ALCALDÍA DE
VALLEDUPAR
PLANEACIÓN

Valledupar, 6 de octubre de 2026.

Fecha: 6/10/26 16:31:47. Folios: 14

Señores:
CONCEJO MUNICIPAL DE VALLEDUPAR
Correo. corporacion@concejodevalledupar.gov.co
E. S. D.

Referencia: Respuesta a petición trasladada

Cordial Saludo,

Mediante el presente oficio, se emite concepto referente a la compatibilidad de los predios que harán parte del proyecto de acuerdo mediante el cual se busca desafectar el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 190-107006 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, en aplicación del artículo 6 de la Ley 9 de 1989, con el fin de atender los requerimientos formulados por el Concejo Municipal frente al proyecto de acuerdo que pretende desafectar parcialmente un área de cesión Tipo A y sustituirla mediante el canje de otros inmuebles de propiedad del Municipio de Valledupar.

Es importante tener en cuenta que, según la información remitida a esta oficina, el área de cesión identificada con 190-107006 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, cuenta con un área de Seiscientos Cincuenta Y Un Punto Cincuenta Y Seis (651.56 m²) Metros Cuadrados, sin embargo, solo se pretenden desafectar Doscientos Ocho Punto Sesenta Y Siete (208.67 m²) Metros Cuadrados, que comprende el área ocupada por particulares que hoy se encuentran amparados por la sentencia de fecha 25 de mayo de 2022 proferida por el Juzgado Segundo Oral Administrativo de Valledupar, en el trámite de acción popular radicado bajo el número 20001-33-33-002-2021-00081-00, entendiéndose que el área remanente de Cuatrocientos Cuarenta y dos punto ochenta y nueve (442,89 m²) metros cuadrados, conservaría su destinación como área de cesión.

En ese sentido, se tendrá en cuenta la siguiente información:

1. **Predio actualmente destinado como Cesión Tipo A**

Matrícula Inmobiliaria. 190-107006 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar
Referencia Catastral. 01-04-00-00-1377-0013-0-00-00-0000
Área jurídica. Seiscientos Cincuenta Y Un Punto Cincuenta Y Seis (651.56 m²) Metros Cuadrados
Descripción. Área de Cesión No. 2, ubicada en la Calle 5A con Carrera 24, de la Urbanización Orientes de Callejas, cuenta con área de, comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: En línea quebrada de 42.00 metros, más 6.55 metros, más 24.63 metros, más 2.78 metros para un total de noventa y tres con noventa y seis metros (93.96 metros), con lotes de la manzana E de la Urbanización ORIENTES DE CALLEJA; SUR: En línea quebrada de 75.41 metros, más 20.12 metros para un total de noventa y cinco con cincuenta y tres metros (95.53M), con lotes de Fonvisocial; ESTE: En 4.33 metros carrera en medio con lotes de

Fonvisocial; y OESTE: En 16.90 metros con carrera en medio con lotes de la manzana F de la misma Urbanización.
Modo de Adquisición. Escritura Pública No 2728 de fecha 05 de diciembre de 2003, otorgada en la Notaria Primera de Valledupar; aclarada mediante Escritura pública No 1272 de fecha 24 de junio de 2004, otorgada en la Notaria Primera de Valledupar, registradas en el folio de matrícula inmobiliaria número 190-107006 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar
Destinación. Área de Cesión tipo A
Afectación. No registra
Avalúo Comercial. Trescientos Setenta Y Siete Millones Novecientos Cuatro Mil Ochocientos Pesos ($377.904.800,00) Moneda Corriente

2. **Predios municipales que se proponen para el canje**

Predio 1

Matrícula Inmobiliaria. 190-66872 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar
Referencia Catastral. 20001010600000233000400000000
Área jurídica. Ciento Noventa (190 m²) Metros Cuadrados
Descripción. Lote de terreno que se distingue como lote número tres (3) de la Manzana "J", ubicado en la CALLE 1 A No 40 A 64, de la urbanización LA ROCA DEL VALLE, el cual cuenta con un área de CIENTO NOVENTA METROS CUADRADOS (190M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: En diecinueve (19) metros, con Lote No. 2 de la misma manzana. SUR: En diecinueve (19) metros, y calle en medio con el Lote No. 1 de la manzana "K". ESTE: En diez (10) metros con el Lote No. 4 de la misma manzana. OESTE: en diez (10) metros y carrera 38 en medio, con terrenos de Orvisocial
Modo de Adquisición. Escritura pública número 1677 de fecha 20 de octubre de 2003, otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Valledupar, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-66872, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.
Destinación. Bien Fiscal
Afectación. No registra
Avalúo Comercial. Ciento Veintinueve Millones Doscientos Mil Pesos ($129.200.000,00) Moneda Corriente

Predio 2

Matrícula Inmobiliaria. 190-66873 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar
Referencia Catastral. 20001010600000233000300000000
Área jurídica. Ciento Diecinueve (119 m²) Metros Cuadrados
Descripción. Lote de terreno que se distingue como lote No. 4 de la Manzana J, ubicada en la CALLE 1A No 40A 56, de la urbanización LA ROCA DEL VALLE, comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: NORTE: En siete (7) metros con Lote No 5 de la misma Manzana; SUR: En siete (7) metros con calle en medio y Lote No 8 de la misma Manzana; ESTE: En diecisiete (17) metros con Lote No 6 de la misma Manzana; y OESTE; En diecisiete (17) metros con Lote No 3 de la misma Manzana

Modo de Adquisición. Acto de expropiación por vía administrativa realizada a la señora LILIANA MARIA ROSSADO ROBLES, según consta en la Resolución No 0029 de fecha 08 de enero de 2026, proferida por la Alcaldía del Municipio de Valledupar, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-66873, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.
Destinación. Bien Fiscal
Afectación. El inmueble ostenta una afectación de Veintiséis, punto Noventa y Tres (26.93) metros cuadrados con ocasión al proyecto denominado "Construcción del Primer Tramo del Anillo Vial de la Ciudad de Valledupar"
Avalúo Comercial. Setenta Y Un Millones Cuatrocientos Mil Pesos ($71.400.000,00) Moneda Corriente
Avalúo Comercial del Área sin Afectación. Cincuenta y Cinco Millones Doscientos Cuarenta y Dos mil Pesos ($55.242.000) Moneda Corriente

Con el fin de desarrollar el concepto frente al Plan de Ordenamiento Territorial Vigente, resulta importante manifestar que el concejo municipal Adoptó el Acuerdo municipal No. 011 de fecha 5 de junio de 2015 "Por el cual se aprueba el Segundo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar", modificado excepcionalmente por el Acuerdo municipal No. 014 de fecha 27 de diciembre de 2023, acuerdos compilados en el Decreto No. 549 de fecha 13 de mayo de 2025.

En ese sentido, respecto a las Áreas de Cesión, el Acuerdo municipal No. 011 de fecha 5 de junio de 2015, desarrolló el tema relacionado con las Áreas de Cesión de manera concreta en sus artículos 290 al 295.

Dentro del documento del Plan de Ordenamiento Territorial se definen las cesiones públicas obligatorias como cargas locales de la urbanización, correspondientes a terrenos destinados al uso público que deben transferirse como contraprestación por los derechos de construcción y desarrollo otorgados mediante las licencias urbanísticas.

Respecto a las Áreas de Cesión Tipo A, se establece que estas se encuentran destinadas a la construcción de Parques, plazas, alamedas, zonas verdes y equipos colectivos públicos.

Así mismo, el Artículo 294 del Plan de Ordenamiento Territorial describe las características que deben tener las áreas de cesión públicas obligatorias Tipo A, las cuales se describen a continuación:

* **Distribución espacial.** El total de la cesión exigida para parques y zonas verdes en cada proyecto puede distribuirse como máximo en dos (2) globos de terreno, donde ninguno podrá tener un área menor de dos mil metros cuadrados (2.000 m2), ubicados dentro del predio objeto del proyecto. El área destinada a equipamientos debe conformar un solo globo de terreno.
* **Acceso.** Las áreas de cesión Tipo A deben tener acceso directo desde una vía pública vehicular. Todas las áreas para los nuevos equipamientos resultantes de procesos de urbanización deben estar rodeadas totalmente por vías públicas peatonales o vehiculares. De los equipamientos resultantes de procesos de urbanización, al menos uno debe estar conectado con un parque, plaza o zona verde derivada de la cesión urbanística obligatoria.

* **Localización.** No se permite la localización de las cesiones públicas para parques y equipamientos en predios inundables, rondas hídricas y suelos de protección, reservas o afectaciones.

Es menester precisar que la situación que ocupa el caso en particular, se trata de un canje en el marco del artículo 6 de la Ley 9 de 1989, por lo tanto, no se puede confundir con la generación de áreas de Cesión con ocasión a un proceso de urbanización o una situación discrecional del municipio, lo anterior, sin dejar de tener en cuenta aspectos relevantes que coincidan con las reglas establecidas en el artículo 294 del Plan de Ordenamiento Territorial.

Con el fin de emitir concepto respecto a la compatibilidad de los predios que son objeto del proyecto de Acuerdo, con el Plan de Ordenamiento Territorial, se tendrán en cuenta las siguientes dimensiones:

Física: Área, forma, dimensiones, topografía y condiciones del terreno
Urbanística: Tratamiento Urbanístico y área de Actividad
Funcional: Capacidad para cumplir la función de espacio público/equipamiento
Accesibilidad: Frente y acceso a vías, conectividad peatonal y vehicular
Ambiental/riesgo: Rondas hídricas, área de protección ambiental, amenazas, restricciones.
Jurídica: Titularidad, naturaleza del bien y afectaciones
Territorial: Ubicación dentro del sistema de espacio público y relación con el sector
Económica: Valor Comercial de los Inmuebles

A continuación, se desarrollan las dimensiones predio a predio de la siguiente forma:

1. Predio actualmente destinado como Cesión Tipo A identificado con matrícula inmobiliaria número 190-107006 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

Criterio	Concepto
Física	La forma del predio es irregular, se encuentra limitada por el norte con la manzana E de la urbanización Orientes de Callejas, Por el Sur con predio de fonvisocial, colinda con vías públicas en sus linderos Este y Oeste.
Urbanística	El predio tiene una parte afectada como área de Actividad residencial – Residencial Neta (R-1), y un porcentaje no cuenta con uso de suelo asignado, dado que cuando se adoptó el plan de ordenamiento territorial vigente, el inmueble no registraba en la base catastral, ya que el área fue utilizada como una especie de callejón utilizado por los ocupantes que levantaron las mejoras existentes.
Funcional	El área a desafectar que hace parte del área de cesión, se encuentra ocupada por unas viviendas levantadas por particulares, que según sentencia de fecha 25 de mayo de 2022 proferida por el Juzgado Segundo Oral Administrativo de Valledupar, en el trámite de acción popular radicado bajo el número 20001-33-33-002-2021-00081-00 deben ser tituladas por

	parte del municipio a favor de los ocupantes, situación que motiva esencialmente la necesidad de desafectar el área.
Accesibilidad	Según los linderos descritos en la escritura de transferencia, el área de cesión tiene acceso a vías por sus linderos este y oeste, sin embargo, el área a desafectar sólo solo tendría acceso por la carrera 27, ya que el lindero oeste se encuentra limitado por un inmueble identificado con cédula catastral número 010409920017000
Ambiental/riesgo	Amenaza por Inundación - **RANGO BAJO** según plano FORM-URB-ME-06 MAPA AMENAZA DE INUNDACIÓN ESTUDIOS BÁSICOS DE AMENAZA del POT
Jurídica	La descripción se encuentra en la primera parte de este documento.
Territorial	El predio se encuentra afectado como Área de Cesión tipo A, sin embargo, sobre un área del inmueble se encuentran las construcciones levantadas que son objeto de la orden judicial, su desafectación es con el fin de poder transferir el área a los particulares a través del proceso de titulación que determine la entidad competente, como no se pretende desafectar la totalidad del área de cesión, el área remanente tendrá la misma finalidad que tuvo al momento de su generación con ocasión al desarrollo del proyecto urbanístico denominado Orientes de Callejas, en el municipio de Valledupar
Económica	**Área Total.** Trescientos Setenta Y Siete Millones Novecientos Cuatro Mil Ochocientos Pesos ($377.904.800,00) Moneda Corriente **Avalúo del área a Desafectar.** Ciento Veintiún millones Veintiocho mil Seiscientos Pesos ($121.028.600) Moneda Corriente

2. Predio a proponer para canje identificado con matrícula inmobiliaria número 190-66872 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

Criterio	Concepto
Física	La forma del predio es regular (10 x 19), colinda con las siguientes vías públicas: Por el Sur: Con Calle 1A Por el Oeste: Con Carrera 38
Urbanística	Tratamiento: Consolidación Urbana Área de Actividad: Comercial 3
Funcional	Por sus características físicas, el predio ostenta un área equivalente al área que se pretende desafectar que hace parte del área de cesión. Además, el predio colinda al Este con el Lote 4 de la misma Manzana "J", es decir, es un predio contiguo.
Accesibilidad	Según los linderos descritos del inmueble, éste tiene acceso directo a las siguientes vías públicas: Por el Sur: Con Calle 1A

	Por el Oeste: Con Carrera 38
Ambiental/riesgo	Amenaza por Inundación - **RANGO BAJO** según plano FORM-URB-ME-06 MAPA AMENAZA DE INUNDACIÓN ESTUDIOS BÁSICOS DE AMENAZA del POT
Jurídica	La descripción se encuentra en la primera parte de este documento.
Territorial	El predio colinda con espacio público existente, con acceso a vía pública vehicular, este inmueble podría ser utilizado para el desarrollo de proyectos públicos con impacto positivo en el sector respecto al espacio público.
Económica	Ciento Veintinueve Millones Doscientos Mil Pesos ($129.200.000,00) Moneda Corriente

3. Predio a proponer para canje identificado con matrícula inmobiliaria número 190-66873 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

Criterio	Concepto
Física	Según los linderos descritos, la forma del predio es regular (7 x 17), colinda con las siguientes vías públicas: Por el Sur: Con Calle 1A Sin embardo, el área que se propone a afectar, si esta es canjeada, el predio colindará al Norte con la vía que se desarrolla con ocasión al proyecto denominado "Construcción del Primer Tramo del Anillo Vial de la Ciudad de Valledupar", es decir, con vía pública. **Según Ficha Predial**
Urbanística	Tratamiento: Mejoramiento integral complementario Área de Actividad: Residencial 2
Funcional	Por sus características físicas, el predio ostenta un área equivalente al área que se pretende desafectar que hace parte del área de cesión. Para el caso de este predio, sólo podría afectarse como área de cesión el área remanente que no se encuentre afectada con el proyecto denominado "Construcción del Primer Tramo del Anillo Vial de la Ciudad de Valledupar" Además, el predio colinda al Oeste con el Lote 3 de la misma Manzana "J", es decir, es un predio contiguo
Accesibilidad	Según los linderos descritos del inmueble, actualmente éste predio tiene acceso directo a las siguientes vías públicas: Por el Sur: Con Calle 1A
Ambiental/riesgo	Amenaza por Inundación - **RANGO BAJO** según plano FORM-URB-ME-06 MAPA AMENAZA DE INUNDACIÓN ESTUDIOS BÁSICOS DE AMENAZA del POT
Jurídica	La descripción se encuentra en la primera parte de este documento.
Territorial	El predio colinda con espacio público existente, con acceso a vía pública vehicular, este inmueble podría ser utilizado para el desarrollo de proyectos públicos con impacto positivo en el sector respecto al espacio público.

Económica	- Setenta Y Un Millones Cuatrocientos Mil Pesos ($71.400.000,00) Moneda Corriente – Área Total - Cincuenta y Cinco Millones Doscientos Cuarenta y Dos mil Pesos ($55.242.000) Moneda Corriente – Área a Afectar con Canje

Teniendo en cuenta lo anterior, se esgrimen los siguientes pronunciamientos respecto a los requerimientos del Concejo Municipal de Valledupar:

1. Concepto Técnico de la Oficina Asesora de Planeación citado en el proyecto.

La Oficina Asesora de Planeación emitió concepto técnico con ocasión al proceso judicial iniciado en mérito de la Acción Popular con radicado número 20001-33-33-002-2021-00081-00, tramitado en el Juzgado Segundo Oral Administrativo de Valledupar, documento que hace parte del expediente judicial.

En ese sentido, se anexa informe técnico emitido bajo el oficio No. 0881 de fecha 14 de mayo del año 2024.

2. Compatibilidad del Proyecto de Acuerdo frente al plan de Ordenamiento Territorial Vigente:

Es menester precisar que en referencia a los predios que se proponen para realizar el canje por el fragmento del área de cesión identificada con matrícula inmobiliaria 190-107006 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, según las características descritas, éstos cumplen con características en cuanto a su forma y ubicación, compatibles con lo que establece el Plan de Ordenamiento Territorial Vigente, respecto a las Áreas de Cesión Tipo A.

Ahora bien, en cuanto a la compatibilidad del proyecto con el Plan de Ordenamiento Territorial, se indica que el proyecto se presenta en base a lo establecido en el artículo 6 de la Ley 9 de 1989 que a la letra dice:

> *"El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los concejos, juntas metropolitanas o por el consejo intendencial, por iniciativa del alcalde o intendente de San Andrés y Providencia, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes. (...)"*

Además, en el desarrollo de los siguientes puntos, se podrá tener un panorama más amplio que permitirá establecer la compatibilidad del proyecto de Acuerdo frente el Plan de Ordenamiento Territorial Vigente.

3. Estudio técnico que demuestre la equivalencia de los inmuebles objeto del canje conforme al artículo 6 de la Ley 9 de 1989.

En el presente oficio se ha abordado se manera sucinta lo concerniente a la equivalencia de los inmuebles objeto del canje, partiendo de que sobre los predios ofrecidos para ser

afectados ostentan unas características físicas, de ubicación y estado jurídico que en comparación con el al área a desafectar, que se además de encontrarse ocupada con construcciones, sobre el área pesa una orden judicial que ordena al municipio, que a través del Fondo de Interés Social y Reforma Urbana de Valledupar, estas áreas deben ser transferida a favor de los ocupantes.

Sin embargo, se precisa lo siguiente:

Análisis Cuantitativo

- El área de cesión identificada con matrícula inmobiliaria número 190-107006 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos registra un área de Seiscientos Cincuenta Y Un Punto Cincuenta Y Seis (651.56 m²) Metros Cuadrados, si se desafecta el área ocupada de Doscientos Ocho Punto Sesenta Y Siete (208.67 m²) Metros Cuadrados, se conservaría un área de Cuatrocientos Cuarenta y dos, punto ochenta y nueve (442,89 m²) metros cuadrados, es decir, si bien, el área de cesión disminuye, aun quedaría área de cesión en el sector afectado.

- El predio identificado con matrícula inmobiliaria número 190-66872 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar registra un área de Ciento Noventa (190 m²) Metros Cuadrados, cuyo valor comercial es de Ciento Veintinueve Millones Doscientos Mil Pesos ($129.200.000,00) Moneda Corriente

- El predio identificado con matrícula inmobiliaria número 190-66873 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar registra un área de Ciento Diecinueve (119 m²) Metros Cuadrados, con una afectación de Veintiséis, punto Noventa y Tres (26.93) metros cuadrados con ocasión al proyecto denominado "Construcción del Primer Tramo del Anillo Vial de la Ciudad de Valledupar", resultando un área útil para afectar de Noventa y Dos punto Cero Siete (92.07 m²) Metros Cuadrados, área restante que ostenta un valor comercial proporcional que ascendería a la suma de Cincuenta y Cinco Millones Doscientos Cuarenta y Dos mil Pesos ($55.242.000) Moneda Corriente – Área a Afectar con Canje

Sumadas el área de los predios propuestos a afectar con ocasión al canje, podrían conformar una unidad funcional de Doscientos Ochenta y Dos punto cero siete (282,07 m²) metros cuadrados.

Según la información aportada y estudiada, en cuanto al avalúo comercial de los inmuebles, se observa lo siguiente:

Valor comercial del área de cesión que se pretende desafectar: Ciento Veintiún millones Veintiocho mil Seiscientos Pesos ($121.028.600) Moneda Corriente.

Valor Comercial de la unidad funcional que se conformaría con la afectación de los predios ofrecidos en canje: Ciento Ochenta y Cuatro millones, cuatrocientos cuarenta y dos mil pesos ($184.442.000)

Análisis Cualitativo

- La porción de área de terreno que se pretende desafectar, que hace parte del globo de mayor extensión del área de cesión identificada con matrícula inmobiliaria número 190-107006 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos se encuentra ocupada en Doscientos Ocho Punto Sesenta Y Siete (208.67 m²) Metros Cuadrados, por construcciones levantadas, cuyos ocupantes se encuentran amparados por una decisión judicial, que ordena al municipio la transferencia del derecho de dominio a su favor.

- El predio identificado con matrícula inmobiliaria número 190-66872 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, ostenta un área regular, se encuentra desocupado y de afectarse como área de cesión, ésta no solamente colindaría con vías de acceso público, al norte colindaría con la avenida Sierra Nevada, integrándose de manera armónica al espacio público del sector, tal como se muestra en la siguiente imagen:



IMAGEN PARCIAL DE LA HERRAMIENTA TECNOLÓGICA GOOGLE EARTH

- El predio identificado con matrícula inmobiliaria número 190-66873 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, ostenta un área regular, se encuentra desocupado y de afectarse como área de cesión, ésta no solamente colindaría con vías de acceso público, al norte colindaría con la avenida Sierra Nevada, integrándose de manera armónica al espacio público del sector, tal como se muestra en la siguiente imagen:



IMAGEN PARCIAL DE LA HERRAMIENTA TECNOLÓGICA GOOGLE EARTH

En las imágenes anteriormente plasmadas, se logra observar que en las áreas relacionadas con los predios no existen construcciones, y que estos colindan al norte con la Calle 1 del municipio de Valledupar, denominada Avenida Sierra Nevada, así mismo, colindan con vías como la Carrera 41 y la Calle 1 A.

Para mayor ilustración, se adjuntan imágenes fotográficas del área, facilitadas por parte de la Oficina de Bienes inmuebles adscrita a la Secretaría General del municipio de Valledupar:





Si el concejo municipal, dentro del ámbito de sus funciones, competencias y discrecionalidad, considera pertinente verificar mediante visita in situ el estado de las áreas y si sobre estas no existe ningún tipo de construcciones o situaciones que a su criterio restrinjan la posibilidad de ser canjeadas por no considerarse equivalentes, esta corporación cuenta con todas las facultades.

Así mismo, se adjunta imagen en la que se proyecta el trazado del anillo vial, y se identifican los predios objeto del canje:



IMAGEN PARCIAL DEL PLANO DE CONJUNTO DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA "S.I.G." DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

4. Estudio urbanístico que sustente la desafectación del área de cesión.

En primera medida, es menester partir de la premisa de que la desafectación que se pretende realizar del área de cesión es parcial, limitada a un área de Doscientos Ocho Punto Sesenta Y Siete (208.67 m²) Metros Cuadrados, conservándose un área de Cuatrocientos Cuarenta y dos, punto ochenta y nueve (442,89 m²) metros cuadrados.

Así mismo, de acuerdo a la información anteriormente descrita, se observa que el área objeto de la solicitud de desafectación ostenta una condición física consolidada de ocupación y está asociada al cumplimiento de la orden dictada dentro del proceso judicial iniciado en mérito de la Acción Popular con radicado número 20001-33-33-002-2021-00081-00, tramitado en el Juzgado Segundo Oral Administrativo de Valledupar, circunstancia que diferencia el caso que nos ocupa, de una desafectación discrecional destinada a liberar suelo público para un uso privado.

Según los observado, los predios propuestos en el proyecto de acuerdo, para canjear por el área de cesión a desafectar, son predios contiguos, con acceso a vías públicas y posibilidad de conformar una unidad funcional de Doscientos Ochenta y Dos punto cero siete (282,07 m²) metros cuadrados.

De igual manera, se informa que el estudio técnico incluye el aspecto urbanístico de acuerdo al estado físico actual de las áreas objeto de estudio y lo determinado en el Plan de Ordenamiento Territorial Vigente en el municipio de Valledupar, estudio que se viene desarrollando en el transcurso del presente documento.

5. Concepto sobre la incidencia del proyecto en el Sistema de Espacio Público.

En primera instancia, es importante mencionar que actualmente se encuentra en etapa de diagnóstico la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, señalándose el espacio público como una de sus dimensiones funcionales centrales, sin embargo, en el Acuerdo municipal No. 011 de fecha 5 de junio de 2015 "Por el cual se aprueba el Segundo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar", en el numeral 8.3. de la parte considerativa, se hace referencia expresa en relación a la carencia de espacio público, de la siguiente forma:

"(...) Carencia de espacio público, pues actualmente y según la medición realizada está en 3.5 M2 por habitante, que frente a las normas nacionales contenidas en el Decreto 1504 de 1998 deberla ser de 15 M2 por habitante o en su defecto de 10 M2 por habitante (...)"

Así mismo, el acuerdo mediante el cual se adopta Plan de Ordenamiento Territorial reconoce el espacio público como un sistema y no como una suma aislada de lotes, en su artículo 84, establece como estrategia configurar el espacio público mediante nodos, parques, plazas, plazoletas y zonas verde, y componentes conectores como alamedas, ciclorutas, andenes, entre otros, procurando articulación entre sectores, equipamientos y polos de atracción.

En relación a las áreas objeto de estudio, si bien, se estaría disminuyendo un área de cesión en un total de Doscientos Ocho Punto Sesenta Y Siete (208.67 m²) Metros Cuadrados, desde una perspectiva cuantitativa, el canje propuesto podría generar una superficie computable de Doscientos Ochenta y Dos punto Cero Siete (282,07 m²) metros cuadrados, aumentando

el área de cesión del municipio en Setenta y Tres, punto Cuarenta (73,40 m²) metros cuadrados.

Desde una perspectiva cualitativa, se parte de la premisa de que el área a desafectar, por las razones de su ocupación y la orden judicial, no podrá ser aprovechada como área de cesión, y los predios propuestos para el canje, ostentan unas características favorables que pueden permitir su integración al sistema de espacio público, ya que son predios accesibles, que podrían ser objeto de intervención pública, situación que se ha venido explicando en el desarrollo de los puntos anteriores.

Con el fin de ilustrar la situación respecto al Sistema de Espacio público, se ubicaron los predios y se hizo un traslape de estos con el Plano denominado "FORM-URB-05 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR – POT", en los cuales se plasman entre otros, los parques y los predios con usos dotacional (**equipamientos**).

En este plano se observa la cantidad de áreas destinadas a parques del sector, estando los predios propuestos para el canje en el costado sur de la Avenida sierra Nevada, tal como se muestra a continuación:

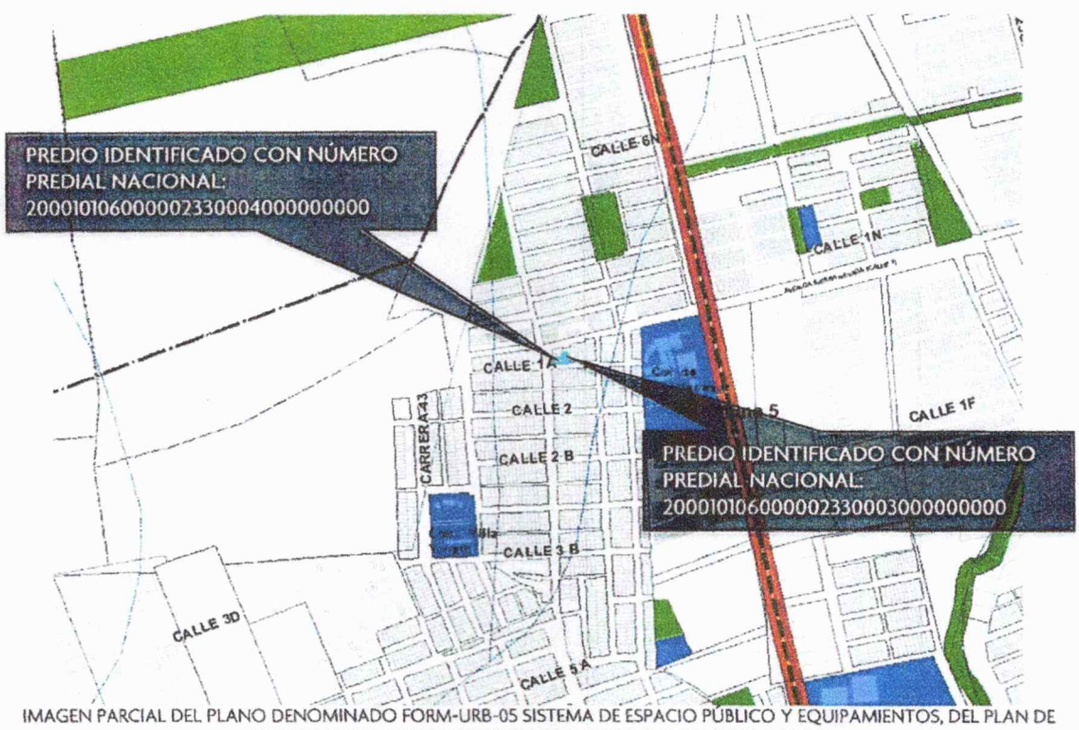


IMAGEN PARCIAL DEL PLANO DENOMINADO FORM-URB-05 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS, DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR 'POT'

A pesar de que la motivación del proyecto obedece principalmente al cumplimiento de una orden judicial confirmada en segunda instancia, con la desafectación parcial de un área de cesión, no sólo se estaría cumpliendo con lo ordenado judicialmente, ya que, haciendo el canje por los predios propuestos, los cuales fueron descritos con anterioridad, al afectarse las nuevas áreas, se podrían generar proyectos públicos en el sector donde se encuentran ubicados los predios en pro de disminuir el déficit del espacio público en el municipio de Valledupar.

6. Soporte técnico que justifique la diferencia entre el área desafectada y el inmueble ofrecido en compensación.

En el desarrollo del punto número 3 de este oficio, se hizo un análisis cualitativo y cuantitativo de los predios objeto de estudio, así mismo, se plasmaron imágenes relacionadas con la ubicación de los inmuebles propuestos para el canje y el estado físico de los mismos, así mismo, este análisis aunado al desarrollo de los puntos subsiguientes, permiten generar una justificación respecto a la diferencia que existe entre al área que se requiere desafectar en cumplimiento de una orden judicial y los inmuebles propuestos para realizar el canje en el marco del artículo 6 de la Ley 9 de 1989.

Hasta aquí el estudio técnico jurídico en cumplimiento de los requerimientos elevados por al Honorable Concejo Municipal de Valledupar.

Es menester precisar que, el presente documento desarrolla técnicamente y jurídicamente el material suministrado, y en base al contenido del Plan de Ordenamiento Territorial vigente en el municipio de Valledupar, estudio que no sustituye los conceptos jurídicos, avalúos, certificaciones registrales, estudios de riesgo, levantamientos topográficos ni soportes de la orden judicial que correspondan a otras dependencias o profesionales.

Se anexa al presente oficio la siguiente documentación:

1. Informe técnico emitido por parte de la Oficina Asesora de Planeación municipal, bajo el oficio No. 0881 de fecha 14 de mayo del año 2024.
2. Concepto de usos del suelo del inmueble con matrícula inmobiliaria número 190-107006 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.
3. Concepto de usos del suelo del inmueble con matrícula inmobiliaria número 190-66872 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar
4. Concepto de usos del suelo del inmueble con matrícula inmobiliaria número 190-66873 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar

Lo anterior, para su conocimiento y fines que considere pertinentes.

Cordialmente,

LAURA VANESSA GARRIDO TORRES
Jefe de la Oficina Asesora de Planeación Municipal

EUDES JOSÉ OROZCO ORTIZ
Secretario General Municipal

Proyectó	Rameth Reales Rois – Profesional Universitario – OAPM	
Revisó	Mauricio Núñez – Contratista – Secretaría General	
Revisó	Jose Jorge Crespo – Contratista – Secretaría General	
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.		