VB

PROYECTO DE ACUERDO No. 026
19 Octubre de 2026.

"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA EL CAMBIO DE DESTINACIÓN DE UN ÁREA PERTENECIENTE A UN INMUEBLE DESTINADO COMO ÁREA DE CESIÓN Y SE TOMAN OTRAS DETERMINACIONES"

EL CONCEJO MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 287- 3, 294, 313 - 7, 338 y 363 de la Constitución Política, artículos 171, 172 del Decreto Ley 1333 de 1986, Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 44 de 1990, artículo 32 de la Ley 136 de 1994, modificada parcialmente por la Ley 1551 de 2012, artículo 59 de la Ley 788 de 2002, la Ley 1066 de 2006, Acuerdo Municipal No. 022 de 2022.

CONSIDERANDO:

Que, con ocasión a la Acción Popular presentada en contra del FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR y La ALCALDÍA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR, conocida y tramitada por el Juzgado Segundo Oral Administrativo de Valledupar, radicada bajo el número 20001-33-33-002-2021-00081-00, se profirió fallo en primera instancia mediante sentencia de fecha 25 de mayo de 2022, ordenando lo siguiente:

> *"(…) PRIMERO: AMPARAR los derechos al goce del espacio público y la utilización y defensa de los bienes de uso público; la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes del proyecto Urbanístico Nueva Esperanza, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.*
>
> *SEGUNDO. ORDENAR al Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Valledupar- "Fonvisocial" representada legalmente por la señora SOL MARÍA LIÑAN PANA, identificada con la cedula 40.984.772 o quien haga sus veces y, la Alcaldía Municipal De Valledupar - Oficina Asesora de Planeación - representada legalmente por el Dr. MELLO CASTRO GONZALEZ identificado con la C.C. No. 77.090.430 y la Dra. CECILIA ROSA CASTRO MARTÍNEZ Jefe Oficina Asesora de Planeación Municipal; para que dentro del plazo máximo de seis (06) meses siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, realice las gestiones, técnicas, operativas y de ejecución necesarias para la efectiva legalización y formalización de los predios ubicados en la Calle 5A con Carrera 24 del Barrio Nueva Esperanza, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.*
>
> *TERCERO: ORDENAR al Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Valledupar- "Fonvisocial" o quien haga sus veces y, la Alcaldía Municipal De Valledupar - Oficina Asesora de Planeación, para que dentro del plazo máximo de seis (06) meses siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, realice las gestiones, técnicas, operativas y de ejecución necesarias tendientes a cumplir con la obligación de hacer, consistente en la entrega y transferencia a nombre del Municipio de Valledupar las tres (3) áreas de cesiones obligatorias que corresponden al proyecto urbanístico Nueva Esperanza, destinadas a la conformación de zonas verdes de protección ambiental, vías, equipamientos colectivos y espacio público en general, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.*
>
> *El Tribunal Administrativo del Cesar confirmó la providencia de primera instancia partiendo de la base que "en desarrollo del artículo 88 de la Constitución Política Nacional desarrollado por la Ley 472 de 1998 se establece que las acciones*

populares se ejercen para evitar el daño contingente, hacer cesar el peligro, la amenaza, la vulneración o agravio sobre los derechos e intereses colectivos…"

El fallo de primera instancia fue impugnado dentro del término legal, sin embargo, esta decisión fue confirmada en segunda instancia por parte del Honorable Tribunal Administrativo del Cesar mediante fallo de fecha 08 de septiembre de 2022.

Que, finalmente el Juzgado Segundo Administrativo de Valledupar, mediante incidente de desacato emite un último auto de fecha 11 de diciembre de 2024, en donde ordena:

"(…) PRIMERO: ORDENESE a FONVISOCIAL- MUNICIPIO DEVALLEDUPAR deberá radicar el proyecto de acuerdo en la Secretaría del Concejo municipal, a través del cual se cambiará el uso de suelo de las 11 viviendas que se encuentran asentadas en la Calle 5 A con Cra 24, en el mes de enero de 2025 para que el segundo debate necesario para su aprobación se celebre a más tardar dentro del primer periodo de sesiones del Concejo municipal, esto es dentro del término señalado en el artículo 23 de la ley 136 de 1994. La legalización y formalización de los predios ubicados en la Calle 5A con Carrera 24 del Barrio Nueva Esperanza deberá encontrarse aprobada y sancionada por el alcalde en el primer semestre del 2025. Se advierte a las entidades que de no cumplir con lo ordenado en esta providencia serán sancionadas ***por desacato*** *(…)"*

Que el alcalde municipal expuso ante este concejo la necesidad de variar el destino de un área de cesión bajo el argumento de que existe una orden judicial en firme, proferida por el Juzgado Segundo Oral Administrativo de Valledupar y confirmada por el Tribunal Administrativo del Cesar, que exige la legalización y formalización de las mejoras asentadas sobre el área de cesión No. 2 de la Urbanización Orientes de Callejas, siendo necesaria la variación de su destinación conforme al artículo 6 de la Ley 9 de 1989, con el fin de garantizar los derechos colectivos amparados en la Acción Popular No. 20001-33-33-002-2021-00081-00.

Que, el Concejo Municipal tiene la atribución de autorizar y cambiar el uso del suelo en los municipios.

El Concejo Municipal tiene la atribución de reglamentar los usos del suelo, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los límites establecidos por la ley, según el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 y la Ley 136 de 1994. Además, le corresponde promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias de planificación, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, según la Ley 388 de 1997.

El artículo 6 de la Ley 9 de 1989 *"por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones."*, endilga atribuciones al concejo municipal cuando sea necesaria la variación de un inmueble destinado a uso público, tal como se describe a continuación

"Artículo 6. 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.

El retiro del servicio de las vías públicas continuará rigiéndose por las disposiciones vigentes. Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso

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

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito."

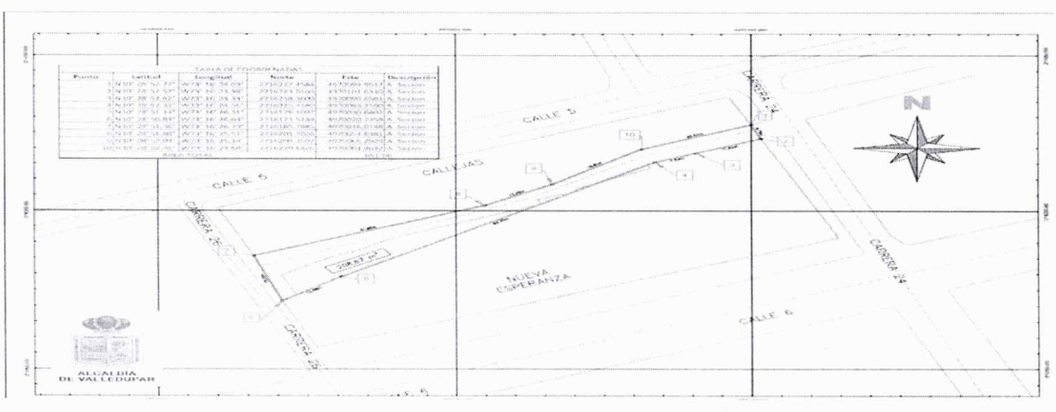
Que, el municipio de Valledupar puso en conocimiento de este organismo, que basado en el levantamiento topográfico realizado por el topógrafo Luis Fernando Rangel, adscrito al Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del municipio de Valledupar - FONVISOCIAL, el cual hace parte del proceso, se conoce que parte de las mejoras ocupadas por los ocupantes, se encuentra sobre un predio identificado con matrícula inmobiliaria número **190-107006,** inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, e identificado con la referencia catastral número 01-04-00-00-1377-0013-0-00-00-0000, el cual, es un área de cesión generada con ocasión al proyecto denominado Orientes de Callejas, que se describe a continuación:

ÁREA DE CESIÓN NO. 2, Ubicada Calle 5A con Carrera 24, de la Urbanización Orientes de Callejas, identificada con la matricula inmobiliaria **No 190-107006**; la cual, cuenta con área de **SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN PUNTO CINCUENTA Y SEIS METRO CUADRADO (651.56 M2)**, 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, mas 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.

Que, este predio fue adquirido por el Municipio de Valledupar, por cesión obligatoria de zonas con destino a uso público, hecha por la **CONSTRUCTORA ORBES LTDA,** mediante Escritura Pública No 2728 de fecha 05 de diciembre de 2003, otorgada en la Notaria Primera de Valledupar; Posteriormente, fue aclarada por la Escritura pública No 1272 de fecha 24 de junio de 2004, otorgada en la Notaria Primera de Valledupar.

Que el predio descrito anteriormente, cuenta con un avalúo comercial elaborado por DCI COLOMBIA S.A.S., que determinó como valor del predio la suma de **TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS ($377.904.800,00) MONEDA CORRIENTE**, conforme a los criterios y metodología aplicables.

Que, el área ocupada por parte de las mejoras es aproximadamente de **DOSCIENTOS OCHO PUNTO SESENTA Y SIETE (208.67 M2)** Metros Cuadrados, tal como se observa en la siguiente imagen:



Que, en cumplimiento de los establecido por el artículo 6 de la Ley 9 de 1989, se propuso el canje del área a desafectar, por los inmuebles que se describe a continuación:

LOTE No 1: 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. Este inmueble se encuentra identificado con matrícula inmobiliaria No. **190-66872** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar y con la referencia catastral No. **20001010600000233000400000000.**

Que, de acuerdo con el avalúo comercial elaborado por DCI COLOMBIA S.A.S., se determinó como valor del predio objeto de Canje es la suma **de CIENTO VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS ($129.200.000,00) MONEDA CORRIENTE**, conforme a los criterios y metodología aplicables.

Que el predio descrito anteriormente, fue adquirido por el Municipio de Valledupar mediante acto de compraventa realizada con el señor **WILDEMIRO CARRILLO HERNÁNDEZ,** según consta en la 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.

LOTE No 2: 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,** el cual cuenta con un área de **CIENTO DIECINUEVE METROS CUADRADOS (119M2)**, 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. Este inmueble se encuentra identificado con matrícula inmobiliaria No. **190-66873** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar y con la referencia catastral No**. 20001010600000233000300000000.**

No obstante, es importante precisar que sobre este predio existe una afectación de **VEINTISÉIS PUNTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS (26,93 M2),** concerniente a la ejecución del proyecto Construcción del Primer Tramo del Anillo Vial en el Municipio De Valledupar, quedando un área de sin afectar de **NOVENTA Y DOS PUNTO CERO SIETE METROS CUADRADOS (92.07 M2).**
Que, de acuerdo con el avalúo comercial elaborado por DCI COLOMBIA S.A.S., se determinó como valor del predio objeto de Canje es la suma de **SETENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS ($71.400.000,00) MONEDA CORRIENTE**, conforme a los criterios y metodología aplicables.
Que el predio descrito anteriormente, fue adquirido por el Municipio de Valledupar mediante acto de expropiación por vía administrativa realizada a la señora **LILIANA MARIA ROSADO 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.

4

Que, teniendo en cuenta el área a desafectar de **DOSCIENTOS OCHO PUNTO SESENTA Y SIETE (208.67 M2),** los cuales, que hace parte del área de cesión de la Urbanización Orientes de Callejas, identificada con matrícula inmobiliaria No. **190-107006,** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, y distinguida con la referencia catastral número **01-04-00-00-1377-0013-0-00-00-0000** y el área de los inmueble a canjear, es de **DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS PUNTO CERO SIETE METROS CUADRADOS (282,07 M2),** correspondiente a las suma de los dos predios a canjear. Las cuales se identifican con las matrículas inmobiliarias Nos **190-66872 y 190-66873,** ambas inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar y con las referencias catastrales No. **20001010600000233000400000000** y **20001010600000233000300000000,** la forma de los inmuebles, y el cumplimiento del fallo judicial.

Que, además de lo anterior, respeto al valor de los inmuebles propuestos para el canje, en comparación con el valor del área a desafectar del área de cesión identificada con matrícula inmobiliaria número **190-107006,** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, haciendo una operación respecto al valor del metro cuadrado, se tiene que según el avalúo comercial ya referenciado, asciende a **QUINIENTOS OCHENTA MIL PESOS ($580.000)** por Metro Cuadrado, entendiéndose que el valor comercial de los **DOSCIENTOS OCHO PUNTO SESENTA Y SIETE (208.67 M2) METROS CUADRADOS,** asciende a la suma de **CIENTO VEINTIÚN MILLONES VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS ($121.028.600) PESOS M/L.**

Asimismo, se conoce que el predio No 2, distinguido como lote No. 4 de la Manzana J, ubicada en la **CALLE 1A No 40A 56**, de la urbanización **LA ROCA DEL VALLE,** Identificado con la Matricula inmobiliaria No **190-66873** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar. El cual cuenta con un avalúo comercial **SETENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS ($71.400.000,00) MONEDA CORRIENTE,** conforme a los criterios y metodología aplicables; sin embargo, es importante precisar que sobre este predio existe una afectación de **VEINTISÉIS PUNTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS (26,93 M2),** concerniente a la ejecución del proyecto Construcción del Primer Tramo del Anillo Vial en el Municipio De Valledupar, quedando un área de sin afectar de **NOVENTA Y DOS PUNTO CERO SIETE METROS CUADRADOS (92.07 M2),** ahora bien, haciendo una operación respecto al valor del metro cuadrado, se tiene que según el avalúo comercial ya referenciado, asciende a **SEISCIENTOS MIL PESOS ($600.000)** por metro cuadrado, entendiéndose que el valor comercial de los **NOVENTA Y DOS PUNTO CERO SIETE METROS CUADRADOS (92.07 M2),** asciende a la suma de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS ($55.242.000.oo) M/L.**

Que, teniendo en cuenta el área y valor comercial resultante de la suma de los predios que se proponen para realizar el canje y desafectación parcial del predio identificado con matrícula inmobiliaria número **190-107006,** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, se encuentra que satisface el requisito denominado "características equivalentes".

El Honorable Concejo municipal de Valledupar, en mérito de lo anteriormente expuesto;

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO: Autorizar parcialmente el cambio de destinación de un área de **DOSCIENTOS OCHO PUNTO SESENTA Y SIETE (208.67 M2)**, que hacen parte de un predio distinguido como área de cesión de Oriente de Callejas, el cual cuenta con área de **SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN PUNTO CINCUENTA Y**

5

SEIS METRO CUADRADO (651.56 M2), 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, mas 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, identificado con matrícula inmobiliaria número **190-107006**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar se le asignó la referencia catastral número **01-04-00-00-1377-0013-0-00-00-0000**, cuya destinación será para transferir a favor de los accionantes que levantaron mejoras y estas se encuentren dentro del área que por medio de este acuerdo se desafecta.

PARÁGRAFO: El área que se desafecta por medio de este acuerdo cuenta con las siguientes coordenadas.

TABLA DE COORDENADAS				
Punto	Latitud	Longitud	Norte	Este
1	N10° 28' 52.12"	W73° 16' 24.87"	2716209,1711	4970074,4538
2	N10° 28' 52.03"	W73° 16' 24.99"	2716206,4873	4970070,6689
3	N10° 28' 51.89"	W73° 16' 25.20"	2716202,1365	4970064,3922
4	N10° 28' 51.14"	W73° 16' 26.31"	2716179,1097	4970030,6402
5	N10° 28' 50.95"	W73° 16' 26.56"	2716173,4581	4970023,0834
6	N10° 28' 51.15"	W73° 16' 26.64"	2716179,5641	4970020,6374
7	N10° 28' 51.33"	W73° 16' 26.39"	2716184,8476	4970028,3693
8	N10° 28' 51.53"	W73° 16' 26.04"	2716191,2251	4970038,9642
9	N10° 28' 51.94"	W73° 16' 25.22"	2716203,6075	4970063,7769
10	N10° 28' 52.05"	W73° 16' 25.00"	2716207,0417	4970070,4609
AREA TOTAL			208.67 m²	

ARTÍCULO SEGUNDO: El espacio público correspondiente a **DOSCIENTOS OCHO, PUNTO SESENTA Y SIETE (208.67 M2),** aproximadamente (área de Cesión), cuya desafectación parcial se autoriza mediante el presente acuerdo, será canjeado por los predios que se describen a continuación:

LOTE No 1: 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. Este inmueble se encuentra identificado con matrícula inmobiliaria No. **190-66872** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar y con la referencia catastral No. **20001010600000233000400000000.**

LOTE No 2: 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,** el cual cuenta con un área de **CIENTO DIECINUEVE METROS CUADRADOS (119M2)**, 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. Este inmueble se encuentra identificado con matrícula

6

inmobiliaria No. **190-66873** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar y con la referencia catastral No**. 20001010600000233000300000000.**

PARÁGRAFO PRIMERO: Que sobre este predio es importante precisar que existe una afectación de **VEINTISÉIS PUNTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS (26,93 M2),** concerniente a la ejecución del proyecto Construcción del Primer Tramo del Anillo Vial en el Municipio De Valledupar, quedando un área sin afectación de **NOVENTA Y DOS PUNTO CERO SIETE METROS CUADRADOS (92.07 M2).**

PARÁGRAFO SEGUNDO: Previo al perfeccionamiento del presente canje, el propietario deberá adelantar y registrar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar el trámite de desenglobe o segregación de la matrícula inmobiliaria No. **190-66873,** individualizando el área sin afectar de **NOVENTA Y DOS PUNTO CERO SIETE METROS CUADRADOS (92,07 M2)** mediante el correspondiente levantamiento topográfico elaborado por el Municipio de Valledupar.

PARÁGRAFO TERCERO: El área recibida en canje quedará incorporado al espacio público del Municipio de Valledupar, con destinación de área verde o equipamiento colectivo, y será registrado como tal ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar.

ARTÍCULO TERCERO: Autorizar al Alcalde Municipal para que efectúe la cesión del inmueble que contenga el área señalada en el artículo primero del presente acuerdo, a favor del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Valledupar – FONVISOCIAL, para que sea esta entidad quien realice los trámites pertinentes para transferir el derecho de dominio a los accionantes que levantaron mejoras y estas se encuentren dentro del área que por medio de este acuerdo se desafecta, en cumplimiento de la orden judicial.

PARÁGRAFO: La transferencia del derecho dominio se realizará previo cumplimiento de los requisitos de titulación establecidos en la Ley 9 de 1989 y el Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO CUARTO: El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y promulgación legal y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

ERNESTO MIGUEL OROZCO DURAN
Alcalde Municipal

Proyectó: José Jorge Crespo Andrade –
Abogado Contratista de la Secretaria General

Revisó: Eudes José Orozco Ortiz
Secretario General Municipal

7

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

El motivo que hoy nos ocupa, en principio hace referencia al cumplimiento de una orden judicial emanada del Juzgado Segundo Administrativo de Valledupar, con ocasión a la Acción Popular presentada en contra del FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR y La ALCALDÍA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR, conocida por el Juzgado Segundo Oral Administrativo de Valledupar, radicada bajo el número 20001-33-33-002-2021-00081-00.

El juzgado Segundo Administrativo de Valledupar profirió fallo en primera instancia mediante sentencia de fecha 25 de mayo de 2022, ordenando lo siguiente:

> *"(…) PRIMERO: AMPARAR los derechos al goce del espacio público y la utilización y defensa de los bienes de uso público; la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes del proyecto Urbanístico Nueva Esperanza, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.*
>
> *SEGUNDO. ORDENAR al Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Valledupar- "Fonvisocial" representada legalmente por la señora SOL MARÍA LIÑAN PANA, identificada con la cedula 40.984.772 o quien haga sus veces y, la Alcaldía Municipal De Valledupar - Oficina Asesora de Planeación - representada legalmente por el Dr. MELLO CASTRO GONZALEZ identificado con la C.C. No. 77.090.430 y la Dra. CECILIA ROSA CASTRO MARTÍNEZ Jefe Oficina Asesora de Planeación Municipal; para que dentro del plazo máximo de seis (06) meses siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, realice las gestiones, técnicas, operativas y de ejecución necesarias para la efectiva legalización y formalización de los predios ubicados en la Calle 5A con Carrera 24 del Barrio Nueva Esperanza, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.*
>
> *TERCERO: ORDENAR al Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Valledupar- "Fonvisocial" o quien haga sus veces y, la Alcaldía Municipal De Valledupar - Oficina Asesora de Planeación, para que dentro del plazo máximo de seis (06) meses siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, realice las gestiones, técnicas, operativas y de ejecución necesarias tendientes a cumplir con la obligación de hacer, consistente en la entrega y transferencia a nombre del Municipio de Valledupar las tres (3) áreas de cesiones obligatorias que corresponden al proyecto urbanístico Nueva Esperanza, destinadas a la conformación de zonas verdes de protección ambiental, vías, equipamientos colectivos y espacio público en general, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.*
>
> *El Tribunal Administrativo del Cesar confirmó la providencia de primera instancia partiendo de la base que "en desarrollo del artículo 88 de la Constitución Política Nacional desarrollado por la Ley 472 de 1998 se establece que las acciones populares se ejercen para evitar el daño*

contingente, hacer cesar el peligro, la amenaza, la vulneración o agravio sobre los derechos e intereses colectivos…"

El fallo de primera instancia fue impugnado dentro del término legal, sin embargo, esta decisión fue confirmada en segunda instancia por parte del Honorable Tribunal Administrativo del Cesar mediante fallo de fecha 08 de septiembre de 2022.

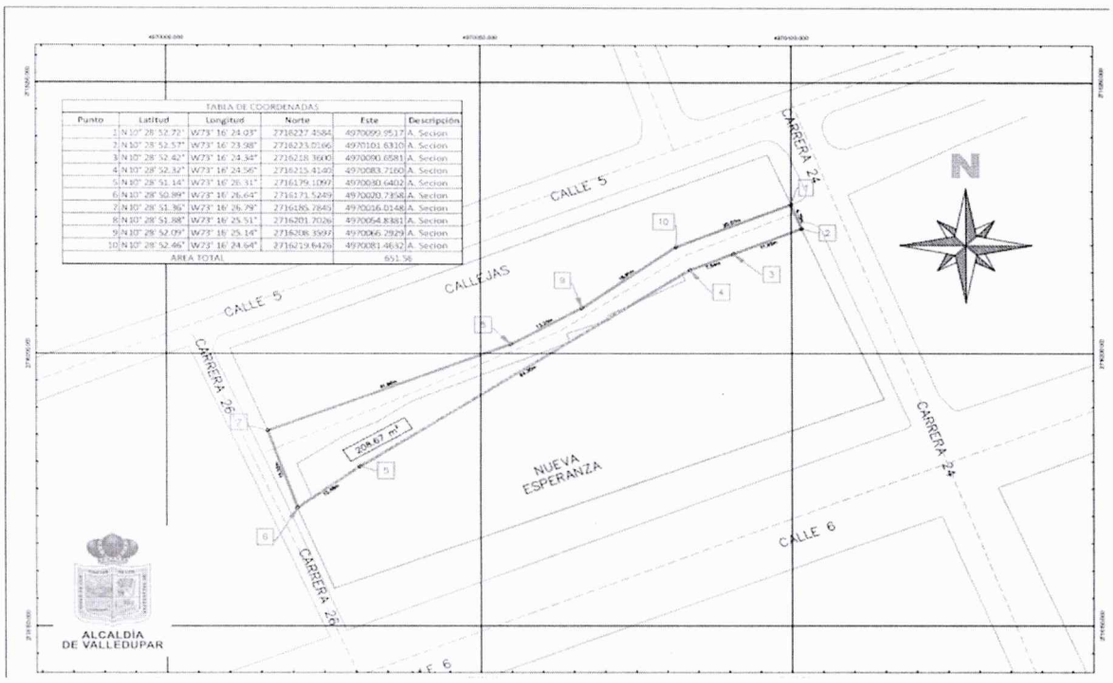
Que, finalmente el Juzgado Segundo Administrativo de Valledupar, mediante incidente de desacato emite un último auto de fecha 11 de diciembre de 2024, en donde ordena:

"(…) PRIMERO: ORDENESE a FONVISOCIAL- MUNICIPIO DEVALLEDUPAR deberá radicar el proyecto de acuerdo en la Secretaría del Concejo municipal, a través del cual se cambiará el uso de suelo de las 11 viviendas que se encuentran asentadas en la Calle 5 A con Cra 24, en el mes de enero de 2025 para que el segundo debate necesario para su aprobación se celebre a más tardar dentro del primer periodo de sesiones del Concejo municipal, esto es dentro del término señalado en el artículo 23 de la ley 136 de 1994. La legalización y formalización de los predios ubicados en la Calle 5A con Carrera 24 del Barrio Nueva Esperanza deberá encontrarse aprobada y sancionada por el alcalde en el primer semestre del 2025. Se advierte a las entidades que de no cumplir con lo ordenado en esta providencia serán sancionadas ***por desacato*** *(…)"*

En ese sentido, la Administración municipal y el Fondo de Vivienda de Interés Social y reforma urbana de Valledupar – Fonvisocial, han venido trabajando mancomunadamente con el fin de poder dar cumplimiento de la orden judicial, sin embargo, basados en los estudios y diferentes informes, teniendo como base el informe emitido por parte de la Oficina Asesora de Planeación, el cual hace parte del proceso, se conoce que parte de las mejoras ocupadas por los ocupantes, se encuentra sobre un predio distinguido como área de cesión Orientes de Callejas, identificado con matrícula inmobiliaria número **190-107006,** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, y con la referencia catastral **número 01-04-00-00-1377-0013-0-00-00-0000**, el cual, es un área de cesión generada con ocasión al proyecto denominado Orientes de Callejas, que se describe a continuación:

ÁREA DE CESIÓN NO. 2: Ubicada Calle 5A con Carrera 24, de la Urbanización Orientes de Callejas, identificada con la matricula inmobiliaria No 190-107006; la cual, cuenta con área de **SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN PUNTO CINCUENTA Y SEIS METRO CUADRADO (651.56 M2)**, 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, mas 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.

Que, el área ocupada por parte de las mejoras es aproximadamente de **Doscientos Ocho, punto Sesenta y Siete (208.67 M2),** tal como se observa en la siguiente imagen:



Es pertinente manifestar que, en el transcurso procesal, la administración advirtió al operador de justicia esta situación, sin embargo, esto no fue de acogida, generando la decisión judicial anteriormente mencionada.

En ese sentido, y en cumplimiento de la orden judicial que cuenta con fallo confirmado en segunda instancia, se entiende que, con el fin de poder realizar la titulación de estas áreas, es menester que se ordene la variación del área de cesión anteriormente identificada.

Por tanto, haciendo el estudio jurídico con el fin de poder realizar esta actuación, se conoce que la normativa legal vigente determinó unas condiciones para realizar la variación de un área de cesión, las cuales se encuentran descritas en el artículo 6 de la Ley 9 de 1989 *"por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones."*, que a la letra dice:

> *"Artículo 6. 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.*
>
> *El retiro del servicio de las vías públicas continuará rigiéndose por las disposiciones vigentes. Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito."*

Teniendo en cuenta que, según lo previsto en el artículo 32 de la Ley 136 de 1994, modificado parcialmente por el Artículo 18 de la Ley 1551 de 2012, para realizar la variación de un área de cesión, para el caso en particular, es que sea a través del concejo municipal y que se realice un canje con otro predio con características equivalentes.

3

La Secretaría General, siendo la administradora de los bienes inmuebles propiedad del municipio de Valledupar, realizó la respectiva búsqueda, encontró un predio que considera con características equivalentes para ser canjeado por el área de cesión a desafectar para poder dar cumplimiento a la respectiva orden judicial, dichos predios se encuentran descrito de la siguiente forma:

LOTE No 1: 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. Este inmueble se encuentra identificado con matrícula inmobiliaria No. **190-66872** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar y con la referencia catastral No**. 20001010600000233000400000000.**

Que, de acuerdo con el avalúo comercial elaborado por DCI COLOMBIA S.A.S., se determinó como valor del predio objeto de Canje es la suma **de CIENTO VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS ($129.200.000,00) MONEDA CORRIENTE**, conforme a los criterios y metodología aplicables.

Que el predio descrito anteriormente, fue adquirido por el Municipio de Valledupar mediante acto de compraventa realizada con el señor **WILDEMIRO CARRILLO HERNÁNDEZ,** según consta en la 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.

LOTE No 2: 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,** el cual cuenta con un área de **CIENTO DIECINUEVE METROS CUADRADOS (119M2)**, 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. Este inmueble se encuentra identificado con matrícula inmobiliaria No. **190-66873** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar y con la referencia catastral No**. 20001010600000233000300000000.**

No obstante, es importante precisar que sobre este predio existe una afectación de **VEINTISÉIS PUNTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS (26,93 M2),** concerniente a la ejecución del proyecto Construcción del Primer Tramo del Anillo Vial en el Municipio De Valledupar, quedando un área de sin afectar vial de **NOVENTA Y DOS PUNTO CERO SIETE METROS CUADRADOS (92.07 M2).**

Que, de acuerdo con el avalúo comercial elaborado por DCI COLOMBIA S.A.S., se determinó como valor del predio objeto de Canje es la suma de **SETENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS ($71.400.000,00) MONEDA CORRIENTE**, conforme a los criterios y metodología aplicables.

Que el predio descrito anteriormente, fue adquirido por el Municipio de Valledupar mediante acto de expropiación por vía administrativa realizada a la señora **LILIANA MARIA ROSADO 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.

Por todo lo mencionado en este documento, y por estar actualmente frente a la apertura de un incidente de desacato por no haber dado cumplimiento efectivo a la orden judicial, resulta imperativo radicar el proyecto de acuerdo ante el Concejo Municipal, para adoptar las medidas ordenadas en el fallo judicial, para realizar la variación del área de Cesión ocupada parcialmente por las mejoras levantadas por los accionantes, con el fin de garantizar los derechos colectivos relacionados con el goce del espacio público, la seguridad y el uso racional del suelo amparado con dicha acción constitucional y consecuentemente se haga la respectiva aprobación del uso del suelo a habitacional. sin que se pierda de vista que esta decisión judicial está en firme y fue confirmada por el Tribunal Administrativo del Cesar, quien confirmó la sentencia.

Por ello, reiteramos la necesidad de esta autorización.

ERNESTO MIGUEL OROZCO DURAN
Alcalde Municipal

Proyectó: José Jorge Crespo Andrade –
Abogado Contratista de la Secretaria General

Revisó: Eudes José Orozco Ortiz –
Secretario General Municipal

5