



PROYECTO DE ACUERDO No. 024
Del 12 de diciembre de 2025.

"POR EL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE DE VALLEDUPAR, PARA LA ENAJENACIÓN DE UN INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, UBICADO EN LA CALLE 7 No 8 – 155, IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA No 190-152914, PARA EJECUTAR CON EL PRODUCTO DE ESTA VENTAS PROYECTOS DE INVERSIÓN CONTEMPLADOS EN EL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL".

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE VALLEDUPAR,

En uso de sus facultades Constitucionales y Legales, y en especial las contempladas en el numeral 3° del artículo 313 de la Constitución Política y el numeral 3°, parágrafo 4 del artículo 18 de la Ley 1551 de 2012 y,

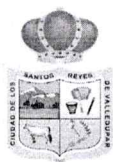
CONSIDERANDO:

Que el Municipio de Valledupar es propietario de un inmueble, distinguido como lote remanente para futuro desarrollo urbanístico, Ubicado en la **CALLE 7 No 8 – 155**, de la actual nomenclatura del Municipio de Valledupar, Identificado con la matricula inmobiliaria **No 190-152914**, y la **referencia catastral No 200010101000003130014000000000**, Con una extensión superficial de **27.303.35** metros cuadrados.

Que el Municipio de Valledupar, desde años atrás está atravesando por una difícil situación financiera que lo avocaron a someterse al trámite establecido en la Ley 550 de 1999.

Que en este inmueble la administración Municipal no los requiere para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, ni se encuentren comprometidos dentro de los compromisos de enajenación forzosa o utilidad pública.

Que los recursos que se obtengan de la enajenación del inmueble antes mencionado se destinaran para ejecutar proyectos de inversión en el Municipio de Valledupar, que permitan la satisfacción de las necesidades básicas insatisfechas, el cumplimiento de las metas propuestas por la Administración en



el Plan de Desarrollo Municipal Valledupar municipio equitativo y solidario; de igual manera realizar lo necesario para el cumplimiento de los fines del estado.

Que, al inmueble que se pide autorización, para enajenar, se encuentran identificado de la siguiente manera:

- LOTE Remanente para futuro desarrollo urbanístico. Ubicado en la **CALLE 7 No 8 – 155**, de la actual nomenclatura del Municipio de Valledupar, Identificado con la matricula inmobiliaria **No 190-152914**, y la **referencia catastral No 200010101000003130014000000000**, Con una extensión superficial de **27.303.35** metros cuadrados, con los siguientes linderos: **NORTE**, con 128.18 metros con Lote de Tres Área de Cesión. **SUR**, en 42.95 metros con el Lote Uno y en 116.74 metros con carrera 9 en medio, **ESTE**, en 188.47 metros con embotelladora Coca Cola y **OESTE**, en 156.30 metros con calle 6 en medio.

Que para hacer efectivo este propósito se requiere que se autorice por parte de esta Honorable Corporación al alcalde del Municipio de Valledupar, para la venta del bien inmueble descritos de propiedad del municipio, lo anterior, para surtir el trámite señalado en la Ley para la venta de inmuebles públicos.

Que, por lo antes expuesto,

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO: Autorizase al señor Alcalde del Municipio de Valledupar, para enajenar un bien inmuebles ubicado en el norte de la ciudad, ubicado en la **CALLE 7 No 8 – 155**, de la actual nomenclatura de la ciudad de Valledupar, Identificado con la matricula inmobiliaria **No 190-152914**, y la **referencia catastral No 200010101000003130014000000000**, Con una extensión superficial de **27.303.35** metros cuadrados, con los siguientes linderos: **NORTE**, con 128.18 metros con Lote de Tres Área de Cesión. **SUR**, en 42.95 metros con el Lote Uno y en 116.74 metros con carrera 9 en medio, **ESTE**, en 188.47 metros con embotelladora Coca Cola y **OESTE**, en 156.30 metros con calle 6 en medio.

ARTÍCULO SEGUNDO: Autorizase al señor Alcalde para incorporar al presupuesto Municipal los recursos producto de la venta de este inmueble; el cual, se destinarán a la ejecución de proyectos de inversión en los diferentes sectores.



ARTICULO TERCERO. TERMINO DE LA AUTORIZACION. La autorización concedida en este acuerdo tendrá vigencia de un (1) año a partir de la publicación de este acuerdo.

ARTICULO CUARTO. VIGENCIA. El presente acuerdo rige a partir de su sanción y publicación.



ERNESTO MIGUEL OROZCO DURAN
Alcalde del Municipio Valledupar

Proyecto: José Jorge Crespo Andrade - Abogado Contratista de la Secretaria General 

Revisó: Guido Andrés Castilla González 
Secretario General Municipal



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

H. CONCEJALES.

En mi calidad de Alcalde de la ciudad de Valledupar, me permito exponer a su consideración, el siguiente Proyecto de Acuerdo.

Debido a la situación Financiera que atraviesa nuestro Municipio que imposibilita la ejecución de las obras que demanda el desarrollo y que obligó a nuestra entidad a someterse al régimen contenido en la ley 550 de 1999, se hace necesario buscar alternativas que permitan ejecutar las obras contenidas en el Plan de Desarrollo.

Aunque ha mejorado el recaudo y se ha obrado con austeridad en el gasto, estas medidas resultan insuficientes dado que el déficit que soporta el municipio, supera en los ingresos, imposibilitando poder invertir en obras de vital importancia para la comunidad. Que se encuentran plasmadas y estipuladas en el Plan de Desarrollo municipio equitativo y solidario.

Ante la necesidad de obtener los recursos que permitan la ejecución del Plan de Desarrollo que se adopte, la Administración Municipal ha efectuado un análisis sobre la posibilidad de enajenar algunos bienes de propiedad del municipio de Valledupar, con el propósito de obtener la liquidez requerida que permita desarrollar proyectos de inversión contemplados en el Plan de Desarrollo Municipal que se presentará ante esta corporación.

Por lo anterior, en la tensión entre la enajenación de los inmuebles y la ejecución de los proyectos de inversión que se aprueben en el Plan de Desarrollo, se colige que aquellos deben ceder ante estos, dado que además de ejecutar las obras que demanda en desarrollo, el costo de oportunidad para la ejecución de los mismos se agravaría si no se ejecutaran en estos momentos.

Ante esta circunstancia se ha pensado en la venta de un inmueble de propiedad del Municipio de Valledupar, para ejecutar con el producto de esta venta, las obras determinadas en el Plan de Desarrollo, por ello se acude ante esta Corporación para que autorice dicha enajenación.

El predio multicitado es el ubicado en la zona norte de la ciudad, en la **CALLE 7 No 8 – 155**, de la actual nomenclatura de la ciudad de Valledupar, cuya área total asciende 27.303.35 metros cuadrados y se identifica con el número de matrícula inmobiliaria No. 190-152914.

Es de anotar que, en el marco del proceso de Ley 550, la Administración Municipal ha concluido que es imperioso proveer de recursos las finanzas de ésta para atender la gestión social propuesta por esta Administración que abone soluciones a los sectores más vulnerables.



El Municipio de Valledupar, en años anteriores logro vender el lote cuatro (4), donde está instalada la infraestructura de gas natural, válvula de la empresa Gases del Caribe, sin embargo el lote uno (1), donde se encuentra la Antigua Subestación Electricaribe, y el lote dos (2), remanente para el futuro desarrollo urbanístico, a la fecha se encuentran en cabeza del municipio de Valledupar y resultan unos activos interesantes que su enajenación contribuiría o serviría de gran impulso para lograr las metas que se encuentran proyectadas y estipuladas en el Plan de Desarrollo municipio equitativo y solidario.

Por estas razones y para concluir con la venta del bien inmueble, es necesario solicitar autorización hasta el 31 de diciembre del 2026.

Conforme al orden Constitucional, Legal y de convivencia, acudo a esta Honorable Corporación, para solicitar se conceda dicha autorización para la enajenación del inmueble referido, y que se identifican con el número de matrícula inmobiliaria No. 190-152914, respectivamente; cuyos recursos producto de las ventas serán destinados exclusivamente a inversiones en nuestro municipio, por lo que agradezco a ustedes tomar en consideración los motivos aquí expuestos para el trámite favorable del presente proyecto de acuerdo.

Atentamente,


ERNESTO MIGUEL OROZCO DURAN
Alcalde del Municipio Valledupar

Proyecto: José Jorge Crespo Andrade - Abogado Contratista de la Secretaria General 

Revisó: Guido Andrés Castilla González 
Secretario General Municipal

CERTIFICADO CATASTRAL MUNICIPAL



ALCALDÍA DE
VALLEDUPAR
SECRETARÍA DE HACIENDA

EL JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN CATASTRAL, en uso de las facultades legales; y en especial las consagradas en la resolución 486 del 1 de julio de 2021 del IGAC (habilitación como gestor catastral al municipio de Valledupar), decreto 954 del 18 de noviembre de 2022, y en concordancia con el decreto 148 de 2020, y la resolución 1040 del 8 de agosto de 2023.

CERTIFICA

Que el predio con código predial nacional identificado con N° 200010101000003130014000000000 se encuentra inscrito en la base datos catastral, con la siguiente información:

PREDIO NUMERO 1.

INFORMACIÓN JURÍDICA			
N°	Nombre de los propietarios	Tipo Documento	N° Documento
1	MUNICIPIO DE VALLEDUPAR	NIT	800098911
Matrícula inmobiliaria:		190-152914	

Total de propietarios : 1

INFORMACIÓN FÍSICA			
Número predial nacional:		Número predial anterior	
200010101000003130014000000000		20001010103130014000	
Departamento	Municipio	Dirección	
20 - CESAR	001 - VALLEDUPAR	C 7 8 155	
Destino Economico		Área Terreno	Área Construcion
Lote_Urbanizable_No_Urbanizado		27303.0 m2	0.0 m2
INFORMACIÓN ECONÓMICA			
Valor Avalúo Catastral		Año de Vigencia	
16,705,703,000		2025	

Total predios: 1

El presente certificado se expide a solicitud del interesado a los 06 del mes de diciembre del 2025

JORGE HERNAN SALGADO MIRANDA

JEFE DE OFICINA DE GESTIÓN CATASTRAL

Elaboró: LUIS EDUARDO MANJARRES OSPINO



Para verificar la autenticidad de este documento: Visite el sitio web: https://mapptech.com.co/PREDIUM/validar_documento digitando el código: L1B78ZBL . Siga las instrucciones adicionales en la página para completar el proceso de validación. Esto le permitirá confirmar la autenticidad del documento de manera rápida y segura.

Notas: La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sana los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho de propiedad o posesión del predio. Artículo 1.5 numeral 5 Resolución 1040 de 2023 Instituto Geográfico Agustín Codazzi; en consonancia con el Parágrafo del Artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020. La base de datos catastral de la Alcaldía de Valledupar solo registra información del municipio para los cual fue habilitado, es decir, el municipio de Valledupar urbano, rural. El propietario o poseedor está obligado a: 1. Proporcionar al gestor catastral información veraz y completa sobre los cambios ocurridos en los aspectos físicos, jurídicos y económicos de sus predios, para su incorporación en la base de datos catastral. Así mismo, deben informar sobre cualquier error, inexactitud o inconsistencia de los datos para contribuir a su actualización y mejora continua. En los procesos catastrales, tienen la responsabilidad de contribuir con los métodos colaborativos y declarativos para aportar información relevante y útil, tanto de manera presencial como a través de los mecanismos virtuales dispuestos por el gestor catastral. 2. Proporcionar al gestor catastral información veraz y completa sobre los cambios ocurridos en los aspectos físicos, jurídicos y económicos de sus predios, para su incorporación en la base de datos catastral. Así mismo, deben informar sobre cualquier error, inexactitud o inconsistencia de los datos para contribuir a su actualización y mejora continua. En los procesos catastrales, tienen la responsabilidad de contribuir con los métodos colaborativos y declarativos para aportar información relevante y útil, tanto de manera presencial como a través de los mecanismos virtuales dispuestos por el gestor catastral. 3. Permitir el acceso a los predios al personal autorizado cuando se requiera en el marco de un proceso de formación, actualización o conservación catastral, ya sea de oficio o a solicitud de parte, previa identificación del personal autorizado por el gestor catastral. 4. Utilizar la información catastral de manera responsable, cumpliendo con las disposiciones vigentes de tratamiento de datos y respetando las condiciones establecidas por el gestor catastral para su distribución. El incumplimiento a cualquiera de los numerales anteriores será considerado una infracción al régimen de gestión catastral de conformidad con lo dispuesto en los artículos 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 o en la norma que la modifique, adicione o derogue. (Literal B del Art. 4.1.7, Resolución 1040 de 2023 del IGAC).

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 04/12/2025 **Hora:** 02:20 PM **No. Consulta:** 749030021
N° Matrícula Inmobiliaria: 190-152914 **Referencia Catastral:** 200010101000003130014000000000
Departamento: CESAR **Referencia Catastral Anterior:**
Municipio: VALLEDUPAR **Cédula Catastral:**
Vereda: VALLEDUPAR **Nupre:** AWK0011ASRA

Dirección Actual del Inmueble: LOTE DOS: REMANENTE PARA FUTURO DESARROLLO URBANISTICO

Direcciones Anteriores:

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 18/06/2014 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 16/06/2014

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:
190-152777

Matrícula(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
8000989118	NIT	MUNICIPIO DE VALLEDUPAR	

Complementaciones

1.-EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR HIZO DIVISION MATERIAL, SEGUN ESCRITURA 0753 DEL 16/6/2014 DE LA NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 17/6/2014 EN LA MATRICULA 190-152777 . 2.-EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR ENGLOBO, SEGUN ESCRITURA 0753 DEL 16/6/2014 NOTARIA DE LA TERCERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 17/6/2014 EN LA MATRICULA 190-152777 .-- 3.-EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR ENGLOBO, SEGUN ESCRITURA 0753 DEL 16/6/2014 DE LA NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 17/6/2014 EN LAS MATRICULAS 190-91407 Y 190-91408 . 4.-EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR HIZO DIVISION MATERIAL, SEGUN ESCRITURA 0975 DEL 30/7/1999 DE LA NOTARIA 3A DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 3/8/1999 EN LAS MATRICULAS 190-91407 Y 190-91408 . 5.-EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A EMPRESA MUNICIPAL DE SERVICIOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR, SEGUN ESC. 712 DEL 04-05-99 NOTARIA 2A DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 10-05-99. 6.-EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES, ADQUIRIO POR ADJUDICACION DE BIENES DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, SEGUN ESC. 192 DEL 04-08-51 NOTARIA UNICA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 06-08-51.

Cabidad y Linderos

LOTE DOS: REMANENTE PARA FUTURO DESARROLLO URBANISTICO CON AREA DE 27.303.35 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 0753, 2014/06/16, NOTARIA TERCERA VALLEDUPAR. ARTICULO 8 PARAGRAFO 1. DE LA LEY 1579 DE 2012 POR EL NORTE: CON 128.18 METROS CON LOTE TRES AREA DE CESION; POR EL SUR: EN 42.95 METROS CON LOTE UNO Y EN 116.74 METROS CON CARRERA 9 EN MEDIO; POR EL ESTE: EN 188.47 METROS CON EMBOTELLADORA COCA COLA; Y POR EL OESTE: EN 156.30 METROS CON CALLE 6 EN MEDIO.

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

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

Area Construida Metros: Centimetros: Coeficiente: %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	1		21/09/2022	ICARE-2022	SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE VALLEDUPAR, RES. 1277 DEL 2014 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.	

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: 04/12/2025
 Hora: 02:15 PM
 No. Consulta: 749026825
 No. Matricula Inmobiliaria: 190-152914
 Referencia Catastral: 200010101000003130014000000000

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: 28-08-1951 Radicación: SN
 Doc: ESCRITURA 2515 DEL 1951-08-14 00:00:00 NOTARIA 8 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$50.000
 ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA (GRAVAMEN)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 DE: EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES X
 A: ISNTITUTO NACIONAL DE APROVECHAMIENTO DE AGUA Y FOMENTO ELECTRICO

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 28-03-1955 Radicación: SN
 Doc: ESCRITURA 547 DEL 1955-03-09 00:00:00 NOTARIA 5. DE BOGOTA VALOR ACTO: \$200.000
 ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA (GRAVAMEN)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 DE: EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES X
 A: ISNTITUTO NACIONAL DE APROVECHAMIENTO DE AGUA Y FOMENTO ELECTRICO

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 01-02-1956 Radicación: SN
 Doc: ESCRITURA 3401 DEL 1955-11-26 00:00:00 NOTARIA 3. DE BOGOTA VALOR ACTO: \$175.000
 ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA (GRAVAMEN)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 DE: EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES X
 A: ISNTITUTO NACIONAL DE APROVECHAMIENTO DE AGUA Y FOMENTO ELECTRICO

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 17-06-2014 Radicación: 2014-190-6-6995
 Doc: ESCRITURA 0753 DEL 2014-06-16 00:00:00 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0
 ESPECIFICACION: 0918 DIVISION MATERIAL (OTRO)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT. 8000989118 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 26-01-2015 Radicación: 2015-190-6-752

Doc: ACUERDO SIN DEL 2014-12-12 00:00:00 alcaldía de valledupar DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 0900 OTRO ACUERDO DE REESTRUCTURACIÓN DE PASIVOS CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR - CESAR Y SUS ACREEDORES EN EL MARCO DE LA LEY 550 DE 1999. (OTRO)

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

A: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT. 8000989118 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 28-01-2015 Radicación: 2015-190-6-1028

Doc: ESCRITURA 0086 DEL 2015-01-27 00:00:00 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

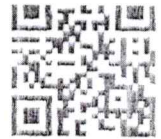
Se cancela anotación No: 1,2,3

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

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

DE: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR NIT. 8000989118

A: EMPRESAS PUBLICAS MUNICIPALES



Aa013226601

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.-----

FORMATO DE CALIFICACION.-DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA: -----

ESCRITURA PÚBLICA No: CERO SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES (0753)-

FECHA: DIECISEIS (16) DEL MES DE JUNIO-----

DEL AÑO DOS MIL CATORCE (2014) -----

-----NOTARIA DE ORIGEN: -----

NOTARIA TERCERA (3ª) DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR - CESAR -----

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS: 190-91407 y 190-91408-----

CODIGO CATASTRAL NUMERO: 01.01.0313.0001.000-----

-----UBICACIÓN DEL PREDIO -----

MUNICIPIO DE VALLEDUPAR-DEPARTAMENTO CESAR-----

DIRECCION DEL PREDIO: CARRERA 9 No 6-171. LOTE UNO (A) Y LOTE UNO (B).-----

TIPO(S) PREDIO(S): URBANO (S).-----

-----NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO -----

CODIGO-ESPECIFICACION ===== VALOR DEL ACTO-

151=ENGLOBE-----SIN CUANTIA=

154=DIVISION MATERIAL Y/O SUBDIVISION-----

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO-----IDENTIFICACION

MUNICIPIO DE VALLEDUPAR-----NIT 8000989118-----

-----OTORGANTES -----

DE: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR A FAVOR DE: EL MISMO. En la ciudad de Valledupar, capital del Departamento del Cesar, República de Colombia, donde se encuentra ubicada la notaría tercera del Círculo de Valledupar, del cual es (B)-----
HALDOR JOSE MONTES MEJIA.-----

Notario Tercero del Círculo de Valledupar, Compareció con minuta en medio magnético el doctor **FREDYS MIGUEL SOCARRAS REALES**, varón, mayor de edad, domiciliado en Valledupar, (Cesar), de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 77.016.470 expedida en Valledupar, (Cesar), y expresó: **PRIMERO.-** Que actúa en este acto en su condición de Alcalde del Municipio de Valledupar, elegido popularmente el treinta (30) de Octubre del año dos mil once (2011), para el periodo 2012-2015 y

COLOMBIA. C. NOTARIAL. 27-12-2013. CALIFICACION

acta de posesión efectuada ante el Notario Segundo del Circulo de Valledupar, fechada el Uno (1º) de enero del año dos mil doce (2012), credencial de fecha 7 de noviembre de 2011, expedida por los delegados del Consejo Nacional Electoral, Certificación de la Oficina de Talento Humano de la Alcaldía de Valledupar, donde consta que ejerce el cargo, documentos que se presentan para su protocolización con este instrumento. **SEGUNDO.-** Que el municipio de Valledupar, es propietario de los siguientes predios ubicados en el perímetro urbano de la ciudad de Valledupar, a saber: **1.) LOTE UNO A:** Con una extensión superficial de **VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (27.290.65 M2)**, con los siguientes linderos: **NORTE**, con calle 6 en medio, **SUR**, con predios de COCA COLA, **ESTE**, con el Barrio Altos de Novalito y **OESTE**, con el lote uno (B) de propiedad del Municipio de Valledupar y **2.) LOTE UNO (B).** Con una extensión superficial de **DIEZ MIL METROS CUADRADOS (10.000M2)**, comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE**, con calle 6 en medio, **SUR**, con predios de COCA COLA, **ESTE**, con lote uno (A) de propiedad del Municipio de Valledupar y **OESTE**, con la carrera novena en medio. **TERCERO:** Que dichos inmuebles los adquirió el Municipio de Valledupar, en mayor extensión, mediante escritura pública número 712 del 4 de mayo de 1999 de la notaria segunda de Valledupar, actualizada el área y dividida por escritura pública número 0975 del 30 de julio de 1999 de la notaria tercera de Valledupar, todo lo cual se encuentra inscrito a los folios de matrículas inmobiliarias números **190-91407** y **190-901408**. **CUARTO:** Que mediante el presente instrumento en la calidad antes indicada, procede a englobar como en efecto lo hace los dos lotes de terrenos descritos en el punto SEGUNDO del presente instrumento, en un solo lote de terreno, el cual se encuentra ubicado en la carrera 9 No. 6-171 de la ciudad de Valledupar, con una extensión superficial de **TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (37.290.65M2)**, con los siguientes linderos: **NORTE**, calle 6 en medio, **SUR**, con predios de COCA COLA, **ESTE**, con predios del Barrio Altos de Novalito y **OESTE**, con la carrera en medio. Por tanto solicita al Registrador de Instrumentos Públicos del Circulo de Valledupar, cerrar las matrículas inmobiliarias números **190-91407** y **190-91408** y abrir un



nuevo folio al lote de terreno resultante del presente englobe. **QUINTO:** Que debidamente autorizado por la Curaduría urbana número 2, mediante Resolución número 20001-2-14-0093 del 12 de mayo de 2014 y debidamente ejecutoriada en fecha 13 de junio de 2014, procede a dividir materialmente y/o a sub-dividir, el lote resultante del englobe de **37.290.65** metros cuadrados, en cuatro (4) lotes de terrenos de áreas menores los cuales quedarán de las siguientes características: **=LOTE UNO: LOTE DE SUBESTACION ELECTRICARIBE.** Con una extensión superficial de **2.936.07** metros cuadrados, con los siguientes linderos: **NORTE**, en 42.95 metros con el **LOTE DOS (REMANENTE PARA FUTURO DESARROLLO URBANISTICO)** **SUR**, en 58.00 metros con carrera 9 en medio, **ESTE**, en 57.28 metros con **LOTE DOS**, y **OESTE**, en 58.82 metros con calle 6 en medio. **=LOTE DOS: REMANENTE PARA FUTURO DESARROLLO URBANISTICO.** Con una extensión superficial de **27.303.35** metros cuadrados, con los siguientes linderos: **NORTE**, con 128.18 metros con **LOTE TRES AREA DE CESION**, **SUR**, en 42.95 metros con el **LOTE UNO** y en 116.74 metros con carrera 9 en medio, **ESTE**, en 188.47 metros con embotelladora coca cola y **OESTE**, en 156.30 metros con calle 6 en medio. **=LOTE TRES: AREA DE CESION:** Con una extensión superficial de **6.712.32** metros cuadrados, con los siguientes linderos: **NORTE**, en 117.85 metros con viviendas del Barrio Novalito y en 21.08 metros con el **LOTE CUATRO: LOTE VALVULA DE GAS**, **SUR**, en 128.18 metros con el **LOTE DOS: REMANENTE PARA FUTURO DESARROLLO URBANISTICO** y 14.50 metros con la embotelladora coca cola, **ESTE**, en 59.37 metros con la embotelladora coca cola y **OESTE**, en 23.76 metros con calle 6 en medio y en 17.16 metros con el **LOTE CUATRO: LOTE VALVULA DE GAS** y **=LOTE CUATRO: LOTE VALVULA DE GAS.** Con una extensión superficial de **338.91** metros cuadrados con los siguientes linderos: **NORTE**, en 17.92 metros con viviendas del Barrio Novalito, **SUR**, en 21.08 metros con el **LOTE TRES: AREA DE CESION**, **ESTE**, en con 17.16 metros con **LOTE TRES: AREA DE CESION** y **OESTE**, en 17.92 metros con calle 6 en medio. **SEXTO.-** Se le solicita al Registrador de Instrumentos Públicos del Círculo de Valledupar, abrir las matrículas inmobiliarias a los lotes resultantes de ésta subdivisión. **HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA.**-----

SE PRESENTARON LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: a).- Certificado expedido por la Secretaria de Talento Humano de la Alcaldía de Valledupar; b).- Acta de posesión del doctor FREDYS MIGUEL SOCARRAS REALES, expedido por la Notaria Segunda de Valledupar; c).-Copia de la credencial de fecha 7 de noviembre de 2011, expedida por los delegados del Consejo Nacional Electoral; d).-Copia de la Cedula del Señor Alcalde e.) Hoja de reparto, expedida por la Oficina de Registro de Instrumento Publico de Valledupar y f.) Plano y licencia No 20001-2-14-0093 de fecha 12 de Mayo de 2014 y debidamente ejecutoriada en fecha 13 de Junio de 2013. En este estado Yo, el suscrito Notario, declaro protocolizado los anteriores documentos, bajo el número que le corresponde a esta escritura, para su guarda y conservación, para que su contenido se inserte en la copia que de ella se expidan y para todo los efectos legales. **NOTA:** Se advierte a los otorgantes de esta escritura de las obligaciones que tiene de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, la notaría no asume responsabilidad por errores e inexactitudes. Los errores de una escritura pública solo pueden salvarse, mediante otro instrumento público de aclaración, firmado por los mismos otorgantes (Art. 102 Decreto 960/70).

CONSTANCIA NOTARIAL: La notaria responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto Ley, 960 de 1970. Leído este instrumento a los comparecientes y advertidos de la formalidad de su registro dentro del término legal sesenta (60) días, contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, lo aprobaron y firman por ante mí el suscrito Notario que Doy fe. La presente se extendió en los siguientes sellos Aa013226601, 602 y 603.- Derechos: Exento. Para la oficina de Registro \$ 4.600.00 para el Fondo Nacional del Notariado. Para el Fondo Nacional de Notariado \$ 4.600., Derechos cobrados según Decreto 0088 de 2.014. El otorgante manifiesta, que firma con sus firmas

Carrera 14 No. 13 C – 60
Edificio Centro Ejecutivo Agora Oficina 310
Valledupar - Cesar
E-mail : valledupar@e-dcicolombia.com
Teléfono : (605) 583 7031



No. Folio	<u>25073</u>
Solicitud	<u>03/12/2025</u>
Expedición	<u>05/12/2025</u>
Vencimiento	<u>05/12/2026</u>

Solicitante **ALCALDIA DE VALLEDUPAR**
Contrato num 1136-SGR de 2025

Valuador **DCI COLOMBIA S.A.S.**
Arq. Eduardo José Ustariz Aramendiz
Conocer su valor comercial
Lote antigua electrificadora
Calle 7 #8-155
Barrio Novalito
Valledupar – Cesar
20001010103130014000
190-152914
Privada

Objeto del avalúo
Inmueble que se valúa
Ubicación

No cuenta catastral
No. de Matrícula Inmb.
Régimen de propiedad
Propietario
MUNICIPIO DE VALLEDUPAR
Arq. Daniel Britto Fernandez
04/12/2025

Informe y visita técnica
Fecha de la visita



⊕ **México**
Cd. de México dcisa@infosel.net.mx

⊕ **Colombia**
Valledupar: valledupar@e-dcicolombia.com
gerencia@e-dcicolombia.com
Santa Marta: santamarta@e-dcicolombia.com
Cartagena: cartagena@e-dcicolombia.com
Barranquilla: barranquilla@e-dcicolombia.com
Sincelejo: sincelejo@e-dcicolombia.com

Avalúo de Inmueble

Premio Nacional de Avalúos Urbanos- 6º Concurso Nacional de Avalúos

Objeto del Avalúo

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

Características Urbanas

Clasificación de la zona	AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE I		
Tratamiento	DESARROLLO		
Índice de saturación en la zona	100%	Población	Normal
Tipo de Construcción	Modernas. En el sector encontramos en su mayoría viviendas de una y dos plantas de uso residencial con acabados de muy buena calidad, de estrato socioeconómico alto y con áreas de construcción apreciables. En el sector se localizan sobre la carrera 9 una zona comercial, industrial como son DPA, Embotelladora CocaCola, son Locales comerciales, Restaurantes, Bares entre otros.		
Servicios Municipales	El sector donde se emplaza el inmueble cuenta en la actualidad con servicio de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado, gas natural, telefonía, alumbrado público, vías pavimentadas en concreto, bordillos y andenes en concreto armado.		
Contaminación ambiental	Medio por trafico vehicular		
Uso de suelo permitido	COMERCIAL	Densidad	Media
Vías principales de acceso	Carrera 9		
Tendencia de plusvalía en la zona	Alta a corto plazo.		

Terreno

Tipo de Lote	Esquinero	Topografía	Plana
Configuración	Regular	Ubicación	Al este con la carrera 9ª en medio
Características Panorámicas	Ninguna en particular		

Colindancias y linderos

Según escritura 0753 del 16 de junio del 2014

Al	Norte	En	Con	Lote Cesión
Al	Sur	En	Con	Con lote 1 y carrera 9 en medio
Al	Este	En	Con	Embotelladora Coca -Cola
Al	Oeste	En	Con	Calle 7 Bis en medio

Area terreno:

27.303,35 m²

Página 3

Folio # 25073

Prop. Municipio de Valledupar

NOTA: se va a realizar el avaluo considerando area neta globalizada o sea sobre **27,303,35 M2**, ya que mediante Resolución de licencia de subdivisión No 20001-2-0093 de fecha 12 de mayo de 2014, el propietario cedio anticipadamente el area que le corresponde como cesión tipo A de 6.712,32 m2.

Información Básica

Referencia Catastral: 01-01-00-00-0313-0014-0-00-00-0000
Avaluo: \$16.705.703.000
Dirección: C 7 8 155
Área Terreno: 27303
Clase: URBANO
Estrato: NO DEFINIDO
Estado: Activo

Referencia Anterior: 01-01-0313-0014-000
Propietario: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR
Dirección Notificación: C 7 8 155
Área Construida: 0
Destino: LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO
Uso Suelo: No Definido

Descripción del inmueble

El inmueble objeto de estudio trata de un globo de terreno de gran extensión el cual se encuentra ubicado en el barrio Novalito al norte de la ciudad de Valledupar, sobre un eje vial importante como es la carrera 9, cuenta con topografía plana con respecto a la vía, anteriormente funcionaba la electrificadora, actualmente en el lote funcionan las oficinas de la Contraloría Municipal y la Defensa Civil y Atención a Desplazados, seccional Cesar.

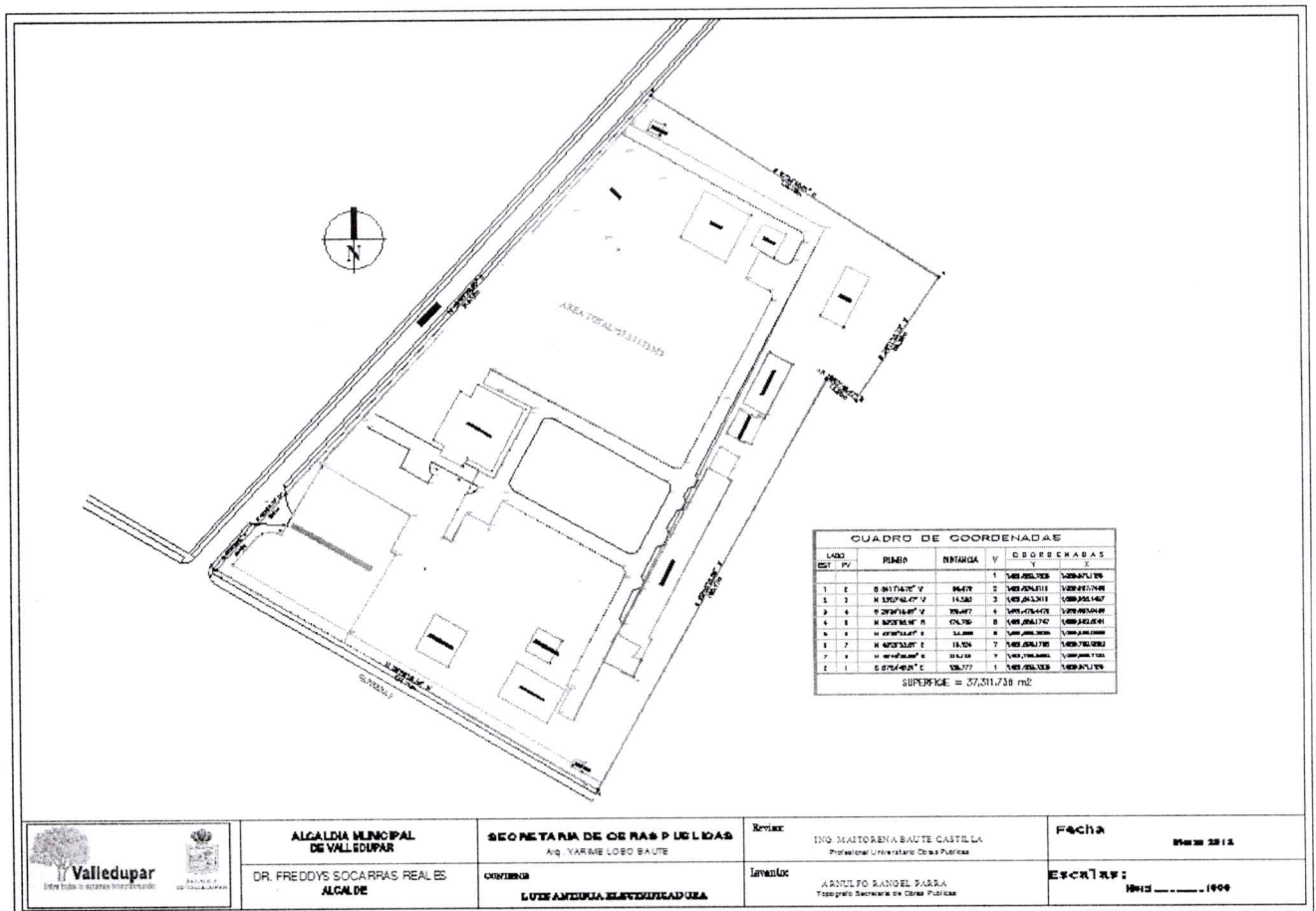
Si realizamos el análisis de las construcciones tenemos lo siguiente: En el lote se encuentra la subestación de bombeo de Gases del caribe, la cual no se valúa, las construcciones de oficinas ubicadas al sur donde funcionan la oficina para desplazados, accion social, asociación de sordomudos, Subestación eléctrica, con su respectiva oficinas y bodegas que no hacen parte del presente estudio valuatorio, oficinas de la Defensa Civil Colombiana, tambien se encuentra lo que en otrora momento fue la subestación con edificios industriales, hoy en ruinas. Cabe decir que el predio cuenta con unas zonas de pavimentos en regulñar estado

Las áreas son las siguientes:

AREAS CONSTRUIDAS		
CONCEPTO	USO ACTUAL	AREA M2
CONSTRUCCION 1	Defensa civil depositos	246,05
	Defensa civil oficinas	121,73
CONSTRUCCIÓN 2	Deposito Accion Social	892,86
CONSTRUCCION 3	Caseta de acceso y control	14,62
CONSTRUCCIÓN 4	Acceso campamento y Defensa Civil	201,12
TOTAL CONSTRUCCIONES		1476,38

Además cuenta con obras anexas como pavimento ya descrito, muro de cerramiento para los dos lotes, y obras de infraestructura de la planta electrificadora como las instalaciones de la planta diesel de generación y las plantas de refrigeración. Y las tenemos así:

OBRAS ANEXAS		
CONCEPTO	USO ACTUAL	AREA M2
LOTE		
PAVIMENTO EN CONCRETO		3421,93
CERRAMIENTO	CARRERA 9	116,73
DEMOLICIONES	PLANTA MAQUINAS 1	341,04
	PLANTA MAQUINAS 2	178,92
	PLANTA MAQUINAS 3	113,04
	PLANTA DE MAQUINA 4	749,11
AREA TOTAL DEMOLICIONES		1382,11



ALCALDIA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR
 DR. FREDDYS SOCARRAS REALES
 ALCALDE

SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS
 AIG. YARAME LOBO BAUTE
 CONTRATA
 LUIS AMELIA ELVEZQUEZ

Revisor: ING. MAITORENA BAUTE CASTILLA
 Profesional Universitario Obras Publicas
 Levantador: ARNOLFO RANGEL SALAZAR
 Topógrafo Secretario de Obras Publicas

Fecha: 08 de 2013
 Escala: 1:1000



Características del inmueble

No. de pisos	1	Vida Util Remanente	14 años
Calidad de construcción	BUENO	Calidad del proyecto	FUNCIONAL
Unidades rentables	1	Edad aproximada	56 años
Peligro sobre la estabilidad	NINGUNO	Perspectivas de demanda	MEDIA
Estado de conservación			
REGULAR			
Aspecto Estructural			
REGULAR			

TIPOS APRECIADOS (INDICAR DISTRIBUCION Y CALIDAD DE CADA TIPO)

TIPO I	Construcciones
TIPO II	

Características Constructivas del Inmueble

ESTRUCTURAS	Se supone vigas de cimentación y de amarre, muros de carga y sencillos.
MUROS	Pañetados + yeso + pintura.
CUBIERTA	Teja ondulada de asbestos cemento. Lámina canaleta 90.
CIELO RASO	No presenta.
LAMBRINES	Baños y cocina
PISOS	Baldosa de granito y cerámica. Tablón de gres En concreto
MADERA	Puertas internas y muebles empotrados
SANITARIA	Ocultas. Se suponen en tubería PVC.
MUEBLES SANITARIOS	Completos. Mobiliarios y accesorios necesarios para cumplir con la finalidad del espacio.
METALICAS	Puertas: En perfilera de hierro calibre 20. Ventanas: Corredizas en aluminio anolock calibre 20 + protector de seguridad.
ELECTRICA	Ocultas. Se suponen en tubería Conduit.
FACHADA	Graniplast sobre muros. Relación normal entre vano y macizo, con estructura conceptual moderna adecuada para el uso sometido.

VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR Y AL PREDIO:

IDENTIFICACION	CARACTERISTICAS GENERALES	CONSERVACION
Carrera 9ª	Vía V-4, según el Plan Vial, con 1 calzada un sentido. Pavimentada en concreto, con andenes y bordillos	Bueno

SERVICIOS PUBLICOS:

TIPO DE SERVICIO	ESTADO	EMPRESA PRESTADORA
ALCANTARILLADO	Disponible	Empresa de servicios públicos de Valledupar EMDUPAR

Página 6

Folio # 25073

Prop. Municipio de Valledupar

ACUEDUCTO:	Disponible	Empresa de servicios públicos de Valledupar EMDUPAR
ASEO:	Disponible	Empresa privada INTERASEO S.A.
ENERGIA ELECTRICA:	Disponible	Empresa privada AFINIA E.P.M.
ALUMBRADO PUBLICO:	Disponible	Empresa privada AFINIA E.P.M.
RED TELEFONICA:	Disponible	Empresa pública COLOMBIA TELECOMUNICACIONES.
GAS DOMICILIARIO:	Disponible	Empresa privada Gases del Caribe.

Consideraciones previas al avalúo

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

Análisis De La Economía Urbana

Valledupar, es una ciudad pujante, que cuenta con unos muy buenos servicios públicos y una importante plusvalía en términos de inversión inmobiliaria.

En lo que se refiere al mercado inmobiliario este se encuentra en un nivel medio debido a la crisis económica por la que pasa la región y con una oferta no acorde con la situación real del mercado. La última dada por corredores inmobiliarios, que han tergiversado el mercado mismo de los productos inmobiliarios, llamense terrenos, casas locales comerciales y oficinas. Por lo anterior se observa una especulación irracional de acuerdo a las expectativas de crecimiento existentes en la ciudad.

El mercado inmobiliario y su sensibilidad por los cambios económicos, políticos y sociales, que inciden de manera abrupta a él, que se desfasan de la vocación de la tierra y sus destinos, emplazados por el acuerdo 017; lo que trae como consecuencia la necesidad de correlacionar los aspectos anteriores para que la oferta de terrenos y el valor de los mismos estén vinculados con su potencial. En el caso que se den las dos variables descritas, la oferta y la demanda tendrán una tendencia en que los valores fueran racionalmente acordes a los lineamientos de la normatividad, y no hubiera dispersiones importantes en precios que son dictados por un mercado desinformado.

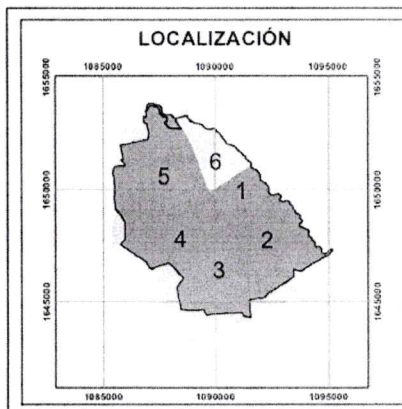
Reglamentación del sector según POT 2015

FN-C1 Ficha Normativa Comuna 6
COMUNA 6
SECTOR 19
BARRIO NOVALITO
CARRERA 9
AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE 1





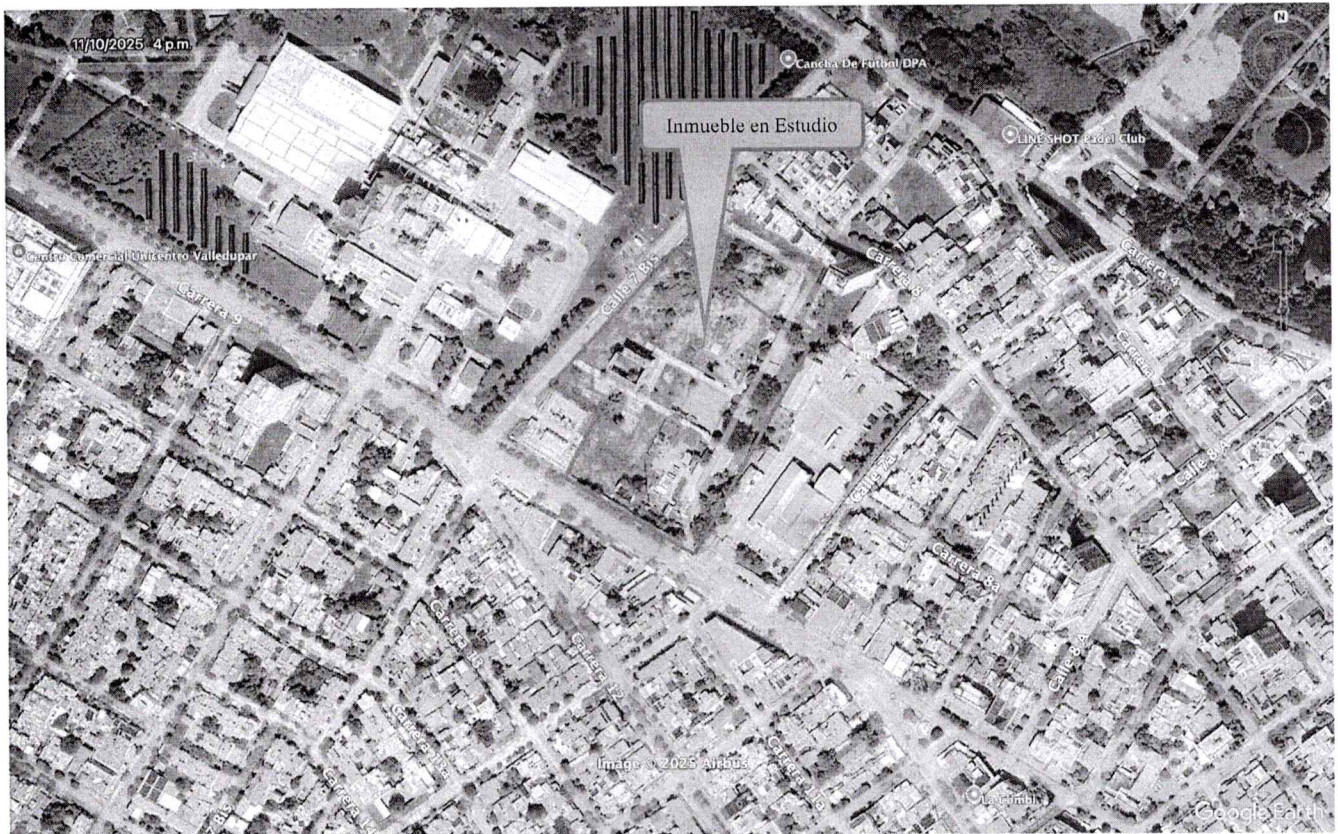
SECTOR	TRATAMIENTO	Desarrollo	
	AREA DE ACTIVIDAD	Múltiple 1	
19	EDIFICABILIDAD		
	FRENTES	Vivienda	Comercio y servicios, dotacional, industria.
	INDICE OCUPACION MAX.	0,35	0,50
	INDICE CONSTRUC. MAX.	2,0	1,75
	ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	Plan parcial	
	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Plan parcial	
	OBSERVACIONES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



ALTURA DE EDIFICACIONES	AISLAMIENTOS	
	LATERAL (m)	POSTERIOR (m)
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 12 pisos	5,00	6,00
De 13 o más pisos	6,00	8,00

CLASIFICACION	DIMENSION	VOLADIZOS	
		EN PREDIOS CON ANTEJARDIN (m)	EN PREDIOS SIN ANTEJARDIN (m)
Vías de la red vial arterial	5,00	1,5	0,8
Vías de la red vial intermedia	5,00	1,2	0,8
Vías de la red vial local	5,00	1	No se permite
Vías peatonales	-	No se permite	No se permite

CONTIENE:	
FN-C6-ME Ficha Normativa Comuna 6	
ARCHIVO: FN-ME-C6	FECHA: Septiembre 2023
ESCALA: 1:7.500	PLANO: 06



Metodología de Valuación

Proceso de Valuación

El proceso de valuación deberá ser un procedimiento ordenado y lógico que de respuesta a las preguntas particulares del avalúo apegándose a la Normatividad Vigente. Esta conclusión es entonces un estimado de valor soportado por hechos substanciales. Cada pregunta de valuación es única y cada conclusión de la valuación es investigada por los siguientes pasos específicos.

Nuestro proceso de valuación esta apegado a la siguiente metodología:





La metodología de valuación del inmueble en estudio para obtener la plusvalía, cuenta con el siguiente análisis:

- I. Análisis por el método comparativo o de mercado de las áreas necesarias para las cargas generales
- II. Análisis del valor neto de reposición

Método Comparativo o de Mercado

Valor de Mercado se define como:

La cantidad estimada a la que se debe intercambiar una propiedad en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción prudente después de una comercialización adecuada, en donde las partes actúan, con conocimiento, prudentemente y sin coacción.

- ✦ El término **propiedad** se utiliza porque es el objeto de estas Normas en la valuación de propiedad. Puesto que estas normas comprenden informes financieros, puede sustituirse el término activo para aplicación general de la definición. Cada elemento de la definición tiene su propio marco conceptual.
- ✦ “**El monto estimado...**” se refiere al precio expresado en términos de dinero (normalmente moneda local), pagadero por el activo en una transacción directa de mercado. El Valor de Mercado se mide como el precio más probable que razonablemente puede obtenerse en el mercado por el vendedor y el precio más ventajoso que razonablemente puede obtener el comprador. Esta estimación específicamente excluye un precio inflado o deflactado por condiciones o circunstancias especiales, tales como arreglos de financiamiento, venta o retroarrendamiento atípicos, consideraciones o concesiones especiales otorgadas por quienquiera que esté asociado a la venta o cualquier elemento de Valor Especial (como se define en la Norma IVSC 2)
- ✦ “**...un activo debería intercambiarse...**” se refiere al hecho de que el valor de un activo es un importe estimado más que un precio de venta predeterminado o realizado. Es el precio al cual el mercado espera que una transacción que satisface todos los otros elementos de la definición de Valor de Mercado debería concluirse en la fecha de valuación.
- ✦ “**...en la fecha de valuación...**” exige que el Valor de Mercado estimado sea específico en cuanto a tiempo a una fecha dada. Debido a que los mercados y las condiciones de mercado pueden



Prop. **Municipio de Valledupar**

cambiar, el valor estimado puede ser incorrecto o inapropiado en cualquier otro tiempo. El importe de la valuación reflejará el estado y circunstancias actuales de mercado a la fecha efectiva de valuación y no de manera indistinta a una fecha anterior o futura. La definición también supone intercambio simultáneo y la formalización del contrato de la venta sin variación alguna de precio que pudiera en alguna otra forma hacerse en una operación de Valor de Mercado.

- ✦ **“...entre un comprador dispuesto...”** se refiere a uno que éste motivado, pero no obligado a comprar. Este comprador no está sobre interesado ni determinado a comprar a cualquier precio. Este comprador es también uno que compra conforme a las realidades del mercado corriente y conforme a las expectativas corrientes del mercado, más que conforme a un mercado imaginario o hipotético que no se puede demostrar o anticipar que existe. El comprador que se supone, no pagaría un precio más alto que el que el mercado reclama. El propietario actual del activo se incluye entre aquellos que constituyen “el mercado”. Un Valuador no debe hacer suposiciones irreales en relación a las condiciones de mercado ni suponer un nivel de valor de mercado por sobre aquel que es razonablemente alcanzable. En algunos países se omite la referencia explícita a un comprador dispuesto de la definición de valor de mercado para enfatizar esta responsabilidad.
- ✦ **“...en el que las partes han actuado cada una con conocimiento y prudencia...”** presume que tanto el comprador dispuesto como el vendedor dispuesto están razonablemente informados de la naturaleza y características del activo, sus usos presente y potencial y el estado del mercado a la fecha de valuación. Cada uno se presume, adicionalmente, que actúa para su propio interés con ese conocimiento y de manera prudente busca el mejor precio para su propia posición en la transacción. La prudencia se mide en referencia al estado del mercado a la fecha de valuación, no con el beneficio de retrovisión en una fecha posterior. No es necesariamente imprudente el que un vendedor venda un bien en un mercado con precios a la baja a un precio que es menor que los niveles previos del mercado. En tales casos, como lo es en otras situaciones de compra y venta en mercado con precios cambiantes, el comprador o vendedor prudente han de actuar conforme a la mejor información de mercado disponible en el momento.
- ✦ **“...y sin coacción...”** establece que cada una de las partes está motivada para participar en la transacción, pero ninguna está obligada ni indebidamente coaccionada para finiquitarla.

Metodología Para El Valor De Mercado

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

Este procedimiento se fundamenta en la obtención de información de mercado mediante fuentes directas e indirectas.

Las directas: Son las obtenidas de primera mano, y consiste en la utilización de encuestas a personas que cumplan con un mínimo de condiciones, como lo son el hecho de ser peritos evaluadores y corredores inmobiliarios, que conozcan el sector y el predio referenciado, que residan en el mismo barrio o muy cerca, o a los propietarios de predios vecinos.

INVESTIGACION DE MERCADO DE LOTES EN VENTA

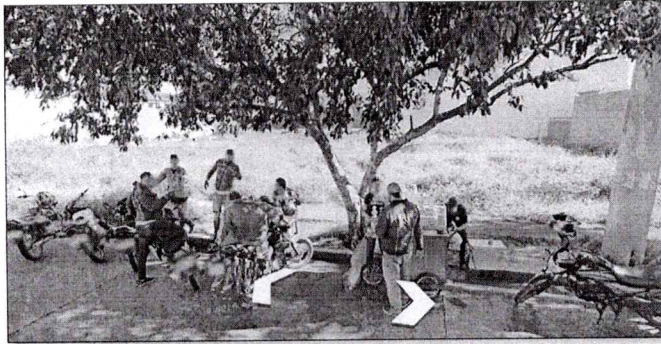


Página 11

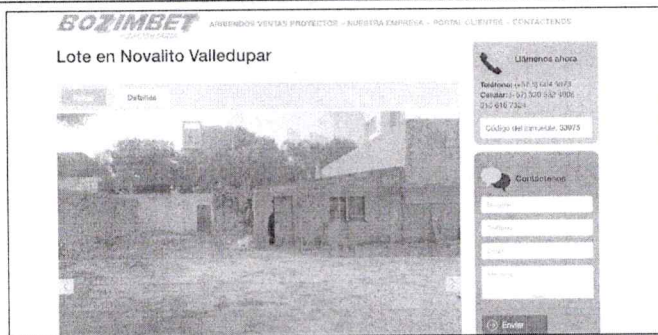
Folio # 25073

Prop. **Municipio de Valledupar**

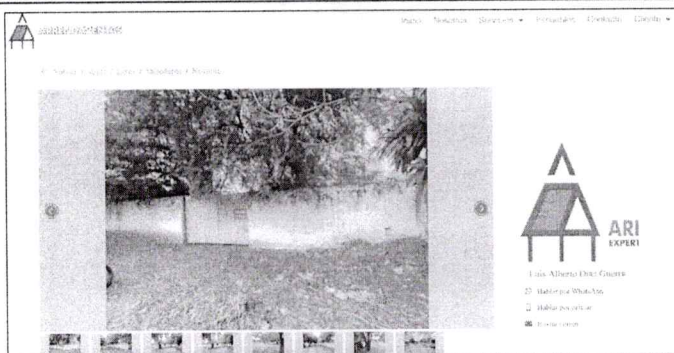
MUESTRA 1. Se VENDE lote de terreno ubicado en la carrera 9 con calle 9D, al lado del ARA a razón de \$2.000.000/m2.



MUESTRA 2. Se VENDE lote en el barrio Novalito. Área: 800,00 m2. Precio: \$1.320.000.000. <https://bozzimbett.com/inmueble/venta/lote-en-novalito-valledupar/33975>



MUESTRA 3. Se VENDE lote en el barrio Novalito carrera 6 #10-05 esquina. Área: 1.200,00 m2. Precio: \$2.520.000.000. https://arrendaventas.com.co/inmueble/lote-en-venta-novalito-valledupar_471-2503/



MUESTRA 4. Se VENDE lote en el barrio Novalito carrera 4 con calle 8. Área: 448,00 m2. \$660.000.000. <https://www.puntopropiedad.com/inmueble/9a7a-b111-1939529-72180af8065f-7949>



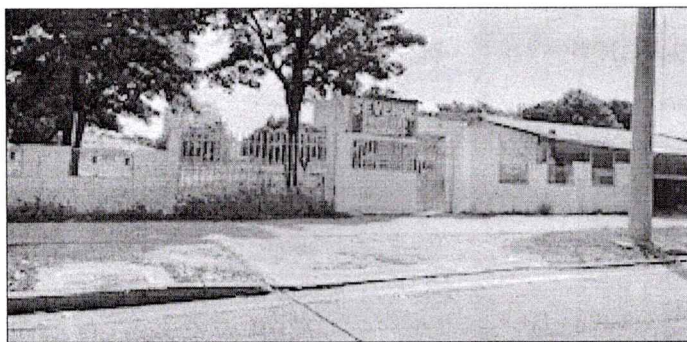
Página 12
 Folio # 25073
 Prop. Municipio de Valledupar



MUESTRA 5. Se VENDE lote en el barrio Novalito carrera 6 entre calle 9ª y 9b. Área: 800,00 m2. \$1.680.000.000. <https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-novalito-valledupar/192349671>



MUESTRA 6: Se oferta 10,000 m2 en las instalaciones antiguas del liceo moderno en la glorieta del pedazo de acordeón a razón de \$1.300.000/m2. Contacto: 3186703151 – 3162325056



MUESTRA 7: Se vendió un predio ubicado la carrera 6ª con calle 9d esquina del barrio Novalito, área de 883,00 m2 a razón de \$1.400.000/m2. Contacto vendedor: Jimy Baute 3145963728.



MUESTRA		Valor Oferta	Factor Negociación	Valor Ajustado Negociación	Factor Ubicación	Factor Uso	Factor Tamaño	Valor / m2 Construcción
Area Terreno	Area Construcción							
700,00	0,00	\$ 1.400.000.000	0,80	\$1.120.000.000	1,00	1,00	0,72	\$ -
800,00	0,00	\$ 1.320.000.000	0,95	\$1.254.000.000	1,10	0,90	0,72	\$ -
1.200,00	0,00	\$ 2.520.000.000	0,80	\$2.016.000.000	1,10	0,90	0,70	\$ -
448,00	0,00	\$ 660.000.000	0,95	\$627.000.000	1,10	1,00	0,67	\$ -
800,00	0,00	\$ 1.680.000.000	0,80	\$1.344.000.000	1,10	0,90	0,72	\$ -
10.000,00	0,00	\$ 13.000.000.000	0,85	\$11.050.000.000	1,00	1,00	1,00	\$ -
883,00	0,00	\$ 1.236.200.000	1,00	\$1.236.200.000	1,10	1,00	0,72	\$ -

PROMEDIO ARITMETICO:
 DESVIACION ESTANDAR:
 COEFICIENTE DE VARIACION %
VALOR ADOPTADO
 COEFICIENTE DE ASIMETRIA:

El resultado del estudio de mercado homogeneizado cumple dispuesto en la resolución 620 de 2.008 del IGAC en la cual establece que el coeficiente de variación debe ser menos del 7,5%; para nuestro caso el coeficiente de variación dio 4,76%, siendo una muestra confiable; a criterio del valuador se adopta como valor de mercado por metro cuadrado cercano al promedio de las muestras (redondeado en \$1.120.000), de acuerdo con las condiciones propias del inmueble y el uso comercial.

Metodología Para El Valor Neto de Reposición

Para determinar el valor neto de reposición se tomaron en consideración los siguientes componentes:

- ❖ Valor comercial 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.
- ❖ El método empleado para la obtención del valor de reposición nuevo para las construcciones es el siguiente:
 - Se formularon análisis de costos unitarios de cada uno de los conceptos de obra que representan al menos el 80% del valor de las construcciones.
 - Se elaboró una cuantificación de los conceptos representativos por bloque, de tal suerte que estos puedan ser transformados en forma unitaria a la totalidad del conjunto que representan.
 - Una vez conocido el valor por bloque de los costos representativos, se agruparon en partidas, que definidas de acuerdo al proceso de construcción se prorratearon entre las superficies servidas, quedando así el costo directo unitario equivalente por m² de construcción del inmueble.
 - Los deméritos se consideran como el valor de las adecuaciones necesarias para dejar el tipo constructivo con su valor de reposición nuevo y analizando la edad, estado actual y mantenimiento.
 - La estructura del valor de reposición nuevo consideró el valor comercial del terreno y los valores de reposición nueva de las construcciones e instalaciones propias del inmueble existentes a precio de constructor. A estos importes se le adicionaron las inversiones y gastos que corresponden a la promoción inmobiliaria, consistente en el proyecto ejecutivo,



Página 14

Folio # 25073

Prop. **Municipio de Valledupar**

las licencias, permisos y derechos, los gastos de administración y los gastos financieros atribuibles en su etapa constructiva.

Para éste método del costo de reposición hemos aplicado las tablas de Fitto y Corvini de castigo por antigüedad y estado de conservación.

El valor de reposición a nuevo, se realizó tomando como referencia el resumen de Valores de Reposición Tipologías Constructivas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en la versión 1 de fecha julio de 2024. A continuación, se presenta el cálculo para las construcciones y/o anexos:

Para la determinación del valor neto de reposición de las edificaciones se utilizó la depreciación física y funcional de las mismas, y se calculó con base en la tabla de Ross-Heidecke. La vida útil es la suma de la edad del bien más la expectativa de vida.

El coeficiente de depreciación física y funcional se calculó con base en el estado del bien según la siguiente tabla:

ESTADO	1.0 EXCELENTE	2.0 BUENA	3.0 REGULAR	3.5 MALO
%	1	2	3	3,5
0	0	2,52	18,1	33,2
1	0,505	3,01	18,51	33,54
2	1,02	3,51	18,94	33,89
3	1,545	4,03	19,37	34,23
...
97	95,545	95,66	96,45	97,02
98	97,02	97,1	97,56	98,01
99	98,505	98,54	98,78	99

La primera columna determina el porcentaje de vida transcurrida con relación a la vida útil del bien, mientras que el estado del bien se califica de acuerdo con el criterio:

- 1.0 excelente
- 2.0 buena
- 3.0 regular
- 3.5 malo

La fórmula que se utilizó para el cálculo de la depreciación física es: $Va = VRN - (VRN - Vr) K$;

Siendo:

Va: valor actual

VRN: valor de reposición a nuevo.

Vr: valor residual, el cual se estimó en un 10% del valor de reposición a nuevo.


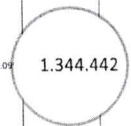
K: coeficiente según porcentaje de vida transcurrida y estado de acuerdo con la tabla de Ross-Heidecke.

TENEMOS:

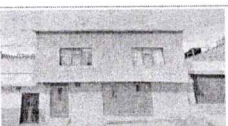
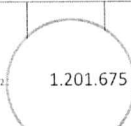
Construcciones Tipo I: Desarrolladas con materiales convencionales predomina (bloque y ladrillos de arcilla o concreto), estructura de cimentación tradicional, (sobre cimientos en concreto ciclópeo, viga corrida, zapatas), placa de entepiso en concreto, muros portantes con acabados de pintura tipo vinilo sobre estuco, estructura de cubierta en madera o perfiles metálicos, (normalmente con áreas húmedas de ropas, baños, enchapados, cocina "semi-integral" enchapada, con mesón en granito o en concreto



enchapado en cerámica), ornamentación de puertas y ventanas en hierro y aluminio, se incluye acometida y redes de luz y agua. \$1.344.442/m2.

Condición especial: N/A Fachada: Acabado sencillo (pintura, revestimientos vinílicos tipo, enchapes cerámicos) Armazón: Muros (aplica ladrillo, bloque, madera) Muros: Mampuesto (aplica ladrillo, bloque, muros en concreto) Cubrimiento de Muros: Con acabados en pintura tipo vinilo, recubrimientos papel y PVC Cubierta: Placa sencilla en concreto, teja de barro, fibrocemento, teja de gres Pisos: En cemento liso o alisado con marmol, baldosa común, enchape cerámico, madera tratada (1 piso)		100	m²	\$ 1.333.411	\$ 1.800.080	\$ 2.002.717	\$ 1.314.158	\$ 1.355.092	1.344.442	1.311.818
										

Construcción Tipo II: Desarrolladas con materiales convencionales predomina (bloque y ladrillos de arcilla o concreto), estructura de cimentación tradicional, (sobre cimientos en concreto ciclópeo, viga corrida, zapatas), placa de entepiso en concreto, muros portantes con acabados de pintura tipo vinilo sobre estuco, estructura de cubierta en madera o perfiles metálicos, (normalmente con áreas húmedas de ropas, baños, enchapados, cocina "semi-integral" enchapada, con mesón en granito o en concreto enchapado en cerámica), ornamentación de puertas y ventanas en hierro y aluminio, se incluye acometida y redes de luz y agua. \$1.201.675/m2.

Condición especial: N/A Fachada: Acabado sencillo (pintura, revestimientos vinílicos tipo, enchapes cerámicos) Armazón: Mampostera confinada (columnas y vigas), concreto - (aplica viga) en serie tipo urbanización. Muros: Mampuesto (aplica ladrillo, bloque, muros en concreto) Cubrimiento de Muros: Pintura, recubrimientos papel y PVC Entrepiso: Placa en concreto Cubierta: Placa sencilla en concreto, teja de barro, fibrocemento, teja de gres Pisos: En cemento liso o alisado con marmol, baldosa común, cerámica, madera tratada (1 hasta 3 pisos)		100	m²	\$ 1.189.999	\$ 1.167.472	\$ 1.790.048	\$ 1.180.064	\$ 1.192.000	1.201.675	1.170.728
										

AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN DEPRECIACION POR ROSS-HEIDECHE														
NR	CODIGO	DESIGNACION	SUP. CUB. m²	EDAD años	V.U. años	E/VU %	EST.	K	VR	Vr	VALOR A NUEVO	Va	FACTOR	VALOR
									\$/m²	\$/m²	\$	\$/m²	DEPRECIACION	\$
1	NA	TIPO I	367,78	30	70	43	4	67,17	1.344.442	0	494.458.879	441.380	32,83%	162.330.850
2	NA	TIPO II	892,86	40	70	57	5	100	1.201.675	0	1.072.927.541	0	0,00%	0
3	NA	TIPO I	215,74	30	70	29	4	54,38	1.344.442	0	290.049.917	613.334	45,62%	132.320.772

Análisis del Valor Neto de Reposición Nuevo



Prop. Municipio de Valledupar

Valor Neto de Reposición Terreno							
Fracción de terreno:	Lote tipo predominante:			Precio unitario :		Indiviso (en su caso)	NS/m ² Precio del terreno NS
	Area m2	Precio Unit m2.	Precio Neto m2	Precio parcial N\$	Precio		
1	27.303,35	\$ 1.120.000		\$ 30.579.752.000		1,000000	\$ 30.579.752.000
Superficie total terreno	27.303,35					Precio del terreno:	\$ 30.579.752.000
Valor Neto de Reposición Construcciones							
Porción	Tipo de construcción	Area m2	Precio unit. de reposición nuevo \$/m ²	Demerito %	Precio unit. neto de reposición \$	Precio parcial \$	Observaciones
Construcción Tipo I	Global	367,78	\$ 1.344.442	32,83%	\$ 441.380	\$ 162.330.850	162.331.000,00
Construcción Tipo II	Global	892,86	\$ 1.201.675	0,00%	\$ -	\$ -	0,00
Construcción Tipo I	Global	215,74	\$ 1.344.442	45,62%	\$ 613.334	\$ 132.320.772	132.321.000,00
Superficie total Constr.		1.476,38				Total \$	294.652.000
Valor Neto de Reposición Obras Complementarias							
Porción	Tipo de construcción	Unidades m2	Precio unit. de reposición nuevo \$/m ²	Demerito %	Precio unit. neto de reposición \$	Precio parcial \$	Observaciones
Superficie total O. Compl.		0,00				Total \$	-
				Resumen	VRN	VNR	%
				Terreno	\$ 30.579.752.000	\$ 30.579.752.000	99,05%
				Construcción	\$ 1.857.436.336	\$ 294.652.000	0,95%
				Instalaciones y zona	\$ -	\$ -	0,00%
				TOTAL	32.437.188.336	30.874.404.000	100,00%

ANALISIS

Consideramos que dado el potencial y el impacto del terreno en el valor determinado, un 99,09% las construcciones no cuentan con la incidencia importante, por lo tanto determinamos que para el VALOR COMERCIAL de acuerdo que el predio cuenta con un potencial reconocido no con las instalaciones, sino como terreno, estas no serán consideradas en el valor final del estudio, y queda como valor del predio el valor determinado por el estudio de mercado para el terreno **QUE ES DE \$30.874.404.000,00 EN NUMEROS REDONDOS.**

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 comercial o residencial, de alto nivel que el tiempo de maduración es muy amplio. 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 más decir que el mercado inmobiliario de la ciudad, se encuentra con una importante oferta de productos inmobiliarios de vivienda y comerciales, con una demanda que se ha mantenido, pero que se observa con serios síntomas de decaimiento, sobretodo por los problemas de los precios del carbón y el fenómeno del niño, y no decir los problemas de la economía en el País el día de hoy, que impacta sustancialmente en la economía local.



Página 17

Folio # 25073

Prop. **Municipio de Valledupar**

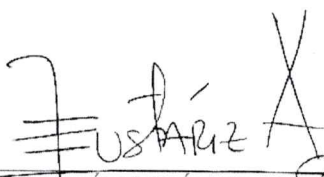
Conclusiones:

El valor comercial **NETO** del inmueble ubicado en calle 7 #8-155, barrio Novalito de la ciudad de Valledupar - Cesar de propiedad del **MUNICIPIO DE VALLEDUPAR** es el siguiente:

- ⊗ Se determina como valor comercial de mercado la cantidad de: **\$30.874'404.000,00**
(TREINTA MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CUATRO 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

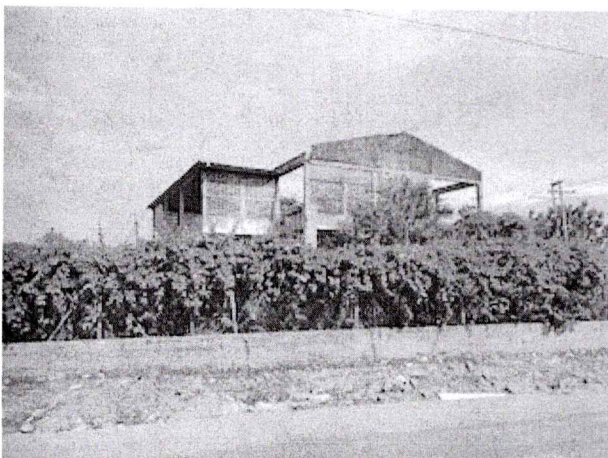
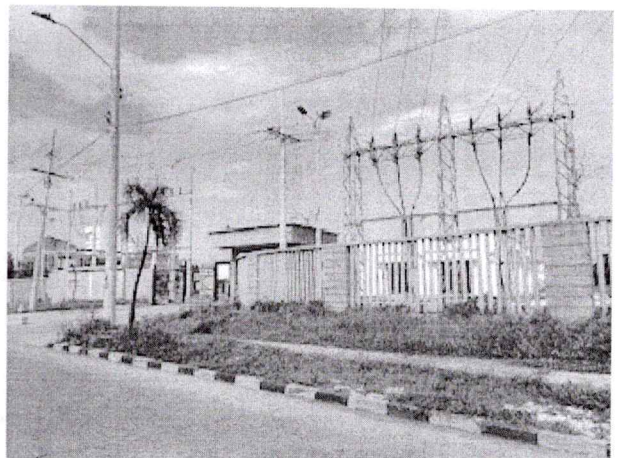
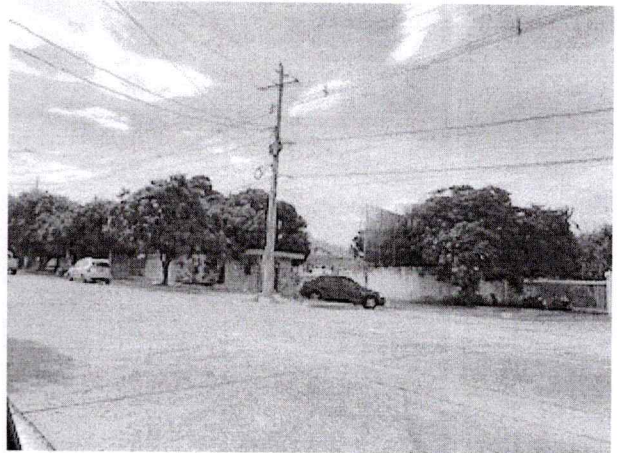
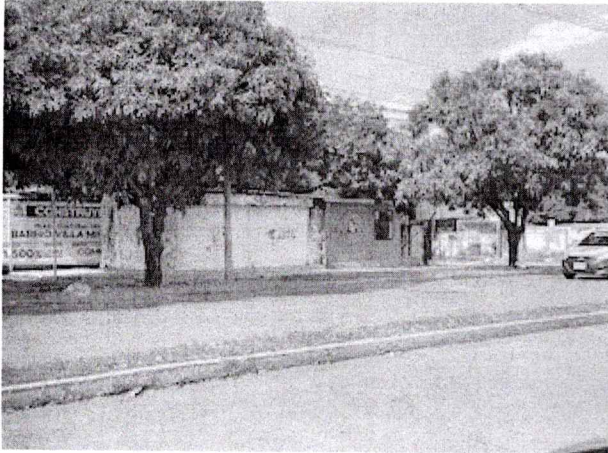


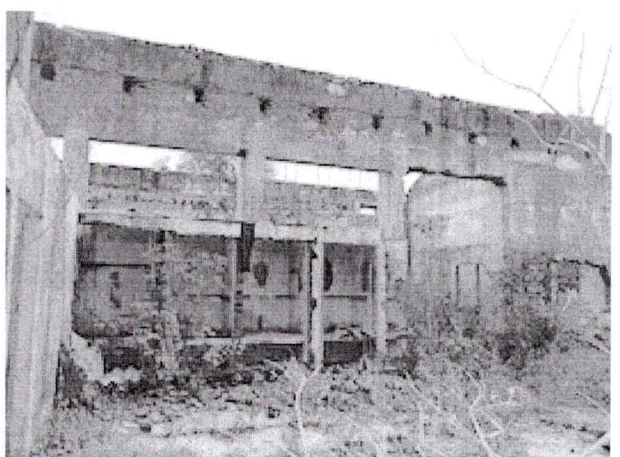
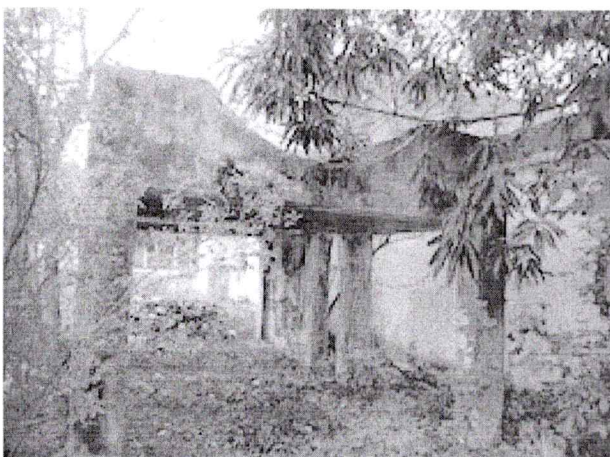
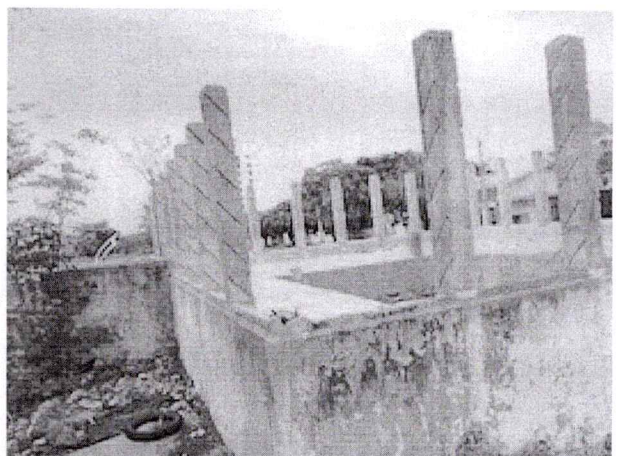
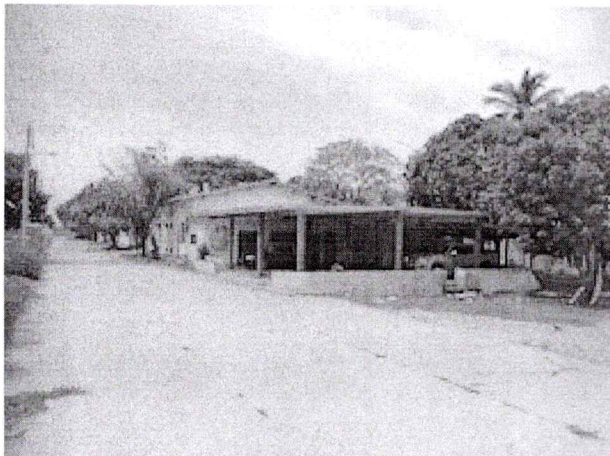
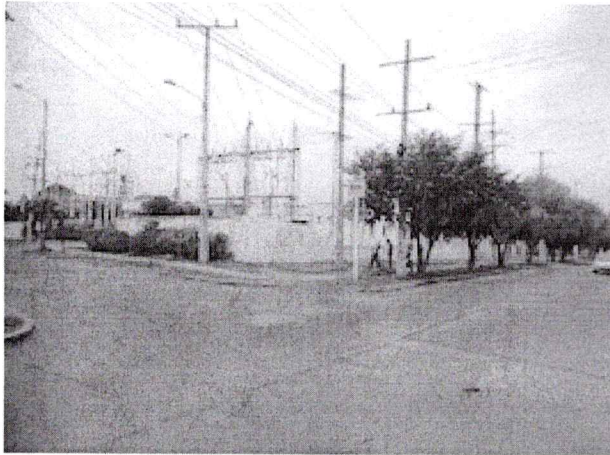
EDUARDO JOSÉ USTÁRIZ ARAMÉNDIZ
REGISTRO R.N.A. No 1237

MIEMBRO LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR

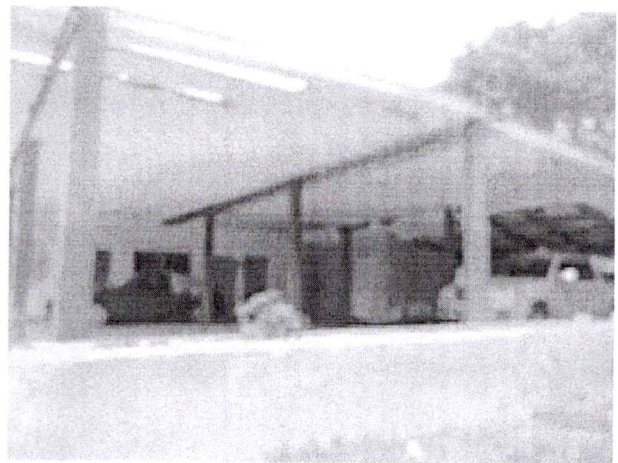
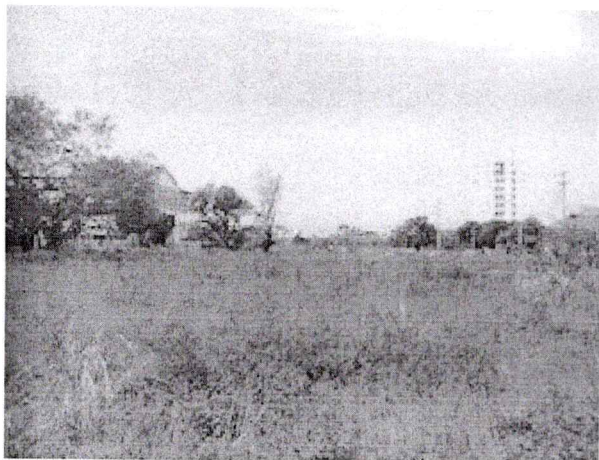
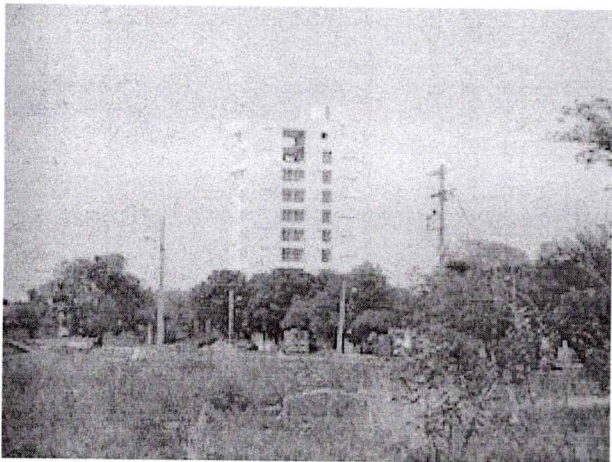
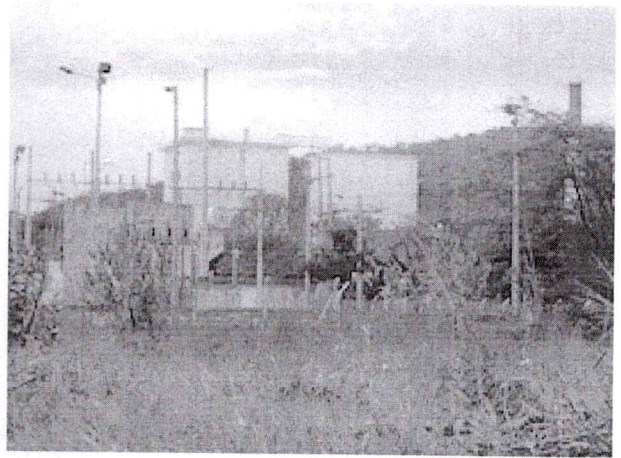
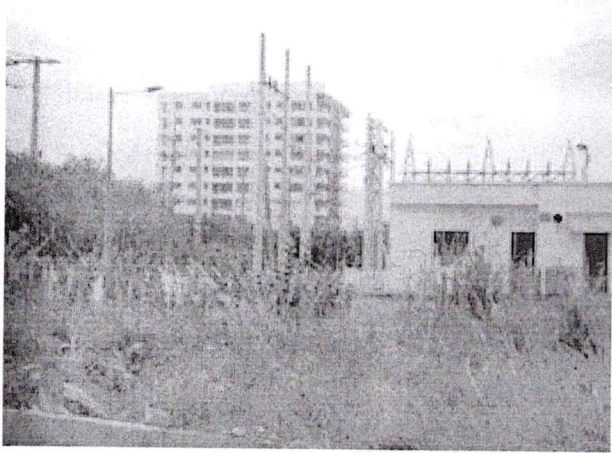


ANEXO FOTOGRAFICO

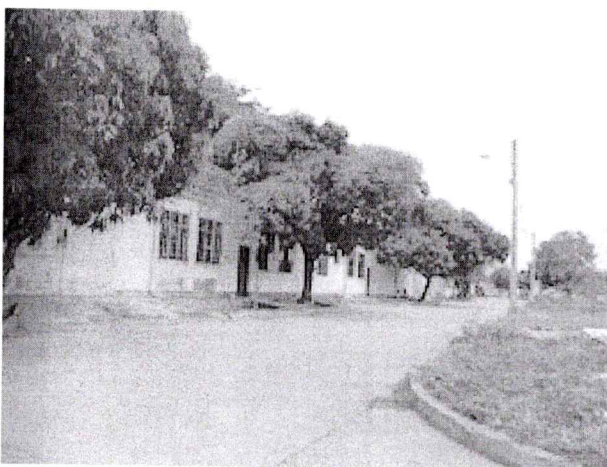
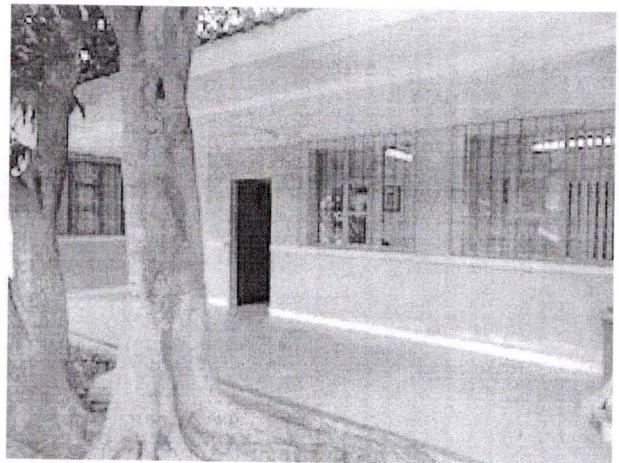
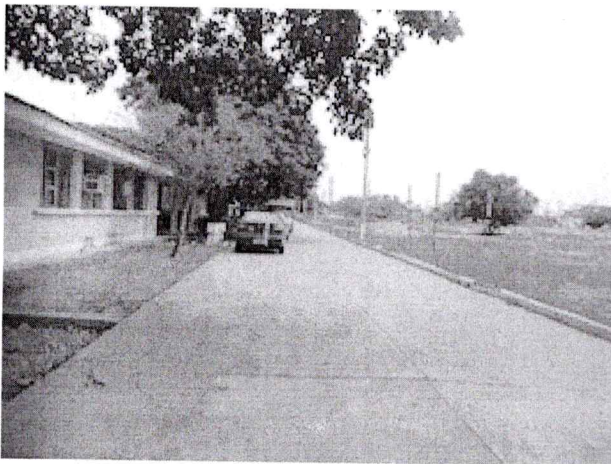
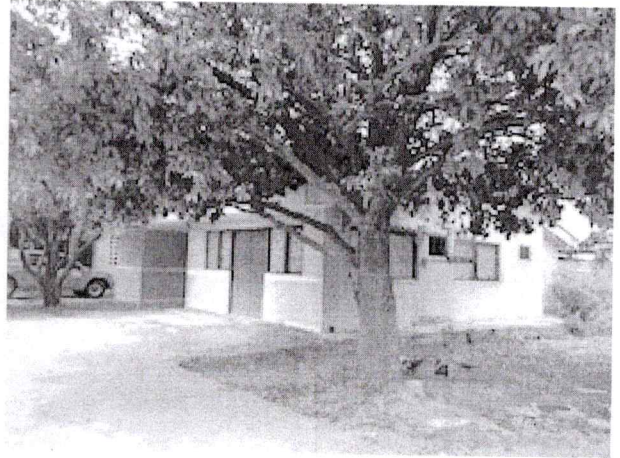
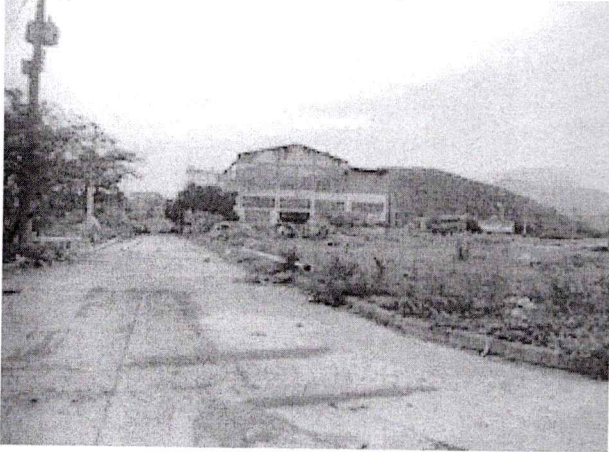




Página 20
Folio # 25073
Prop. **Municipio de Valledupar**



Página 21
Folio # 25073
Prop. **Municipio de Valledupar**





CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANO

Valledupar, 2 de diciembre de 2025.

Doctor:

GUIDO ANDRES CASTILLA GONZALEZ

Secretario General Municipal
Municipio de Valledupar

Asunto: Concepto de uso del suelo.

Cordial saludo.

En respuesta a la solicitud, informamos que esta dependencia expide “Concepto de uso del suelo”, según lo normado en el Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.3.1, Numeral 3, el cual lo define 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, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.”

Aclarado lo anterior, la Oficina Asesora de Planeación Municipal emite el siguiente “Concepto de uso del suelo” en torno a los usos generales del predio identificado con Número Predial Nacional 200010101000003130014000000000, en los siguientes términos:

1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:

Con base a la información preliminar, procedemos a realizar revisión técnica ante el Sistema de Información Geográfica “S.I.G.”, el cual contiene la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial ‘POT’ del Municipio de Valledupar, aprobado mediante acuerdo municipal 011 de 2015, modificado excepcionalmente mediante acuerdo municipal 014 de 2023, compilado por el Decreto No. 0549 del 13 de mayo de 2025, con la siguiente información catastral (Base predial del municipio)

- Número Predial Nacional: 200010101000003130014000000000
- Dirección: C 7 8 155

El predio antes referenciado según el plano denominado FORM-URB-ME-03 MAPA ÁREAS DE ACTIVIDAD DE ACTIVIDAD del “POT”, se localiza al interior del Perímetro Urbano de Valledupar, en Área de actividad Múltiple, zona Múltiple con comercio y servicios de escala urbana y metropolitana (M-1), tal como se aprecia en la siguiente imagen:

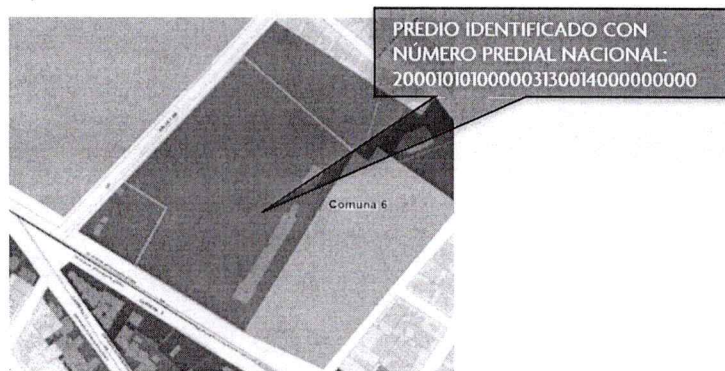


IMAGEN PARCIAL DEL PLANO DENOMINADO FORM-URB-ME-03 MAPA ÁREAS DE ACTIVIDAD, DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR ‘POT’

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

Página 1 de 7

 @alcaldiaavpar
 @alcaldiaavpar
 @AlcaldiaVparOficial
 Alcaldía de Valledupar



CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANO

2. VALORACION DE NORMAS URBANISTICAS:

La cartografía y las normas urbanísticas condensadas en el Plan de Ordenamiento Territorial "POT" del Municipio de Valledupar, establece:

"Artículo 251º. Áreas de actividad múltiple. Son las áreas y corredores de la ciudad que cuentan con una ubicación estratégica, donde se quiere mantener o promover la mayor mezcla de usos permitidos (Residenciales, de comercio y servicios, dotacionales e industriales), dentro de ciertos márgenes de coexistencia. Las áreas de actividad múltiple se clasifican así:

1. Múltiple con comercio y servicios de escala urbana y metropolitana (M-1). Sectores para la localización de usos principalmente de escala urbana y metropolitana, que desarrollan funciones de centralidad y apoyan el modelo territorial.

Presenta heterogeneidad y diversidad de usos y actividades económicas, buscando promover el desarrollo de actividades que consoliden su capacidad de convocatoria y de albergar diversidad de funciones.

El desarrollo de estas actividades se condiciona a reglamentaciones de manejo ambiental, protección del espacio público, control de accesibilidad, y cargue y descargue, entre otros.

Parágrafo. Todos los usos comerciales y de servicios, dotacionales e industriales que se desarrollen en áreas de actividad residencial y que cuenten con predios y/o áreas construidas iguales o superiores a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) deberán realizar estudio de tránsito aprobado por la autoridad de tránsito competente, en el que se definan las medidas para prevenir o mitigar los citados impactos y articularlos al diseño urbanístico y arquitectónico propuesto, teniendo en cuenta las disposiciones establecidas en el Decreto Nacional 1469 de 2010 o aquel que las complemente, adicione o sustituya. (...)

Artículo 253º. Definición y categorías de los usos del suelo. El uso es la destinación que el Plan de Ordenamiento Territorial asigna a los predios de conformidad con las actividades que pueden desarrollarse en ellos.

La asignación de usos del suelo en las distintas áreas de actividad se efectúa a partir de las siguientes categorías, con el fin de determinar su manejo y control:

1. Uso principal. Es el uso deseable de acuerdo con la vocación del área de actividad, debe ser el predominante y por lo tanto se permite en la totalidad del área o zona normativa.

2. Uso compatible o complementario. Uso que no se opone al principal y que en algunos casos pueden ser usos no requeridos por los usos principales, pero que pueden coexistir con los usos principales y contribuyen al adecuado funcionamiento del sector sin desplazar su vocación.

3. Uso restringido. Es aquel que no es requerido para el desarrollo del uso principal, pero que bajo el cumplimiento de condiciones normativas, de funcionamiento del establecimiento y control de impactos establecidos en la presente norma se puede desarrollar.

4. Uso prohibido. Es aquel que no ha sido asignado como principal, complementario o restringido para una zona normativa y generan efectos negativos no mitigables sobre los usos principales y complementarios.

En el presente Plan de Ordenamiento Territorial, los usos que no se encuentren asignados como principal, complementario – compatible o restringido, están prohibidos.

El Plan de Ordenamiento Territorial con relación a los usos del suelo para Áreas de actividad Múltiple, zona Múltiple con comercio y servicios de escala urbana y metropolitana (M-1), establece lo siguiente:



CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANO

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

"ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN"

ÁREA ACTIVIDAD	CATEGORÍAS	USO					
		TIPO	GRUPO	ESCALA	CÓDIGO		
Múltiple con comercio y servicios de escala urbana y metropolitana	Principal	Comercio	Liviano o al por menor	Genérico	Local y Zonal	3, 4, 5	
				Vehículos	Zonal	6	
				Licores	Zonal	9	
		Pesado	Uso y consumo personal	Zonal	12		
			Grandes Superficies comerciales	Zonal y Metrop	13		
		Servicios	Generales	Parqueaderos	Zonal	14	
				Alimentario	Local y Zonal	15, 16, 17, 18, 19	
				Técnicos y Especializados	Local y Zonal	20, 22, 23	
				Turístico	Zonal y Metrop	27, 28	
				Comunicación y entretenimiento	Zonal	32, 33, 34, 35, 37	
				Empresariales	Financieros	Local, Zonal, Metrop.	48, 49
		Dotacional	Servicios urbanos básicos	Impacto urbano	Esparcimiento	Zonal	50, 51
				A la Comunidad	Local, Zonal, Metrop.	75, 82	
		Industria	Fabricación de productos textiles	Edición, impresión, reproducción, grabación		Local	107
					Local, Zonal, Metrop.	115	
	M-1	Vivienda	Comercio	Liviano o al por menor	Doméstico	Local	1, 2
					Vehículos	Zonal	7, 8
		Pesado	Al por Mayor	Zonal y Metrop	10, 11		
			Servicios	Generales	Técnicos y Especializados	Local y Zonal	21, 24, 25, 26
		Comunicación y entretenimiento			Local, Zonal, Metrop.	31, 36, 37, 38, 39	
		Mantenimiento y reparación vehículos, piezas y equipo pesado			Zonal	41	
		Empresariales	Especializados, Profesionales y Técnicos	Local, Zonal, Metrop.	43, 44, 45, 46, 47		
			Dotacional	Equipamientos colectivos	Educación	Local, Zonal, Metrop.	53, 54, 55, 56, 57
		Salud			Zonal, Metrop	58, 59	
		Cultural			Zonal y Metrop	65, 66, 67	
		Culto			Zonal	68, 69, 70	
		Dotacional	Equipamiento Deportivos o Recreativos	Actividades deportivas	Local, Zonal, Metrop.	71, 72, 73	
				Servicios urbanos básicos	A la Comunidad	Local, Zonal, Metrop.	77, 78, 80, 81
		Abastecimiento de	Zonal		84		
		Cementerios y servicios Funerarios	Zonal y Metrop		86		
		Industria	Elaboración de Productos alimenticios y bebidas.		Local	96, 97, 98, 99, 102, 103	
				Curtido, Teñido y adobo de pieles, cueros y fabricación de artículos de talabartería	Local	110	
				Fabricación productos minerales, no metálicos, metalúrgico, metales preciosos	Local	118	
fabricación de Muebles				Local	122		
Restringido*		Dotacional	Equipamiento Colectivo	Bienestar social	Zonal y Metrop	63, 64	
	Culto			Zonal	68, 69, 70		

* Ver condiciones para usos restringido según área de actividad en las tablas anexas



CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANO

Igualmente, para el caso de la categoría de uso de suelo **Restringido** en las Áreas de actividad Múltiple, zona Múltiple con comercio y servicios de escala urbana y metropolitana (M-1), se establecen las siguientes condiciones:

CONDICIONES PARA USOS RESTRINGIDOS SEGÚN ÁREA DE ACTIVIDAD PARA SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN"

ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE CON COMERCIO Y SERVICIOS DE ESCALA URBANA Y METROPOLITANA M-1					CONDICIONADO A
Dotacional	Equipam. Colectivo	Bienestar social	Zonal y Metrop.	63, 64	Solo se permite en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, con su respectiva licencia urbanística. Controlar emisiones sonoras y minimizar su impacto. Establecer aislamientos perimetrales mínimos de 5,00 m contra establecimientos de uso industrial. Estos aislamientos deben contar con arborización (Si los aislamientos establecidos en la ficha normativa en relación con la edificación construida o proyectada son mayores se aplicaran los allí establecidos).
Nota: Las áreas aquí establecidas no incluyen el metraje correspondiente a los cupos de parques exigidos para el uso.					

Los códigos establecidos en los cuadros de Áreas de Actividad y Usos Suelo Urbano y de Expansión, para las Áreas de actividad Múltiple, zona Múltiple con comercio y servicios de escala urbana y metropolitana (M-1), se identifican en el siguiente Listado de Usos del Suelo:

"LISTADO DE USOS DEL SUELO"

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

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co



CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANO

SERVICIOS	14	PARQUEO DE VEHÍCULOS EN SUPERFICIE Y/O EN EDIFICACIONES ESPECIALIZADAS EN ALTURA O SUBTERRÁNEAS.
	15	CAFETERÍA, LONCHERÍA, HELADERÍA.
	16	COMIDAS RÁPIDAS
	17	RESTAURANTE
	18	ASADERO, FUENTE DE SODA, PIZZERÍAS, ALMUERZOS EJECUTIVOS
	19	CASA DE BANQUETES Y EVENTOS, DESAYUNADERO.
	20	PELUQUERÍA, TRATAMIENTOS DE BELLEZA.
	21	SERVICIOS GRÁFICOS E IMPRESIÓN, LAVANDERÍA, ALQUILER DE ROPA, MODISTERÍA, CLÍNICA DE ROPA, SERVICIOS TÉCNICOS DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EFECTOS PERSONALES Y ENSERES DOMÉSTICOS, ACTIVIDADES FOTOGRÁFICAS.
	22	GIMNASIO, TURCO, SAUNA, SPA. ESTABLECIMIENTOS PRIVADOS PARA LA PRÁCTICA DE TENIS DE MESA, AJEDREZ Y/O DOMINÓ (NO INCLUYE JUEGOS DE AZAR)
	23	TALLER DE DISEÑO Y ALTA COSTURA, ACADEMIAS Y/O AGENCIA DE MODELAJE.
	24	ALQUILER DE MAQUINARIA, EQUIPO DE OFICINA Y COMPUTADORES, TAPIZADO DE MUEBLES.
	25	CONSULTORIO VETERINARIO INDIVIDUAL Y/O PELUQUERÍA ANIMAL, DROGUERÍA VETERINARIA, ALIMENTOS CONCENTRADOS Y ACCESORIOS PARA ANIMALES DOMÉSTICOS.
	26	CLÍNICAS VETERINARIAS, GUARDERÍAS ANIMALES Y CENTROS VETERINARIO (GRUPO DE 2 O MAS CONSULTORIOS), PELUQUERÍAS PARA ANIMALES
	27	AGENCIAS DE VIAJES Y TURISMO, OFICINA DE RENTA DE AUTOMÓVILES.
	28	HOTELES, APARTAHOTELES (APARTAMENTOS CON SERVICIOS HOTELEROS), HOSTALES (RENTA DE CAMAS CON SERVICIOS COMPARTIDOS MAYOR A 1 DÍA)
	31	INTERNET, SERVICIO PERSONAL AL PÚBLICO DE TELEFONÍA, VIDEOTIENDAS (SOLO ALQUILER DE PELÍCULAS), VIDEOJUEGOS.
	32	PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE FILMES, AUDIOS Y VIDEOCINTAS
	33	VENTA DE CHANCE Y LOTERÍAS
	34	SALAS DE CINE
	35	CLUBES SOCIALES
	36	ENTREGAS A DOMICILIO Y MENSAJERÍA
	37	ACTIVIDADES POSTALES Y DE CORREO, ACTIVIDADES DE INFORMÁTICA Y PROCESAMIENTO DE DATOS, PUBLICIDAD
	38	SERVICIOS DE RADIO, TELEVISIÓN Y OTRAS ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE NOTICIAS.
	39	PRODUCCIÓN Y EMISIÓN DE PROGRAMAS DE RADIO Y TELEVISIÓN POR SUSCRIPCIÓN. ACTIVIDADES DE CINEMATOGRAFÍA.
	41	MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, LATONERÍA, PINTURA, TALLER DE MECÁNICA, TAPICERÍA DE VEHÍCULOS.
	43	OFICINAS INDIVIDUALES DE CONSULTORÍAS Y PROFESIONES LIBERALES, ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS, SERVICIOS TÉCNICOS, CONSULTORIO INDIVIDUAL, OFICINAS ESPECIALIZADAS DE FINCA RAÍZ, ARRENDAMIENTOS, VENTAS POR CORREO, ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS Y DE APOYO DE OFICINA
	44	SEDES ADMINISTRATIVAS DE LAS INSTITUCIONES PRESTADORAS DE SERVICIOS DE SALUD - IPS, TRANSPORTE ESPECIAL DE PACIENTES.
	45	ACTIVIDADES DE ORGANIZACIONES EMPRESARIALES, PROFESIONALES Y DE EMPLEADORES, SINDICATOS, ORGANIZACIONES POLÍTICAS, FONDO DE EMPLEADOS, ACTIVIDADES DE HOGARES PRIVADOS COMO EMPLEADORES DE PERSONAL DOMESTICO, INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, SEGURIDAD Y VIGILANCIA (CELADURÍA)
	46	OFICINA ADMINISTRATIVA Y VENTA DE SERVICIOS FUNERARIOS (SIN SALA DE VELACIÓN, NI SERVICIOS ESPECIALIZADOS)
	47	OFICINA Y/O ALQUILER DE EQUIPO DE TRANSPORTE TERRESTRE O AÉREO; EQUIPO Y MAQUINARIA AGROPECUARIA, FORESTAL, DE CONSTRUCCIÓN O INGENIERÍA CIVIL; OFICINA ADMINISTRATIVA DE EMPRESAS DE TRANSPORTE POR VÍA TERRESTRE, COLECTIVO, TRANSPORTE REGULAR DE PASAJEROS, TAXIS Y CARGA; SERVICIOS DE MUDANZAS, BODEGAS DE ALMACENAMIENTO Y/O MANIPULACIÓN DE CARGA, OPERADORES LOGÍSTICOS, CENTRO DE LOGÍSTICA DE CARGA Y/O ATENCIÓN Y SERVICIOS A VEHÍCULOS, CONDUCTORES Y CARGA; DEMÁS ACTIVIDADES LOGÍSTICAS.
	48	SUCURSALES BANCARIAS Y DE ENTIDADES FINANCIERAS, SERVICIOS AUXILIARES DE LA INTERMEDIACIÓN FINANCIERA, GESTIÓN DE PLANES DE SEGUROS GENERALES, CAJERO AUTOMÁTICO.
49	CASAS MATRICES DE INTERMEDIACIÓN MONETARIA, BANCOS, CORPORACIONES O COOPERATIVAS FINANCIERAS, COMPAÑÍAS DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, BOLSA, FIDUCIA, CRÉDITO, CASAS DE CAMBIO, BANCA DE SEGUNDO PISO, ACTIVIDADES DE SERVICIOS AUXILIARES DE LA INTERMEDIACIÓN FINANCIERA, ESTABLECIMIENTO Y GESTIÓN DE PLANES DE SEGUROS, DE PENSIONES Y CESANTÍAS.	
50	BAR, TABERNA, DISCOTECA.	
51	BILLARES, CASINOS, CANCHAS DE BOLO Y TEJO, BINGOS, JUEGOS ELECTRÓNICOS, JUEGOS DE AZAR, CANCHAS DEPORTIVAS PRIVADAS Y/O ABIERTAS AL PÚBLICO	

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López

Horario de atención:

Lunes a viernes

8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm

Valledupar-cesar.gov.co

Página 5 de 7

@alcaldiaVpar

@alcaldiaVpar

@AlcaldiaVparOficial

Alcaldía de Valledupar



CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANO

EQUIPAMIENTOS	53	PREESCOLAR, JARDÍN INFANTIL Y/O GUARDERÍA.	
	54	EDUCACIÓN BÁSICA PRIMARIA	
	55	EDUCACIÓN BÁSICA SECUNDARIA, EDUCACIÓN MEDIA ACADÉMICA (puede incluir educación básica primaria)	
	56	EDUCACIÓN SUPERIOR, FORMACIÓN TÉCNICA Y PROFESIONAL, CENTROS TECNOLÓGICOS	
	57	EDUCACIÓN NO FORMAL	
	58	PRIMER NIVEL DE ATENCIÓN Y/O BAJA COMPLEJIDAD CENTROS MÉDICOS DE 2 O MÁS CONSULTORIOS DE MEDICINA Y/O ODONTOLÓGICOS, CONSULTA EXTERNA, CENTROS Y PUESTOS DE SALUD, SIN INTERNACIÓN. SERVICIOS DE BAJA COMPLEJIDAD DE: APOYO DIAGNÓSTICO Y COMPLEMENTACIÓN TERAPÉUTICA, MEDICINA ALTERNATIVA, SERVICIOS FARMACÉUTICOS, URGENCIAS Y CIRUGÍA AMBULATORIA, SIN HOSPITALIZACIÓN O INTERNACIÓN.	
	59	SEGUNDO NIVEL DE ATENCIÓN Y/O MEDIANA COMPLEJIDAD HOSPITALES NIVEL2, CLÍNICAS, SANATORIOS Y OTRAS INSTITUCIONES DE SERVICIOS DE SALUD CON INTERNACIÓN. SERVICIOS DE MEDIANA COMPLEJIDAD DE: APOYO DIAGNÓSTICO Y COMPLEMENTACIÓN TERAPÉUTICA, SERVICIOS FARMACÉUTICOS, URGENCIAS Y CIRUGÍA CON HOSPITALIZACIÓN O INTERNACIÓN.	
	63	GUARDERÍA PÚBLICA, HOGARES DE BIENESTAR FAMILIAR	
	64	CENTRO DE BIENESTAR FAMILIAR DE NIVEL REGIONAL	
	65	ACTIVIDADES DE BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS, OTRAS ACTIVIDADES CULTURALES, GALERÍAS DE ARTE, ACTIVIDADES CREATIVAS Y ARTÍSTICAS	
	66	MUSEOS, JARDINES BOTÁNICOS, CASA DE LA CULTURA.	
	67	TEATROS Y AUDITORIOS	
	68	CENTRO DE FORMACIÓN RELACIONADA CON EL CULTO	
	69	SEMINARIOS, CONVENTOS, CASA PARROQUIALES	
	70	CATEDRAL, IGLESIAS, PARROQUIAS, CENTRO DE CULTO	
	71	PISCINAS, ESCUELAS DEPORTIVAS, CANCHAS DEPORTIVAS DE PROPIEDAD PÚBLICA, PARQUES PRIVADOS ABIERTOS AL PÚBLICO	
	72	POLIDEPORTIVOS DE PROPIEDAD PÚBLICA	
	73	COLISEOS, ESTADIOS, INSTALACIONES OLÍMPICAS.	
	75	SERVICIOS, OFICINAS, DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS Y OPERATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, DEFENSA Y JUSTICIA, SERVICIOS SOCIALES Y DEMÁS ACTIVIDADES DEL ESTADO	
	77	CAI	
	78	ESTACIÓN DE POLICÍA, INSPECCIÓN DE POLICÍA.	
	80	CRUZ ROJA, DEFENSA CIVIL	
	81	SEDES DE JAC Y JAL, SUPERINTENDENCIAS	
	82	SEDES DESCENTRALIZADAS DE ATENCIÓN AL PÚBLICO, NOTARIAS, CIS, CURADURÍAS URBANAS.	
	84	PLAZAS DE MERCADO	
	86	SALA DE VELACIÓN	
	INDUSTRIA	96	PROCESAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE CARNE, PESCADO, DE CARNE DE AVES DE CORRAL FRESCA O CONGELADA, CARNE SALADA O AHUMADA, PRODUCTOS CÁRNICOS, PRODUCCIÓN DE HARINAS Y SÉMOLAS A BASE DE CARNE. PROCESAMIENTO Y/O CONSERVACIÓN DE ACEITES Y GRASAS (DE ORIGEN VEGETAL Y ANIMAL)
		97	PROCESAMIENTO Y/O CONSERVACIÓN DE FRUTAS, LEGUMBRES, HORTALIZAS, ACEITES Y GRASAS (DE ORIGEN VEGETAL Y ANIMAL), PULPA DE FRUTA, PREPARACIÓN, PELADO Y CONSERVACIÓN DE PAPAS, CONCENTRADOS DE FRUTAS, LEGUMBRES Y HORTALIZAS.
98		ELABORACIÓN DE PRODUCTOS LÁCTEOS. ELABORACIÓN DE LECHE FRESCA LIQUIDA PASTEURIZADA, LECHE EN POLVO, MANTEQUILLA, KUMIS, YOGUR, QUESO, CUAJADA, SUEROS, BEBIDAS CON LECHE, HELADOS, SORBETES, POSTRES.	
99		ELABORACIÓN DE PRODUCTOS DE MOLINERÍA, ALMIDONES Y PRODUCTOS DERIVADOS DEL ALMIDÓN. ALIMENTOS PARA ANIMALES, MOLIENDA DE CEREAL, ARROZ, MAÍZ HÚMEDO, LEGUMBRES, CEREALES, MASA PARA PAN, TORTAS, GALLETAS, AREPAS, GLUTEN, FÉCULAS, ALMIDÓN.	
102		ELABORACIÓN DE OTROS PRODUCTOS ALIMENTICIOS. ELABORACIÓN DE CACAO, GRASA DE CACAO, ELABORACIÓN DE CHOCOLATE, PRODUCTOS DE CONFITERÍA, CHICLES, PRODUCTOS DE PANADERÍA, MACARRONES, FIDEOS. ELABORACIÓN DE SOPAS EN ESTADO LIQUIDO, SOLIDO O POLVO, SALSAS, CONDIMENTOS, TAMALES, AYACAS, LECHONA, PASABOCAS FRITOS (PAPAS, PATACÓN, YUCA), AREQUIPE	
103		ELABORACIÓN DE BEBIDAS NO ALCOHÓLICAS, NATURALES, AGUA MINERAL, BEBIDAS REFRESCANTES, HIELO COMÚN.	
107		CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR, ARTÍCULOS DE PUNTO, TEJIDO Y GANCHILLO, EXCEPTO PRENDAS DE PIEL	
110		FABRICACIÓN DE CALZADO, ARTÍCULOS DE VIAJE, BOLSOS DE MANO, ARTÍCULOS DE PIEL Y ARTÍCULOS SIMILARES, FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE TALABARTERÍA Y GUARNICIONERÍA	
115		ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EDICIÓN E IMPRESIÓN	
118		METALES PRECIOSOS, PARTES Y PIEZAS DE JOYAS O ARTÍCULOS DE ORFEBRERÍA.	
122	FABRICACIÓN DE MUEBLES EN CUALQUIER MATERIAL, SOMIERES Y COLCHONES.		

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López

Horario de atención:

Lunes a viernes

8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm

Valledupar-cesar.gov.co

Página 6 de 7

@alcaldiavpar

@alcaldiavpar

@AlcaldiaVparOficial

Alcaldía de Valledupar



CONCEPTO DE USO DEL SUELO URBANO

3. CONCEPTO DE USO DE SUELO:

Del anterior análisis normativo, se colige que según el Plan de Ordenamiento Territorial "POT" del Municipio de Valledupar, el predio identificado con Número Predial Nacional 200010101000003130014000000000 se clasifica como Urbano, en Áreas de actividad Múltiple, en zona Múltiple con comercio y servicios de escala urbana y metropolitana (M-1).

Con relación a los usos del suelo aplicables al predio en análisis, teniendo en cuenta que el suelo donde se localiza el predio en estudio pertenece a Área de actividad Múltiple, en zona Múltiple con comercio y servicios de escala urbana y metropolitana (M-1), es preciso anotar que lo concerniente a las categorías y tipo de usos son los establecidos en el Artículo 276 del 'POT' citado en la valoración urbanística.

De esta manera, se emite concepto de uso de suelo con relación a los lineamientos establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, aprobado mediante acuerdo municipal 011 de 2015, modificado excepcionalmente mediante acuerdo municipal 014 de 2023, compilado por el Decreto No. 0549 del 13 de mayo de 2025.

Toda respuesta en relación con este oficio debe de citarse por medio de su radicado y ser remitida al correo electrónico de: planeacion@valledupar-cesar.gov.co

Atentamente,

Laura Vanessa Garrido Torres
LAURA VANESSA GARRIDO TORRES

Jefa de la Oficina Asesora de Planeación Municipal

Proyectó	Ing. JOSÉ JARVIS OLIVELLA DANGOND Profesional Universitario OAPM	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento con sus respectivos soportes y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad, lo presentamos para su firma.		



Recdm. Steel
Dic - 30/2025
77.401
Prd. 744

MEMORANDO INTERNO N° 0698

DE 2025

Valledupar, 10 de diciembre de 2025

PARA: ERNESTO MIGUEL OROZCO DURÁN
ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

DE: JOSÉ MARÍA CAMPO CASTRO
JEFE OFICINA ASESORA JURÍDICA

ASUNTO: Concepto Jurídico al Proyecto de Acuerdo: "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE DE VALLEDUPAR, PARA LA ENAJENACIÓN DE UN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, UBICADO EN LA CALLE 7 N° 8 - 155 IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 190 -152914, PARA EJECUTAR CON EL PRODUCTO DE ESTA VENTA PROYECTOS DE INVERSIÓN CONTEMPLADOS EN EL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL."

Respetado Doctor.

Me dirijo a usted con el propósito de remitirle concepto jurídico respecto al contenido del proyecto de acuerdo "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE DE VALLEDUPAR, PARA LA ENAJENACIÓN DE UN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, UBICADO EN LA CALLE 7 N° 8 -155, IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 190 -152914, PARA EJECUTAR CON EL PRODUCTO DE ESTA VENTA, PROYECTOS DE INVERSIÓN CONTEMPLADOS EN EL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL, de acuerdo al análisis requerido por el Secretario General Municipal, Dr. Guido Andrés Castilla González, mediante oficio del 04 de diciembre de 2025, recibido en esta oficina el 10 de diciembre de la presente vigencia.

Es de anotar, que los comentarios jurídicos a esta iniciativa se realizan de acuerdo a lo descrito en la parte dispositiva y la exposición de motivos del proyecto de acuerdo en estudio, por consiguiente, las glosas jurídicas propuestas a continuación por la Oficina Asesora Jurídica al efectuar un estudio Constitucional, Legal y reglamentario en materia de la presentación de proyectos de acuerdos ante el Concejo Municipal, en los casos que se requiere la autorización por parte de dicha corporación con el fin de surtir el proceso de contratación por parte del señor Alcalde.

Por lo anterior, realizamos el siguiente análisis:

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 DE VALLEDUPAR, PARA LA ENAJENACIÓN DE UN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, UBICADO EN LA CALLE 7 N° 8 -155, IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 190 - 152914 PARA EJECUTAR CON EL PRODUCTO DE ESTA VENTA PROYECTOS DE INVERSIÓN CONTEMPLADOS EN EL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL."



OBJETO DEL PROYECTO DE ACUERDO

En la dispositiva propuesta por la Secretaría General, no se inserta un artículo relativo al objeto de la norma jurídica, pero conforme a los comentarios consignados en el oficio remitido, consideramos, que el objeto del proyecto de acuerdo en estudio, a radicar ante el Concejo Municipal de Valledupar, es la autorización al señor Alcalde para la enajenación de Un (1) inmueble de propiedad del Municipio de Valledupar ubicado en el norte de la ciudad, en la calle 7 N° 8 -155 de la actual nomenclatura de la ciudad de Valledupar, el cual se identifica de la siguiente manera:

- **LOTE:** Remanente para futuro desarrollo urbanístico. Ubicado en la CALLE 7 N° 8 -155, de la actual nomenclatura del Municipio de Valledupar, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 190 – 152914, y la referencia catastral 2000101010000031300014000000000, con una extensión de 27.303.35 metros cuadrados, con los siguientes linderos: NORTE, en 128.18 metros con Lote de Tres Área de Cesión. SUR, en 42.95 metros con el Lote Uno y en 116.74 metros con carrera 9 en medio, ESTE, en 188.47 con embotelladora Coca Cola, y OESTE, en 156.30 metros con calle 6 en medio.

COMPETENCIA LEGAL PARA PRESENTAR LA INICIATIVA POR PARTE DEL SECTOR

¿Es competente?

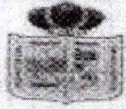
SI x No _____

Conforme a lo previsto en el artículo 311 de la Constitución Política de Colombia de 1991 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”

De otro lado, dentro de las atribuciones señaladas al Alcalde en el artículo 315 Ibidem, en el numeral 5 se encuentra la siguiente: “(...) 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. (...)”

Lo anterior en concordancia con el párrafo 1° del artículo 71 de la Ley 136 de 1994 “**Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios.**” Artículo 71° -Iniciativa. (...) **PARÁGRAFO 1.-** Los acuerdos a los que se refieren los numerales 2, 3 y 6 del Artículo 313 de la Constitución Política, sólo podrán ser dictados a iniciativa del alcalde.”

De lo antes descrito, se colige que la administración municipal posee la habilitación para radicar esta propuesta de norma jurídica 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 presenta.



ANÁLISIS JURÍDICO

Con el propósito de abordar el tema es necesario explicar que se trata de obtener por parte del Concejo Municipal, la autorización al señor Alcalde para la enajenación de un (1) inmueble de propiedad del Municipio de Valledupar ubicado en el norte de la ciudad, en la calle 7 N° 8 -155 de la actual nomenclatura de la ciudad de Valledupar, los cuales se identifica de la siguiente manera:

- **LOTE:** Remanente para futuro desarrollo urbanístico. Ubicado en la CALLE 7 N° 8 -155, de la actual nomenclatura del Municipio de Valledupar, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 190-152914, y la referencia catastral 2000101010000031300014000000000, con una extensión de 27.303.35 metros cuadrados, con los siguientes linderos: NORTE, en 128.18 metros con Lote de Tres Área de Cesión. SUR, en 42.95 metros con el Lote Uno y en 116.74 metros con carrera 9 en medio, ESTE, en 188.47 con embotelladora Coca Cola, y OESTE, en 156.30 metros con calle 6 en medio

1° Marco Constitucional

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.

En nuestra Constitución Política, 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 de la función administrativa, así como ser el máximo orientador en la planeación de la entidad territorial.

El artículo 2 de la Constitución Política, manifiesta:

"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.

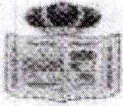
Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares."

El artículo 70 Ibídem, indica:

"ARTICULO 70. El Estado tiene el deber de promover y fomentar el acceso a la cultura de todos los colombianos en igualdad de oportunidades, por medio de la educación permanente y la enseñanza científica, técnica, artística y profesional en todas las etapas del proceso de creación de la identidad nacional.

La cultura en sus diversas manifestaciones es fundamento de la nacionalidad. El Estado reconoce la igualdad y dignidad de todas las que conviven en el país. El Estado

promoverá la investigación, la ciencia, el desarrollo y la difusión de los valores culturales de la Nación."



El artículo 209 de la Constitución Política, señala:

"La función administrativa esté al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley."

Conforme a lo previsto el artículo 311 en la Constitución Política de Colombia de 1991 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."

En tanto que, la carta suprema al describir la competencia de los Concejos Municipales en el artículo 313 superior, así: "Artículo 313. Corresponde a los Concejos: (...) 2. Adoptar los correspondientes planes y programas de desarrollo económico y social y de obras públicas, y. 3 Autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponden al Concejo.

De igual forma, el artículo 315 ibídem, preceptúa en su numeral 5º que 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.

2. Marco Legal y Reglamentario

Conforme al artículo 32 numeral 3 de la Ley 136 de 1994 modificado por el artículo 18 de la Ley 1551 de 2012, además de las funciones que se le señalan en la Constitución y la Ley son atribuciones de los concejos municipales reglamentar la autorización al alcalde para contratar, señalando los casos en que se requiera la autorización previa

De esa manera el parágrafo 4 del artículo 32 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 18 de la Ley 1551 de 2012 2 "Por la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios", de conformidad con el numeral 3 del artículo 313 de la Constitución Política, el Concejo Municipal deberá decidir sobre la autorización 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 Honorable Corte Constitucional, sobre el tema de la autorización al Alcalde para contratación por parte del Concejo Municipal, mediante Sentencia C – 738 de 2001 expreso:

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

(...)

Debe advertir esta Corporación que la atribución otorgada en la norma bajo estudio, siendo como es una función administrativa, sólo podrá ser ejercida por los Concejos con el alcance y las limitaciones propias de su naturaleza. Así, cualquier reglamentación efectuada por dichas Corporaciones, debe ser respetuosa del ámbito reservado constitucionalmente al Legislador, por lo cual no puede entrar a establecer procedimientos de selección, normas generales aplicables a los contratos, etc., puesto que ello forma parte del núcleo propio del Estatuto de Contratación.

(...)

No podrán los Concejos, so pretexto de reglamentar el tema de las autorizaciones, extralimitarse en sus atribuciones e intervenir sobre la actividad contractual propiamente dicha; dirección que corresponde al alcalde, en tanto jefe de la acción administrativa del municipio, de conformidad con el artículo 315-3 de la Carta. Asimismo, deberán tener en cuenta los concejos municipales que, en tanto función administrativa, la atribución debe ser ejercida en forma razonable y proporcionada, respetando lo dispuesto en el artículo 209 constitucional, y que no se puede interpretar dicha norma en forma tal que se obligue al alcalde a solicitar autorizaciones del concejo en todos los casos en que vaya a contratar, sino únicamente en los que tal corporación disponga, en forma razonable, mediante un reglamento que se atenga a la Carta Política.”

Así mismo, la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado en concepto del 9 de octubre de 2014, precisó:

“i. De conformidad con el Estatuto de Contratación y las normas orgánicas de presupuesto, los alcaldes tienen la facultad general de suscribir contratos, representar legalmente al municipio y dirigir la actividad contractual de los mismos sin necesidad de una autorización previa, general o periódica del concejo municipal, salvo para los casos excepcionales en que este último o la ley lo hayan señalado expresamente.

ii. Ni el artículo 313-3 de la Constitución Política, ni el artículo 32-3 de la Ley 136 de 1994 (que la Ley 1551 de 2012 conservó integralmente) facultan a los concejos municipales para someter a su autorización todos los contratos que celebre el alcalde.

iii. Para establecer el listado de contratos que requieren su autorización, los concejos municipales deben actuar con razonabilidad, proporcionalidad y transparencia, de modo que solo estén sometidos a ese trámite aquellos tipos contractuales que excepcionalmente lo ameriten por su importancia, cuantía o impacto en el desarrollo local.

iv. El acuerdo por medio del cual los concejos municipales establecen la lista de contratos que requieren su autorización tiene vigencia indefinida, salvo que el propio acuerdo señale lo contrario. En consecuencia, no es necesario que todos los años o al inicio de cada periodo de sesiones se vuelva a expedir un nuevo acuerdo sobre la materia. Ello claro está,



sin perjuicio de la facultad natural de los concejos de modificar o adicionar sus acuerdos anteriores en cualquier momento.

v. la potestad que la Constitución Política y la ley le confieren a los concejos municipales es de naturaleza administrativa y, por tanto, no les permite "legislar" o expedir normas en materia contractual. La expresión "reglamentar la autorización al alcalde para contratar" del artículo 32-3 de la ley 136 de 1994 no abre la posibilidad de modificar o adicionar el Estatuto General de Contratación Pública (ley 80 de 1993); tal expresión solo se refiere a la posibilidad de establecer el trámite interno – dentro del concejo- de la autorización solicitada por el alcalde en los casos en que ella sea necesaria (cómo se reparte internamente el estudio de la solicitud, su divulgación entre los concejales, la citación a sesiones para su discusión, la forma en que se desarrolla la deliberación y se adopta la decisión final, etc.)

vi. La inobservancia de los límites constitucionales y legales anotados, así como la obstrucción o interferencia injustificada de la función del alcalde para dirigir la actividad contractual del municipio, puede generar en los concejales responsabilidades disciplinarias, fiscales, patrimoniales y penales, según el caso.

En síntesis, la atribución del concejo municipal de señalar qué contratos requerirán su autorización, está regido por un **principio de excepcionalidad**, según el cual, frente a la facultad general de contratación del alcalde municipal, solo estarán sujetos a un trámite de autorización previa aquellos contratos que determine la ley o que excepcionalmente establezca el concejo municipal cuando tenga razones suficientes para ello.

Dicho de otro modo, que los contratos que celebra el alcalde requieran autorización del concejo municipal no es, ni puede ser, la regla general sino la excepción. De lo contrario se desdibujarían las competencias y responsabilidades que la Constitución y la ley también le asignan al jefe de la administración local en materia de ejecución presupuestal, prestación de servicios públicos y atención de las necesidades locales

Finalmente cabe señalar que el legislador podría, como sería incluso recomendable, desarrollar de manera detallada criterios adicionales a los ya señalados por la jurisprudencia, para garantizar así mayor uniformidad y coherencia en el ejercicio de la atribución constitucional de los concejos municipales a la que se ha hecho referencia."

En el mismo sentido, el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, Consejera Ponente NUBIA MARGOTH PEÑA GARZÓN, mediante Sentencia del 19 de septiembre de 2019, radicación número 50001-23-31-000-2010-00548-01, al pronunciarse sobre el tema expresó:

"La competencia con la que cuenta el alcalde municipal para contratar no está sometida de manera general a toda la actividad contractual que sobre el particular desarrolle la administración municipal a través de su representante legal. Esta autorización de parte del Concejo debe ser determinada y restringida y, solo frente a los asuntos contractuales que expresamente estuvieran reglamentados por el concejo municipal. Tal posición encontró eco posteriormente en la modificación de la Ley 136, en cuanto enumera los eventos en los que según el transcrito artículo 32, requieren de autorización por el concejo municipal. Esta lista se introdujo mediante la Ley 1551 de julio 6 de 2012, que modificó el citado artículo 32 al adicionar el siguiente párrafo que, prevé: "[...] PARÁGRAFO 4o. De conformidad con el numeral 3° 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. De estas disposiciones y el fundamento jurisprudencial de la Corte Constitucional que fue transcrito [Sentencia C-738 de 2001], se tiene que a los concejos municipales les corresponde establecer los contratos que deben ser autorizados por esa Corporación a los alcaldes municipales, bajo los criterios de razonabilidad en que debe fundarse la expedición de dicha reglamentación. De lo anterior, se concluye, como lo dijo el a quo que esta atribución de autorización no puede comprender la totalidad de los contratos que suscriba un alcalde municipal, en tanto se restringe



únicamente y de manera excepcional a "los que tal corporación disponga, en forma razonable, mediante un reglamento que se atenga a la Constitución Política."

De otro lado la Ley 388 de 1997 "Por la cual se modifican la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones", a su vez modificada por el artículo 27 de la Ley 20279, define en su artículo 8, la acción urbanística en los siguientes aspectos:

"ARTICULO 8o. ACCION URBANISTICA. <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, 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. <sic> 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.

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."

En lo relacionado con la autorización para la celebración de contratos y convenios interadministrativos en el orden local, el señor Alcalde, al presentar la solicitud de autorización, se debe someter a las reglas consignadas en el Acuerdo 013 del 9 de septiembre de 2024, "POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTA LA AUTORIZACIÓN AL ALCALDE MUNICIPAL PARA CONTRATAR Y SE DEROGAN LOS ACUERDOS 008 DE 2013 Y 014 DE 2021", en el caso sub examine, el artículo séptimo, establece:

"ARTICULO SEPTIMO: ENAJENACION Y COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES. Cuando la solicitud de autorización especial, previa y específica sea para la enajenación y compraventa de bienes inmuebles, el Alcalde Municipal al presentar el Proyecto de Acuerdo respectivo atendiendo lo dispuestos en el Decreto 734 del 2012, deberá aportar los requisitos y soportes que se relacionan a continuación:

1. Avalúo de los bienes objeto de enajenación y compraventa, realizado acorde con las disposiciones legales pertinentes.
2. Certificado de registro inmobiliario expedido con no más de 30 días de anterioridad a la presentación de la solicitud.
3. Fotocopia de la escritura pública del predio respectivo.
4. Certificado paz y salvo municipal cuando aplique.
5. Certificado de uso del Suelo, acorde con el plan de ordenamiento territorial.
6. Planos del predio con sus delimitaciones y caracterización técnica.
7. Autorización para vender cuando el predio haya sido adquirido por el INCODER.
8. Certificación y cartas catastrales emitidas por la autoridad competente"



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.

Lo anterior, teniendo como sustento lo documentos anexos, los cuales se ajustan, en términos generales a los requisitos y soportes exigidos en el artículo séptimo del Acuerdo 013 del 9 de septiembre de 2024: a) Proyecto de Acuerdo; b) Exposición de Motivos, c) Certificados Catastral Municipal, suscrito por el Jefe de la Oficina de Gestión Catastral, Dr. Jorge Hernán Salgado Miranda el con código predial nacional identificado con el No 200010101000003130014000000000 de fecha 06 de diciembre de 2025 d) Datos Básicos – Certificados de Tradición y Libertad del Inmueble No de Matrículas Inmobiliaria: 190-152914, e) Copia de la Escritura Pública Número: CERO SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES (0753) del Dieciséis (16) del mes de Junio del año Dos Mil Catorce (2014) de la Notaria Tercera (3ª) del Circulo de Valledupar, Matrículas Inmobiliarias Números: 190 – 91407 y 190 – 91408 y Cedula Catastral Número: 01.01.0313.0001.00 Naturaleza Jurídica del Acto: Englobe , f) Avalúo de Inmueble del Predio lote 2 (Lote antigua electrificadora); solicitud: 03/12/2025, Expedición: 05/12/2025; Vencimiento: 05/12/2025; Ubicación: Calle 7# 8 -155 Barrio Navalito, Valledupar – Cesar N° cuenta catastral:20001010103130014000; N° de Matrícula Inmobiliaria: 190 – 152914 Régimen de Propiedad: Privada; Propietario: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR; Informe y visita técnica Arq. Daniel Brito Fernández, fecha de la visita 4/12 /2025: Valor Comercial del Mercado la cantidad de \$ 30.874'404.000,00 (TREINTA MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CUATRO MIL PESOS M/CTE); g) Concepto de uso de suelo urbano del predio con identificación catastral No 200010101000003130014000000000 de fecha 2 de diciembre de 2025, dirigido al Secretario General Dr. Guido Andrés Castilla González suscrito por la Jefe de Oficina Asesora de Planeación Municipal Dra. Laura Vanesa Garrido, h) Certificado Plano Predial Catastral Urbana del predio urbano identificado con el Número Predial 200010101000003130014000000000 de fecha 06 de Diciembre de 2025 suscrito por la Jefe de la Oficina de Gestión Catastral, Dr. Jorge Hernán Salgado Miranda .

VIABILIDAD DEL PROYECTO

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

De acuerdo a lo consagrado en el artículo Décimo del manual de funciones (Decreto 1293 del 217) de Diciembre de 2018 " Por el cual se modifica el Manual Específico de Funciones y Complementarias Laborales para los Empleos de Personal de la Administración Central del Municipio 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 de acuerdo a lo expuesto en la parte considerativa y lo esbozado en la parte dispositiva, se colige que el proyecto de acuerdo y la norma jurídica propuesto respeta el marco constitucional, legal y reglamentario sobre la materia.

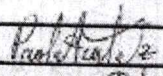



Cordialmente


JOSÉ MARIÁ CAMPO CASTRO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

El anterior concepto se rinde en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituida por la ley 1755 de 2015.

Anaxos: Los descritos en el acápite de los comentarios y/o modificaciones al articulado. Lo anterior constante de Cuarenta y Siete (47) Folios.

	Nombre	Cargo	Firma
Proyecto:	Manuel Nicolás Daza Álvarez	Profesional universitario O.A.J	
Revisado por:	Paola Acosta Dluyz	Abogada Contratista O.A.J	
Aprobado por	José María Campo Castro	Jefe Oficina Asesora Jurídica	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad, lo presentamos para la firma para el Jefe de la Oficina Asesora Jurídica