOGIA EDIFICATORIA</b>		
<b>OBSERVACIONES</b>	Índices sobre área neta urbanizable Aplica a los suelos de expansión		

HOJA No 7

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024



#### NOTAS PARTICULARES

1. Aplica para edificaciones de apoyo a la infraestructura de los sistemas de distribución.
2. En escenarios recreativos y deportivos el índice de ocupación incluye áreas ocupadas en primer piso bajo cubierta, al aire libre y parqueaderos en superficie.
3. Los asientos laterales y de fondo para proyectos industriales, serán de cinco metros (5.00 ML).
4. Subdivisión mínima permitida: 600 m<sup>2</sup>.
5. Aplica a agrupaciones o conjuntos construidos con unidad de diseño.
6. Los predios demarcados en el cono de aproximación del aeropuerto deben consultar altura máxima permitida a la aeronáutica civil.
7. Se aplica esta edificabilidad cuando no existe proyecto urbanístico aprobado con anterioridad.
8. Se aplica esta edificabilidad a predios que ya contaron con proceso de urbanización y entregaron sus respectivas áreas de cesión al Municipio, pero que a la fecha no se han construido. (Deben Presentar documentos de soporte).
9. La formulación del PP o Proyecto urbanístico deberá orientarse teniendo en cuenta el área de actividad o vocación establecida en el presente plan.
10. Los predios con tratamiento de desarrollo que se encuentran dentro del área de afectación de la Planta de Tratamiento de aguas residuales del Tarrajal, quedan condicionados a la salida de funcionamiento de la misma para su urbanización.

#### 4. Características Generales del inmueble

##### Ubicación:

El lote se encuentra ubicado en el sur oriente de Valledupar, costado oriental de la carrera 12 Av. Salguero; dentro del perímetro urbano, cuenta con servicios públicos básicos (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, gas natural, telefonía) A PIE DE LOTE SOBRE LA CARRERA 7ª, y cuenta con vías de acceso en concreto rígido, andenes, bordillos y con transporte público de buen nivel. Es una extensión de terreno de 12.322,62 M<sup>2</sup> con topografía definida plana en donde encontramos pendientes mínimas de 0-3% en la mayoría de su extensión. Por tratarse de un lote en el que funcionaron antaño bodegas y oficinas, cuenta con acometidas de acueducto y alcantarillado en una porción del terreno.

El terreno es producto de la subdivisión de un globo de mayor extensión, realizada por el municipio de Valledupar con el objeto de desarrollar obras de utilidad pública, con los procedimientos consagrados en el artículo 2.2.6.1.1.6. del Decreto 1077 de 2.015, el cual establece lo siguiente:

*Artículo 2.2.6.1.1.6 ( ) Parágrafo 3 No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra*

Para lo cual profirió la Resolución 001030 del 21 de abril de 2022, donde estableció la subdivisión de los terrenos del antiguo Idema para acometer distintos proyectos de interés público

HOJA No 8

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024



Que los inmuebles que se subdividen quedaran con la siguiente área y linderos:

**LOTE A:** Denominado Institución Educativa Leónidas Acuña, con un área 34 196.00 m<sup>2</sup>, alinderado así Norte, Con una longitud de 210.23 metros con el Centro Comercial Mayales, Sur con una longitud de 126.52 metros con Lote B Futuro Centro Administrativo y con una longitud de 73.41 metros con Lote Defensoría del Pueblo. Este con una longitud de 165.82 metros con Área de Cesión N°1, Oeste con una longitud de 167.83 metros con Carrera 7A o Avenida Salguero.

**LOTE B** con un área 8 532.46 m<sup>2</sup> y los siguientes linderos Norte con una longitud de 126.52 metros con Institución Educativa Leónidas Acuña. Sur con una longitud de 124.47 metros con Lote 5 Lote Uso Comercial Futuro Desarrollo, vía interna perfil vial V2a, en medio. Este, con una longitud de 67.97 metros con Lote Defensoría del Pueblo y Oeste con una longitud de 68.00 metros con carrera 7A o Avenida Salguero

**LOTE 5 Lote Uso Comercial Futuro Desarrollo**, con un área de 12.322.62 m<sup>2</sup>, y con los siguientes linderos. Norte con una longitud de 67.03 metros con Lote B y Lote Defensoría, vía interna perfil vial V2A en medio. Sur con una longitud de 69.69 metros con Servipan. Este con una longitud de 182.94 metros con Lote Fonvisocial, en medio vía interna perfil V2C, Oeste con una longitud de 377.26 metros con Carrera 7A o Avenida Salguero.

De esta forma el Lote #5, quedo alinderado de la siguiente manera:

**Linderos Generales del Predio**

**Colindancias según Resolución 001030 del 21 de abril de 2022.**

Al	Norte	En	67.03 m	Con	Lote B y lote Defensoría, vía interna perfil vial V2A en medio
Al	Sur	En	69.69 m	Con	La Industria Servipan Ltda
Al	Este	En	182.94 m	Con	Lote Fonvisocial, en medio vía interna perfil V2C
Al	Oeste	En	377.26 m	Con	Carrera 7ª o Avenida Salguero.
<b>Área total</b>			<b>12.322,62</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	

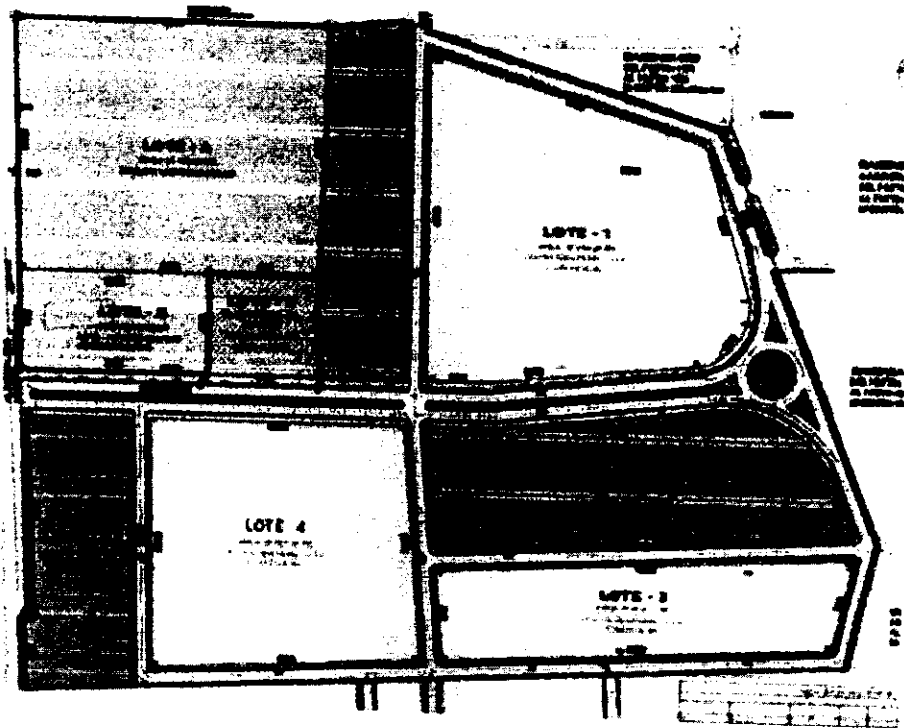
**CARACTERISTICAS DEL LOTE:**

HOJA No 9

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024



Que la subdivisión planteada en el acápite anterior, se hará conforme a la siguiente imagen



**VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR Y AL PREDIO:**

IDENTIFICACION	CARACTERISTICAS GENERALES	CONSERVACION
Carrera 7a	Vía ZPV V-2 B-1, según el Plan Vial, con 2 calzadas con 7,00 m. c/u y un separador de 2,00 m. Para una franja de 14,00 m. Pavimentada en concreto rígido con andenes y bordillo. Es uno de los principales ejes viales del sector. Sobre esta vía se concentra gran parte de la actividad comercial del sector y un alto flujo vehicular. Se encuentra proyectada como vía	Buena

HOJA No 10

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024



	del Sistema estratégico de Transporte Público de la ciudad.	
CALLE 38A	Vía local en construcción que permitiría el acceso a la Villa Bolivariana	Buena

**SERVICIOS PUBLICOS:**

TIPO DE SERVICIO	ESTADO	EMPRESA PRESTADORA
ALCANTARILLADO	Disponible	Empresa de servicios públicos de Valledupar EMDUPAR.
ACUEDUCTO:	Disponible	Empresa de servicios públicos de Valledupar EMDUPAR.
ASEO:	Disponible	Empresa privada INTERASEO S.A.
ENERGIA ELECTRICA:	Disponible	Empresa privada AFINIA S.A.
ALUMBRADO PUBLICO:	Disponible	Empresa privada AFINIA S.A.
RED TELEFONICA:	Disponible	Empresas privadas (Edatei, Movistar, Claro, entre otras)
GAS DOMICILIARIO:	Disponible	Empresa privada Gases del Caribe.

**OTRA INFRAESTRUCTURA:**

CALZADAS DE VIAS.	Concreto armado sobre la carrera 7ª, doble calzada.
ANDENES:	Concreto armado
BORDILLOS:	Concreto armado

**TERRENO:**

TOPOGRAFIA	Plano.
FORMA GEOMETRICA	Irregular
FRENTE	280 ml
FONDO	68 ml
RELACION FRENTE-FONDO	4:1

HOJA No 11

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024



## 5. Características Generales de las construcciones

Como se manifestó en el capítulo anterior, las construcciones existentes fueron las necesarias para el funcionamiento de la sede del IDEMA, al desaparecer esta entidad, hace más de 20 años, las construcciones quedan abandonadas, sufren un gran deterioro físico y una obsolescencia funcional para cualquier otro uso distinto, por lo que amerita una demolición general para disponer del terreno en el desarrollo que se ajuste al nuevo POT y a las edificabilidades planteadas en la norma, en busca del mejor y mayor uso posible.

## 7. 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.

### Geografía y Ubicación

Valledupar está ubicada al norte del Valle del Cesar, entre la Sierra Nevada de Santa Marta y la Serranía del Perijá, al margen de los ríos Cesar y Guatapurí, en la Costa Caribe colombiana.

Su territorio es llano y basculado hacia el sureste mediante una leve pendiente. La ciudad se encuentra a una altitud que oscila entre los 246 m al Norte (Planta de Tratamiento de Agua Potable) y 150 m al Sur (Conjunto habitacional Casa e' campo), la altitud media es de 168 m (Plaza Alfonso López). Además de las enormes estructuras montañosas que la rodean (pico Bolívar y Colón) sobresalen en inmediaciones de la ciudad dos cerros, al Nororiente, la "DPA" con 330 msnm, el de "La Popa" con 310 msnm al oeste, y en especial el "Murillo" que con 1430 msnm constituyen los cerros tutelares de la Ciudad.

La ciudad es un importante centro para la producción agrícola, agroindustrial y ganadera en la región comprendida entre el norte del departamento del Cesar y el sur del departamento de La Guajira.

### Análisis De La Economía Urbana

Valledupar, es una ciudad de crecimiento constante, que cuenta con unos servicios públicos eficientes, y una importante plusvalía en términos de inversión inmobiliaria.



HOJA No 12

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024



El mercado inmobiliario colombiano en general, se encuentra hoy en uno de sus peores ciclos, luego de la pandemia del COVID. Los factores de reactivación se encuentran en incertidumbre por los anuncios del Estado Central.

La situación actual del mercado inmobiliario es desfavorable en general, nos encontramos con un mercado al alza particularmente de los insumos para la construcción y una inestabilidad jurídica que impide vislumbrar un futuro claro para las distintas iniciativas de inversión, todo generado por la falta de claridad del Gobierno Nacional.

Es importante mencionar que la zona donde se ubica el inmueble en estudio está enmarcada en una zona potencial mixto (Residencial, Institucional, Recreativo), Sector de uso múltiple, localizado en la zona centro-sur-oriental de Valledupar. Hace algunos años esta área había mantenido una tendencia de lento desarrollo enfocada al uso comercial y en menor escala al uso industrial de bajo y impacto, hoy dentro de ese mismo corredor de la Avenida Salguero -carrera 7A-, se han implantado establecimientos comerciales principalmente el de concesionario de vehículos y de maquinaria agrícola, servitecas, entre otros. Actualmente encontramos un mercado de mobiliario un poco mas fluido después de la construcción del Centro Comercial Los Mayales junto con el desarrollo de viviendas del proyecto Las Américas situado a poca distancia del predio en estudio sobre el sector oriental de la ciudad. Los anteriores proyectos en este sector han sido los generadores principales de la reactivación sobre este corredor importante del sector y la ciudad. Entre las principales construcciones se encuentran: Centro Comercial Los Mayales, EPS Coomeva, Concesionarios, Renault Toyota, Industrias Servipan, Gaseosas Postobón.

El estrato predominante en el sector es medio (2 y 3), dependiendo del uso residencial, que aún existe en el interior de los barrios, o del comercial o institucional dentro de los corredores de uso múltiple.

La zona del barrio Doce de Octubre está delimitada por los ejes de la Carrera 16 -avenida Pastrana- Carrera 7A y las Calles 21 y 44.

En el sector encontramos edificaciones antiguas, modernas y semi-modernas, en 1 y 2 pisos de altura generalmente. Algunas de las construcciones han sido remodeladas y adecuadas para las actividades según la necesidad.

Los barrios que conforman el sector son: La Granja, Simón Bolívar, Primero de Mayo, Las Américas (Bolivia, Chile, argentina, Brasil y Mar de Plata). En lo referente a los diferentes giros y tendencias de los desarrollos en Valledupar,

HOJA No 13

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024



tenemos el siguiente análisis:

- En lo que se refiere al mercado inmobiliario este se encuentra en un nivel alto en ofertas debido al auge en la inversión que pasa la región y con una demanda menor a la observada hace un año y en la situación real del mercado, hoy tenemos síntomas claros de desaceleración la cual está unido a la difícil situación económica que presenta el país aunado a los regímenes climáticos que han imperado en los últimos 5 años en la ciudad, que hoy refleja la desesperanza del sector agrícola, además de los bajos precios de los productos primarios (carbón) en el mercado internacional. La construcción del centro comercial Mayales Plaza, inaugurado en el 2013, le dio dinamismo a la construcción de centros comerciales en la ciudad en la zona con grandes expectativas en la zona sur de la ciudad. Por lo anterior se observó un incremento en los precios de los inmuebles de acuerdo a las expectativas de crecimiento existentes en la ciudad en lo referente a lo comercial. Con lo anterior, según análisis queda copada la posibilidad de un centro comercial nuevo en esta zona de la ciudad.
- El sector donde se encuentra localizado el inmueble en estudio durante sus últimos 5 años ha acelerado su proceso de consolidación se encuentra en la zona residencial de desarrollo estrato 2, 3 y 4 de Valledupar. En el sector se está dando una densificación debido a la construcción de urbanizaciones de buena calidad como es el macroproyecto s Américas, la urbanización Doña Clara, entre otras con una oferta de mas de 400 viviendas en la actualidad.
- Hoy el gobierno municipal ha puesto en consideración la construcción de 1500 viviendas en el lote del análisis, dando unas expectativas importantes en la zona, de reivindicación de una zona que fue otrora zona agroindustrial, para determinar en el dicho proyecto.
- El sector en que se encuentra localizado el inmueble, ha sufrido un cambio radical importante en los últimos 5 años, era un sector industrial y actualmente la carrera 7 es un corredor con tendencia comercial el cual se inicia aproximadamente en la glorieta Hernando de Santana continuando hacia el sur con una consolidación media en el cambio de su uso, tomando esta zona una plusvalía importante que se nota en precios y ofertas de productos inmobiliarios.

Nos apoyaos para estos análisis en la información suministrada por Camacol-Cesar, específicamente en lo consignado en los estudios de Coordinada Urbana

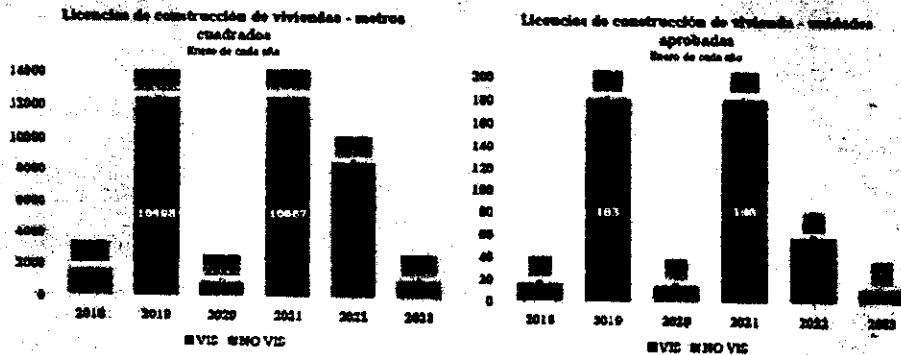
HOJA No 14

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024



de esa entidad.

### LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN - VALLEDUPAR

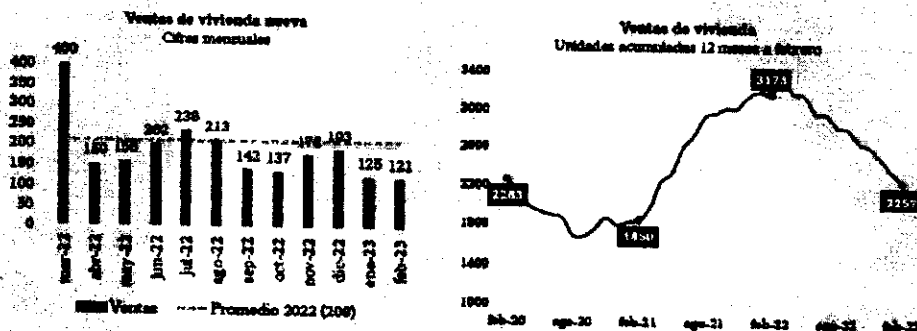


Durante el mes de enero de 2023, los metros cuadrados licenciados para construcción de vivienda presentaron una reducción de 97% con respecto al mismo periodo de 2022, con mayor contribución a la caída del segmento VIS. Como consecuencia, las unidades aprobadas se redujeron en un 76%.

Fuente: DANE - BLC. Elaboró: CAMACOL CBAA



### VENTAS - VALLEDUPAR



Durante marzo 2022 - febrero 2023, se vendieron en Valledupar 2.257 unidades habitacionales. En promedio 194 viviendas mensuales.

Fuente: COORDINADA URBANA. Elaboró: CAMACOL CBAA



Se observa una disminución importante en las licencias de construcción de viviendas, como también una caída en ventas y un impacto en los indicadores de iniciación y lanzamientos de proyectos.

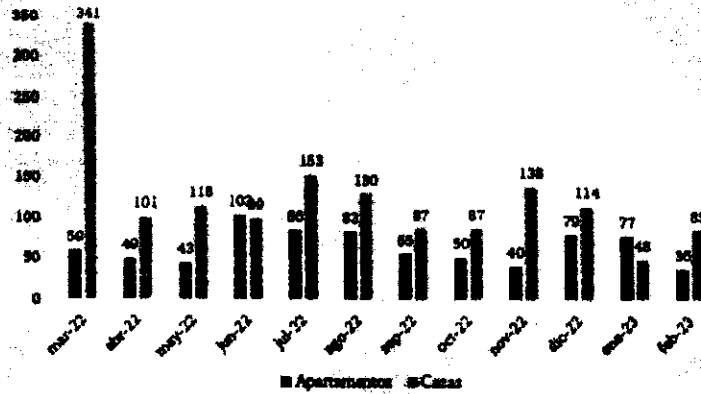
HOJA No 15

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024



**VENTAS APARTAMENTOS Y CASAS - VALLEDUPAR**

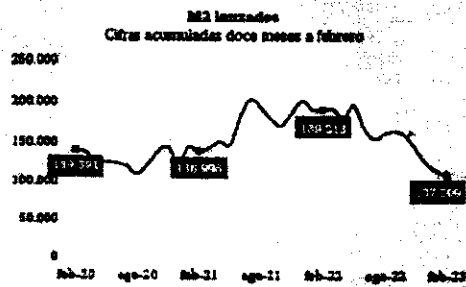
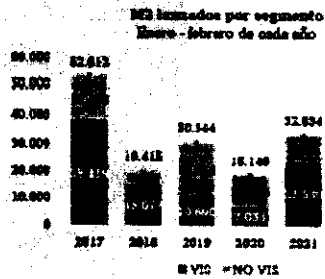
Cifras mensuales



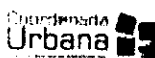
Durante marzo 2022 - febrero 2023, se vendieron en Valledupar 1.269 casas y 780 apartamentos. En el último año, solo en el mes de junio y enero las ventas de apartamentos superaron las de casas.



**LANZAMIENTOS POR ÁREA- VALLEDUPAR**



En el acumulado de los últimos 12 meses hasta febrero, se lanzaron 107.806 unidades en Valledupar, lo que representó una reducción de 48% con respecto al mismo periodo del año anterior.



HOJA No 16

FOLIO No LPR-12385

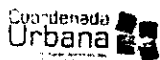
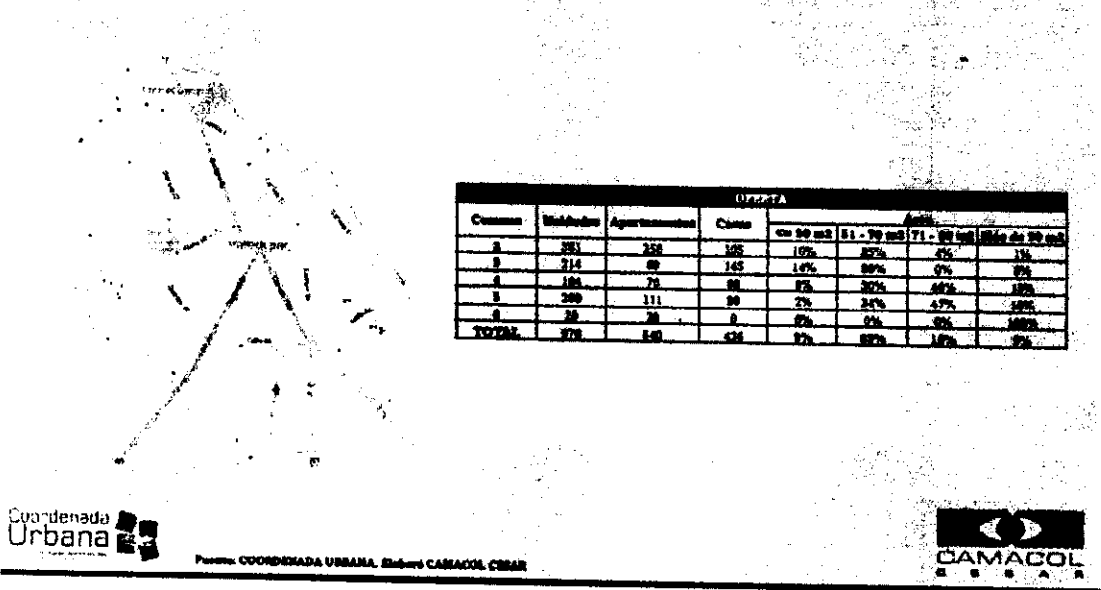
FECHA DE EXPEDICIÓN 07/03/2023

FECHA DE CADUCIDAD 07/03/2024



**OFERTA POR COMUNAS - VALLEDUPAR**

Enero/23



Proyecto COORDINADA URBANA, Edificio CAMACOL CENAR



**8. Descripción de hipótesis y condiciones restrictivas**

**7.1 Problemas de Estabilidad y Suelos**

No se tiene conocimiento de problemas de estabilidad y suelos en el sector.

**7.2 Impacto Ambiental y Condiciones de Salubridad**

No existen elementos o problemáticas ambientales que afecten de manera positiva o negativa al bien inmueble objeto de valuación.

**7.3 Servidumbres, Cesiones y Afectaciones Viales**

En los documentos de propiedad y tradición del inmueble no se refleja ningún tipo de afectación.

**7.4 Seguridad**

El bien inmueble no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva, y proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.

**7.5 Problemáticas Socioeconómicas**

No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecte negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble objeto de valuación.

HOJA No 17

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024



## 9. Metodología de Valuación para el Inmueble

### 9.1 METODOLOGÍA APLICADA

La metodología de valuación del inmueble en estudio cuenta con los siguientes análisis:

- I. Análisis del Valor de Mercado
- II. Análisis del Valor por Metodología Residual sobre el lote 5 con el potencial de USO COMERCIAL o sea el proyecto de la administración municipal

- Valor de mercado del terreno que ocupa el inmueble analizado, se determinó en función de la investigación exhaustiva de mercado realizada para terrenos similares y contrastantes en la ciudad.

Las normas IVSC 2011, Normas Internacionales de Valoración – IVS expedidas por la Internacional Valuation Standards Committee – denominadas normas IVSC 2011, tienen entre otras las siguientes definiciones, las cuales competen el presente análisis:

Las valuaciones de cualquier tipo, que se elaboran para estimar el valor de mercado o un valor definido que es de no mercado, requieren que el valuador aplique uno o más enfoques de valuación. El término enfoque de valuación en general se refiere a los métodos analíticos generalmente aceptados y de uso común. En distintos Países estos enfoques pueden conocerse como métodos de valuación.

- ↓ **Enfoque de costo.** Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de cierta propiedad, uno podría construir otra propiedad que sea o una réplica de la original o una que proporcionaría una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes raíces generalmente no habría de justificarse pagar más por cierta propiedad que el costo de adquirir un terreno similar y construir una estructura alterna, a menos que el tiempo no sea el debido, que existían inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque también tiene que ver con la estimación de depreciación de propiedades más antiguas y/o menos funcionales en donde el estimado de costo nuevo excede de manera poco usual, el precio probable que se pagaría por la propiedad valuada.
- ↓ **Enfoque de Capitalización de Ingreso.** Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y a un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso en un estimado de valor. Este proceso puede considerarse relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rendimiento o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre la inversión), o ambas. Por lo general, el principio de sustitución sostiene que la corriente de ingreso que produce el mayor retorno proporcional a cierto nivel de riesgo, da lugar a la cifra de valor más probable.

HOJA No 18

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024



- ✦ **El enfoque de comparativo de mercado** establece límites sobre el valor de mercado para inmuebles, examinando los precios que se pagan comúnmente por propiedades que compiten por compradores con la propiedad de estudio. Se investigan las ventas para asegurar que las partes involucradas en la transacción estuvieron típicamente motivadas. Los precios de venta que reflejan una motivación distinta a la del típico participante del mercado, es decir, las transacciones de compradores especiales que están dispuestos a pagar una bonificación por una propiedad en particular se deben eliminar.

La propiedad en estudio (la propiedad que se está valuando) se compara con los precios de venta (listas y ofertas) de propiedades similares que se han vendido recientemente en el mercado (abierto). Se analizan los precios de venta, aplicando unidades adecuadas de comparación y se ajustan las diferencias con la que se estudia con base en los elementos de comparación (ver la nota de orientación sobre Bienes Inmuebles, No 1, epígrafes 5.12.4 y 5.22).



#### INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE TERRENO

#### 3. COMPARATIVO DE MERCADO:

Se hizo el cálculo de su posible valor de lotes en venta y ofertas, teniendo en consideración la actual demanda de este tipo de inmuebles en el mercado inmobiliario local.

HOJA No 19

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024



Se llevó a cabo un estudio de mercado de inmuebles con características similares ubicados en el sector y sectores vecinos. Este estudio de mercado se fundamentó en la siguiente información:

### I. Análisis del Valor de Mercado

"Artículo 1º.- Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial"

- ✘ Valor comercial del terreno analizado, se determinó en función de la investigación exhaustiva de mercado realizada para terrenos similares y contrastantes en la ciudad.

Encuesta actual de los valores del terreno en sectores comparables:

	IDENTIFICACIÓN / UBICACION	OPERACION	FECHA	VALOR M2
1	Barrio Mayales	Comp-venta	8/12/2022	\$ 850.000
2	Panama	Oferta	22/09/2022	\$ 800.000
3	las Americas	Oferta	23/07/2023	\$ 910.000
4	Mayales etapa 2	Avalúo	24/06/2023	\$ 900.000
5	Lote K 7A 28-51	Comp-venta		\$ 772.317

MEDIA ARITMETICA	\$ 846.463
DESVIACIÓN ESTANDAR	60357,51
COEFICIENTE DE VARIACIÓN %	7,13
VALOR ADOPTADO	\$ 800.000,00

Podemos determinar con respecto a los terrenos que el valor del metro cuadrado en oferta oscila entre 772.000/m<sup>2</sup> a \$910.000/m<sup>2</sup>, con un tiempo en el mercado mediano de acuerdo con el potencial del mismo y a la ubicación relativa con respecto a los ejes viales. El valor comercial adoptado para el terreno del inmueble en estudio, tomando en cuenta el procedimiento matemático anterior es de \$800.000/m<sup>2</sup>.

#### • ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO RESIDUAL

##### II. Método Estático Residual o de Potencial de Desarrollo –proyecto Comercial-

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

Para determinar el valor del suelo según su potencial de desarrollo como esta en el acuerdo 021 del 5 de junio del 2016 debemos aplicar el Método Residual sugerido en la resolución IGAC 620 de 2008 y en las normas nacionales e internacionales para valoración de predios brutos que obtienen norma nueva. Este método exige determinar el valor de ventas de las unidades resultantes y calcular



HOJA No 20

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024



los costos directos e indirectos quedando un margen para la utilidad y las ventas. Esta técnica se denomina Residual Estático por tratamiento deductivo.

La Resolución 620 del 2008 dice en su Art, 4 lo siguiente:

Artículo 4o. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalué la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

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

Se desarrollaron los siguientes pasos:

1. Proyectos para cumplir con el principio de mayor y mejor uso.

De acuerdo con la normativa vigente los mejores y mayores usos del suelo es Comercial más vivienda, con desarrollo de proyecto inmobiliario, teniendo en cuenta las condiciones actuales del mercado.

Se realizará el análisis, bajo este escenario:

Escenario 1: Se realiza un proyecto de viviendas similar a los que se están desarrollando actualmente en la zona, en los pisos superiores y se desarrolla un proyecto de Uso Comercial en la plataforma, hasta dos pisos.

Se realizó una investigación de proyectos en la zona, y aplicando la definición de viviendas VIP y VIS dada por el Ministerio de Vivienda, consultado la revista Construdata No. 191 (junio-agosto de 2.019) y se obtuvo la siguiente información relevante:

HOJA No 21

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024



ALCALDIA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR			
ANALISIS RESIDUAL PARA EL LOTE 5 FUTURO DESARROLLO COMERCIAL		RESOLUCION	
001030 DE ABRIL 21 DE 2023			
LONJA PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR		No Avalúo:	12385
AVALUO RESIDUAL		Fecha:	7/03/2023
SECTOR NORMATIVO	19	COMUNA	2
EDIFICABILIDAD	AREA (M2)	FRENTE (ML)	USO
	Indice Ocupacion	Indice Construccion	MULTIPLE 1
	50%	200%	No.Pisos
			4
CALCULO DE VALORES:			
DESCRIPCION	AREA M2	%	
AREA LOTE (TERRENO)	12.322,62	100%	
AREA UTILIZABLE (I de O)	6.161,31	50%	
AREA CONSTRUIBLE (I de C)	24.645,24	200%	
OBLIG. URBANIST. ESPACIO PUBLICO	1.971,62	16%	
OBLIG. URBANIST. EQUIPAMIENTO	1.478,71	12%	
Area total construcción sin sótanos	21.194,91	172%	
Altura en Pisos	4	4	
Area Vendible COMERCIAL	11.657,20		
Area Vendible RESIDENCIAL	8.477,96		
Circulaciones y áreas comunes	3.868,07		
Area Local tipo	89,00		
Area Vivienda tipo	60,00		
Unidades Comerciales resultantes	131		
Unidades Residenciales	141		
Estacionamientos Permanentes	141		
Estacionamiento para visitantes	113		
total numero de parqueaderos	254		
Area parqueaderos	6.358		
Area en sótanos	3.647		
Area primer piso DISPONIBLE para parqueo	2.711		
Análisis de Ventas			
DESCRIPCION	VLR-UNITARIO	VLR-PARCIAL	%
Valor Venta Cada m2 Privado COMERCIO	\$ 3.600.000	\$ 41.965.914.672,00	
Valor Venta Cada m2 Privado RESIDENCIAL	\$ 2.450.000	\$ 20.771.008.272,00	
Valor Venta Parqueaderos	\$ 12.000.000	\$ 1.695.592.512,00	
<b>Total Ventas</b>		<b>\$64.432.516.456,00</b>	<b>100,00%</b>
Análisis de Costos			
Costo directo m2 Construcción comercio	\$ 1.380.000	\$ 16.086.933.957,60	
Costo directo m2 Construcción residencial	\$ 1.340.000	\$ 11.360.469.830,40	
Costo directo m2 Construcción parq. en superficie	\$ 180.000	\$ 487.975.752,00	
Costo directo m2. Construcción sótano	\$ 350.000	\$ 1.276.623.432,00	
Costo directo de Obras de urbanismo	\$ 80.000	\$ 985.809.600,00	
Costo directo m2 Construcción Areas Comunes y circulacion	\$ 670.000	\$ 2.591.607.180,06	
<b>Total Costos Directos</b>		<b>\$ 32.789.419.752,06</b>	<b>50,89%</b>
<b>Costos Indirectos</b>		<b>\$ 12.132.085.308,26</b>	<b>18,83%</b>
<b>Total Costos de Construcción</b>	<b>37%</b>	<b>\$ 44.921.505.060,32</b>	
<b>Utilidad 15% de las ventas</b>	<b>15%</b>	<b>\$ 9.664.877.318,40</b>	
<b>Total Valor de Construcción</b>		<b>\$ 54.586.382.378,72</b>	<b>84,72%</b>
<b>VALOR TOTAL DEL LOTE EN BRUTO</b>		<b>\$ 9.846.133.077</b>	<b>15,28%</b>
<b>VALOR UNITARIO TERRENO/M2</b>		<b>\$ 799.029</b>	

HOJA No 22

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024



No se aplicó el tratamiento inductivo que se basa en aplicar un factor alfa o incidencia del suelo a las ventas, porque este método es muy discutible. En avalúos y en negocios inmobiliarios se recomienda aplicar la técnica deductiva residual. Para que el modelo estático pueda tener una comprobación dinámica en el tiempo se aplica una modelación de la TIR a una etapa o a todo el proyecto para comprobar si la utilidad es razonable. Si los costos, ventas y utilidad son razonables, el resultado es el lote que sale por residuo.

#### Consideraciones finales

Se presenta dificultad de vender un bien inmueble de esa área y potencial, pues tendría que ser para un proyecto de gran envergadura, ya sea residencial, VIS que el tiempo de maduración es muy amplio. Además, de tener un uso comercial en la zona colindante a la avenida Salguero. El valor representado en este análisis trata de solventar lo que cualquier inversionista trataría de satisfacer en su negocio por tratarse de un esquema claro de expectativas de rentabilidad y realidad económica en la ciudad.

Si además observamos que el predio tiene un potencial importante, no es mas decir que el mercado inmobiliario de la ciudad, se encuentra con una importante oferta de productos inmobiliarios de vivienda y con una preocupación que los desarrollo como VIPA están fracasando o con problemas serios de encontrar su cierre financiero, con una demanda que ha empezado a descender EN FORMA ESTRUENDOSA, ULTIMO AÑO 52, con serios síntomas de decaimiento, sobretodo por los problemas de los precios del carbón, que impacta sustancialmente en la economía local y la pandemia global.

#### • RESULTADO DEL AVALÚO

Valor de Mercado mediante el método residual

CONCEPTO	AREA	PARCIAL	Importe
TERRENO COMERCIAL	12.322,62	800.000,00	9.858.096.000,00
		Total	9.858.096.000,00

#### 10. Prognosis Inmobiliaria

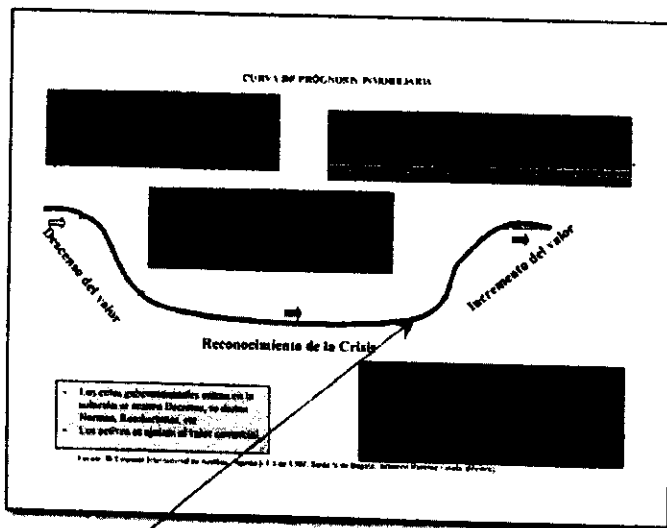
Cuando el mercado es sano, y las condiciones de oferta y demanda están en equilibrio, la labor del avaluador es menos complicada. La labor se complica en situaciones de crisis generalizada de una sociedad, como el que vive Colombia desde finales de los noventa y en general en toda América Latina, en tanto se requiere de una información de coyuntura económica más oportuna y ágil.

HOJA No 23

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024



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 que porcentaje castiga el valor del bien.



Situación del Inmueble

### 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 construcción, etc.), que ayuden o determinen algún tipo de negociación para el inmueble. A continuación señalamos los grados:

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| <b>TIPO A:</b> Fácil comercialización.   | De cero (0) a un (1) año.      |
| <b>TIPO B:</b> Regular comercialización. | De un (1) año a tres (3) años. |
| <b>TIPO C:</b> Difícil comercialización. | De tres (3) años en adelante.  |

La estructura del mercado en la zona es regular (TIPO B debido a la tendencia a mejorar).

## 11. CONCLUSIONES

El VALOR DE MERCADO del lote de terreno del antiguo IDEMA denominado "Lote 5 Desarrollo Comercial" localizado en la carrera 7a con calle 33, ubicado dentro del perímetro urbano en la zona oriente del Municipio de Valledupar, de propiedad de FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR. FONVISOCIAL NIT.8001247407, es el siguiente:

HOJA No 24

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024



- Se determina como valor de venta del lote DESTINADO PARA USO COMERCIAL la cantidad de: **\$9.858'096.000.00 (NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL 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,

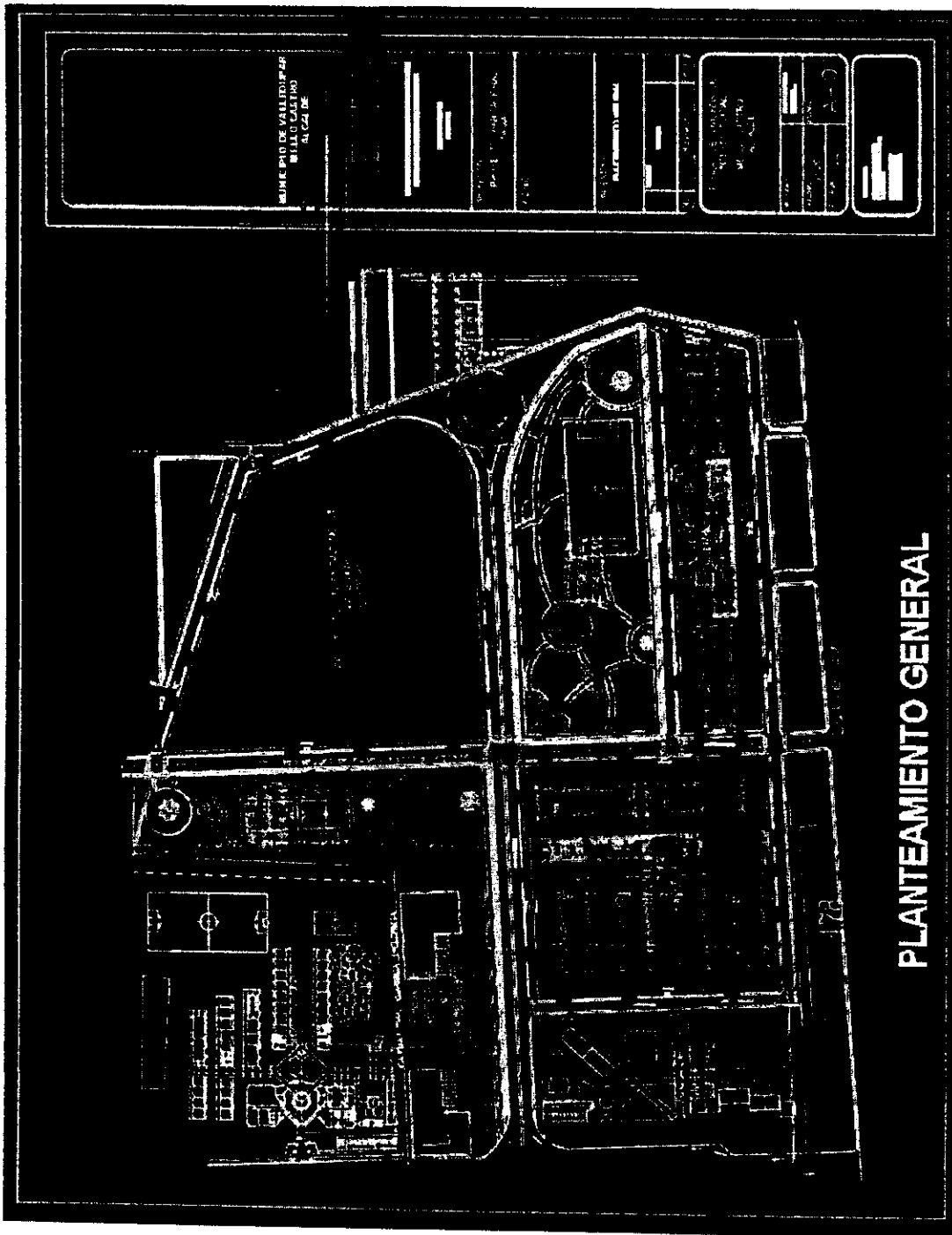
**HELCIAS RODOLFO CASTILLA VALERA.**  
R.A.A. NO. AVAL15241902  
REPRESENTANTE LEGAL.

HOJA No 25

FOLIO No LPR-12385

FECHA DE EXPEDICIÓN 07/03/2023


FECHA DE CADUCIDAD 07/03/2024



HOJA No 26

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024






**VALLEDUPAR**

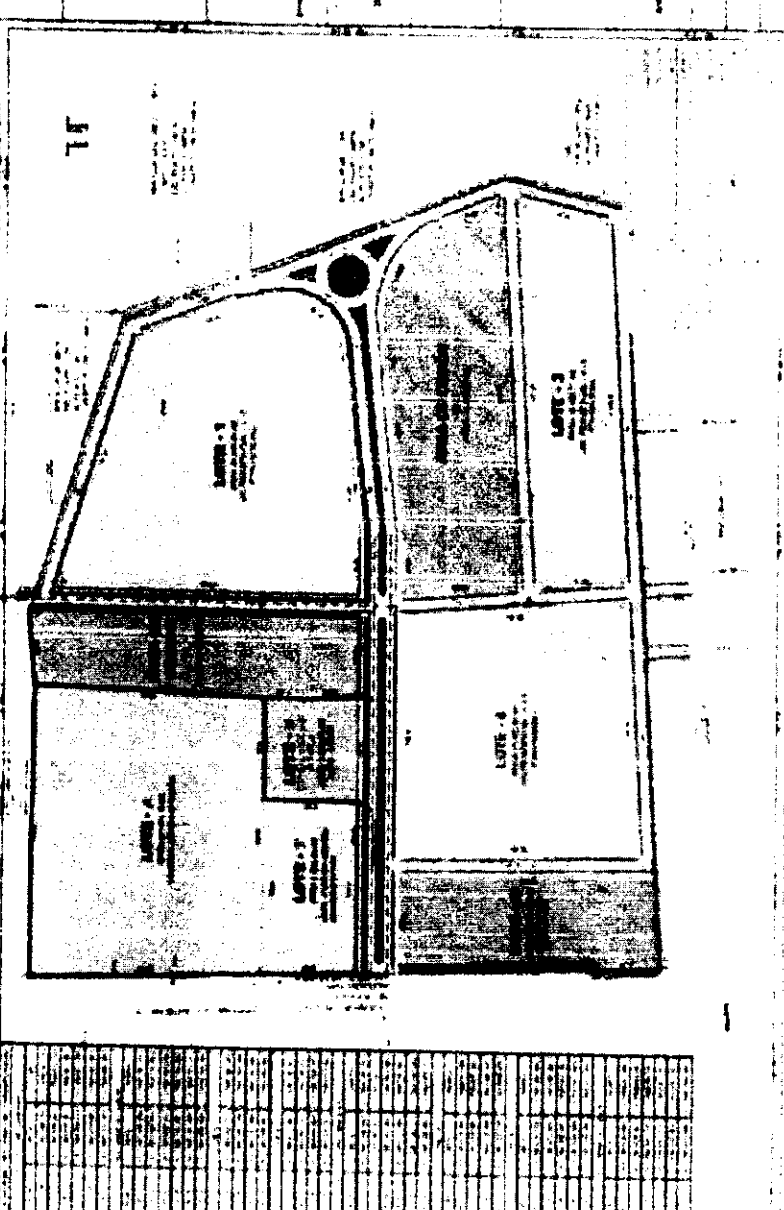
**21 ABR 2022**

**SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL**

**001030**



**ALCALDIA DE VALLEDUPAR**



HOJA No 27

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024



• **CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME**

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

• **DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

El presente Informe de Valuación cumple con lo dispuesto por el Decreto No.1420 de Julio 24 de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No.620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

El presente Informe de Valuación cumple con las Normas Técnicas Sectoriales NTS S 03 - Contenido de los informes de Valuación; NTS S04 - Código de conducta del valuador; NTS I 01 - Contenido de los informes de valuación para bienes inmuebles urbanos y con las Guía Técnica Sectorial GTS G 02- Conceptos y principios Generales de Valuación del ICONTEC.

No se hicieron excepciones a los requisitos de las anteriores normas.

Confirmamos que:

- 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 inmueble 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.

• **DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN**

El valuador no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

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 acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.



HOJA No 28

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024



### REGISTRO FOTOGRÁFICO

#### LOTE

Cerramiento exterior.



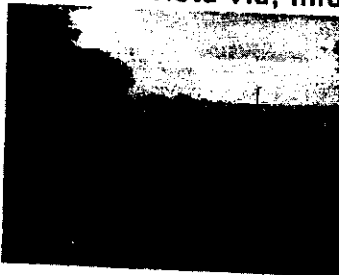
Vista exterior Av. Salguero



Vista Calle 38ª-Lindero sur



vista via, lindero oriental



Construcciones internas:



HOJA No 29

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024

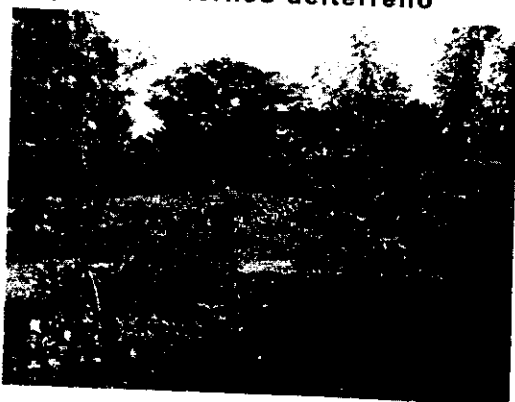
 **LA LONJA**  
Lonja de Propiedad Raíz del Ceso



**Vías de circulación interna**



**Aspectos internos del terreno**



*Profesionales en avaiúos*

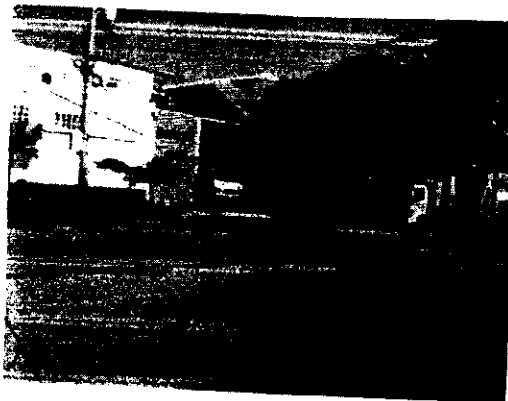
45

HOJA No 30

FOLIO No	LPR-12385
FECHA DE EXPEDICIÓN	07/03/2023
FECHA DE CADUCIDAD	07/03/2024



**Vecindario:**





### Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 11/01/2024	Hora: 12:04 PM	No. Consulta: 511617130
N° Matrícula Inmobiliaria: 190-199265	Referencia Catastral:	
Departamento: CESAR	Referencia Catastral Anterior:	
Municipio: VALLEDUPAR	Cédula Catastral:	
Vereda: VALLEDUPAR	Nupre:	

**Dirección Actual del Inmueble:**

**Direcciones Anteriores:**

**Determinación:** SIN\_SELECCIONAR      **Destinación económica:**

**Modalidad:**

**Fecha de Apertura del Folio:** 09/05/2022      **Tipo de Instrumento:** RESOLUCION

**Fecha de Instrumento:** 21/04/2022

**Estado Folio:** ACTIVO

**Matricula(s) Matriz:**  
190-87736

**Matricula(s) Derivada(s):**

**Tipo de Predio:** U

**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
			MUNICIPIO VALLEDUPAR

**Complementaciones**

1.-EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR. FONVISOCIAL. DESENGLOBO A TRAVES DE LA RESOLUCION 0001030 DEL 21/4/2022 DE LA SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 2/5/2022 EN LA MATRÍCULA 190-87736 -- 2.-EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR HIZO ACLARACION (DE LA RESOLUCION N°000986 DE FECHA 13-04-2021 EN EL SENTIDO DE INDICAR EL ÁREA RESTANTE Y LINDEROS DEL LOTE DE MAYOR ESTIPULADOS EN EL ARTICULO PRIMERO DE LA MISMA YA QUE LA CESION DEL ÁREA FUE DE 81.122.35 MTS2 (8 HAS 1122.35 MTS2) Y UN ÁREA RESTANTE DE 140.877.65 MTS2 (14 HAS 877.65 MTS2 ) A TRAVES DE LA RESOLUCION 2526 DEL 7/12/2021 DE LA SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 15/12/2021 EN LA MATRÍCULA 190-87736 -- 3.-EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR. FONVISOCIAL. ADQUIRIO POR CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, A TRAVES DE LA RESOLUCION 000986 DEL 13/4/2021 DE LA ALCALDIA DE VALLEDUPAR DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 31/5/2021 EN LA MATRÍCULA 190-87736 -- 4.-EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR ENGLORO A TRAVES DE LA ESCRITURA 2120 DEL 4/8/1998 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 21/8/1998 EN LA MATRÍCULA 190-87736 --

**Cabida y Linderos**

LOTE 5 FUTURO PROYECTO USO COMERCIAL CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN RESOLUCION 0001030, 2022/04/21, SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL VALLEDUPAR. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1°. DE LA LEY 1579 DE 2012 NORTE: CON UNA LONGITUD DE 67.03 METROS CON LOTE B Y LOTE DEFENSORA, VÍA INTERNA PERFIL VIAL V2A EN MEDIO; SUR: CON UNA LONGITUD DE 69.69 METROS CON SERVIPAN; ESTE: CON UNA LONGITUD DE 182.94 METROS CON LOTE FONVISOCIAL, EN MEDIO VIA INTERNA PERFIL V2C; Y OESTE: CON UNA LONGITUD DE 377.26 METROS CON CARRERA 7A O AVENIDA SALGUERO.

**Linderos Tecnicamente Definidos****Area Y Coeficiente**

Area de terreno Hectareas: 1 Metros: 2322 Area Centimetros: 62

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
1	1	2022-190-6-5177	19/12/2023	2023-190-3-1090	SE CORRIGE TITULARIDAD DEL PREDIO ES DEL MUNICIPIO VALE ART 59 LEY 1579 DEL 2012	

**Trámites en Curso**

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

**IMPORTANTE**

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.



### Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 11/01/2024  
Hora: 12:05 PM  
No. Consulta: 511617665  
No. Matricula Inmobiliaria: 190-199265  
Referencia Catastral:

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

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

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 02-05-2022 Radicación: 2022-190-6-5177  
Doc: RESOLUCION 0001030 DEL 2022-04-21 00:00:00 SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 0915 DESENGLOBE (OTRO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
A: MUNICIPIO VALLEDUPAR X

RESOLUCION No. 001030

21 ABR 2022

Por medio de la cual se realiza la subdivisión de un predio por obra pública, se hace la declaratoria de espacio público.

El Alcalde Municipal de Valledupar, en uso de las atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las contenidas en la Constitución Política, la Ley 388 de 1997, la Ley 136 de 1994, modificada por la ley 1551 de 2012, la Ley 489 de 1998, la ley 610 de 2000, La Ley 708 de 2001, el decreto 1077 de 2015, la Ley 2079 de 2021 y

**CONSIDERANDO:**

Que el preámbulo de la Constitución establece que Colombia es un Estado social de derecho.

Que la finalidad del Estado es la satisfacción y garantía de ejercicio de los derechos consagrados en la Constitución y la Ley.

Que el artículo segundo de la Constitución política establece que los fines "esenciales del Estado son servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo."

Que esta misma norma consagra que las "autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares

Que la ley 388 de 1997, establece en el "artículo 3º - Función pública del urbanismo. El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios."

Que de conformidad con el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de celeridad, igualdad, eficacia, publicidad, economía y moralidad.

Que la ley 1579 de 2012, Estatuto de Registro de Instrumentos públicos, tiene de conformidad con esta norma, como "objetivos. El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

- Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;
- Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;
- Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Que el municipio de Valledupar era propietario de un inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-87736, con una extensión superficial de 222.000mts<sup>2</sup>, el cual ha sufrido mutaciones, de conformidad con las actuaciones y autorizaciones dadas por el H. Concejo Municipal, por lo que se hace necesario precisar y actualizar las mutaciones señaladas.



001030

21 ABR 2022

Que al hacer un recuento de la historia física del inmueble, se han efectuado las actuaciones que se reseñan

AREA	FOLIO	ESCRITURA PUBLICA ACTO ADMINISTRATIVO	Y/O	NOTARIA ENTIDAD QUE PROFIERE EL ACTO	ACTO
222.000 M2	190-87736	Escritura Pública No 2120 del 1998-08-04		Primera de Valledupar	Englobe, registrado en la anotación No 1 del F.M.I. 190-87736
36.054,06 M2	190-193737 (Lote1)	Resolución 000986 del 13 de abril de 2021	No. 13 de	Municipio de Valledupar	Cesión a título gratuito a favor de FONVISOCIAL, registrado en anotación No 8 del F.M.I. 190-87736 y en la anotación No 1 del F.M.I. 190-193737
16.459,71 M2	190-193739 (Lote 3)	Resolución 000986 del 13 de abril de 2021	No. 13 de	Municipal de Valledupar	Cesión a título gratuito a favor de FONVISOCIAL, registrado en anotación No 8 del F.M.I. 190-87736 y en la anotación No 1 del F.M.I. 190-193737
28.608,58 M2	190-193740 (Lote 4)	Resolución 000986 del 13 de abril de 2021	No. 13 de	Municipio de Valledupar	cesión a título gratuito a favor de FONVISOCIAL, registrado en anotación No 8 del F.M.I. 190-87736 y en la anotación No 1 del F.M.I. 190-193740
5.000 M2	190-197892	Resolución 000103 del 24 de enero de 2022	No. 24 de	Municipio de Valledupar	cesión a título gratuito a favor de la Defensoría del Pueblo, registrado en la anotación No 10 del F.M.I. 190-87736 y en la anotación No 1 del F.M.I. 190-19782

Que las matrículas inmobiliarias y áreas cedidas a favor de FONVISOCIAL, se realizaron mediante Resolución No 00896 del 13 de abril de 2021, proferida por el Municipio de Valledupar, teniendo como fundamento principal el artículo 2.1.2.2.1.1. del Decreto Nacional No.149 de febrero 4 del 2020.

Que la Curaduría Urbana No. 2 de Valledupar, mediante Resolución 20001-2-21-0040 de fecha 23/04/2021 ejecutoriada el 28/05/2021, concede a favor del Municipio de Valledupar Licencia de Urbanización en la Modalidad de Desarrollo; referente al predio distinguido con matrícula inmobiliaria No 190-87736 con un área de 222.000 M2.

Que como consecuencia de la licencia de urbanización mencionada anteriormente, se establecieron las siguientes áreas y/o lotes en el predio distinguido con matrícula inmobiliaria No 190-87736, tal como se observa en el plano siguiente.

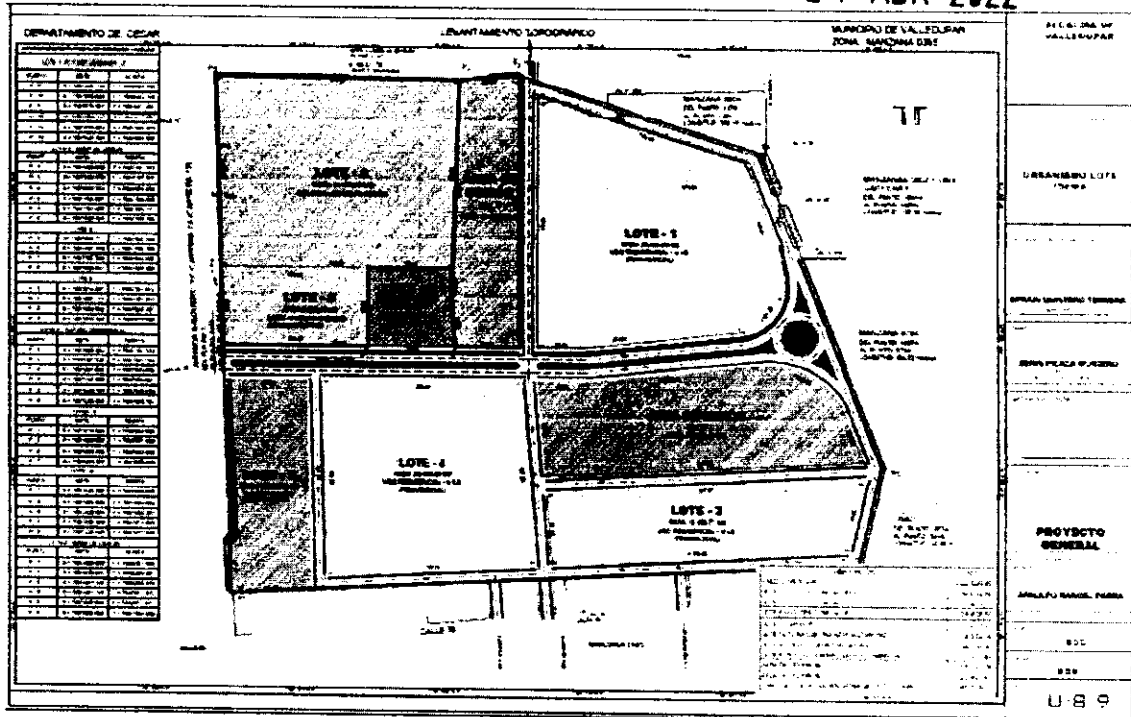


SECRETARIA GENERAL  
MUNICIPAL



001030

21 ABR 2022



Que de manera involuntaria, se omitió protocolizar la Licencia de Urbanización de la referencia y así mismo generar las áreas de cesión de espacio público que estaban destinadas urbanísticamente para ello.

Que en el mes de diciembre de 2021, el Municipio de Valledupar profiere la Resolución No 002526 de fecha 07 de diciembre de 2021, por medio del cual se corrige y aclara La Resolución No 000896 del 13 de abril de 2021, indicando en su parte resolutive que el área restante del Lote de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria No 190-87736, queda con un área restante de 140.877,65 M2 a cuyo titular es el Municipio de Valledupar y a su vez se señalan los linderos. Acto debidamente registrado en la anotación No 009 del folio matrícula inmobiliaria No 190-87736.

Que mediante Resolución No 000103 del 24 de enero de 2022, proferida por Municipio de Valledupar, se transfiere a favor de la Defensoría del Pueblo un área de 5.000 mts2. Acto debidamente registrado en la anotación No 010 del folio matrícula inmobiliaria No 190-87736.

Que en la parte resolutive de la Resolución No 000103 del 24 de enero de 2022, proferida por Municipio de Valledupar, específicamente en el artículo cuarto, se indicó que el inmueble distinguido con folio de matrícula No 190-87736, una vez se descuenta el área de Cinco Mil Metros (5.000 mts2) cedida a favor de la Defensoría del Pueblo, queda con un área restante de 135.087,065 M2 a favor del Municipio de Valledupar, señalándose los linderos específicos de esa área restante, de acuerdo a Levantamiento Topográfico.

Que en la actualidad, el Municipio de Valledupar con el apoyo de Ministerio de Deportes y Ministerio del Interior, va ejecutar unas obras de utilidad pública, como lo son el futuro Centro Administrativo y un coliseo, en el área restante del predio distinguido con folio de matrícula No 190-87736, por lo tanto es necesario realizar una subdivisión del predio de mayor extensión que actualmente cuenta con un área de 135.087,065 M2 cuyo titular del derecho real de dominio es el Municipio de Valledupar.



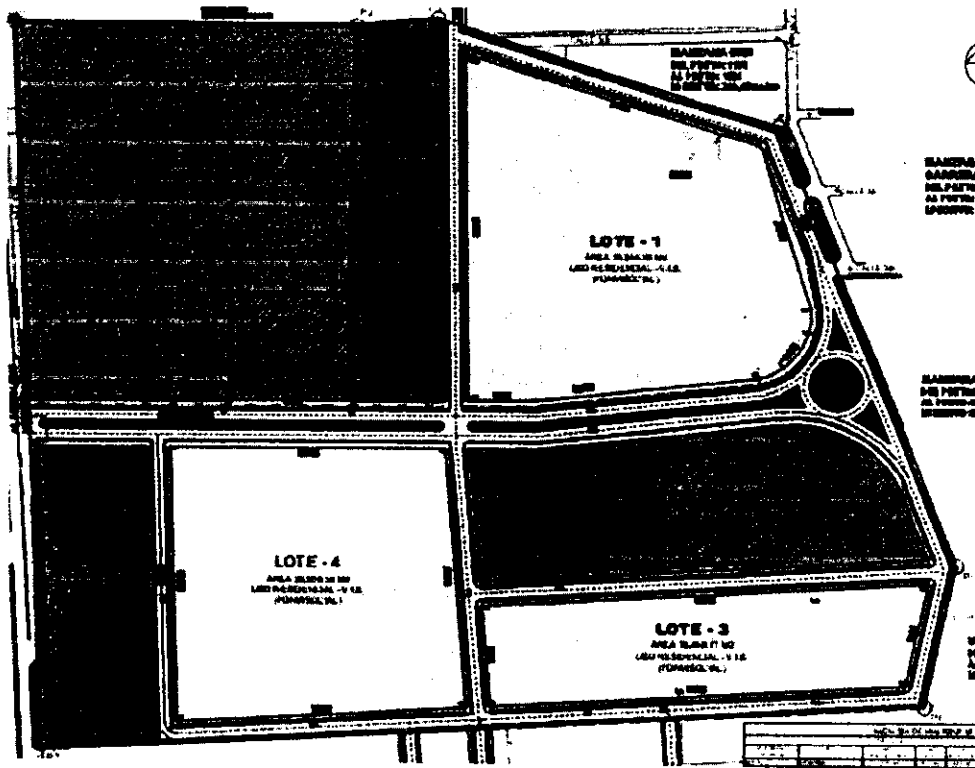
001030

21 ABR 2022

En este orden y teniendo en cuenta que se van a realizar unas obras de utilidad pública en el predio de la referencia, resulta procedente aplicar lo consagrado en el artículo 2.2.6.1.1.6. del Decreto 1077 de 2015, el cual establece lo siguiente:

*" Artículo 2.2.6.1.1.6. (...) Parágrafo 3. No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra."*

Que la subdivisión planteada en el acápite anterior, se hará conforme a la siguiente imagen:



Que los inmuebles que se subdividen quedaran con la siguiente área y linderos:

**LOTE A:** Denominado Institución Educativa Leónidas Acuña, con un área 34.196.00 m<sup>2</sup>, alinderado así: **Norte**, Con una longitud de 210.23 metros con el Centro Comercial Mayales, **Sur** con una longitud de 126.52 metros con Lote B Futuro Centro Administrativo y con una longitud de 73.41 metros con Lote Defensoría del Pueblo, **Este** con una longitud de 165.82 metros con Área de Cesión N°1, **Oeste** con una longitud de 167.83 metros con Carrera 7A o Avenida Salguero.

**LOTE B:** con un área 8.532.46 m<sup>2</sup> y los siguientes linderos **Norte** con una longitud de 126.52 metros con Institución Educativa Leónidas Acuña, **Sur** con una longitud de 124.47 metros con Lote 5. Lote Uso Comercial Futuro Desarrollo, vía interna perfil vial V2a, en medio. **Este**, con una longitud de 67.97 metros con Lote Defensoría del Pueblo y **Oeste** con una longitud de 68.00 metros con carrera 7A o Avenida Salguero.

**LOTE 5:** Lote Uso Comercial Futuro Desarrollo, con un área de 12.322.62 m<sup>2</sup>, y con los siguientes linderos: **Norte** con una longitud de 67.03 metros con Lote B y Lote Defensoría, vía interna perfil vial V2A en medio. **Sur** con una longitud de 69.69 metros con Servipan. **Este** con una longitud de 182.94 metros con Lote

001030

21 ABR 2022

Fonvisocial, en medio vía interna perfil V2C, Oeste con una longitud de 377.26 metros con Carrera 7A o Avenida Salguero.

**LOTE AREA DE CESION NUMERO UNO:** Con un área 13.152.76 m<sup>2</sup> y alinderado de la siguiente manera: **Norte** con una longitud de 50.87 metros con Centro Comercial Mayales, **SUR** con una longitud de 55.53 metros con Lote No.4 Fonvisocial, vía interna perfil vial V2A, en medio. **Este** con una longitud de 237.55 metros con Lote No.1 Fonvisocial, vía interna perfil V2C, en medio y **OESTE** con una longitud de 165.82 metros con Colegio Leónidas Acuña y 68.09 metros con predio de la Defensoría Del Pueblo.

**LOTE 2. AREA DE CESION EQUIPAMIENTO,** con área de 21.915.65 M<sup>2</sup> Predio Denominado Futuro Coliseo Deportivo, con los siguientes: **Norte** con una longitud de 192.42 metros con, Lote No. 1º. Vía Interna Perfil Vial V2A, en medio. **Sur.** Con una longitud de 278.35 metros con lote No. Fonvisocial, Vía Interna Perfil V2C, en medio. **Este** con una longitud de 137.78 metros con Desarrollo Urbanístico denominado las Américas, vía interna perfil V2C, en medio y **Oeste** con una longitud de 82.65 metros con lote No. 4 Fonvisocial, vía interna perfil V2C, en medio.

Que las áreas de se subdividen se pueden resumir en el siguiente cuadro de áreas así:

DESCRIPCIÓN	M2
PREDIO MUNICIPIO SUBDIVIDIDO	135.087,65
LOTE B FUTURO CENTRO ADMINISTRATIVO	8.532,46
LOTE A INSTIRUCION EDUCATIVA LEONIDAS ACUÑA	34.196,00
LOTE 5- FUTURO PROYECTO USO COMERCIAL	12.322,62
AREA DE CESION No 1	13.152,76
AREA DE CESION No 2	21.915,65
VIAS - GLORIETA - ANDEN -ZONA DE PROTECCIÒN	44.968,16

Que, en el área restante del predio de mayor extensión, es decir 44.968.16 m<sup>2</sup> queda lo concerniente áreas de vías, andenes, retiros y zona de protección y glorieta.

Que en párrafos anteriores del presente acto administrativo se manifestó que la Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo expedida por la Curaduría Urbana No 2 de Valledupar, mediante Resolución 20001-2-21-0040 de fecha 23/04/2021 ejecutoriada el 28/05/2021, por un yerro involuntario se omitió protocolizarla; situación que hace necesario que se aplique la figura jurídica de Declaratoria de espacio público consagrada en el artículo 41 de la Ley 2079 de 2021, el cual establece lo siguiente:

*"Declaratoria de espacio público. Los municipios y distritos procederán a realizar la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin. El acto de declaratoria de espacio público servirá como reconocimiento urbanístico del espacio público existente."*

Con base en lo anteriormente expuesto el Alcalde Municipal de Valledupar



SECRETARIA GENERAL  
MUNICIPAL



001030

RESUELVE:

21 ABR 2022

**ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO. DECLARATORIA DE SUBDIVISION DE INMUEBLE.** Declárese la subdivisión del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 190-87736, el cual actualmente cuenta con un área de 135.087,065 M2 cuyo titular del derecho real de dominio es el Municipio de Valledupar. La subdivisión del inmueble de la referencia se realiza por motivos de ejecución de obras de utilidad pública, de acuerdo al registro topográfico que hace parte integral del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO. SUBDIVISION E INSCRIPCION.** Como consecuencia de esta declaratoria, se solicita a la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar se le asigne matrícula inmobiliaria a las siguientes áreas:





SECRETARIA GENERAL  
MUNICIPAL



001030

21 ABR 2022

<b>LOTE 5 FUTURO PROYECTO USO COMERCIAL</b>		<b>AREA: 12.322,62 M2</b>
<b>LINDEROS:</b>		
<b>NORTE</b>	con una longitud de 67.03 metros con Lote B y Lote Defensoría, vía interna perfil vial V2A en medio	
<b>SUR</b>	con una longitud de 69.69 metros con Servipan	
<b>ESTE</b>	con una longitud de 182.94 metros con Lote Fonvisocial, en medio vía interna perfil V2C	
<b>OESTE</b>	con una longitud de 377.26 metros con Carrera 7A o Avenida Salguero.	

<b>LOTE 2 AREA DE CESION N°2 DECLARATORIA DE ESPACIO PUBLICO</b>		<b>AREA: 21.915,65 M2</b>
<b>LINDEROS:</b>		
<b>NORTE</b>	con una longitud de 192.42 metros con, Lote No. 1°. Vía Interna Perfil Vial V2A, en medio	
<b>SUR</b>	Con una longitud de 278.35 metros con lote No. Fonvisocial, Vía Interna Perfil V2C	
<b>ESTE</b>	con una longitud de 137.78 metros con Desarrollo Urbanístico denominado las Américas, vía interna perfil V2C, en medio	
<b>OESTE</b>	con una longitud de 82.65 metros con lote No. 4 Fonvisocial, vía interna perfil V2C, en medio	



SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



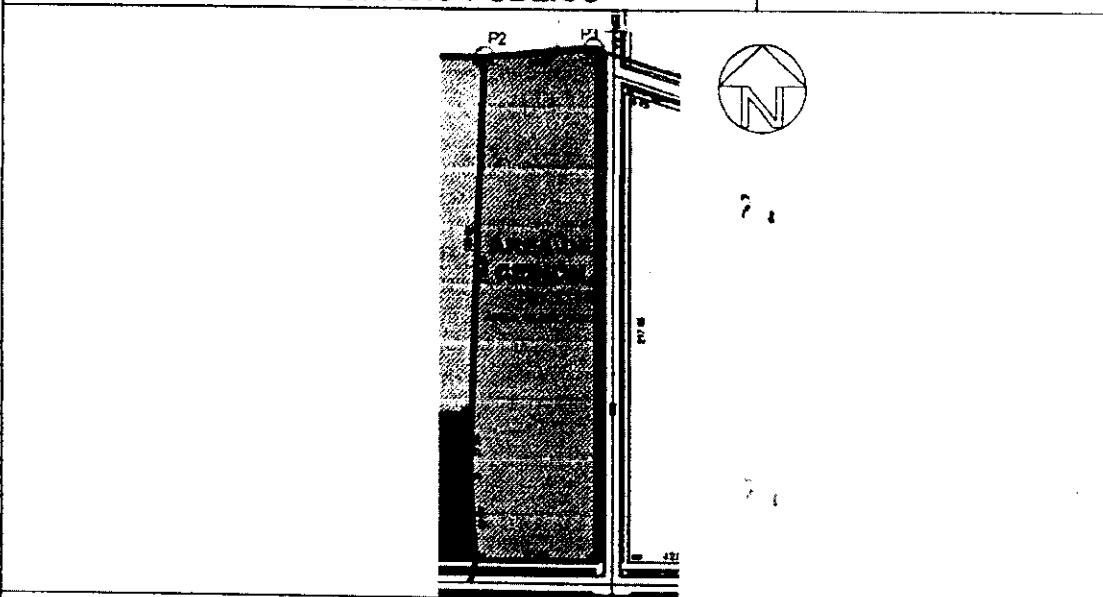
001030

27 ABR 2022

LOTE 1 AREA DE CESION No 1

AREA: 13.152.76 M2

DECLARATORIA DE ESPACIO PUBLICO



**LINDEROS:**

<b>NORTE</b>	con una longitud de 50.87 metros con Centro Comercial Mayales
<b>SUR</b>	con una longitud de 55.53 metros con Lote No.4 Fonvisocial, vía interna perfil vial V2A, en medio
<b>ESTE</b>	con una longitud de 237.55 metros con Lote No.1 Fonvisocial, vía interna perfil V2C, en medio
<b>OESTE</b>	con una longitud de 165.82 metros con Colegio Leónidas Acuña y 68.09 metros con predio de la Defensoría Del Pueblo.

**PARAGRAFO:** La presente subdivisión se realiza de acuerdo al registro topográfico que se anexa al presente acto administrativo, con motivos de realizar una subdivisión de un inmueble por ejecución de obras de utilidad pública.

**ARTICULO TERCERO: AREA RESTANTE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION.** El área restante del predio de mayor extensión, la cual es 44.968.16 M<sup>2</sup>, queda lo concerniente a áreas de vías, andenes, retiros y zona de protección y glorieta.

**ARTICULO CUARTO. INSCRIPCIÓN.** El presente acto debe ser inscrito en la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar.

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

Comuníquese, Publíquese y Cúmplase

**MELLO CASTRO GONZALEZ**

Alcalde del Municipio Valledupar

Proyecto:

Mario Iván Marengo  
Abogado Ayojo  
Oficina Asesora de Planeación Municipal

Armando Rafael Fontalvo Gamarrá  
Profesional Universitario Secretario General

Revisó:  
Luis Enrique Gevís Núñez  
Secretario General Municipal

Carrera 5 N° 15 - 69 Plaza Alfonso López - 2° Piso Parte Colonial  
e-mail: juridica@valledupar-cesar.gov.co  
Teléfono: 5810871

CONCEPTO DE USO DE SUELO  
AL INTERIOR DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

RADICACIÓN No. 1096-2023

USO SOLICITADO: ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - ESAP

DATOS DEL ESTABLECIMIENTO COMERCIAL:

A. PROPIETARIO: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR  
B. NÚMERO PREDIAL: 01-02-0355-0001-000  
C. DIRECCIÓN IMPUESTO PREDIAL: CARRERA 7 C - 39

1. DATOS DEL SOLICITANTE

A. SOLICITANTE: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR  
B. NÚMERO CÉDULA O NIT

2. CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS

A. CLASE DE USO URBANO  
B. FICHA NORMATIVA FN-C2  
C. SECTOR NORMATIVO 19  
D. TRATAMIENTO URBANÍSTICO DESARROLLO  
E. MODALIDAD DE TRATAMIENTO  
F. ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE 1  
G. ZONA MÚLTIPLE CON COMERCIO Y SERVICIOS DE ESCALA URBANA Y METROPOLITANA

+ CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS Y VIABILIDAD DEL PREDIO:

A. CATEGORIZACIÓN COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO  
B. TIPO DOTACIONAL  
C. GRUPO EQUIPAMENTOS COLECTIVOS - EDUCACIÓN  
D. ESCALA LOCAL ZONAL METROPOLITANO  
E. CODIGO DE ACTIVIDAD X 56 X X  
F. EQUIVALENCIA EDUCACIÓN SUPERIOR.

**"CONCEPTO DE USO DE SUELO"**

De lo anterior, se desprende que el uso equivalente a EDUCACIÓN SUPERIOR en el predio identificado con el Numero predial: 01-02-0355-0001-000 y dirección: CARRERA 7 C - 39, se clasifica dentro de los uso(s) COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO. Por lo tanto, esta: PERMITIDO.

El Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.3.1, Numeral 3 define el CONCEPTO DE USO DEL SUELO como: "el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informe al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas".

- En caso de desarrollar una actividad diferente, debe tramitar un nuevo concepto ante Oficina Asesora de Planeación Municipal.
- Este concepto de uso de suelo aplica únicamente para el predio con código predial y/o nomenclatura referenciada en este documento.
- La Actividad en desarrollo NO PUEDE ocupar espacio público colindante, andén y/o antejardín.

ARMANDO RAFAEL FUENTE LVO GAMARRA  
Jefe Oficina Asesora de Planeación Municipal

Proyecto: ARO CARLOS A. OFATE M.  
CONTRATISTA O.A.P.M.





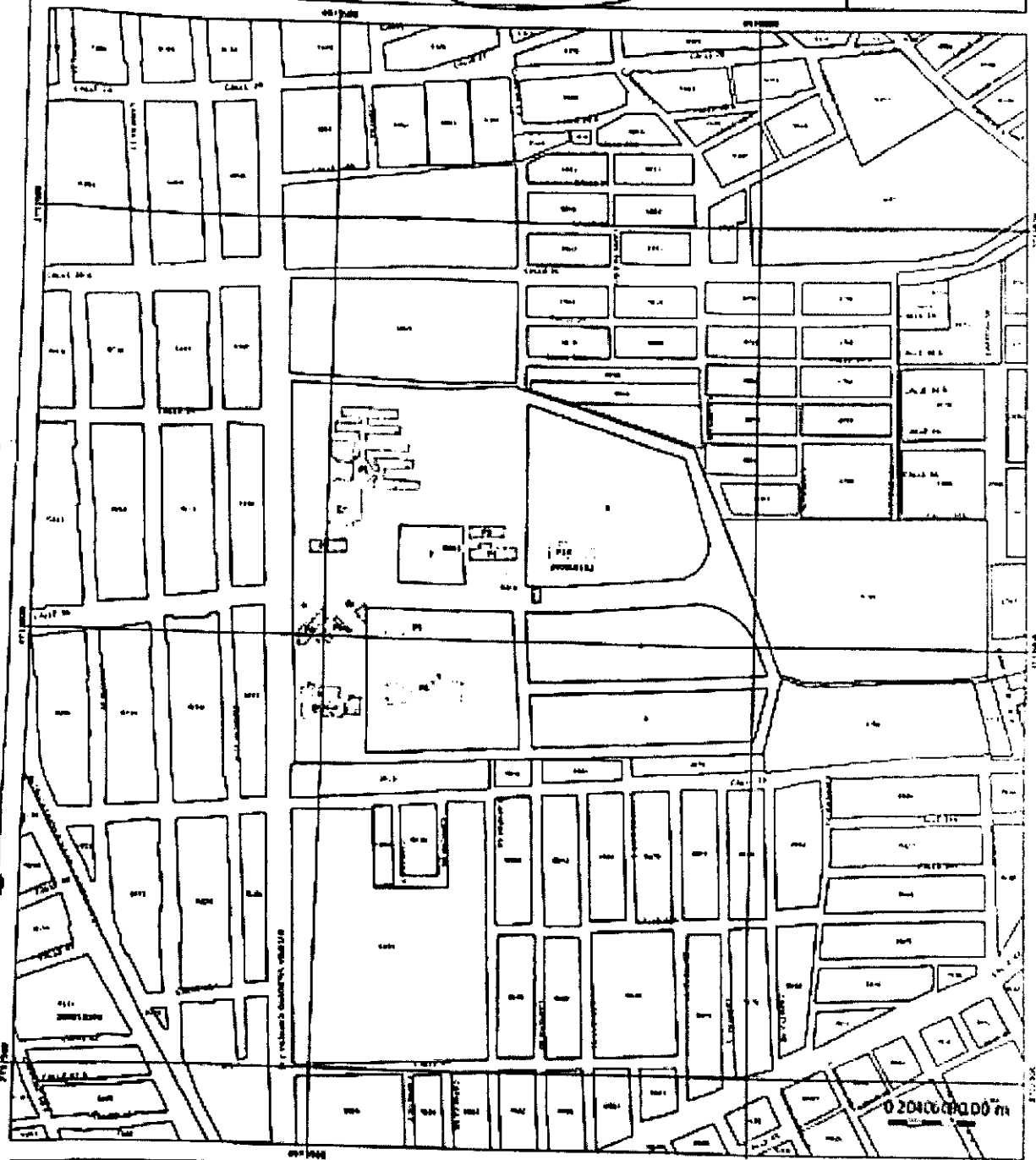


ALCALDÍA DE VALLEDUPAR

CÓDIGO: SPI-FO-029

CARTA CATASTRAL

VERSIÓN: 01



MUNICIPIO: VALLEDUPAR

ZONA: URBANO

SECTOR: 02

NÚMERO PREDIAL NACIONAL  
70001010200003550001000000000

FECHA DE GENERACIÓN  
11/10/2023

CONVENCIONES

- Terreno
- Construcción
- Unidad de construcción
- ManzanaVereda
- Sector



1:2,500



INFORMACIÓN DE REFERENCIA

Oficina de Catastración - PCS SIGRA SIGRAS - Oficina  
 Municipal - Planificación y Desarrollo Urbano  
 Calle 1 de Mayo No. 1000  
 Valledupar - Cesar - Colombia  
 Teléfono: 09947  
 Código Postal: 950000

AGENCIA CATASTRAL 2014

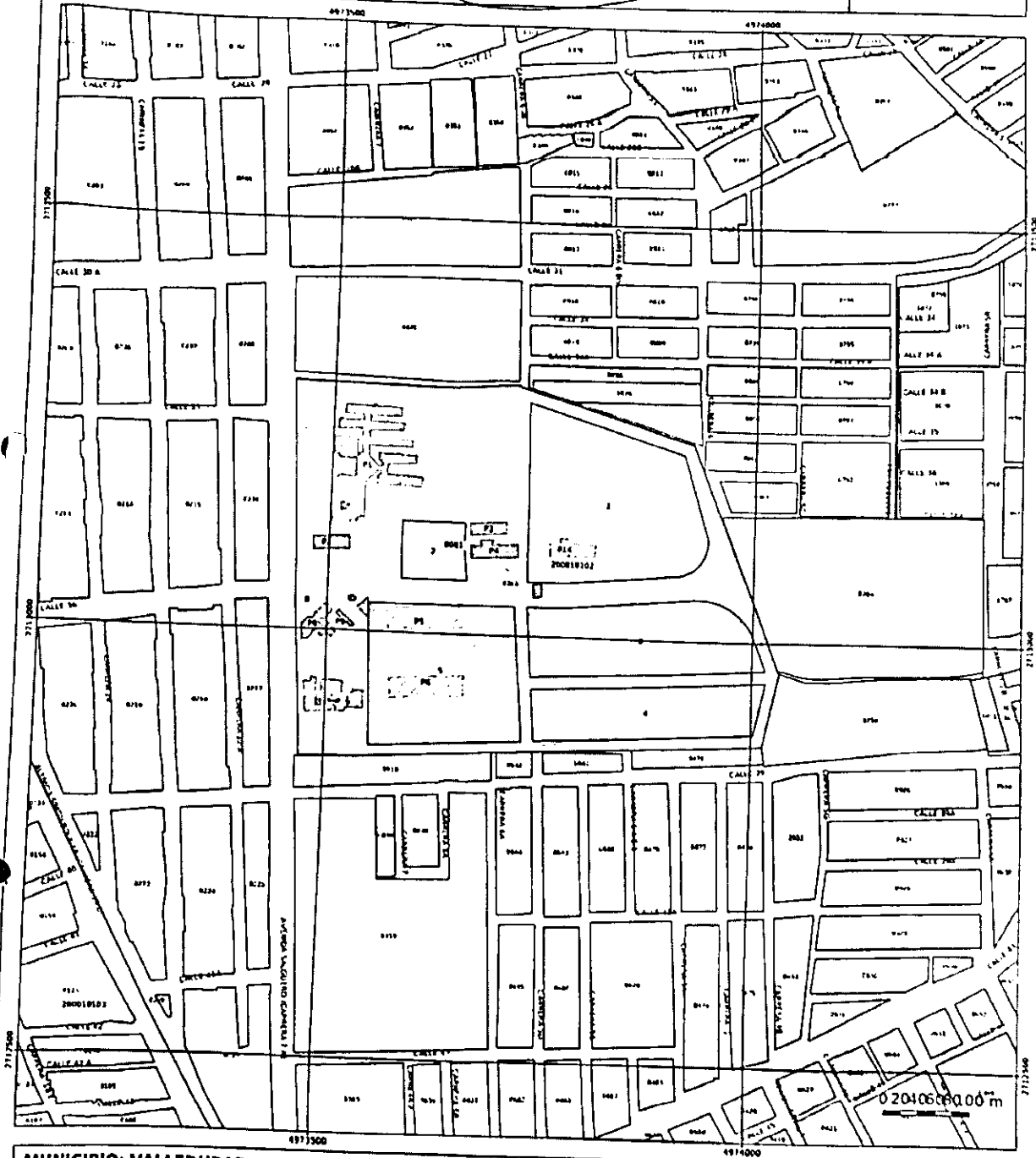


ALCALDÍA DE VALLEDUPAR

CÓDIGO: SPI-FO-029

CARTA CATASTRAL

VERSIÓN: 01



MUNICIPIO: VALLEDUPAR

ZONA: URBANO

SECTOR: 02

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

200010102000003550001000000000

FECHA DE GENERACIÓN

11/10/2023

CONVENCIONES

- Terreno
- Construcción
- Unidad de construcción
- ManzanaVereda
- Sector



1:2,500

VIGENCIA CATASTRAL: 2014



INFORMACIÓN DE REFERENCIA

Sistema de Coordenadas: PCS MAGNA SIRGAS Origen Nacional  
 Proyección Transversal de Mercator  
 Datum: MAGNA SIRGAS  
 Falso Este: 5000000  
 Falso Norte: 2000000  
 Meridiano Central: 73  
 Factor Escala: 0.9992  
 Origen de Latitud: 4  
 4709984=0 0.0 0.0 0.0

48

**ESTUDIO DE TÍTULOS  
INMUEBLE CON F.M.I. 190-199265**

**I. DATOS GENERALES**

<b>NOMBRE DEL PROYECTO</b>	<b>LOTE 5 FUTURO DESARROLLO – ENTREGA DE ÀREA A ESAP.</b>
----------------------------	---

**II. IDENTIFICACION DEL TITULAR INSCRITO**

Clase de titular de derecho	%	Propietario (xxx )	
			<b>Capacidad para contratar</b>
Persona Jurídica			
	<b>Nombre</b>	<b>Identificación</b>	
	MUNICIPIO DE VALLEDUPAR	NIT: 8000989118	Plena.

**III. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE**

• Matrícula Inmobiliaria:	190-199265
• Referencia Catastral	2000010102033550001000 corresponde al predio de mayor extensión
• Dirección	Lote de Terreno LOTE 5 futuro proyecto comercial; Dirección Catastral: K 7 C 39
• Municipio	Valledupar

**3.1. ÁREAS**

Área Actual del Inmueble 190-199265:	Área de terreno:	12.322,62 M2
--------------------------------------	------------------	--------------

**3.2. LINDEROS.**

Se encuentran consignados, en la Resolución No 001030 de fecha 21 de abril 2022 "Por medio de la cual se realiza subdivisión de un predio por obra pública, y se hace declaratoria de espacio público" Así:

"NORTE: con una longitud de 67.03 metros con lote B y lote de la defensoría, vía interna perfil V2A en medio; SUR: Con una longitud de 69.69 metros con servipan; ESTE: con una longitud 182.94 metros con lote Fonvisocial en medio vía interna perfil V2C; OESTE: Con una longitud de 377.26 metros con Cra 7 A o Avenida Salguero"

**IV. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE**

**4.1. DESCRIPCIÓN DE LA TRADICIÓN DEL INMUEBLE**

**4.1.1. PROPIETARIO**

Nombre: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR. NIT: 8000989118

Acto y documento de adquisición: Mediante COMPRAVENTA, según Escritura Pública No 2120 del 1998-08-04 otorgada en la Notaría Primera de Valledupar, luego se hizo una división material mediante Resolución No 001030 de fecha 21 de abril 2022 " Por medio de la cual se realiza subdivisión de un predio por obra pública, y se hace declaratoria de espacio público"

#### **4.1.2. TRADICIÓN**

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

##### **TRADICION PREDIO DEL PREDIO MATRIZ; F.M.I. 190-24830**

- **MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**, adquiere la propiedad del predio mediante COMPRAVENTA, efectuada a **MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL**, de conformidad con la Escritura Pública No. 2120 de fecha 4 de agosto de 1998, otorgada en la Notaría Primera de Valledupar, debidamente Registrada en la anotación 003 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **190-24830**.

##### **TRADICION PREDIO DEL PREDIO MATRIZ; F.M.I. 190-24827**

- **MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**, adquiere la propiedad del predio mediante COMPRAVENTA, efectuada a **MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL**, de conformidad con la Escritura Pública No. 2120 de fecha 4 de agosto de 1998, otorgada en la Notaría Primera de Valledupar, debidamente Registrada en la anotación 003 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **190-24827**.

##### **TRADICION PREDIO MATRIZ; F.M.I. 190-87736**

El predio objeto de estudio no registra tradición, solo registra un DESENGLOBE por medio de la cesión de área del Municipio de VALLEDUPAR a favor de Fondo DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR – FONVISOCIAL.

##### **TRADICION PREDIO OBJETO DE ESTUDIO: FMI 190-199265.**

El predio objeto de estudio no registra tradición, solo registra la Resolución No 001030 de fecha 21 de abril 2022 "Por medio de la cual se realiza subdivisión de un predio por obra pública, y se hace declaratoria de espacio público" en este acto jurídico se identifican los linderos del predio objeto de estudio.

#### **4.2. HISTORIA FÍSICA DEL INMUEBLE**

##### **4.2.1. VENTAS PARCIALES, ENGLOBES, DESENGLOBES, ETC**

El predio fue objeto de un desenglobe a través de la Resolución No 001030 de fecha 21 de abril 2022 " Por medio de la cual se realiza subdivisión de un predio por obra pública, y se hace declaratoria de espacio público" acto debidamente registrado en la anotación No 01 del FMI 190-199265.

#### **V. CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN ESTUDIADOS**

- Se analizó el actual certificado de tradición: No 190-87736 del 11 de Agosto de 2021.
- Se analizó el F.M.I. del predio matriz: No: 190- 24830 ( Cerrado)
- Se analizó el F.M.I. del predio matriz: No: 190- 24827 ( Cerrado)
- Se analizó el F.M.I. No: 190-199265 ( predio objeto de estudio)

#### **VI. GRAVÁMENES, LIMITACIONES Y MEDIDAS CAUTELARES**

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-199265 del 11 de enero de 2024, sobre el predio no recae gravámenes, limitaciones y medidas cautelares.

## **VII. ANÁLISIS JURÍDICO**

De conformidad con el análisis realizado sobre los dos folios de matrícula inmobiliaria matriz es decir el 190-24830 y 190-24827, a los cuales es necesario remitirse, para lograr estudiar la tradición superior a los 20 años del inmueble objeto de estudio. Por lo tanto, una vez verificada la tradición de los predios matriz, es oportuno precisar, que el folio de matrícula inmobiliaria MATRIZ No. 190-87736, surge producto de un ENGLOBE realizado por MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, mediante Escritura Pública No 2120 del 4 de agosto de 1998 otorgada por la Notaría Primera de Valledupar, acto debidamente registrado en la anotación No 001 del folio de matrícula inmobiliaria No 190-87736 (anotación No 1). Luego se estudia el predio con FMI 190-199265 y no registra tradición, lo que registra es un desenglobe a través de la Resolución No 001030 de fecha 21 de abril 2022 "Por medio de la cual se realiza subdivisión de un predio por obra pública, y se hace declaratoria de espacio público" acto debidamente registrado en la anotación No 01 del FMI 190-199265. En esta subdivisión se especifican los linderos del predio objeto de estudio.

No obstante, teniendo en cuenta que SUBDIVISION O DESENGLOBE no es un acto traslativo del dominio, no se procede a describir en el capítulo IV SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE numeral 4.1.2. TRADICIÓN el acto jurídico de DESENGLOBE O SUBDIVISION.

Ahora bien, revisados los títulos y demás documentos que soportan una tradición a 20 años, se puede concluir que el inmueble se encuentra libre de toda clase de vicios o condiciones que afecten o resuelvan el derecho de dominio, así mismo dentro de la tradición no se advierte que existan títulos que no se encuentren inscritos en el respectivo folio de matrícula.

## **VIII. CONCEPTO JURÍDICO**

En virtud del análisis efectuado, se estableció que el derecho de dominio del inmueble objeto del presente estudio recae sobre MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, de conformidad con la Escritura Pública No. 2120 del 4 de agosto de 1998 otorgada por la Notaría Primera de Valledupar, acto debidamente registrado en la anotación No 001 del folio de matrícula inmobiliaria No. 190-87736 (anotación No 1) y de conformidad con la Resolución No 001030 de fecha 21 de abril 2022 " Por medio de la cual se realiza subdivisión de un predio por obra pública, y se hace declaratoria de espacio público" acto debidamente registrado en la anotación No 01 del FMI 190-199265.

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

Por lo indicado anteriormente, cualquier negociación o proyecto que se pretenda realizar es jurídicamente viable, así mismo cualquier construcción u obra a desarrollar en el inmueble es viable, siempre y cuando sea acorde al uso del suelo.

## **IX. RECOMENDACIONES.**

En ocasión que el predio sea objeto de cesión, transferencia de área o venta, debe solicitarse autorización ante el Concejo Municipal.

## **X. DOCUMENTOS ESTUDIADOS**

Para este estudio de títulos se recibieron los siguientes documentos:

1. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 190-.199265 ( Predio Objeto de estudio)
2. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 190-.87736 ( Predio Matriz)
3. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 190- 24830 ( Predio Matriz)
4. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 190- 24827 ( Predio Matriz)
5. Escritura Pública No 2120 del 4 de agosto de 1998 otorgada por la Notaría Primera de Valledupar.
6. Resolución No 000986 del 13 de abril de 2021, proferida por el Alcalde del Municipio de Valledupar.
7. Resolución No 001030 de fecha 21 de abril 2022 proferida por Secretaria General de Municipio de Valledupar " Por medio de la cual se realiza subdivisión de un predio por obra pública, y se hace declaratoria de espacio público"

Fecha de Elaboración: Enero 11 de 2024.

Atentamente,



**KATHERINE MALDONADO CHARRIS**  
CC: 49.717.531 V/par  
T.P. 239972 del C.S. de la J.