



GOBERNACIÓN DEL  
**CESAR**

Valledupar, 24 de noviembre de 2025

Doctor  
**JORGE ANTONIO BARROS GNECCO**  
Presidente Asamblea Departamental del Cesar  
E. S. D.

Asunto: envío de proyecto de Ordenanza

Cordial saludo:

Me permito remitir para su estudio, aprobación y demás fines pertinentes, los siguientes proyectos de ordenanza:

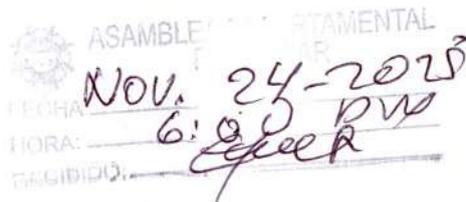
POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA A LA GOBERNADORA DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR PARA LA ADQUISICIÓN DE UN PREDIO RURAL, DESTINADO A LA RESTAURACIÓN DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS Y PROTECCIÓN DEL TERRITORIO ANCESTRAL ARHUACO EN EL MUNICIPIO DE PUEBLO BELLO, CESAR, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

Anexo lo enunciado

Atentamente,

**EDUARDO EMILIO ESQUIVEL LÓPEZ**  
Secretario de Gobierno Departamental

Proyectó: Fabián Jiménez – Prof. Esp.





GOBERNACIÓN DEL  
**CESAR**

PROYECTO DE ORDENANZA No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA A LA GOBERNADORA DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR PARA LA ADQUISICIÓN DE UN PREDIO RURAL, DESTINADO A LA RESTAURACIÓN DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS Y PROTECCIÓN DEL TERRITORIO ANCESTRAL ARHUACO EN EL MUNICIPIO DE PUEBLO BELLO, CESAR, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

Valledupar, 24 de noviembre de 2025

Señores

**ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DEL CESAR**  
**JORGE ANTONIO BARROS GNECCO**

Presidente

Valledupar - Cesar

E. S. D.

Referencia: Exposición de motivos del proyecto de ordenanza: Por medio de la cual se autoriza a la Gobernadora del Departamento del Cesar para la adquisición de un predio rural, destinado a la restauración de ecosistemas estratégicos y protección del territorio ancestral Arhuaco en el municipio de Pueblo Bello, Cesar, y se dictan otras disposiciones.

Honorables Diputados:

En mi calidad de Gobernadora del Departamento del Cesar, y en ejercicio de las atribuciones conferidas por la Constitución Política de Colombia, la Ley 2200 de 2022 y demás normas concordantes, someto a su consideración el presente Proyecto de Ordenanza, cuyo objetivo es obtener la autorización para adquirir el predio rural denominado "EL REFUGIO - LOTE 2", con el fin de ejecutar el proyecto de inversión BPIN 2025002200028.

Esta iniciativa representa un paso trascendental en el cumplimiento de nuestras metas de desarrollo sostenible, seguridad hídrica y salvaguarda étnica en la Sierra Nevada de Santa Marta.

#### **OBJETO DEL PROYECTO DE ORDENANZA**

El presente proyecto busca facultar a la Gobernadora del Departamento para celebrar el negocio jurídico de compraventa y realizar los trámites administrativos, presupuestales y notariales necesarios para la adquisición del predio rural identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 190-196348 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, ubicado en la vereda Pablico, Corregimiento La Honda, municipio de Pueblo Bello.

**DESPACHO DE LA GOBERNADORA**



PROYECTO DE ORDENANZA No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA A LA GOBERNADORA DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR PARA LA ADQUISICIÓN DE UN PREDIO RURAL, DESTINADO A LA RESTAURACIÓN DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS Y PROTECCIÓN DEL TERRITORIO ANCESTRAL ARHUACO EN EL MUNICIPIO DE PUEBLO BELLO, CESAR, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

El inmueble será destinado exclusivamente a la restauración pasiva de ecosistemas degradados, la protección de rondas hídricas (Río Los Clavos) y la consolidación del territorio ancestral del Pueblo Arhuaco (Resguardo Centro Karwa).

#### **FUNDAMENTOS JURIDICOS**

La presente iniciativa se fundamenta en un sólido marco normativo que faculta al Departamento para la adquisición de predios con fines de utilidad pública e interés social:

- **Marco Constitucional:**

- Artículo 58: Garantiza la propiedad privada, pero le asigna una función social y ecológica.
- Artículo 79: Establece el deber del Estado de proteger la diversidad e integridad del ambiente y conservar las áreas de especial importancia ecológica.
- Artículo 300 (Numeral 9): Faculta a las Asambleas Departamentales para autorizar al Gobernador a celebrar contratos, negociar empréstitos, enajenar bienes y ejercer, pro tempore, precisas funciones de las que corresponden a las Asambleas.
- Protección Étnica y Jurisprudencia: La adquisición responde al cumplimiento de los mandatos de la Corte Constitucional, específicamente el Auto 004 de 2009 (seguimiento a la Sentencia T-025/04), que ordena la protección de los pueblos indígenas en riesgo de exterminio físico y cultural, siendo el acceso y control de su territorio ancestral una medida fundamental de salvaguarda.
- Régimen de Contratación: El artículo 2, numeral 4, literal i de la Ley 1150 de 2007 permite la modalidad de Contratación Directa para la adquisición de inmuebles, siempre que se cuente con el avalúo comercial correspondiente, requisito que se cumple a cabalidad en este proceso.

**DESPACHO DE LA GOBERNADORA**



PROYECTO DE ORDENANZA No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA A LA GOBERNADORA DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR PARA LA ADQUISICIÓN DE UN PREDIO RURAL, DESTINADO A LA RESTAURACIÓN DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS Y PROTECCIÓN DEL TERRITORIO ANCESTRAL ARHUACO EN EL MUNICIPIO DE PUEBLO BELLO, CESAR, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

### **JUSTIFICACIÓN TÉCNICA Y AMBIENTAL**

La Sierra Nevada de Santa Marta es un ecosistema estratégico para la regulación hídrica y climática del Departamento del Cesar. Sin embargo, la expansión de la frontera agrícola ha degradado zonas vitales de recarga acuífera.

Según los estudios técnicos que soportan el proyecto BPIN 2025002200028, viabilizado mediante Resolución No. 028 SGR del 30 de septiembre de 2025, se resalta lo siguiente:

- **Importancia Hídrica:** El predio "El Refugio - Lote 2" cuenta con una extensión de 220 Hectáreas y colinda estratégicamente con el Río Los Clavos, un afluente crítico que abastece a las comunidades de la parte baja. Su adquisición permitirá la restauración de la cobertura vegetal, mejorando la infiltración y reduciendo la erosión.
- **Estado Actual:** El predio presenta zonas de pastos y rastrojos (ecosistema transformado) que requieren intervención inmediata para recuperar el bosque húmedo tropical y subandino mediante procesos de regeneración natural asistida.
- **Mitigación del Cambio Climático:** La restauración pasiva propuesta (aislamiento y regeneración natural) es una medida efectiva de captura de carbono y adaptación climática, alineada con la Política Nacional para la Gestión Integral de la Biodiversidad.

### **CONVENIENCIA Y COMPONENTE SOCIAL (ENFOQUE ÉTNICO)**

La adquisición de este predio no solo tiene fines ambientales, sino que materializa un acto de justicia y reparación histórica con el Pueblo Arhuaco. El predio se encuentra dentro de la Línea Negra (Decreto 1500 de 2018) y su incorporación permitirá:

- El fortalecimiento de la gobernanza territorial del Resguardo Indígena Arhuaco Centro Karwa, beneficiando a una población aproximada de 1.875 habitantes.
- La protección de sitios de pagamento y espacios sagrados, garantizando la pervivencia cultural.
- La resolución de conflictos territoriales mediante la asignación de tierras para la conservación bajo prácticas tradicionales indígenas.

**DESPACHO DE LA GOBERNADORA**



PROYECTO DE ORDENANZA No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA A LA GOBERNADORA DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR PARA LA ADQUISICIÓN DE UN PREDIO RURAL, DESTINADO A LA RESTAURACIÓN DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS Y PROTECCIÓN DEL TERRITORIO ANCESTRAL ARHUACO EN EL MUNICIPIO DE PUEBLO BELLO, CESAR, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

Esta acción se alinea directamente con el Plan de Desarrollo Departamental "Gobernando El Cesar Imparable 2024-2027", en sus metas de sostenibilidad ambiental y atención diferencial a grupos étnicos, así como con los objetivos del PDET en la subregión Sierra Nevada - Perijá.

#### **ASPECTOS FINANCIEROS Y DEL PREDIO**

El predio objeto de autorización ha sido plenamente identificado técnica y económicamente:

- **Nombre:** El Refugio - Lote 2.
- **Ubicación:** Vereda Pablico, corregimiento La Honda, Pueblo Bello.
- **Área:** 220 Hectáreas.
- **Linderos:** Norte: carretera nacional (vía a Pueblo Bello) en 2401.59 mts, con predio de Teresa Rumbo, en 426.71 mts predio finca la Cascada en 811.70 mts; Sur: predio de Faustino Galindo en 3.087.68 mts; Este: predio de Adalberto Daza Arias en 1.670.81 mts y predio de Rosa Arias de Daza en 638.05 mts y oeste: predios de Eduardo Luis Gutiérrez González en 193.16 mts.
- **Valor del Avalúo:** \$3.850.000.000 (Tres mil ochocientos cincuenta millones de pesos).
- **Avalúo Corporativo:** Realizado por el Arquitecto Martín Ávila Reales, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA-AVAL-77006624), garantizando el precio justo de mercado y el cumplimiento del Decreto 1420 de 1998.

Viabilidad Presupuestal: El Departamento cuenta con la disponibilidad presupuestal garantizada a través de recursos del Sistema General de Regalías (SGR), amparados en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP) No. 36625 por valor total del proyecto de \$3.999.910.000, lo cual cubre el valor del predio y los costos asociados a la gestión ambiental y legalización.

Es importante resaltar que esta autorización no genera endeudamiento ni afecta los recursos ordinarios de libre destinación del Departamento, puesto que se trata de la ejecución de recursos de inversión ya aprobados y asignados.

#### **CONCLUSIÓN**

Honorables Diputados, la autorización que hoy se solicita es un instrumento indispensable para materializar una política pública que integra la conservación ambiental con la protección de nuestros pueblos ancestrales. Adquirir este predio

**DESPACHO DE LA GOBERNADORA**



PROYECTO DE ORDENANZA No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

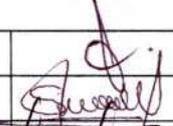
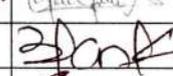
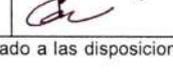
**“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA A LA GOBERNADORA DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR PARA LA ADQUISICIÓN DE UN PREDIO RURAL, DESTINADO A LA RESTAURACIÓN DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS Y PROTECCIÓN DEL TERRITORIO ANCESTRAL ARHUACO EN EL MUNICIPIO DE PUEBLO BELLO, CESAR, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

significa asegurar agua para el futuro, cumplir con la ley y honrar nuestra diversidad cultural.

En mérito de lo expuesto, Honorables Diputadas y Diputados, a continuación, se somete a consideración de la Asamblea Departamental el siguiente proyecto de ordenanza.

Atentamente,

  
**ELVIA MILENA SANJUÁN DÁVILA**  
Governadora del Departamento del Cesar

Proyectó:	Fabián Jiménez Vega – Profesional Especializado, Secretaria General	
Revisó y aprobó:	Eduardo Emilio Esquivel López – Secretario de Gobierno	
Revisó y aprobó:	María Carolina Morales Fernández – Secretaria General	
*Revisó:	Luis Harvey Benavides Andrade – Asesor Externo	
*Revisó:	Blanca Katusca Sánchez Jiménez – Jefe Oficina Asesora Jurídica	
*Revisó:	Carlos Andrés Quintero Miranda – Asesor de Despacho	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento, cuyo contenido se encuentra ajustado a las disposiciones legales vigentes, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.		

Anexos:

- Documento Técnico del proyecto.
- Escritura Pública del bien inmueble a adquirir.
- Certificado de Libertad y Tradición.
- Constitución Legal del Resguardo.
- Avalúo del predio a adquirir.
- Estudio de la alternativa del predio a adquirir.
- Plan Básico de Restauración Pasiva.

**DESPACHO DE LA GOBERNADORA**



ASAMBLEA DEPARTAMENTAL  
DEL CESAR  
NOV. 24 2023  
6:00 PM  
C. P. J. C.

PROYECTO DE ORDENANZA No. 020 DE 2023

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA A LA GOBERNADORA DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR PARA LA ADQUISICIÓN DE UN PREDIO RURAL, DESTINADO A LA RESTAURACIÓN DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS Y PROTECCIÓN DEL TERRITORIO ANCESTRAL ARHUACO EN EL MUNICIPIO DE PUEBLO BELLO, CESAR, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

### LA ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DEL CESAR

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 300 numeral 9 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 2200 de 2022, la Ley 80 de 1993, modificada por la Ley 1150 de 2007,

### ORDENA:

**ARTÍCULO 1°. AUTORIZACIÓN.** Autorícese a la Gobernadora del Departamento del Cesar para realizar los trámites administrativos, presupuestales, notariales y de registro necesarios para adquirir, mediante el mecanismo de enajenación voluntaria directa, el derecho de dominio pleno del bien inmueble rural que se describe a continuación:

- **Nombre:** El Refugio - Lote 2.
- **Ubicación:** Vereda Pablico, corregimiento La Honda, Pueblo Bello.
- **Área:** 220 Hectáreas.
- **Linderos:** Norte: carretera nacional (vía a Pueblo Bello) en 2401.59 mts, con predio de Teresa Rumbo, en 426.71 mts predio finca la Cascada en 811.70 mts; Sur: predio de Faustino Galindo en 3.087.68 mts; Este: predio de Adalberto Daza Arias en 1.670.81 mts y predio de Rosa Arias de Daza en 638.05 mts y oeste: predios de Eduardo Luis Gutiérrez González en 193.16 mts.
- **Valor del Avalúo:** \$3.850.000.000 (Tres mil ochocientos cincuenta millones de pesos).
- **Avalúo Corporativo:** Realizado por el Arquitecto Martín Ávila Reales, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA-AVAL-77006624), garantizando el precio justo de mercado y el cumplimiento del Decreto 1420 de 1998.

**ARTÍCULO 2°. DESTINACIÓN.** El inmueble que se adquiera en virtud de la presente Ordenanza será destinado exclusivamente a:

- La implementación de acciones de restauración pasiva y regeneración natural de bosques.
- La protección de la ronda hídrica del Río Los Clavos y sus afluentes.
- El fortalecimiento de la gobernanza territorial del Resguardo Indígena Arhuaco Centro Karwa, en cumplimiento de los planes de salvaguarda étnica.

**ARTÍCULO 3°. VALOR Y FUENTE DE FINANCIACIÓN.** El valor de la adquisición se sujetará al avalúo comercial corporativo vigente realizado por la Lonja o perito inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), el cual se estima en la suma de TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$3.850.000.000).

24  
**DESPACHO DE LA GOBERNADORA**



PROYECTO DE ORDENANZA No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA A LA GOBERNADORA DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR PARA LA ADQUISICIÓN DE UN PREDIO RURAL, DESTINADO A LA RESTAURACIÓN DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS Y PROTECCIÓN DEL TERRITORIO ANCESTRAL ARHUACO EN EL MUNICIPIO DE PUEBLO BELLO, CESAR, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

PARÁGRAFO. Los recursos para la compra y gastos de legalización provendrán del Sistema General de Regalías (SGR) - Asignaciones Directas, amparados en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP) No. 36625 de la vigencia 2025.

**ARTÍCULO 4°. SANEAMIENTO.** La Gobernadora del Departamento deberá garantizar que, al momento de la firma de la escritura pública de compraventa, el predio se encuentre libre de gravámenes, limitaciones al dominio, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, embargos o cualquier otra situación jurídica que afecte la titularidad del Departamento.

**ARTÍCULO 5°. VIGENCIA DE LA AUTORIZACIÓN.** La autorización conferida en la presente Ordenanza se otorga pro tempore por el término de seis (6) meses, contados a partir de la sanción y publicación de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 6°. VIGENCIA.** La presente Ordenanza rige a partir de la fecha de su sanción y publicación conforme a la Ley.

### PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Valledupar, en el recinto de la Asamblea Departamental del Cesar, a los

Presentado por:

**ELVIA MILENA SANJUÁN DÁVILA**  
Gobernadora del Departamento del Cesar

**Proyectó:	Fabián Jiménez Vega – Profesional Especializado, Secretaria General	
**Revisó y aprobó:	Eduardo Emilio Esquivel López – Secretario de Gobierno	
**Revisó y aprobó:	María Carolina Morales Fernández – Secretaria General	
*Revisó:	Luis Harvey Benavides Andrade – Asesor Externo	
*Revisó:	Blanca Katusca Sánchez Jiménez – Jefe Oficina Asesora Jurídica	
*Revisó:	Carlos Andrés Quintero Miranda – Asesor de Despacho	
*Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento, cuyo contenido se encuentra ajustado a las disposiciones legales vigentes, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.		
**Los arriba firmantes declaramos que el presente documentado proyectado y aprobado, se encuentra ajustado conforme a los aspectos técnicos verificados por las Secretarías General y de Gobierno con la debida planeación y estructuración bajo los principios de la función administrativa; bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma		

**DESPACHO DE LA GOBERNADORA**



Valledupar, 24 de noviembre de 2025.

Doctor:

**EDUARDO EMILIO ESQUIVEL LOPEZ**

Secretario de Gobierno del Departamento del Cesar.

E. S. D.

**ASUNTO:** Concepto Jurídico (Proyecto de Ordenanza).

Cordial saludo,

En atención al concepto solicitado por el señor Secretario de Gobierno del Departamento del Cesar, mediante oficio de 21 de noviembre de 2025, con el fin de determinar la viabilidad jurídica del proyecto de Ordenanza **"POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA A LA GOBERNADORA DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR PARA LA ADQUISICIÓN DE UN PREDIO RURAL, DESTINADO A LA RESTAURACIÓN DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS Y PROTECCIÓN DEL TERRITORIO ANCESTRAL ARHUACO EN EL MUNICIPIO DE PUEBLO BELLO, CESAR, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**, nos pronunciamos en los siguientes términos:

#### MARCO NORMATIVO.

El marco normativo dentro del cual se abordó esta consulta corresponde a lo establecido en la Constitución Política, Leyes 80 de 1993, modificada por la Ley 1150 de 2007, 2200 de 2022 y demás normas concordantes.

#### • MARCO JURIDICO CONSTITUCIONAL

En relación con la protección constitucional de la multiculturalidad, la protección étnica y demás formas de culturales de la nación la Constitución Política en su artículo 7 establece:

*"El Estado reconoce y protege la diversidad étnica y cultural de la Nación colombiana."*

A su vez el artículo 79 de nuestra carta establece:

*"Todas las personas tienen derecho a gozar de un ambiente sano. La ley garantizará la participación de la comunidad en las decisiones que puedan afectarlo."*

*Es deber del Estado proteger la diversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica y fomentar la educación para el logro de estos fines."*  
(Cursiva subrayado nuestro)

Concomitante con lo anterior, y teniendo en cuenta que sobre estos derechos y principios inmersos en la multiculturalidad la Honorable Corte Constitucional ha emitido una gran cantidad de sentencias encaminadas a lograr una verdadera protección de las comunidades étnicas a través de acciones positivas como la protección especial de los territorios en donde se asientan, como lo determinado específicamente el Auto 004 de 2009 (seguimiento a la Sentencia T-025/04), que



ordena la protección de los pueblos indígenas en riesgo de exterminio físico y cultural, siendo el acceso y control de su territorio ancestral una medida fundamental de salvaguarda.

Ahora bien, respecto de la propiedad privada y el interés social, el artículo 58 de la Constitución Política establece:

*“Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.*

*La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.*

*El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.  
(..)”*

Con respecto al competencia de las Asambleas Departamentales, el artículo 300 de la Constitución Política, establece:

*“Corresponde a las Asambleas Departamentales, por medio de ordenanzas:*

*(...)*

*9. Autorizar al Gobernador del Departamento para celebrar contratos, negociar empréstitos, enajenar bienes y ejercer, pro tempore, precisas funciones de las que corresponden a las Asambleas Departamentales.*

*(...)*

*12. (...) Las ordenanzas a que se refieren los numerales 3, 5 y 7 de este artículo, las que decretan inversiones, participaciones o cesiones de rentas y bienes departamentales y las que creen servicios a cargo del Departamento o los traspasen a él, sólo podrán ser dictadas o reformadas a iniciativa del Gobernador.*

*(..)”*

Ahora bien, el artículo 305 de la Carta establece que:

*“Son atribuciones del gobernador:*

- 1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, las leyes, los decretos del Gobierno y las ordenanzas de las Asambleas Departamentales.*
- 2. Dirigir y coordinar la acción administrativa del departamento y actuar en su nombre como gestor y promotor del desarrollo integral de su territorio, de conformidad con la Constitución y las leyes.”*



• MARCO LEGAL Y REGLAMENTARIO

Que, de conformidad con las normas de contratación pública, la Ley 1150 de 2007 en su artículo 2 Numeral 4 literal i), estable como modalidad para adquisición de inmuebles, la contratación directa, así:

*“Artículo 2°. De las modalidades de selección. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:*

(...)

*4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:*

(...)

*i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.”*

Que, la contratación se puede llevar a cabo mediante la práctica de avalúo comercial.

Que, el numeral 31 del artículo 19 de la Ley 2200 de 2022<sup>1</sup> “Por el cual se expide el Código de Régimen Departamental”, señala que corresponde a las Asambleas, por medio de ordenanzas:

**“ARTÍCULO 19. FUNCIONES.** *Son funciones de las Asambleas Departamentales:*

(...)

*31. Autorizar al Gobernador del Departamento para comprometer vigencias futuras, negociar empréstitos, enajenar bienes, activos, acciones y cuotas partes, así como ejercer, pro tempore, precisas funciones de las que corresponden a las Asambleas Departamentales. (Subraya por fuera del texto)”*

Que, la Asamblea del Departamento del Cesar, expidió la Ordenanza 303 del 18 de junio de 2025, **“POR MEDIO DE LA CUAL SE CONFIEREN AUTORIZACIONES A LA GOBERNADORA DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR PARA CELEBRAR CONTRATOS Y CONVENIOS”** con el fin de que la Señora Gobernadora pueda llevar a cabo los procesos contractuales autorizados por las leyes y de conformidad con las respectivas ritualidades, sin embargo, en el parágrafo 1 del artículo primero estableció que:

*“PARAGRAFO 1: Exceptúese de las presentes autorizaciones la enajenación de bienes, compra de bienes inmuebles, empréstitos, alianzas público privadas y concesiones.”*  
*(Cursiva subrayado nuestro).*

Que, dicha consagración literal constituye reglamentación expresa de contratos que implique la adquisición de inmuebles como el presente caso, por lo tanto, desde el punto de vista jurídico la

<sup>1</sup> “Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los departamentos”.



ordenanza que se ha revisado es necesaria para dar continuidad a los demás trámites administrativos y contractuales.

### CASO CONCRETO

En el caso sub examine, se pretende solicitar a la Duma Departamental autorización para enajenar (Compra) un bien inmueble destinado a la restauración de ecosistemas estratégicos y protección del territorial ancestral arhuaco en el municipio de Pueblo Bello (Cesar), con el fin de contar con un documento reglamentario necesario para cumplir con uno de los objetivos y metas trazados en el plan de Gobierno Departamental.

Es importante complementar atendiendo a lo expuesto en el marco normativo, que el objetivo del proyecto de ordenanza busca facultar una enajenación bajo un compendio jurídico ampliamente soportado. De igual modo téngase en cuenta que de acuerdo con lo dispuesto por el diccionario jurídico elemental: "*Enajenación puede definirse como un acto jurídico por el cual se transmite a otro la propiedad de una cosa, bien a título oneroso, como en la compraventa o en la permuta; o a título lucrativo, como en la donación y en el préstamo sin interés*".

La consideración genérica de enajenación comprende los contratos de venta, la donación y otras formas de transferencia del derecho de dominio, también lo es, que los contratos que se suscriban por los representantes de las entidades estatales a cuyo cargo se encuentren bienes de esta naturaleza, deben sujetarse a la Constitución y la ley.

En efecto, la transferencia de bienes de las entidades públicas en general, **no está sujeta a la libertad de disposición que rige para los particulares**, sino que se encuentra sometida a las reglas constitucionales y legales de la administración del patrimonio público, por tanto, no son libres de transferir discrecionalmente los bienes de la nación; únicamente pueden hacerlo dentro del marco de sus atribuciones.

Así las cosas, el acto administrativo que pretende surgir a la vida jurídica posee sustento normativo pertinente, advirtiendo que nuestra revisión atañe exclusivamente a la parte legal, más no sobre aspectos técnicos y de conveniencia y oportunidad del proyecto de ordenanza que en su momento revisaron la Secretarías General y de Gobierno del Departamento del Cesar; incluyendo todos y cada uno de los documentos, análisis técnicos, económicos, estudios de títulos previos a este documento y que soportan el contenido del mismo, en razón a que esta Oficina Jurídica no le compete su verificación.

### CONCEPTO JURÍDICO

De conformidad con lo consignado, la oficina Jurídica Asesora del Departamento del Cesar, una vez ha revisado los documentos, considera que el Proyecto de Ordenanza del asunto, cuentan con una técnica normativa óptima, puesto que no se evidencia que el texto del proyecto de ordenanza adolezca de vicios que afecten la legalidad del acto administrativo, por incompetencia, forma o procedimiento, desviación de poder, falsa motivación o ilegalidad en cuanto al objeto, razón por la cual esta oficina emite **concepto jurídico favorable**.



En consecuencia, una vez revisado el proyecto de acto administrativo objeto de revisión, se concluye que es procedente sea presentado por la Gobernadora o su delegado ante la Asamblea Departamental, para su consideración y posterior aprobación.

Este concepto se emite conforme a lo reglamentado en la Ley 1755 de 2015, al señalar que no es de obligatorio cumplimiento o ejecución las consultas resueltas (artículo 28<sup>2</sup>). Alcance de los conceptos), en razón a que este no configura una decisión administrativa pues no se orientan a afectar la esfera jurídica de los administrados, esto es, no generan deberes u obligaciones ni otorgan derechos. En el evento que el concepto se emita a solicitud de un interesado, éste tiene la opción de acogerlo o no acogerlo.

Atentamente,

**BLANCA KATIUSCA SANCHEZ JIMÉNEZ.**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica.

Anexo: Exposición de motivos y proyecto de Ordenanza.  
Archivo: Carpeta Conceptos Jurídicos enviados.

Proyectó:	Jorge Andrés Lara Jaraba – Profesional Universitario – Oficina Asesora Jurídica	
Revisó:	Luis Harvey Benavides- Asesor jurídico externo	
El arriba firmante declara que hemos revisado el documento, cuyo contenido se encuentra ajustado a las disposiciones legales vigentes, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.		

<sup>2</sup> **Artículo 28. Alcance de los conceptos.** Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

**ESTUDIOS PREVIOS: GOBERNACIÓN DEL CESAR  
SECRETARIA DE GOBIERNO DEPARTAMENTAL**

Capítulo I: Descripción General		
<b>1. Certificado de inclusión en el Banco de Proyectos / Plan de Compras</b>	RESOLUCION No. 028 SGR (30 DE SEPTIEMBRE DE 2025) BPIN: 2025002200028 RESTAURACIÓN DE ECOSISTEMAS DEGRADADOS CON ENFOQUE DE CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y MITIGACIÓN DE LOS EFECTOS OCASIONADOS POR EL CAMBIO CLIMÁTICO EN LA ZONA RURAL DE PUEBLO BELLO CESAR	 DEPARTAMENTO DEL CESAR
<b>2. Fecha de elaboración del estudio previo:</b>	NOVIEMBRE DE 2025	
<b>3. Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo:</b>	EDUARDO ESQUIVEL LOPEZ	
<b>4. Dependencia solicitante:</b>	SECRETARIA DE GOBIERNO DEPARTAMENTAL	
<b>5. Tipo de Contrato:</b>	COMPRAVENTA	

**SECCION 2 – Estructura y Documentos del Proceso de Contratación. Subsección 1 – Planeación.  
(Artículo 2.2.1.1.2.1.1. Estudios y Documentos Previos – Decreto 1082 de 2.015)**

**6. Descripción de la Necesidad**

En cumplimiento al marco legal de la Carta Magna en el Artículo 79° de la Constitución Política de Colombia establece que “Es deber del Estado proteger la diversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica y fomentar la educación para el logro de estos fines.”

La Ley 99 de 1993 y el decreto 1729 de 2002, que determina el planeamiento del uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, de manera que se consiga mantener o restablecer un adecuado equilibrio entre el aprovechamiento económico de tales recursos y la conservación de la estructura físico-biótica de las cuencas hidrográficas y particularmente de sus recursos hídricos

El código de recursos naturales renovables establece en su Artículo 314 que corresponde a la administración pública valar por la protección de las cuencas hidrográficas contra los elementos que las degraden o alteren y especialmente los que producen contaminación, sedimentación y salinización de los cursos de aguas, posteriormente, la política nacional orienta la intervención del tema través del Decreto 1640 de 2012, “Por medio del cual se reglamentan los instrumentos para la planificación, ordenación y manejo de las cuencas hidrográficas y acuíferos, y se dictan otras disposiciones.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política de Colombia, el Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) y el Decreto Ley 4633 del 2011, se diseñó el mecanismo judicial de justicia transicional para el restablecimiento de los derechos territoriales de las comunidades indígenas vulnerados en el marco del conflicto armado interno. Este mecanismo pretende la reparación integral de los daños o afectaciones territoriales a través del restablecimiento del goce efectivo del derecho al territorio, contribuyendo a la pervivencia física y

**ESTUDIOS PREVIOS: GOBERNACIÓN DEL CESAR  
SECRETARIA DE GOBIERNO DEPARTAMENTAL**

cultural de los pueblos y comunidades indígenas, de conformidad con la dignidad humana, el respeto a la diferencia y el principio constitucional del pluralismo étnico y cultural.

En el marco del Acuerdo Final, la Reforma Rural Integral - RRI busca sentar las bases para la transformación estructural del campo, crear condiciones de bienestar para la población rural y de esa manera, contribuir a la construcción de una paz estable y duradera. En ese sentido, la RRI es de aplicación universal y su ejecución prioriza los territorios más afectados por el conflicto, la miseria y el abandono, a través de Programas de Desarrollo con Enfoque Territorial - PDET, como instrumentos de reconciliación en el que todos sus actores trabajan en la construcción del bien supremo de la paz, derecho y deber de obligatorio cumplimiento. Los municipios de Valledupar y Pueblo Bellos, en el Departamento del Cesar, son municipios que ha sido priorizado dentro de estos programas.

El objetivo de los PDET es lograr la transformación estructural del campo y el ámbito rural, y un relacionamiento equitativo entre el campo y la ciudad, de manera que se asegure el bienestar y el buen vivir de la población en zonas rurales - niños y niñas, hombres y mujeres - haciendo efectivos sus derechos políticos, económicos, sociales y culturales y revirtiendo los efectos de la miseria y el conflicto. Así mismo, dentro de sus pilares que marcan la ruta para crear los procesos de planeación en los territorios PDET se encuentra la reactivación económica y producción agropecuaria. En ese contexto, estos territorios se preparan para la reconciliación, la reinserción social y económica y hacer el tránsito hacia un escenario de paz.

Resguardo Arhuaco Centro Karwa es una comunidad indígena que pertenece al resguardo Arhuaco de la Sierra Nevada de Santa Marta. Cuenta con una escuela en donde reciben clases los niños de la zona, un pequeño centro de salud y un espacio tradicional donde se reúne la comunidad para debatir asuntos propios, Cuentan los mayores que las tierras que hoy hacen parte de Resguardo Arhuaco Centro Karwa, fueron recuperadas hace aproximadamente 30 años, anterior a este periodo era ocupada por ganaderos de la zona del Cesar y explotada extensamente en la crianza de ganado vacuno y cultivos de arroz, que los llevo al exterminio de cantidades de hectáreas de bosques primarios hasta en los nacimientos de los ríos que surten este valioso recurso a toda la población en las partes bajas.

La solución que buscamos para manejar la crisis actual y mantener el equilibrio en la tierra es asegurar nuestra seguridad alimentaria, de tal forma que a través la siembra comunitaria podemos contar con nuestros alimentos dentro de la comunidad. Es muy importante para nosotros volver a recuperar las semillas ancestrales, ya que, estas se han perdido. Desde este lugar deseamos crear un banco de semillas. Recuperando las semillas ancestrales, recuperamos una parte de nuestra historia y también tenemos la posibilidad de tener total independencia en nuestra alimentación.

El proyecto contribuye al desarrollo de la economía forestal y protección de los suelos, las aguas y la vida silvestre a través de la regeneración natural del ecosistema, prácticas de reforestación e implementación de prácticas ambientales que permitan mejorar su estructura y función para el territorio del Pueblo Indígena Arhuaco, Resguardo Arhuaco Centro Karwa.

Las autoridades indígenas del Pueblo Arhuaco, Resguardo Arhuaco Centro Karwa, tienen como principal objetivo de la recuperación territorial con enfoques de conservación del medio ambiente y reforestación natural, ellos consideran la conexión que tienen los humanos con el territorio y la naturaleza, que ocurre como una “conexión inalámbrica es un hecho para nosotros”, es algo que comparten con muchas culturas del mundo, es por ello que buscan brindar protección a sus territorios ancestrales desde la línea Negra, porque las prácticas descontroladas de uso, manejo y aprovechamiento de los recursos naturales han generado un impacto ambiental drástico y negativo deteriorando los ríos, las montañas, plantas tradicionales, sitios sagrados y la cacería. Esto afecta la cultura y usos tradicionales de la tierra.

**ESTUDIOS PREVIOS: GOBERNACIÓN DEL CESAR**  
**SECRETARIA DE GOBIERNO DEPARTAMENTAL**

Además de una importante función ecológica: proveer bienes y servicios ambientales, como los recursos hídricos, el oxígeno producido por los bosques, la regulación del clima regional y el mantenimiento de la biodiversidad de muchas especies de flora y fauna.

El proyecto **RESTAURACIÓN DE ECOSISTEMAS DEGRADADOS CON ENFOQUE DE CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y MITIGACIÓN DE LOS EFECTOS OCASIONADOS POR EL CAMBIO CLIMÁTICO EN LA ZONA RURAL DE PUEBLO BELLO CESAR**, lo que busca es que las comunidades indígenas tengan la capacidad y los recursos necesarios para administrar su justicia de manera autónoma, adquirir áreas de importancia estratégicas para asentarse, y mediante la implementación de sus costumbres y tradiciones ancestrales para preservar las condiciones necesarias que le permitan mitigar las condiciones adversas que se vienen presentando en el territorio de la sierra nevada ya que es de gran importancia para Colombia, complementando con capacitación y formación de sus derechos fundamentales.

La adquisición del predio apunta principalmente a los siguientes objetivos:

A. Restablecimiento de derechos fundamentales

- Garantiza el acceso al territorio como condición para la vida digna, la autonomía cultural y el ejercicio de la justicia propia.
- Cumple los mandatos de la Corte Constitucional (T-025/04 y Auto 004/09) que obligan a medidas diferenciales de protección a pueblos indígenas.

B. Fortalecimiento de la justicia propia y la autonomía

- El predio será un espacio para el ejercicio de la jurisdicción indígena Arhuaca, incluyendo la creación de sitios de armonización y resolución de conflictos según sus tradiciones.
- Facilitará la implementación de asistencias técnicas en justicia propia, como formación, protocolos internos y coordinación interjurisdiccional.

C. Componente cultural y espiritual

- El territorio adquirido permitirá conservar y recuperar sitios sagrados fundamentales para la cosmovisión Arhuaca.
- Fortalece la transmisión de saberes ancestrales a las nuevas generaciones.

D. Componente ambiental

- El predio servirá como espacio de protección de fuentes hídricas, bosques y biodiversidad, en coherencia con la visión indígena de cuidado de la naturaleza.
- Contribuye a la conservación de ecosistemas estratégicos de la Sierra Nevada, garantizando servicios ambientales como regulación hídrica, captura de carbono y control de erosión.
- Se favorece la implementación de planes de manejo ambiental propios, en armonía con los planes de salvaguarda étnica, consolidando un modelo de gestión intercultural del territorio.
- La adquisición responde a compromisos internacionales de Colombia en materia de cambio climático y biodiversidad, reconociendo el papel de los pueblos indígenas como guardianes del medio ambiente.

Se identificó el predio presentando características homogéneas de acuerdo a los ecosistemas definidos según Etter, donde se definen funciones ecológicas entre los cuales están: proveer bienes y servicios ambientales, como los recursos hídricos, el oxígeno producido por los bosques, la regulación del clima regional y el mantenimiento de la biodiversidad de muchas especies de flora y fauna. Por esto, posee áreas protegidas destinadas a la conservación de

**ESTUDIOS PREVIOS: GOBERNACIÓN DEL CESAR  
SECRETARIA DE GOBIERNO DEPARTAMENTAL**

estos recursos naturales. También protegen en resguardos indígenas, a grupos étnicos que ancestralmente han habitado este territorio y, que, con las colonizaciones y el conflicto armado, padecieron desalojo o desplazamiento. Es importante aclarar, que los predios seleccionados para implementar las actividades de recuperación y reforestación están localizados en ecosistemas transformados, típico del departamento donde predominan sistemas productivos agropecuarios tipo extensiva, esta unidad es la más extensa con el 75 % del territorio (1' 707.561 Has) en el Departamento del Cesar

El predio se encuentra en la categoría de Ecosistema Transformado, donde los efectos de la transformación en las métricas espaciales de los ecosistemas presentan características homogéneas por procesos de transformación de los ecosistemas además del reemplazo y pérdida paulatina de área. Entre estas están los cambios en los patrones espaciales de los ecosistemas, como la continuidad espacial y el nivel de fragmentación, el tamaño de los fragmentos, la forma de los fragmentos, la conectividad. En términos de la proporción remanente ecosistemas han perdido más del 78% de su área original. La mayoría corresponde a ecosistemas del Zonobioma de Bosque Seco Tropical y a ecosistemas Andinos (Orobiomas del ZBHT) con distribución restringida como arbustales.

Por otra parte, la transformación humana ha determinado una disminución en los índices generales de diversidad de los ecosistemas en términos de la estructura ecológica, De acuerdo con análisis de los diferentes diagnósticos la transformación de los ecosistemas ha determinado disminución en la diversidad espacial de los ecosistemas presentes en varias cuencas hídricas.

Este terreno cumple con las condiciones para el establecimiento la reforestación y la adquisición de estos es necesaria para mantener en buen estado el ambiente natural y los recursos que son esenciales e importantes para la vida, entre los cuales se pueden mencionar: el agua, el aire y el suelo, además estos son estratégicos para la implementación de este proyecto.

El proyecto denominado **“RESTAURACIÓN DE ECOSISTEMAS DEGRADADOS CON ENFOQUE DE CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y MITIGACIÓN DE LOS EFECTOS OCASIONADOS POR EL CAMBIO CLIMÁTICO EN LA ZONA RURAL DE PUEBLO BELLO CESAR,”** se ajusta a los Planes de Desarrollo así:

PLAN DE DESARROLLO “GOBIERNO EL CESAR IMPARABLE 2024- 2027”		
PILAR ESTRATEGICO		4. Cesar, Seguro y Confiable
PROGRAMA		16. Convivencia ciudadana: Bienestar Social
Código meta de resultado	Descripción meta resultado Plan de Desarrollo	Indicador de META DE RESULTADO
8003004	Aumentar el puntaje para el componente de seguridad y convivencia	Medición de desempeño departamental – componentes resultados – seguridad y convivencia
No. META DE PRODUCTO	DESCRIPCION DE LA META DE DESARROLLO	INDICADOR DE PRODUCTO
369	Contempla la asignación de recursos financieros a iniciativas comunidades negras, afrocolobianas y palenqueras, asuntos indígenas ROM y minorías competencias del Ministerio del Interior	comunidades étnicas asistidas técnicamente

**ESTUDIOS PREVIOS: GOBERNACIÓN DEL CESAR  
SECRETARIA DE GOBIERNO DEPARTAMENTAL**

Todo lo anterior son razones suficientes frente a la necesidad de platear estrategias de restauración que permitan disminuir la expansión de la frontera agrícola, mecanización e intensificación agropecuaria, fragmentación, degradación local de suelos por compactación y erosión superficial (ganadería y mecanización), cambios en los patrones de disturbio por incendios forestales y presencia de plantas foráneas e invasoras.

Con fundamento en esto, se hace necesario que por parte del Departamento del Cesar se inicie el presente proceso de contratación que permita la adquisición del área de un predio identificado con matrícula inmobiliaria numero 190-196348 predio “**EL REFUGIO LOTE 2**”, identificado con folio de matrícula 070-149391 cédula catastral 000200020154000 ubicado Pueblo Bello del municipio del departamento del Cesar.

**7. Objeto del Contrato**

**ADQUISICION DE UN PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 190-196348 PREDIO “EL REFUGIO LOTE 2” PARA LA RESTAURACIÓN DE ECOSISTEMAS DEGRADADOS CON ENFOQUE DE CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y MITIGACIÓN DE LOS EFECTOS OCASIONADOS POR EL CAMBIO CLIMÁTICO EN LA ZONA RURAL DE PUEBLO BELLO CESAR.**

**7.1 Clasificación UNSPSC**

El objeto del contrato se encuentra codificado en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC como se indica a continuación:

Clasificación UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
95101900	95000000	95100000	95101900	Tierras Agrícolas

**8. Especificaciones del Objeto a Contratar:**

**8.1. Especificaciones Técnicas del Objeto**

El proyecto contempla adquisición de un predio (01) rural con un área total de 220 hectáreas ubicado en las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Marta, en jurisdicción del municipio de Pueblo Bello Cesar, en el cual se desarrollará un proceso de restauración forestal para recuperar y proteger el territorio del Resguardo Indígena e incrementar la cobertura vegetal.

Adquisición del área de un predio identificado con matrícula inmobiliaria numero 190-196348 predio “**EL REFUGIO LOTE 2**”, Vía el Zanjón, del municipio de Pueblo Bello – Cesar, identificado con folio de matrícula 070-149391 cédula catastral 000200020154000 ubicado Pueblo Bello del municipio del departamento del Cesar.

**TIPO DE INMUEBLE:** Finca Agropecuaria

**DESCRIPCION:** cabida y linderos lote de terreno 2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en sentencia sin, 2019/06/07, juzgado quinto civil del circuito de oralidad Valledupar. articulo 8 parágrafo 1º. de la ley 1579 de 2012 norte: carretera nacional (vía a pueblo bello) en 2401.59 mts. predio teresa rumbo en 426.71 mts. predio finca la cascada en 811.70 mts; sur: predio de Faustino Galindo en 3.087.68 mts; este: predio de Adalberto daza arias en 1.670.81 mts y predio de rosa arias de daza en 638.05 mts; y oeste: predios de Eduardo Luis Gutiérrez González en 193.16. área y coeficiente área - hectáreas: 447 metros cuadrados: 6179 centímetros cuadrados: 0 área privada - metros cuadrados: centímetros cuadrados: / área construida - metros cuadrados: centímetros: cuadrados

UBICACIÓN DEL PREDIO

## ESTUDIOS PREVIOS: GOBERNACIÓN DEL CESAR SECRETARIA DE GOBIERNO DEPARTAMENTAL

1	PREDIOS	HECTÁREAS	LATITUD	LONGITUD	UBICACIÓN	PROPIETARIO
1.1	PREDIO EL REFUGIO-LOTE 2	220	10°23'28.7"N	73°28'47.0"O	VÍA EL ZANJÓN-PUEBLO BELLO-PABLITO - VÍA EL ZANJÓN – PUEBLO BELLO	BLANCO GUZMAN BARRIENTOS CARMENZA VARGAS LOPEZ NEYIS MILENA BETIN VARGAS



El inmueble “El Refugio 2” objeto de estudio está ubicado en zona rural del municipio de Pueblo Bello, Corregimiento de La Honda, en colindancia con el Corregimiento de Minas de Iracal, vereda y/o paraje “Pablito”, al predio se llega partiendo desde el sur de la ciudad Valledupar, en sentido Suroccidente, tomando la vía Ruta del Sol Tramo III de doble calzada; que desde Valledupar conduce al municipio de Bosconia - Cesar, hasta el sitio conocido como “Cruce a Pueblo Bello” antes del Corregimiento de Valencia de Jesús, en una distancia aproximada de 20 kilómetros (aproximadamente) región de “El Zanjón”, en un recorrido de 15 minutos; desde este punto, se sigue rumbo Norte (vía intermunicipal), en concreto asfáltico que une al sitio en mención se encuentra ubicado en la margen Izquierda de la vía.



El sector se encuentra ubicado en la región de la vía El Zanjón Pueblo Bello, corregimiento de las

**ESTUDIOS PREVIOS: GOBERNACIÓN DEL CESAR  
SECRETARIA DE GOBIERNO DEPARTAMENTAL**

Minas de Iracal, zona rural del municipio de Pueblo Bello – Cesar, por el norte delimita con las vereda Las Estrellas, Los Ceibotes y la Vía El Zanjón en medio, por el oriente con predios rurales de Valledupar, corregimiento de La Mesa, vereda los Ceibotes, por el occidente con vereda El Rodeo, Vereda Palmarito, con predios rurales del centro poblado de Villa Germania y por el sur con carrera nacional ruta 80 (Valledupar – Bosconia – tramo III – “Ruta del Sol” en medio y vereda el Callao

**TITULACION E INFORMACION JURIDICA**

	<b>Según títulos y folio</b>	<b>Según catastro</b>
DEPARTAMENTO:	Cesar	Cesar
MUNICIPIO	Pueblo Bello	Pueblo Bello
VEREDA	Vía de Zanjón- Pueblo Bello – Pablico – Vía el Zanjon – Pueblo Bello	Vía de Zanjón- Pueblo Bello – Pablico – Vía el Zanjon – Pueblo Bello
NOMBRE DEL PREDIO	Mayor Extensión Lote No. 2	Mayor Extensión El Refugio Lote No. 2
PROPIETARIOS	COMPRAVENTA DE: PASTORA ARDILA JAIMES CC: 49.609.744 A. GUZMAN                   BARRIETOS BLANCO	PASTORA ARDILA JAIMES CC: 49.609.744
MATRICULA INMOBILIARIA	No 190-196348	No 190-196348
NUMERO CATASTRAL	Predio de Mayor Extensión Lote No. 2. 20 570 00 – 0002-0154-000	Predio de Mayor Extensión el Refugio Lote No. 2. 20 570 00 – 0002-0154-000
TITULO DE ADQUISICION	Escritura pública del predio de mayor extensión No. 571 del 05/03/2024 Notaria Primera de Valledupar	Escritura pública del predio de mayor extensión No. 58 del 25 del junio de 2014 Notaria única de Pueblo Bello

**DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR**

**DELIMITACION DEL SECTOR:** El sector se encuentra ubicado en la región de la Via El Zanjón , Pueblo Bello, corregimiento de las Minas de Iracal, zona rural del municipio de Pueblo Bello-Cesar

**Por el Norte:** con vereda Las Estrellas, Vereda Los Ceibotes, Via El Zanjon en medio

**Por el Oriente:** Con predios rurales de Valledupar, corregimiento de la Mesa, Vereda Los Ceibotes

**Por el Sur:** Carretera Nacional ruta 80 (Valledupar, Bosconia – tramo III- ruta del Sol, en medio, Vereda El Callao

**Por el Occidente:** Vereda El Rodeo, Vereda Palmito, Con predios rurales del Centro Poblado de Villa Germania

**8.2. Condiciones de la Contratación:**

**8.2.1. Plazo de Ejecución del Contrato:**

UN (1) MES

**8.2.2. Lugar de Ejecución del Contrato:**

MUNICIPIO DE PUEBLO BELLO - CESAR

**ESTUDIOS PREVIOS: GOBERNACIÓN DEL CESAR  
SECRETARIA DE GOBIERNO DEPARTAMENTAL**

**OBLIGACIONES GENERALES DE EL (LOS) PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES):**

- Declarar que el predio objeto del contrato es de su propiedad única y exclusiva.
- Garantizar que posee el inmueble en forma regular, pacífica y pública, y que se haya libre de hipotecas, gravámenes, demandas civiles, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, movilización, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y en general de cualquier limitación de dominio.
- Hacer entrega del bien inmueble objeto de la compraventa.
- Salir al saneamiento por evicción o por vicios redhibitorios durante el término legal.
- Asumir los costos y demás gastos ocasionados con la entrega del predio y de escrituración del mismo.
- Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones o demoras injustificadas.
- Colaborar para el adecuado cumplimiento del objeto del contrato.
- Las demás que se deriven del objeto contractual y todas aquellas que de acuerdo a la naturaleza del contrato establezca la ley.
- Presentar la factura y demás documentación necesaria para el pago oportuno del precio.

**OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE EL (LOS) PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES):** Las obligaciones específicas que deberá cumplir EL (LOS) PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES) en ejecución del contrato, son las siguientes:

1. Aportar la paz y salvos (predial y valorización) y demás documentos actualizados y necesarios para suscribir la escritura pública de Compraventa.
2. Mantener fijo el precio propuesto por la Entidad en la oferta de compra y aceptado por el comprador, durante la ejecución del presente contrato y hasta inscripción del negocio jurídico en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
3. Garantizar que posee y es propietario del inmueble objeto del contrato y que es de su propiedad única y exclusiva, conforme lo establecido en el Certificado de Tradición y Libertad.
4. Garantizar que posee el inmueble en forma regular, pacífica y pública, y que se halla libre de hipotecas, gravámenes, demandas civiles, habitación, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, movilización, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y en general de cualquier limitación del dominio.
5. Adelantar las gestiones tendientes al perfeccionamiento de la escritura pública de compraventa en la Notaría respectiva, esto es, aportar los documentos necesarios exigidos para tal fin, comparecer a la firma de la escritura en la fecha y hora acordada, cancelar la totalidad de los derechos y costos notariales.
6. Asistir a la Notaría Única en la fecha y hora acordadas en la cláusula tercera para la firma y protocolización de la Escritura Pública de Compraventa.
7. Pagar los derechos notariales derivados de la venta y demás gastos que surjan con ocasión del perfeccionamiento del contrato de compraventa y sus correspondientes solemnidades, de conformidad con las proporciones definidas en el contrato.
8. Hacer entrega material del área del bien inmueble objeto de la compraventa, lo cual

**8.2.3.  
Obligaciones  
del Vendedor**

**ESTUDIOS PREVIOS: GOBERNACIÓN DEL CESAR  
SECRETARIA DE GOBIERNO DEPARTAMENTAL**

conlleva sus dependencias, usos, anexidades y los bienes que por su destinación o adherencia le correspondan. Esta entrega se materializará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al pago del bien por parte del Departamento del Cesar,

9. Salir al saneamiento por evicción o por vicios redhibitorios durante el término legal.

10. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones o demoras injustificadas.

11. Garantizar el cumplimiento del contrato dentro del término establecido para ello.

12. Informar oportunamente a la supervisión, sobre las dificultades que se presenten en el proceso de ejecución del contrato, con el fin de tomar medidas que permitan remediar la situación. Las demás que se deriven del objeto contractual y todas aquellas que de acuerdo con la naturaleza del contrato establezca la ley

**8.2.4. Obligaciones del Departamento**

- Girar de manera oportuna el valor acordado en los términos y condiciones establecidos en el presente estudio previo, siempre y cuando se haya cumplido con los requisitos previos para la cancelación.
- Designar un supervisor que verificará el cumplimiento del objeto del contrato y el desarrollo general del proyecto.
- Recibir el bien inmueble objeto del contrato en la fecha establecida.
- Velar porque el proyecto se ejecute de forma clara y transparente.
- Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactados en el contrato y en los documentos que formen parte del contrato.

**8.2.5. Análisis Legal**

De conformidad con lo expuesto, se determinó que procede la modalidad selección de **CONTRATACIÓN DIRECTA**, establecida en el literal i) numeral 4) del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 que a su tenor literal establece:

“Artículo 2°. De las modalidades de selección. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:

(...)4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos: (...) i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles. (...)”

Por su parte el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, señala lo siguiente **“Adquisición de bienes inmuebles.** Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública.
3. La Entidad Estatal puede hacer parte de un proyecto inmobiliario para adquirir el bien inmueble que satisfaga la necesidad que ha identificado, caso en el cual no requiere el avalúo de que trata el numeral 1 anterior”

En concordancia con lo expuesto, en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015 establece:

*“Artículo 2.2.1.2.1.4.1. Acto administrativo de justificación de la contratación directa. La Entidad*

**ESTUDIOS PREVIOS: GOBERNACIÓN DEL CESAR  
SECRETARIA DE GOBIERNO DEPARTAMENTAL**

*Estatul debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener:*

1. *La causal que invoca para contratar directamente.*
2. *El objeto del contrato.*
3. *El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista.*
4. *El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos.*

*Este acto administrativo no es necesario cuando el contrato a celebrar es de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, y para los contratos de que tratan los literales (a) y (b) del artículo 2.2.1.2.1.4.3 del presente decreto”.*

El contrato de promesa de compraventa se rige por las disposiciones del Código Civil Colombiano, y de conformidad con este, en sus artículos 740 y siguientes, se define la tradición como uno de los modos de adquirir el dominio de las cosas, para lo cual se requiere un título traslativo de dominio como la compraventa.

La tradición de los bienes inmueble se reputa perfecta una vez se inscriba el correspondiente título en el registro de instrumentos públicos de matrícula inmobiliaria del respectivo bien.

De acuerdo con el artículo 1857 del C.C, la venta de bienes raíces, es un contrato solemne, por lo que solo es perfecto cuando se eleve a escritura pública. Como obligaciones del vendedor, el artículo 1880 del mismo código, establece las siguientes: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida. Además, en caso de incumplimiento o mora contractual, el vendedor habrá de responder por el pago de los correspondientes perjuicios. La obligación de saneamiento, en términos de los artículos 1893 y siguientes del Código Civil, comprende dos objetos:

i) Amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida en caso de ser privado del todo o parte de ella, por sentencia judicial, y por causas anteriores a la venta, y

ii) Responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios. El comprador, por su parte, se obliga a pagar el precio y a recibir el bien pactado en venta, así como al pago de los perjuicios en caso de mora o incumplimiento. El contrato de compraventa está sujeto a la condición resolutoria tácita, según el artículo 1546 del Código Civil Colombiano, de acuerdo con la cual «en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios».

**Capítulo III: Descripción Financiera**

**9.0. Soporte Técnico y Económico del Valor Estimado del Contrato**

**9.1 Presupuesto oficial en (\$):** El presupuesto oficial estimado para la necesidad planteada corresponde a la suma de **TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES PESOS MSCT (\$3.850.000.000).**

**9.2 Variables Consideradas para Calcular el Presupuesto Oficial:**

El presupuesto oficial del contrato se determinó de acuerdo a una planificación estratégica de cada una de las actividades a desarrollar y se encuentra en el presupuesto oficial del proyecto RESOLUCION No. 028 SGR (30 DE SEPTIEMBRE DE 2025) BPIN: 2025002200028, el siguiente es el presupuesto calculado para el contrato, de acuerdo a valor estimado para la ejecución de este tipo de acciones o actividades, según las proyecciones legales dentro de los rangos de consulta pertinente realizados y/o estudios de mercado sobre el servicio requerido.

ITEM	AREA	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
Unidad Fisiográfica 1	36.1710	ha	\$18.008.222	\$651.375.400
Unidad Fisiográfica 2	183.8290	ha	\$17.400.000	\$3.198.624.600

**ESTUDIOS PREVIOS: GOBERNACIÓN DEL CESAR  
SECRETARIA DE GOBIERNO DEPARTAMENTAL**

Total del Terreno	220,0000			
<b>SUB TOTAL TERRENO</b>				<b>\$3.850.000.000</b>
<b>AVALUAO TOTAL \$3.850.000.000</b>				

El avalúo fue realizado por el arquitecto Marín Ávila Reales, miembro de la Sociedad Colombiana de Arquitectos – Seccional Cesar, identificado con cedula de ciudadanía No. 77.006.624 de Valledupar. esta registrado como arquitecto con matricula profesional No. 257000-09611, según la Resolución No. 429 del 16 de febrero de 1983. Su matricula se encuentra vigente y según el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesionales Auxiliares, se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores desde 27 de abril de 2017, con numero de evaluador AVAL- 77006624. (Ver Anexo Avaluo)

**9.3. Forma de Pago y Requisitos:**

**FORMA DE PAGO:** El **PROMITENTE COMPRADOR** pagará al **PROMITENTE VENDEDOR** el precio del bien inmueble de la siguiente manera: **1).** El Cien por ciento (100%) del precio o valor del inmueble, posteriormente a la firma del presente contrato de promesa de compraventa, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento. **a)** Que se haya perfeccionado el contrato con la firma de las partes. **b)** Que se haya expedido por parte de El Departamento el correspondiente registró presupuestal. **c)** cuando EL VENDEDOR haya entrega al DEPARTAMENTO DE EL CESAR la primera copia de la Escritura Pública de Compraventa debidamente registrada, junto con el Certificado de Libertad y Tradición actualizado en el que aparezca EL DEPARTAMENTO DEL CESAR como propietario del inmueble de referencia, junto con la cuenta de cobro y sus anexos indicados en la promesa de compraventa.

**9.4. Certificado de Disponibilidad Presupuestal**

Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 36625 del 31 de octubre de 2025, por valor de **TRES MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL M/CTE (\$3.999.910.000)**. SPGR

**9.5. Fundamentos jurídicos que soportan la modalidad de selección**

De acuerdo con lo establecido en el literal i), numeral 4, artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, reglamentado por el articulo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa, cumpliendo las reglas allí mismas previstas, y a las que se ha dado cumplimiento.

**9.6. Análisis del mercado**

Se tendrá en cuenta datos específicos haciendo un análisis del mercado, a través de la metodología evaluatoria que ejecutó **Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**, a través de encuestas de peritaje realizadas en el sector determinando el valor comercial de los predios (anexo)

**9.7. Aspectos económicos**

Para la fijación del precio definitivo de venta, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Las recomendaciones en cuanto al precio máximo base de negociación arrojada por el avalúo que se anexa a este estudio previo.
- El precio de venta será fijado por los contratantes de común acuerdo y para ello, se tendrán en cuenta el avalúo y los criterios anteriormente indicados.

**ESTUDIOS PREVIOS: GOBERNACIÓN DEL CESAR  
SECRETARIA DE GOBIERNO DEPARTAMENTAL**

Para dar cumplimiento al objeto pretendido, se deberá tener en cuenta en la compra las siguientes especificaciones:

UBICACIÓN DEL PREDIO						
1	PREDIOS	HECTÁREAS	LATITUD	LONGITUD	UBICACIÓN	PROPIETARIO
1.1	PREDIO EL REFUGIO-LOTE 2	220	10°23'28.7"N	73°28'47.0"O	VÍA EL ZANJÓN-PUEBLO BELLO-PABLITO - VÍA EL ZANJÓN – PUEBLO BELLO	BLANCO GUZMAN BARRIENTOS CARMENZA VARGAS LOPEZ NEYIS MILENA BETIN VARGAS

**9.8. Aspectos Técnicos**

**9.9 Análisis de la Demanda**

Analizando la información histórica de contratación en la Gobernación del Cesar, se observa que la demanda por este tipo de bien se ha dado por la adquisición de predios para conservación de resguardos indígenas.

**10. Soportes de la estimación, tipificación y asignación de los riesgos**

De conformidad con el Artículo de la Ley 1150 de 2007, se establece la TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN de los riesgos previsibles.

**CLASIFICACIÓN DE LOS RIESGOS**

Para la entidad:

Pese a que se realizó el estudio de los títulos respectivos para la determinación la cadena de tradición y que las áreas de los predios que se van a adquirir se encuentran libres de todos los gravámenes y limitación al dominio; existen riesgos intrínsecos a la modalidad del contrato, el saneamiento de la venta, la imposibilidad de registrar en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos la respectiva escritura pública de compraventa. Entre otros; sin embargo, con el propósito de mitigar dichos riesgos, el valor del contrato se cancelará una vez los vendedores propietarios de los predios haya suscrito y registrado la respectiva escritura de compraventa en la Oficina de Instrumentos Públicos.

Para los vendedores:

Demoras en el pago. Derivadas del cumplimiento de los tramites administrativo requeridos para el efecto; el cual se solventa con el pago oportuno de la entidad.

**15. Garantía para el proceso de contratación**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta el análisis de riesgo que se incluye en el numeral 10, la entidad no exige la constitución de ninguna garantía a cargo de los vendedores.

**16. Acuerdo Comercial**

De conformidad con lo señalado en el “MANUAL PARA EL MANEJO DE LOS ACUERDOS COMERCIALES EN PROCESOS DE CONTRATACIÓN” de la Agencia Nacional de Colombia Compra eficiente, “Las Entidades Estatales no deben hacer este análisis para los Procesos de Contratación adelantados por la modalidad de selección de contratación directa”.

**17. Supervisión**

Nombre del funcionario:



**EDUARDO EMILIO ESQUIVEL LOPEZ**  
SECRETARIO DE GOBIERNO

Cargo:

Secretario de Gobierno

**ESTUDIOS PREVIOS: GOBERNACIÓN DEL CESAR  
SECRETARIA DE GOBIERNO DEPARTAMENTAL**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510279203123530586

Nro Matrícula: 190-196348

Pagina 1 TURNO: 2025-190-1-85670

Impreso el 27 de Octubre de 2025 a las 11:30:51 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 190 - VALLEDUPAR DEPTO: CESAR MUNICIPIO: VALLEDUPAR VEREDA: LOS CALABOZOS.CGTO.DE VALENCIA DE JESUS

FECHA APERTURA: 05-11-2021 RADICACIÓN: 2021-190-6-14439 CON: SENTENCIA DE: 07-06-2019

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO 2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN SENTENCIA SIN, 2019/06/07, JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD VALLEDUPAR. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012 NORTE: CARRETERA NACIONAL (VÍA A PUEBLO BELLO) EN 2401.59 MTS. PREDIO TERESA RUMBO EN 426.71 MTS. PREDIO FINCA LA CASCADA EN 811.70 MTS; SUR: PREDIO DE FAUSTINO GALINDO EN 3.087.68 MTS; ESTE: PREDIO DE ADALBERTO DAZA ARIAS EN 1.670.81 MTS Y PREDIO DE ROSA ARIAS DE DAZA EN 638.05 MTS; Y OESTE: PREDIOS DE EDUARDO LUIS GUTIÉRREZ GONZÁLEZ EN 193.16.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 447 METROS CUADRADOS: 6179 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

- 1.- EDUARDO LUIS GUTIERREZ GONZALEZ ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL DE PASTORA ARDILA JAIMES, A TRAVES DE LA SENTENCIA SIN DEL 7/6/2019 DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD 40 DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 2/11/2021 EN LA MATRÍCULA 190-4481 .--
2.-PASTORA ARDILA JAIMES ADQUIRIO POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE ALEJANDRA CAROLINA GUTIERREZ ESCOBAR, LUIS EDUARDO GUTIERREZ ESCOBAR,LINDA MARIA GUTIERREZ ARAGON, SILVANA RAQUEL GUTIERREZ ESCOBAR, LUISA LEONOR GUTIERREZ ESCOBAR, CARMEN DEL ROSARIO GUTIERREZ ESCOBAR, LILIANA PATRICIA GUTIERREZ ESCOBAR, LUIS EDUARDO GUTIERREZ PIMIENTA, JORGE ELIECER GUTIERREZ TORRES, MONICA DE JESUS GUTIERREZ HERRERA Y CESAR AUGUSTO GUTIERREZ HERRERA, A TRAVES DE LA ESCRITURA 0186 DEL 12/2/2014 DE LA NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 17/3/2014 EN LA MATRÍCULA 190-4481 .--
3.- CARMEN GUTIERREZ ESCOBAR, LUISA LEONOR GUTIERREZ ESCOBAR, LUIS EDUARDO GUTIERREZ ESCOBAR, SILVANA RAQUEL GUTIERREZ ESCOBAR, LILIANA PATRICIA GUTIERREZ ESCOBAR, ALEJANDRA GUTIERREZ ESCOBAR, EDUARDO LUIS GUTIERREZ GONZALEZ, JORGE ELIECER GUTIERREZ TORRES, LUIS EDUARDO GUTIERREZ PIMIENTA, MONICA DE JESUS GUTIERREZ HERRERA Y CESAR AUGUSTO GUTIERREZ HERRERA ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DE LUIS EDUARDO GUTIERREZ ACOSTA Y SIXTA SONIA HERRERA DE GUTIERREZ, A TRAVES DE LA SENTENCIA 0074 DEL 18/9/2012 DEL JUZGADO DE FAMILIA DE DESCONGESTION DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 17/9/2013 EN LA MATRÍCULA 190-4481 .--
4.-LINDA MARIA GUTIERREZ ARAGON ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE LUIS EDUARDO GUTIERREZ ACOSTA Y SIXTA SONIA HERRERA DE GUTIERREZ, A TRAVES DE LA SENTENCIA SIN DEL 18/9/2012 DEL JUZGADO DE FAMILIA DE DESCONGESTION DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 27/2/2013 EN LA MATRÍCULA 190-4481 .--
5.- SIXTA SONIA HERRERA DE GUTIERREZ ADQUIRIO POR COMPRA REALIZADA A JOSE LIBARDO PEÑUELA RAMIREZ , A TRAVES DE LA ESCRITURA 950 DEL 14/6/2000 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 19/12/2000 EN LA MATRÍCULA 190-4481 .--
6.- JOSE LIBARDO PEÑUELA RAMIREZ ADQUIRIO POR COMPRA REALIZADA A CECILIA CASTILLA DE OROZCO, A TRAVES DE LA ESCRITURA 408 DEL 8/3/1996 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 11/3/1996 EN LA MATRÍCULA 190-4481 .--
7.- CECILIA CASTILLO DE OROZCO ADQUIRIO POR COMPRA REALIZADA A CATIRA ESTHER CONTRERAS MARQUEZ, A TRAVES DE LA ESCRITURA 1462 DEL 6/6/1995 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 7/6/1995 EN LA MATRÍCULA 190-4481 .--
8.- CATIRA ESTHER CONTRERAS MARQUEZ ADQUIRIO POR COMPRA REALIZADA A DARIO PEINADO SAAD, A TRAVES DE LA ESCRITURA 2.999 DEL 31/12/1993 DE LA NOTARIA 2A DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 6/1/1994 EN LA MATRÍCULA 190-4481 .--
9.- DARIO PEINADO SAAD ADQUIRIO POR COMPRA REALIZADA A BEATRIZ SAAVEDRA DE CARRILLO, A TRAVES DE LA ESCRITURA 2795 DEL 7/9/1987 DE LA NOTARIA UNICA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 17/9/1987 EN LA MATRÍCULA 190-4481 .--



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2510279203123530586**

**Nro Matrícula: 190-196348**

Pagina 2 TURNO: 2025-190-1-85670

Impreso el 27 de Octubre de 2025 a las 11:30:51 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

10.- BEATRIZ. SAAVEDRA DE CARRILLO HIZO PRESCRIBIO DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CTO DE VALLEDUPAR., A TRAVES DE LA SENTENCIA SN DEL 28/1/1975 DEL JUZG.1 DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 27/5/1977 EN LA MATRÍCULA 190-4481 .-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

190 - 4481

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 05-02-2018 Radicación: 2018-190-6-1152

Doc: RESOLUCION 3712 DEL 21-12-2017 UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0482 PROTECCIÓN JURÍDICA DEL PREDIO ART. 13 NO. 2 DECRETO 4829 DE 2011

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS TERRITORIAL CESAR-LA GUAJIRA

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 02-11-2021 Radicación: 2021-190-6-14439

Doc: SENTENCIA SIN DEL 07-06-2019 JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

**A: ARDILA JAIMES PASTORA**

**CC# 49609744 X**

**A: GUTIERREZ GONZALEZ EDUARDO LUIS**

**CC# 1065654694 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 02-11-2021 Radicación: 2021-190-6-14439

Doc: SENTENCIA SIN DEL 07-06-2019 JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: ARDILA JAIMES PASTORA

CC# 49609744

DE: GUTIERREZ GONZALEZ EDUARDO LUIS

CC# 1065654694

**A: ARDILA JAIMES PASTORA**

**CC# 49609744 X 100%**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 01-02-2024 Radicación: 2024-190-6-1048

Doc: ESCRITURA 171 DEL 30-12-2023 NOTARIA UNICA DE PUEBLO BELLO

VALOR ACTO: \$36,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA MODALIDAD: (NOVIS) 0.013%



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510279203123530586

Nro Matrícula: 190-196348

Pagina 3 TURNO: 2025-190-1-85670

Impreso el 27 de Octubre de 2025 a las 11:30:51 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

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

DE: ARDILA JAIMES PASTORA

CC# 49609744

A: VARGAS LOPEZ CARMENZA

CC# 49776533 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-02-2024 Radicación: 2024-190-6-1054

Doc: ESCRITURA 170 DEL 30-12-2023 NOTARIA UNICA DE PUEBLO BELLO

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 0.022%

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

DE: ARDILA JAIMES PASTORA

CC# 49609744

A: BETIN VARGAS NEYIS MILENA

CC# 1063595000 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-03-2024 Radicación: 2024-190-6-2389

Doc: ESCRITURA 571 DEL 05-03-2024 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$160,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: ARDILA JAIMES PASTORA

CC# 49609744

A: BARRIENTOS BLANCO GUZMAN

CC# 7574451 X 99.965 %

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 25-06-2024 Radicación: 2024-190-6-6444

Doc: ESCRITURA 1218 DEL 29-04-2024 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: BARRIENTOS BLANCO GUZMAN

CC# 7574451

A: BETIN VARGAS YENIS MARIA

CC# 1063596112 X 0.077%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 3

Nro corrección: 1

Radicación: 2023-190-3-916

Fecha: 20-10-2023

SE LE AGREGA EL PORCENTAJE ADQUIRIDO VALE ART 59 LEY 1579 DEL 2012

\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2510279203123530586**

**Nro Matrícula: 190-196348**

Pagina 4 TURNO: 2025-190-1-85670

Impreso el 27 de Octubre de 2025 a las 11:30:51 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-190-1-85670**

**FECHA: 27-10-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



# AVALUO RURAL



**PREDIO "EL REFUGIO"- LOTE 2**  
**VIA EL ZANJON - PUEBLO BELLO**  
**MUNICIPIO: PUEBLO BELLO -CESAR**



MIEMBRO DE LONJA INMOBILIARIA S.C.A.	
MIEMBRO ASOLONJAS NACIONAL	
PERITO AUXILIAR DE JUSTICIA	
PERITO EXTERNO IGAC. CESAR	
MIEMBRO DE LONJA DE VALLEDUPAR.	
MIEMBRO REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES "RAA"	
MIEMBRO DE LONJA PROPIEDAD RAIZ - VALLEDUPAR.	



**PREDIO "EL REFUGIO"LOTE 2-VIA EL ZANJON - PUEBLO BELLO - CESAR**



Vía de acceso



Vista Bosque Protector



Rio Los Clavos- sector



Bosque Protector

Fuente - visita de campo



**1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1. SOLICITANTE (S) DEL AVALUO:** Guzmán Barrientos Blanco.

**1.2. TIPO DE INMUEBLE:** Finca Agropecuaria.

**1.3. RADICACIÓN:** No 003 - de 27 – 06 - 2025.

**1.4. DOCUMENTO DE SOLICITUD:** Realizar el avaluó comercial de un inmueble, para determinar el valor actual del predio rural en el municipio de Pueblo Bello sobre la base del Valor de Mercado del bien en un mercado abierto.

**DESTINO DEL AVALÚO:**

Realizar el avaluó comercial de un inmueble, para determinar el valor actual del predio urbano en el municipio de Valledupar sobre la base del Valor de Mercado del bien en un mercado abierto.

**OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO:**

Calcular el valor comercial del predio de la propiedad descrita en el presente avalúo.

**BASE DE LA VALORACIÓN:**

Esta valuación se hace sobre la base del Valor de Mercado de los predios con características similares, terrenos con sus potenciales de suelos, zonas físicas y geoeconómicas, valorizando las mejoras en el introducidas para ejercer la actividad económica agropecuaria, las cuales se investigan en un mercado abierto

**1.5. MARCO LEGAL DE REFERENCIA:** El avalúo comercial se realiza en el marco de la Ley 160 de 1994, el Decreto 1139 de 1995, la Resolución 2965 de 12 de septiembre de 1995 de la Gerencia General del INCORA, el decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del IGAC.

**1.6. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:**

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura).

El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

**1.7. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):**

El Avaluador declara que:

No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

El Avaluador confirma que:

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el Avaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El avalúo comercial no está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto no está sujeto a los requisitos de esta Ley. Este avalúo comercial no es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, ni el destino del avalúo es ningún juzgado o tribunal. Por lo tanto, no Incluye la asistencia por parte del



Avaluador a ningún juzgado o tribunal (Art. 228) y al no ser una prueba pericial, no cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Art. 226.

**1.8. DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN SUMINISTRADA:**

- Copia de escritura pública del predio No 571 del 05/03/2024 Notaria Primera de Valledupar.
- Copia del Certificado de tradición y Libertad No 190-196348, impreso el 20 de marzo del 2024, a las 02:47:13 PM, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.
- Copia del Impuesto Predial Unificado No 2405031000088, de fecha 31 de febrero de 2.024, valido hasta el 31 de diciembre de 2.024.
- Copia carta catastral.
- Plano topográfico suministrado del Predio del "El Refugio – Lote 2", con cuadro resumen de áreas y de coordenadas, de fecha mayo de 2021.

**1.9. DOCUMENTACIÓN ADICIONAL**

- Esquema Básico Territorial del municipio de Pueblo Bello.
- Consulta Geoportal del Igac Cesar 2025.
- Copia plano catastral.
- Características de los terrenos según sus Zonas Físicas y Geoeconómicas.

**1.10. TIPO DE AVALUO:** Comercial rural

**1.11. DEPARTAMENTO:** Cesar.

**1.12. MUNICIPIO:** Pueblo Bello.

**1.13. VEREDA:** Pablico – Corregimiento La Honda -Vía el Zanjón – Pueblo Bello

**1.14. NOMBRE DEL PREDIO O MEJORA:** El Refugio – Lote 2

**1.15. FECHA DE VISITA:** Junio 12 /2025

**2. INFORMACIÓN CATASTRAL**

**2.1. CODIGO PREDIAL: 20-570-00-02-0002-0154-000.**

Vigencia De La Actualización	Zona Homogénea Física	Descripción De La Zona Homogénea Física	Z-H-E	Valor Actual de Z-H-E (\$/Ha)	Área De Terreno (Ha)	Área Construcción (m2)
2024	08	<b>Unidad Climática: cálido Seco (CSp)</b> <b>Pendientes:</b> (3 - 7%) <b>Aguas:</b> Escasas <b>Vías:</b> Regulares. <b>Uso Actual:</b> Agropecuario. Bosque protector V.P: 44	04	\$1.075.000,00	15-0577	Construccion:235,00 Corral: 115,00
	30	<b>Unidad Climática: cálido Seco (CS)</b> <b>Pendientes:</b> (12%-25% - 50%) <b>Aguas:</b> Escasas <b>Vías:</b> Regulares. <b>Uso Actual:</b> Agropecuario. Past.Naturales, Bosques, Malezas V.P 23	08	\$ 430.000,00	307-4730	
	13	<b>Unidad Climática: cálido Seco (CSp)</b> <b>Pendientes:</b> (3 - 7%) <b>Aguas:</b> Escasas <b>Vías:</b> Regulares. <b>Uso Actual:</b> Agropecuario. Bosque protector P. Naturales, Tierra de Labor V.P: 44	05	\$ 805.000,00	1-1133	

Fuente: Base de datos IGAC



Información Catastral Fuente: Geoportel IGAC-2024

**3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA**

	Según títulos y folio	Según catastro
DEPARTAMENTO:	Cesar	Cesar
MUNICIPIO:	Pueblo Bello	Pueblo Bello
VEREDA:	Vía el Zanjón- Pueblo Bello - Pablico - Vía el Zanjón – Pueblo Bello	Vía el Zanjón- Pueblo Bello - Pablico - Vía el Zanjón – Pueblo Bello
NOMBRE DEL PREDIO:	Mayor Extensión Lote No 2	Mayor Extensión El Refugio Lote No 2
PROPIETARIOS:	<b>COMPRAVENTA</b> <b>DE: PASTORA ARDILA JAIMES</b> CC# 49.609.744 <b>A: GUZMAN BARRIENTOS BLANCO</b> CC# 7.574.451	<b>PASTORA ARDILA JAIMES</b> CC# 49.609.744
MATRICULA INMOBILIARIA:	No 190-196348 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar	No 190-196348 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar
NÚMERO CATASTRAL:	Predio de Mayor Extensión Lote No 2 20 570 00 - 02 - 0002- 0154- 000	Predio de Mayor Extensión El Refugio Lote No 2. 20 570 00 - 02 - 0002- 0154- 000
TÍTULO DE ADQUISICIÓN:	Escritura pública del predio de mayor extensión No 571 del 05/03/2024 Notaria Primera de Valledupar.	Escritura pública del predio de mayor extensión No 58 del 25 de junio de 2.014, de la Notaria única de Pueblo Bello
OBSERVACIONES 1 :	El Avaluó Comercial, hace parte del Predio de Mayor Extensión El Refugio Lote No 2.	El predio de Mayor Extensión El Refugio Lote No 2, cuenta con un <b>Área = 401- 1650 Has</b> Según planos de levantamientos topográficos anexos de fecha mayo 2.021.
OBSERVACIONES 2 :	El área a avaluar comercial, hace parte del Predio de Mayor Extensión El Refugio Lote No 2.	<b>El área a avaluar</b> del predio de Mayor Extensión El Refugio Lote No 2, cuenta con un <b>Área = 220-0000 Has</b> Según planos de levantamientos topográficos anexos de fecha junio 6 de 2025, realizado por el Topógrafo Randy Jhoen Salas, Mat 01-18615.

**NOTA:** La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad





noroccidente hacia las estribaciones de La Sierra Nevada de Santa Marta, buscando el municipio de Pueblo Bello, y el Corregimiento de Minas de Iracal, Corregimiento de la Honda, Vía en concreto asfáltico, en colindancia con el río Los Clavos y La vía Zanjón - Pueblo Bello se localiza el predio "El Refugio – Lote 2" y dentro de esta se ubica el área a avaluar de **220-0000 has.**

**4.4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector dispone de electrificación rural; el predio cuenta con energía eléctrica, no cuentan con acueducto y alcantarillado. En otra parte del sector, el agua es tomada de Arroyos, Ríos o Nacederos, bajo la conducción por mangueras de polietileno; la disposición de aguas servidas se hace a través de letrinas y pozos sépticos; la disposición de residuos sólidos se hace por medio de quema de basuras o entierro.

**4.5. DESARROLLO:** El sector se desarrolla la actividad agropecuaria, con más intensidad en el área de cultivos de Café, Cacao, con cultivos semipermanentes de Pan coger (Plátano, Yuca), los cuales se desarrollan con baja tecnificación, debido a las condiciones de vías, que en época de invierno son difíciles de transitar, dificultando además la comercialización de los productos generados en las actividades antes mencionadas, los servicios de educación y salud son prestados en el sector. Se observa un desarrollo de lotificación para lotes para casas campestres, por su colindancia con el río los clavos.

**4.6. SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación se prestan en las Instituciones Educativas del Corregimiento de Minas de Iracal y Corregimiento de La Honda, las cuales cuentan con varias sedes; jornadas mañana y tarde; género mixto; carácter académico; nivel preescolar, básica primaria, básica secundaria. Los servicios de salud son prestados en los puestos de salud de los mencionados Corregimientos, y un poco más distantes, los de Hospitales y Clínicas en el municipio de Valledupar.

**4.7. NIVEL SOCIO – ECONÓMICO:** La actividad y tenencia de la tierra en la parte plana del sector está en manos de medianos propietarios quienes mantienen un nivel socioeconómico medio alto; en la parte alta del sector se encuentran pequeños y medianos propietarios y la comunidad indígena Arahuaca.

**4.8. CENTROS DE COMERCIALIZACIÓN:** La comercialización de productos agrícolas y pecuarios se hace en las cabeceras Corregimentales de Minas de Iracal y Corregimiento de La Honda, un poco más lejano con los municipios de Pueblo Bello, Valledupar y Bosconia.

**4.9. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:** El sector y la región en general, estuvieron afectados por grupos armados al margen de la ley; según lo mencionado por los pobladores del sector, la situación actual de orden público es normal.

**4.10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** La parte plana o baja del sector tiene una tendencia alta de valorización dada la calidad de las tierras para uso agropecuario y la cercanía con la cabecera municipal. La parte alta del sector tiene una tendencia media-alta de valorización a pesar de las difíciles condiciones de accesibilidad que inciden negativamente para el ingreso y salida de productos; dado el interés de adquisición de predios por parte de los indígenas y en especial el Resguardo Indígena Arahuaco de la Sierra Nevada de Santa Marta, con el interés de la ampliación del mismo, los predios que antes no tenían mayor demanda, han adquirido cierto interés en el mercado.

A continuación, se relacionan las diferentes perspectivas de valorización.

Se consideran positivas y están dadas principalmente por:

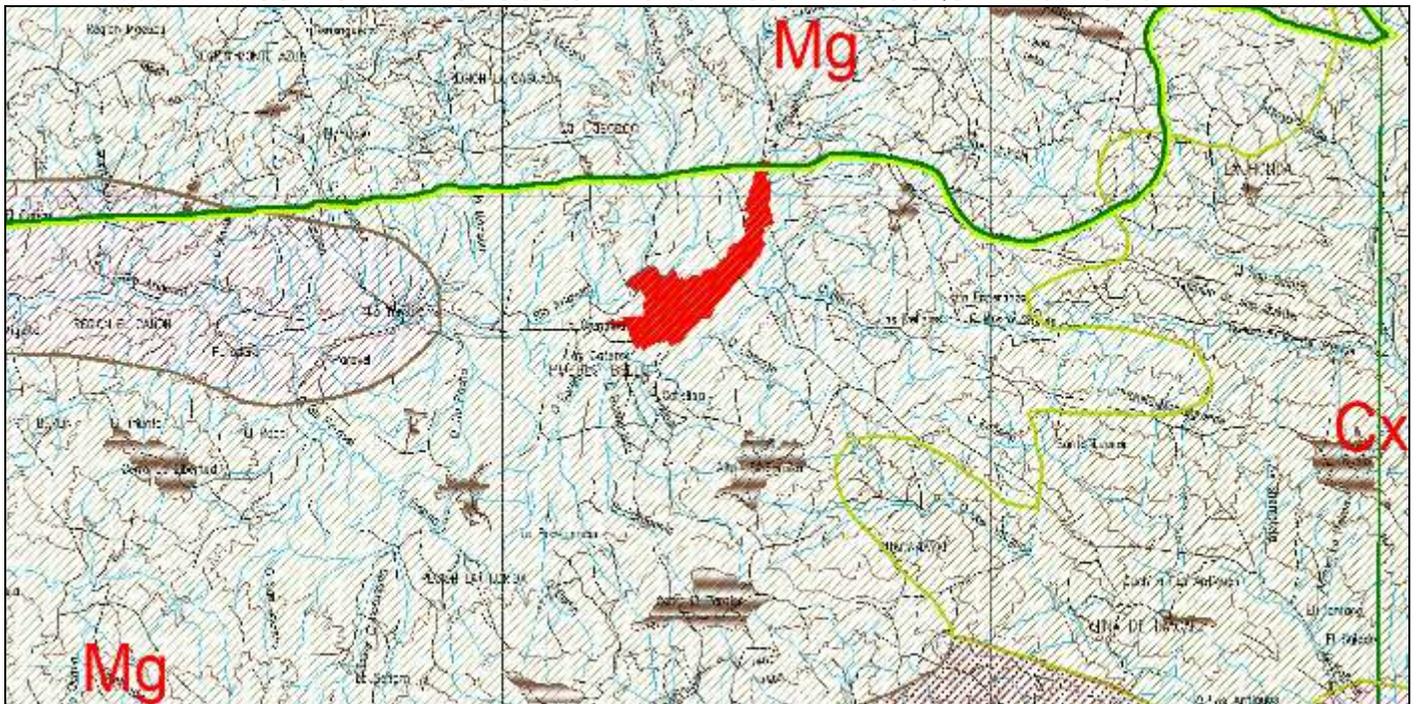
- ✓ Su cercanía a la vía nacional Valledupar - Barranquilla Santa Marta y Cartagena- Interior del país.
- ✓ Su localización con respecto a la vía Valledupar – Bosconia.
- ✓ Cuenta con todos los servicios básicos cerca.
- ✓ Las buenas condiciones climáticas y de sus suelos.
- ✓ La actual demanda de estos predios por su clima para la parcelación de viviendas campestres.

**5. REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELO: La reglamentación urbanística que rige el Municipio es el Esquema Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Pueblo Bello "E.O.T". PROYECTO DE ACUERDO No 013 de diciembre del 2005.**

El Honorable Concejo Municipal de Pueblo Bello-Cesar, en uso de sus facultades Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en los artículos 311 y 313 de la Constitución Nacional, artículo 1º de la Ley 9 de 1989, artículos 9 y 25 de la Ley 388 de 1997, ACUERDA

**ARTICULO PRIMERO.** - Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pueblo Bello-Cesar, como un instrumento de planeación para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio clasificado como suelo rural que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos de gestión y normas urbanísticas según los documentos y la cartografía anexa, que acompañan el articulado del presente Acuerdo.

El cual conceptúa que el área objeto de estudio, se encuentran dentro de la clasificación de suelo determinado como SUELO DE PRODUCCION AGROPECUARIA-BOSQUE PROTECTOR





LEYENDA					
SÍMBOLO	PCU TÉRMICO	APTITUD DE LA TIERRA	SÍMBOLO	PCU TÉRMICO	APTITUD DE LA TIERRA
	Muy frío. 3300 - 4000 m.s.n.m.	Conservación de las aguas, leña y feno de las establenas de páramo. En sectores adscosozos, cultivos transitorios y ganadería con variedades y razas adaptadas al medio.		Csbw 0 - 1000 m.s.n.m.	Bosque protector. Con prácticas de conservación pueden establecerse cultivos en sistema multiescala (Cacao, café y frutas).
	Frío. 2200 - 3000 m.s.n.m.	Bosque protector - Producción. En áreas con pendientes mayores al 75% debe permanecer con bosque protector.		Csbw 0 - 1000 m.s.n.m.	Protección y regeneración del medio.
	Medio. 1000 - 2000 m.s.n.m.	Cultivos perennales y semipermanentes en sistema multiescala (Café con cerebros, plátano, frutales). En áreas con pendientes mayores al 75% debe permanecer con riego con bosque protector.		Csbw 0 - 1000 m.s.n.m.	Con adecuadas prácticas de manejo pueden establecerse cultivos transitorios (Algodón, maíz, feno, yuca), perennales (palmes, frutales) y en Ganadería semipermanente.

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL**

LEYENDA						
UNIDAD GENÉTICA DEL RELIEVE	UNIDAD CLIMÁTICA	PAISAJE	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS SUELOS	TAXONOMIA		SÍMBOLO
				ORDEN	GRAN GRUPO	
MONTAÑAS DENUDATIVAS GLACIÁRICAS Y GLACIFLUVIALES	PARAMO	MONTAÑAS MODELADAS POR EROSION GLACIÁRICA EN ROCAS IGNEAS.	MUY BAJA EVOLUCION, MUY SUPERFICIALES BIEN DRENADOS, REACCION MUY ACIDA Y FERTILIDAD MUY BAJA. LIMITADOS POR PROFUNDIDAD EFECTIVA, ROCAS Y GRAVILLA EN SUPERFICIE Y TOXICIDAD POR ALUMINIO.	ENTISOL	CRYORTHENTS	MMeFr
	MUY FRIO HUMEDO	MONTAÑAS EROSIONALES EN MODELADO FLUVIO-GLACIÁRICO EN ROCAS IGNEAS.	BAJA EVOLUCION, MUY SUPERFICIALES A MODERADAMENTE PROFUNDOS, BIEN DRENADOS, REACCION MUY ACIDA Y FERTILIDAD BAJA. LIMITADOS POR ROCA Y PIEDRA EN SUPERFICIE Y TOXICIDAD POR ALUMINIO.	INCEPTISOL	CRYUMBREPTS	MR
MONTAÑAS DENUDATIVAS FLUVIOGRAVITACIONALES	FRIO HUMEDO	MONTAÑAS EROSIONALES EN ROCAS IGNEO-METAMORFICAS.	BAJA EVOLUCION, MUY SUPERFICIALES A SUPERFICIALES, BIEN A EXCESIVAMENTE DRENADOS, REACCION MUY ACIDA Y FERTILIDAD MUY BAJA, LIMITADOS POR ROCA Y ALUMINIO.	INCEPTISOL	HUMITROPEPTS	KAeF1-3
	TEMPLADO HUMEDO	MONTAÑAS EROSIONALES EN ROCAS IGNEAS, METAMORFICAS Y SEDIMENTARIAS	BAJA EVOLUCION, DRENAJE BUENO A EXCESIVO, REACCION ACIDA A MUY ACIDA Y FERTILIDAD MUY BAJA A MODERADA. LIMITADOS POR ROCA EN SUPERFICIE, ARCILLAS MUY FINAS Y ALUMINIO.	ENTISOL	TROPORHENTS	CUeF1-3
MONTAÑAS DENUDATIVAS FLUVIOGRAVITACIONALES	CALIDO HUMEDO	MONTAÑAS EROSIONALES EN ROCAS IGNEAS Y SEDIMENTARIAS	BAJA EVOLUCION, DRENAJE BUENO A EXCESIVO, REACCION LIGERAMENTE ACIDA A MUY ACIDA Y FERTILIDAD MUY BAJA. LIMITADOS POR ROCA EN SUPERFICIE.	ENTISOL	TROPORHENTS	DSeF2-3r
	CALIDO SECO	MONTAÑAS EROSIONALES EN ROCAS IGNEAS Y SEDIMENTARIAS	BAJA EVOLUCION, DRENAJE BUENO A EXCESIVO, REACCION ACIDA Y FERTILIDAD MUY BAJA. LIMITADOS POR PIEDRA EN SUPERFICIE.	ENTISOL	USTORHENTS	HUeF2r
LLANURA ALUVIAL DE PIEDEMONTE	CALIDO SECO	ABANICOS ALUVIALES EN ALUVIONES	MUY BAJA A BAJA EVOLUCION, DRENAJE BUENO A EXCESIVO Y FERTILIDAD MUY BAJA A MODERADA. LIMITADOS POR PEDREGOSIDAD, ARENAS, SALES, SODIO Y HORIZONTES CEMENTADOS.	ENTISOL	USTORHENTS USTIFLUVENTS	RSab
			BAJA EVOLUCION, DRENAJE BUENO A IMPERFECTO Y FERTILIDAD MODERADA. LIMITADOS POR PIEDRA Y ARENA. NIVEL FREATICO Y ARCILLAS.	ENTISOL	USTORHENTS	YAb

EXPLICACION DE SIMBULOS: Y e f 2 3 r  
UNIDAD CARTOGRAFICA: Y E  
PENDIENTE: e f  
GRADO DE EROSION: 2  
LIMITANTE: r

LEYENDA						
UNIDAD GENÉTICA DEL RELIEVE	UNIDAD CLIMÁTICA	PAISAJE	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS SUELOS	TAXONOMIA		SÍMBOLO
				ORDEN	GRAN GRUPO	
MONTAÑAS DENUDATIVAS FLUVIOGRAVITACIONALES	CALIDO HUMEDO	MONTAÑAS EROSIONALES EN ROCAS IGNEAS Y SEDIMENTARIAS	BAJA EVOLUCION, DRENAJE BUENO A EXCESIVO, REACCION ACIDA Y FERTILIDAD MUY BAJA. LIMITADOS POR PIEDRA EN SUPERFICIE.			
	CALIDO SECO			ENTISOL	USTORHENTS	HUeF2r

Áreas de Aptitud Agraria con restricciones por Clima Seco.

Son áreas secas, que necesariamente requieren de aplicación de riego para poder utilizarlas efectivamente en actividades agropecuarias.

Estas áreas pueden utilizarse para el establecimiento de cultivos transitorios y ganadería semi intensiva.

Además de las restricciones por clima seco, los suelos presentan limitaciones por pedregosidad y nivel freático.

Estas áreas se localizan en los corregimientos de La Honda y en los predios circundantes a la cabecera corregimental de Las Minas de Iracal, ocupan una extensión de 1323.7 Hectáreas.

### 5.1. CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

El predio se localiza en áreas de producción agrícola

**Uso Principal:** El predio cumple con la norma en su uso principal, sostenible (producción agrícola).

**Uso compatible:** Vivienda rural campesina con infraestructura de apoyo a procesos agrícolas.

**Uso restringido:** Todas aquellas que no estén en uso principal y uso compatible.

**NOTA:** No fue aportado certificación de usos del suelo

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

### 6.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.

#### 6.1.1. UBICACIÓN:

El inmueble objeto de estudio está ubicado en zona rural del municipio de Pueblo Bello, Corregimiento de La Honda, en colindancia con el Corregimiento de Minas de Iracal, vereda y/o paraje "Pablico", al predio se llega partiendo desde el sur de la ciudad Valledupar, en sentido Suroccidente, tomando la vía Ruta del Sol Tramo III de doble calzada; que desde Valledupar conduce al municipio de Bosconia - Cesar, hasta el sitio conocido como "Cruce a Pueblo Bello" antes del Corregimiento de Valencia de Jesús, en una distancia aproximada de 20 kilómetros (aproximadamente) región de "El Zanjón", en un recorrido de 15 minutos; desde este punto, se sigue rumbo Norte (vía intermunicipal), en concreto asfáltico que une al sitio en mención se encuentra ubicado en la margen Izquierda de la vía, el Predio de mayor extensión "**El Refugio - Lote No 2**" dentro esta se encuentra el área avaluar de las 220-0000 has.



Fuente: Geoportal IGAC-Cesar

**6.1.2. ÁREAS:**

FUENTE	ÁREA /ha
Información Catastral.	323-6439
Escritura pública del predio de mayor extensión No 571 del 05/03/2024 Notaria Primera de Valledupar.	447-6179
Certificado de tradición y Libertad No 190-196348, impreso el 20 de marzo del 2024, a las 02:47:13 PM, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar	447-6179
Plano de Levantamiento Topográfico Predio de Mayor Extensión de fecha Mayo 2.021.	401- 1650
<b>Área a Avaluar</b> según Plano de Levantamiento Topográfico junio 6 de 2025, realizado por el Topógrafo Randy Jhoen Salas, Mat 01-18615	220 - 0000
<b>ÁREA ADOPTADA</b>	<b>220 - 0000</b>

**Nota:** Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria

**6.1.3. LINDEROS Y DIMENSIONES:**

**Por el Norte:** Linda en 2165,57 metros del punto P68 al punto P70 con área remanente del predio de mayor extensión El Refugio 2 y en 150,00 metros con predio de Lina Villazón.

**Por el Oriente:** Linda en 560,02 metros del punto P 73 al punto P80 predio de Rosa Arias de Daza. y en 133,76 metros con predio de Lina Villazón.

**Por el Sur:** Linda en 3.341,64 metros del punto P1 al punto P55, con predio de Faustino Galindo.

**Por el Occidente:** Linda en 1130,42 metros, del punto P70 al punto P1, con predio de Eduardo Luis Gutiérrez.

**Fuente:** Los linderos son tomados Avaluar según Plano de Levantamiento Topográfico junio 6 de 2025, realizado por el Topógrafo Randy Jhoen Salas, Mat 01-18615.

**Nota:** La entidad interesada debe verificar las áreas y linderos aquí suministrados.

**6.1.4. RELIEVE Y RANGO DE PENDIENTE:**

FORMAS SIMPLES	FORMAS COMPUESTAS	PENDIENTE EN%	SIMBOLOS
Ligeramente inclinado	Ligeramente ondulada	3 - 7	b
Fuertemente Inclínada	Fuertemente ondulada o moderadamente quebrada	12 - 25	d
Ligeramente escarpado	Fuertemente quebrado	25-50	e

**6.1.5. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:**

<b>ALTURA</b>	Entre 900 - 1.200 msnm.
<b>TEMPERATURA</b>	Máxima 37.7°; mínima 20.0°; media 29°.
<b>PRECIPITACIÓN</b>	Precipitación media anual entre 1000 y 2000 mm.
<b>PISO TÉRMICO</b>	Cálido según clasificación climática de Koeppen.



<b>FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES</b>	Temporada de sequía corta con precipitación inferior a 100 mm en el mes más seco.
<b>NÚMERO DE COSECHAS:</b>	Una cosecha al año.
<b>ZONAS DE VIDA DE HOLDRIGE</b>	Bs-ST Bosque Seco Subtropical.

**6.1.6. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS:** El predio de mayor extensión dispone de las aguas corrientes del río Los Clavos en invierno y verano, cuenta con tanques de almacenamiento de aguas, suministrados desde el río con mangueras en polietileno, utilizadas en las instalaciones principales y potreros para bebederos del ganado.

**6.1.7. FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:** El predio de mayor extensión, cuenta con frente con la carretera Nacional, vía a Pueblo Bello en 1920,79 metros, la vía esta clasificada de segundo orden, la fracción del predio en estudio no cuenta con frente sobre vía.

Tabla 4.1 Criterios para categorización de las vías de la Red Vial Nacional

CATEGORÍA	FUNCIONALIDAD	TRÁNSITO PROMEDIO DIARIO		DISEÑO GEOMÉTRICO	POBLACIÓN	
		Límite Inferior	Límite Superior			
<b>PONDERACIÓN</b>	40	20		20	20	
2	VÍAS DE SEGUNDO ORDEN	Permite la comunicación entre dos o más municipios o con una vía de primer orden	150veh/día	<700veh/día	Calzada sencilla < 7.30 m	Cabeceras municipales con más de 10.000 habitantes

Predio de Mayor extension El Refugio 2

**6.1.8. VÍAS INTERNAS:** Se transita internamente por caminos de herradura.

**6.1.9. CERCAS PERIMETRALES INTERNAS:** Las cercas perimetrales y cercas internas que dividen potreros y otras áreas al interior del predio son cercas de cinco y seis hilos en alambre de púas montados en postes de madera rolliza las cuales serán tenidas en cuenta en el valor final de la hectárea.

**6.1.10. COBERTURA, USO Y EXPLOTACIÓN ECONOMICA:** Destinación agropecuaria con ganadería de subsistencia, pastos naturales, pastos mejorados, como Carimagua y Faragua, zonas de rastrojo y bosque, 30 divisiones o potreros entre 10 y 15 has cada uno.

Cuenta con bosques protectores de la flora y fauna, con árboles, Caracolí, Ceiba, Corazón fino, Puy, Cedro, Roble, sanbocedro, Cañahuates, mamones, cotopris, y uvitos en toda el área del predio, que complementan el sombrío para la ganadería.

Actualmente se encuentra la explotación de cría de chivos.

**Nota:**

Son terrenos que, por su gran arborización tipo bosques, cercanos con el río los clavos, le permite ser un protector del ecosistema, para que estos cauces de ríos los cuales les permite no desaparecer, estos permiten la conservación del ecosistema.

**6.1.11.POSIBILIDAD DE ADECUACION Y MECANIZACION:** Debido a las pendientes que se encuentran en el predio, no es posible la mecanización.



**6.1.12.FORMA GEOMÉTRICA:** Polígono irregular.

**6.1.13.REDES DE SERVICIOS:** El sector cuenta con redes de energía eléctrica, el cuenta con paneles solares para la energía eléctrica.

**6.1.14.SUELOS:** Descripción de Las Subzonas Homogéneas Físicas de La Zona Rural del municipio de Pueblo Bello Igac - Cesar

**SUBZONA No. 8\_(CSbp-44).**

Tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve ligeramente ondulado con pendientes de 3 a 7%, presentan abundante pedregosidad en superficie. Los suelos se han originado a partir de sedimentos coluvio aluviales mixtos, y se caracterizan por ser de texturas moderadamente gruesas (FA) y medianamente finas (FArA), excesivamente drenados, superficiales, limitados por fragmentos gruesos y fertilidad química moderada.

**SUBZONA No. 13\_(CSbp-44).**

Tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve ligeramente ondulado con pendientes de 3 a 7%, presentan abundante pedregosidad en superficie. Los suelos se han originado a partir de sedimentos coluvio aluviales mixtos, y se caracterizan por ser de texturas moderadamente gruesas (FA) y medianamente finas (FArA), excesivamente drenados, superficiales, limitados por fragmentos gruesos y fertilidad química moderada.

**SUBZONA No. 30\_(CSf2s-23).**

Tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve moderadamente empinado con pendientes de 12% - 25 % al 50%, presentan erosión moderada sectorizada. Los suelos se han originado a partir de ignimbritas, y se caracterizan por ser de texturas medianamente finas (FArA) y finas (Ar), bien drenados, superficiales limitados por roca o fragmentos gruesos, y fertilidad química alta a moderada.

**6.1.14.UNIDADES FISIOGRAFICAS:** Según lo indicado en el Informe de visita técnica y lo observado en campo al momento de la inspección ocular al predio en estudio cuenta con características similares, dos unidades fisiográficas así: la sub zona 08 y la 13, lo cual conforman la unidad Fisiográfica "UF1", la subzona 30 corresponde a la unidad fisiográfica 2 "UF2".



Unidad Fisiográfica	Clase agrológica	Pendiente y topografía	Uso y cobertura	Área/Has
U.F.1	IV	Del 3% - 7% y 12% Semi Plana y ondulada	<b>Unidad Climática: cálido Seco (CS)</b> <b>Pendientes:</b> (3% - 7%-12%) <b>Aguas:</b> Escasas <b>Vías:</b> Regulares. <b>Uso Actual:</b> Agropecuario. Clase agrológica IV	36,1710
U.F.2	VI	Del 12% - 25 % al 50%, quebrada	<b>Unidad Climática: cálido Seco (CS)</b> <b>Pendientes:</b> (12% - 25 % al 50%), quebrada <b>Aguas:</b> Escasas <b>Vías:</b> Regulares. <b>Uso Actual:</b> Agropecuario. Clase agrológica VI	183,8290
<b>AREA AVALUAR PREDIO</b>				<b>220 - 0000</b>

**7.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y ANEXOS.**

El predio en estudio no cuenta con construcciones ni anexos.

Solo se valora el terreno para uso de protección ambiental del ecosistema, por encontrarse en el sector colindancia del predio de mayor extensión, con el rio los clavos, gran afluente hídrico en toda esta región.

**7.3. CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES:**

El predio no cuenta con cultivos permanentes, cuenta con árboles maderables, de diferentes tamaños, los cuales hacen parte del bosque protector.

**8. MÉTODO DEL AVALÚO.**

El presente avalúo se realiza de conformidad con las anteriores consideraciones y en cumplimiento de la metodología aceptada nacionalmente, para este tipo de inmueble, y que se fundamenta en la Resolución del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" No 0620 del 23 de septiembre de 2008, que derogó a la 0762 del 1.997, emanada del Decreto Reglamentario de la Ley de Ordenamiento Territorial 388 de 1.997, y el Decreto No. 1420 de 1998.

Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: el área, distancia a los ejes viales importantes, valores potenciales de la tierra, recursos hídricos, vías, cercanía a cascos urbanos, etc.

Para determinar los valores unitarios intrínsecos de los terrenos se empleó el método comparativo, conjuntamente con las mejoras introducidas en ellos, luego se dedujeron estas, considerando las ventajas comparativas de la unidad agrológica.

**Método de comparación o de mercado. (Para El Terreno)**

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 Avaluadores y corredores inmobiliarios, que conozcan el sector y el predio referenciado, que residan en el mismo sector o muy cerca.

La metodología indica que no deben ser menos de cinco encuestas, y que, además, esta investigación no es muy determinante para efecto de adoptar valores; que sin embargo dada la situación de precaria información de mercado el perito se hará responsable por su aplicación bajo gravedad de juramento.

**Las indirectas** son obtenidas mediante información de compra ventas llevadas a cabo en el sector, ofertas, avalúos practicados, u otro tipo de información al respecto de predios similares o sobre el mismo si es el caso. Esta información igualmente debe ser revisada y clasificada; luego homogenizar con relación al predio en estudio, dependiendo del tipo de fuente.

**9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES:** No se encontraron antecedentes de avalúos realizados en la zona.

## **10. CONSIDERACIONES GENERALES**

- ✓ Su cercanía a la vía nacional Valledupar - Barranquilla Santa Marta y Cartagena- Interior del país.
- ✓ Su localización con respecto a la vía Valledupar – Pueblo Bello.
- ✓ Cuenta con todos los servicios básicos cerca.
- ✓ Las buenas condiciones climáticas y de sus suelos.
- ✓ La actual demanda de estos predios por su clima para la parcelación de viviendas campestres, en la vereda y/o paraje "Pablico".
- ✓ La buena disponibilidad del recurso hídricos, de nacimientos y el por el predio de mayor extensión, del Rio los Clavos.
- ✓ La atracción turística del rio Los Clavos con balnearios importantes, los fines de semanas.
- ✓ La cercanía con el rio Los clavos es un atractivo Turístico, para disfrutar de sus aguas, Los corregimientos cercanos y como son: Valencia de Jesús, Mariangola y Aguas Blancas, pertenecientes al municipio de Valledupar, como también de los Cascos Urbanos de Bosconia y Valledupar.
- ✓ Se observan parcelación y ventas de lotes entre 1.000,00 /m2 a 5.000,00/m2, para viviendas campestres.



- ✓ Ubicación importante del predio de mayor extensión en colindancia sobre la vía Zanjón, Pueblo Bello corregimiento La Honda, vereda Pablico.
- ✓ Cuenta con parcelaciones de viviendas campestres tipo casa de campo, los cuales se puede ver en el desarrollo actual de la región en estas actividades de parcelaciones campestres.
- ✓ Predio con una gran extensión en bosques protectores, de diversidad de árboles como son el Caracolí, Ceiba, Corazón fino, Puy, Cedro, Roble, sanbocedro, Cañahuates, mamones, cotopris y uvitos.
- ✓ Este Bosque protector es de gran importancia para el equilibrio de los ecosistemas, y evita los cambios climáticos.
- ✓ El predio de mayor cuenta con acceso directo de la Vía el Zanjón – Pueblo Bello, vía pavimentada en concreto asfáltico en buen estado de conservación.
- ✓ La diversidad agrícola y ganadera del sector.
- ✓ Los terrenos muy a pesar de sus terrenos inclinados son terrenos fértiles y con buena productividad en diversidad de cultivos de pan coger.

## 11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

**11.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:** Se relacionan a continuación los datos de mercado encontrados de diferente fuente a saber

### 11.1.1 APLICACIÓN MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: (Para el Terreno).

De acuerdo a la investigación de mercado se relacionan ofertas en ventas en el sector que nos permiten, ver el desarrollo inmobiliario del sector, donde predomina inicialmente, ventas de parcelas y/o lotes campestres entre 1.000,00/m<sup>2</sup> a 5.000,00/m<sup>2</sup>, a continuación, se relacionan, ubicadas en el corregimiento de La Honda vereda y/o paraje "Pablico", frente al predio en estudio El Refugio – Lote 2, continuación se relacionan las ofertas de lotes.

**Ofertas en ventas en el sector de predios con áreas pequeñas entre 1.000,00/m<sup>2</sup> a 5.000,00/m<sup>2</sup>.**



Oferta	Ubicación	Areas	Valor/m2	Valor total	Valor/ha
1	Corregimiento de La Honda la vereda y/o paraje "Pablico"- Frente al predio en estudio- Adalberto Daza-Raul Daza Telefono contacto 3174302562.	3000,00	\$ 220.000,00	\$ 660.000.000,00	\$ 2.200.000.000,00
2	Corregimiento de La Honda la vereda y/o paraje "Pablico"- Frente al predio en estudio- Adalberto Daza-Raul Daza Telefono contacto 3174302562.	2200,00	\$ 120.000,00	\$ 264.000.000,00	\$ 1.200.000.000,00
3	Corregimiento de La Honda la vereda y/o paraje "Pablico"- Frente al predio en estudio- Adalberto Daza-Raul Daza Telefono contacto 3174302562.	3000,00	\$ 70.000,00	\$ 210.000.000,00	\$ 700.000.000,00
4	Corregimiento de La Honda la vereda y/o paraje "Pablico"- Frente al predio en estudio- Adalberto Daza-Raul Daza Telefono contacto 3174302562.	4000,00	\$ 55.000,00	\$ 220.000.000,00	\$ 550.000.000,00

Se realiza esta investigación para información del comportamiento de ofertas en ventas de predios rurales en el sector.

Para determinar el valor del terreno, se realiza investigación de mercado de predios con características similares al predio en estudio, sus zonas físicas y económicas, como clase de suelos y capacidad agrologica.

El predio cuenta con dos unidades fisiográficas similares, en clase agrologica y topografía por cuanto se asume la investigación de mercado para estas dos unidades, utilizando el límite superior, para la clase IV y límite inferior por la clase VI.

**Para la Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1) y Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2) :** Correspondiente a la parte del relieve ondulado, clase agrologica IV, pendientes de 3 - 7-12% y clase agrologica VI con pendientes del 12% - 25 % al 50%, quebrada, los datos de oferta de mercado son los siguientes:

- 1) Oferta en Venta Finca en la vereda y/o paraje "Pablico" Corregimiento La Honda mismo sector - Frente sobre vía - Valledupar-Pueblo Bello, de 160-0000 hectáreas a razón de \$3.520.000.000,00, Teléfonos contacto 3157279049 y 3134588802.



- 2) Oferta en Venta Finca en el Corregimiento La Honda mismo sector Inmobiliaria, de 8-0000 hectáreas a razón de \$180.000.000,00, contacto Merly Mendoza: Inmobiliaria-representante-3216389452.



- 3) Oferta en Venta finca Vereda La Gloria, de 7-0000 hectáreas a razón de \$175.000.000,00, contacto Merly Mendoza: Inmobiliaria-representante-3216389452.

**Relación de ofertas**

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES- PUEBLO BELLO											
UNIDAD FISIOGRAFICA 1 y 2											
UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO HA	VALOR TERRENO Ha	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	VALOR ESTIMADO CULTIVOS PANCOGER - MEJORAS	VISTA EXTERIOR INMUEBLE	NOMBRE FUENTE	
1	Finca en la vereda y/o paraje "Pablico" Corregimiento La Honda el mismo sector - Frente sobre vía - Valledupar-Pueblo Bello	\$ 3.520.000.000	10%	\$ 3.168.000.000	160,0000	\$ 17.956.250	Casa en material obras anexas	\$ 250.000.000	\$ 45.000.000	Terreno frente sobre Vía EL zarjon Pueblo Bello - Inclinado actividad Pecuaria, con establecimientos de pastos, y pastos de corte en buen estado, cuenta con aguas y cercas electricas de division potreros.	Telefonos 3157279049 y 3134588802
2	Finca en el Corregimiento La Honda el mismo sector Inmobiliaria	\$ 180.000.000	12%	\$ 158.400.000	8,0000	\$ 19.800.000	Casa en material obras anexas			Terreno inclinado, 8 hectárea sembrada de cacao, café, plátano, guineo, casa en material	Merly Mendoza: Inmobiliaria-representante-3216389452
3	La finca Vereda La Gloria	\$ 175.000.000	9%	\$ 159.250.000	7,0000	\$ 17.750.000	Casa en material obras anexas	\$ 20.000.000	\$ 15.000.000	Terreno inclinado, Casa de 3 habitaciones, una cocina y un baño, 50 matas de cacao, 8.000 matas de café para sembrar, 2.000 matas de guineo, 900 matas de plátano-Malanga-Yuca	Merly Mendoza: Inmobiliaria-representante-3216389452
					PROMEDIO	\$ 18.502.083					
					DESVIACION ESTÁNDAR	\$ 1.128.750					
					COEFICIENTE DE VARIACION	6,1%					
					LIMITE SUPERIOR	\$ 19.630.833					
					LIMITE INFERIOR	\$ 17.373.334					
					VALOR ADOPTADO LIMITE SUPERIOR - UF- 1	\$ 18.008.222,00					
					VALOR ADOPTADO LIMITE INFERIOR - UF-2	\$ 17.400.000,00					

El resultado mostrado en el cuadro anterior lleva a establecer valores depurados son los siguientes.

Para la **Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1)**. Se adopta el valor el valor entre el límite superior y el límite inferior, a razón de **\$18.008.222,00 / Ha**.

Para la **Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2)**. Se adopta el valor el valor entre el límite inferior y el límite superior razón de **\$17.400.000,00 / Ha**.

**11.4. INVESTIGACION DIRECTA:** De acuerdo a la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables y con base en la investigación indirecta se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

**11.5. INVESTIGACION DE LOS CULTIVOS:** El predio no presenta cultivos permanentes.

**11.6. VALORES ADOPTADOS:**

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
<b>TERRENO</b>		
Unidad Fisiográfica 1	Ha	\$18.008.222,00
Unidad Fisiográfica 2	Ha	\$17.400.000,00



**11. RESULTADO DEL AVALÚO:**

<b>DEPARTAMENTO</b>	Cesar
<b>MUNICIPIO</b>	Pueblo Bello - Corregimiento La Honda – Vereda "Pablico"
<b>DIRECCION</b>	Predio Mayor Extensión -El Refugio – Lote – 2-Área Fracción 220-0000 has

ÍTEM	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
Unidad Fisiográfica 1	36,1710	ha	\$ 18.008.222	\$ 651.375.400,00
Unidad Fisiográfica 2	183,8290	ha	\$ 17.400.000	\$ 3.198.624.600,00
<b>Total Terreno</b>	<b>220,0000</b>			
<b>SUB TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 3.850.000.000,00</b>
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$ 3.850.000.000,00</b>

**SON: TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE.**

Elaboro,

Arq.: MARTIN AVILA REALES  
Perito.  
RAA-AVAL-77006624

Fecha: Junio 2025

### 3. ANEXOS

#### 13.1. FOTOGRAFICOS

##### ANEXO FOTOGRAFICO N°1

<p>Vía Valledupar – Bosconia-Ruta del Sol Doble Calzada-Tramo III</p>	<p>Vía Valledupar – Bosconia-Ruta del Sol Doble Calzada-Tramo III- Entrada Vía Pueblo Bello</p>
<p>Vía al predio entrada a Pueblo Bello</p>	<p>Vía de acceso al predio</p>
<p>Límites del predio Vía Zanjón – Pueblo Bello</p>	<p>Vista exterior Límites del predio Vía Zanjón – Pueblo Bello</p>

**ANEXO FOTOGRAFICO N°2**

<p>Vista acceso principal del predio</p>	<p>Vista exterior venta de lotes campestres-mercado en el sector.</p>
<p>Vista exterior linderos del predio de mayor extensión cerramientos, en madera rolliza y alambre de púas.</p>	<p>Corrales rellenos apisonados, postes de luz eléctrica</p>
<p>Vista Bosque protector- al fondo tipo de terreno Uf2</p>	<p>Vista Rio los clavos atracción turística en el sector.</p>

**ANEXO FOTOGRAFICO N°3**

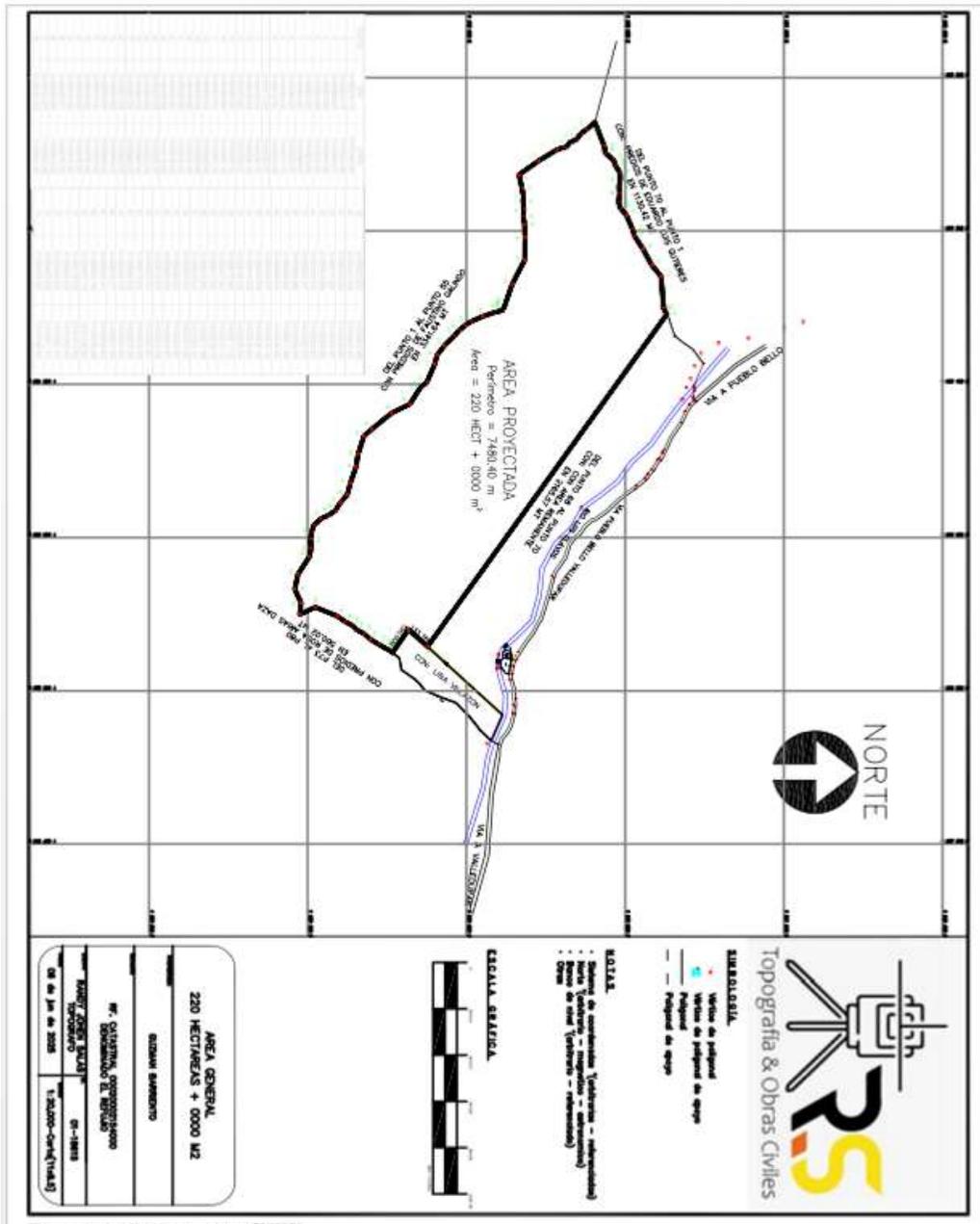
	
<p>Vista tipos de suelos Uf1 arboles maderables protectores.</p>	<p>Vista tipos de suelos Uf1 arboles maderables protectores.</p>
	
<p>Vista tipos de suelos Uf1 al fondo tipo de suelos UF2</p>	<p>Vista tipos de suelos Uf1 al fondo tipo de suelos UF2</p>
	
<p>Vista tipos de suelos Uf2- Bosque Protector</p>	<p>Vista tipos de suelos Uf2- Bosque Protector</p>

**ANEXO FOTOGRAFICO N°4**

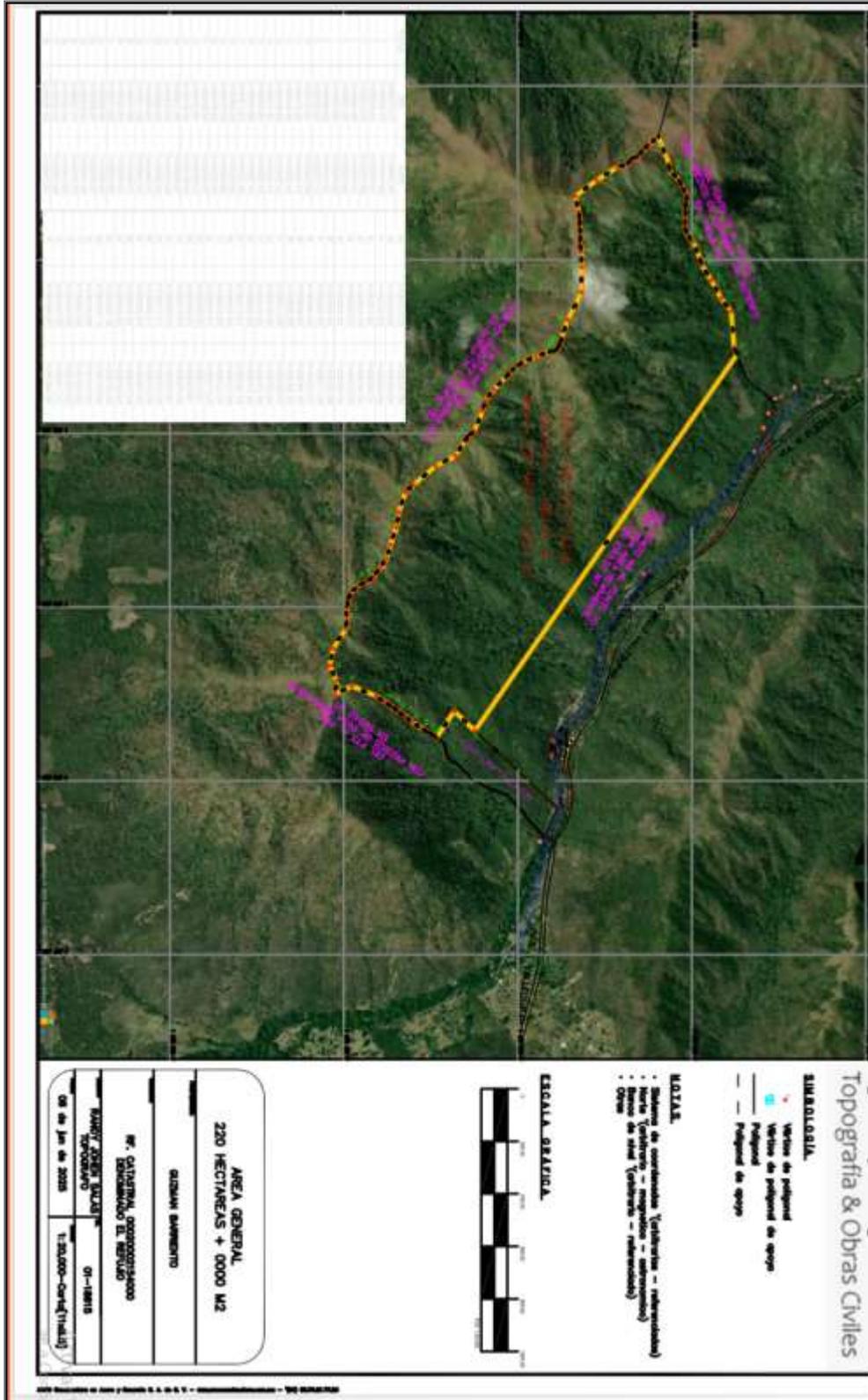
	
<p>Vista tipos de suelos Uf1 arboles maderables protectores.</p>	
	
<p>Vista tipos de suelos Uf1- arboles maderables protectores.</p>	<p>Vista tipos de suelos Uf1- arboles maderables protectores.</p>
	
<p>Vista tipos de suelos Uf1 al fondo tipo de suelos UF2</p>	<p>Vista tipos de suelos Uf1- arboles maderables protectores.</p>

**ANEXO FOTOGRAFICO N°5**

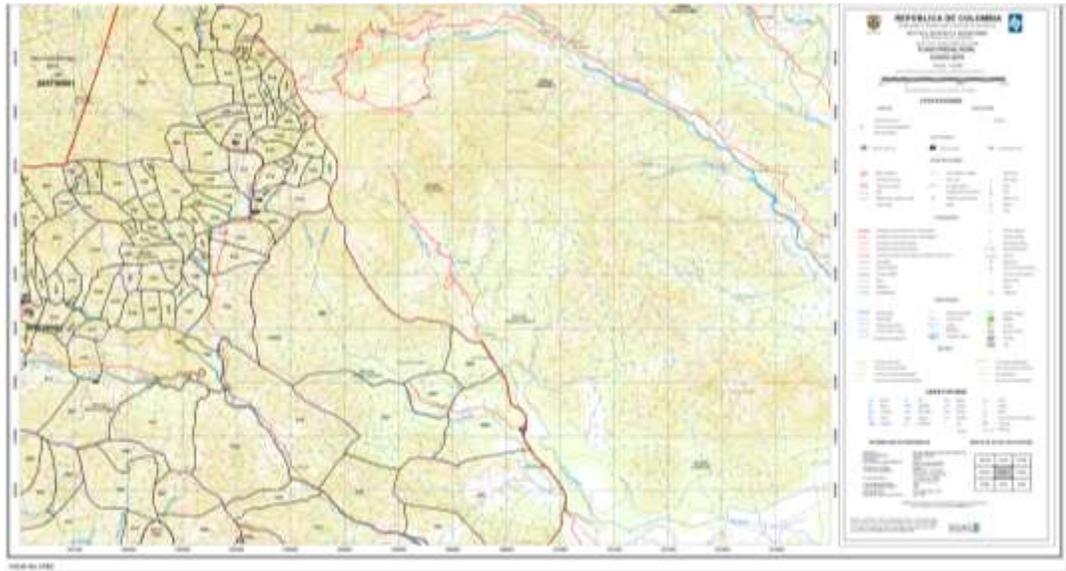
<p>Vista tipos de suelos Uf3 Ronda hídrica- arboles maderables protectores.</p>	<p>Vista Rio Los Clavos – Atracción Turística- balnearios.</p>
<p>Vista tipos de suelos Uf1 al fondo Uf2 - arboles maderables protectores.</p>	<p>Vista tipos de suelos Uf1 al fondo Uf2 - arboles maderables protectores.</p>
<p>Vista tipos de suelos Uf2- arboles maderables protectores</p>	<p>Vista tipos de suelos Uf2- arboles maderables protectores.</p>



Plano de Levantamiento Topográfico junio 6 de 2025, realizado por el Topógrafo Randy Jhoen Salas, Mat 01-18615



Plano de Levantamiento Topográfico junio 6 de 2025,  
realizado por el Topógrafo Randy Jhoen Salas, Mat 01-18615  
Vista Google earth



Carta catastral



 <b>DEPARTAMENTO DEL CESAR</b> <b>MUNICIPIO DE PUEBLO BELLO CESAR</b> SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL <small>NIT: 824.001.624-1</small>		No. PAZ Y SALVO <b>24050310000088</b>	
<b>** PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO **</b>			
Que, en la Base de Datos Catastral de la <b>MUNICIPIO DE PUEBLO BELLO CESAR</b> , está inscrito el bien inmueble de propiedad de: <b>PASTORA ARDILA JAIMES</b> y se encuentra a PAZ Y SALVO con la SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL por concepto del IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO y sus adicionales.			
<b>INFORMACIÓN DEL PREDIO</b>			
VALIDO HASTA:	<b>31 dic. 2024</b>	VIGENCIAS PAGADAS: HASTA 2024	
REFERENCIA CATASTRAL ACTUAL:	000200020154000	REFERENCIA ANTERIOR: 000200020154000	
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	EL REFUGIO L0 2		
ÁREA DEL TERRENO:	323Has 6439 M2	ÁREA CONSTRUIDA: 235M2	
AVALÚO:	\$ 158.977.000	MATRÍCULA: 190-196348	
<b>PROPIETARIO DEL PREDIO</b>			<b>No. DE IDENTIFICACIÓN</b>
PASTORA ARDILA JAIMES*****			49609744
<small>Se expide el presente certificado a los 13 días del mes de febrero de 2024.</small>			
 GABRIELA PEÑARADA QUINTERO – SECRETARIA DE HACIENDA		 <small>Para verificar la autenticidad de este documento escanee el Código QR.</small> <b>ESTE PAZ Y SALVO ES VALIDO PARA EFECTOS NOTARIALES Y/O CONTRACTUALES</b>	

 <b>DEPARTAMENTO DEL CESAR</b> <b>MUNICIPIO DE PUEBLO BELLO CESAR</b> SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL <small>NIT: 824.001.624-1</small>		No. PAZ Y SALVO <b>24050310000088</b>	
<b>INFORMACIÓN DEL PREDIO</b>			
VALIDO HASTA:	<b>31 dic. 2024</b>	VIGENCIAS PAGADAS: HASTA 2024	
REFERENCIA CATASTRAL ACTUAL:	000200020154000	REFERENCIA ANTERIOR: 000200020154000	
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	EL REFUGIO L0 2		
ÁREA DEL TERRENO:	323Has 6439 M2	ÁREA CONSTRUIDA: 235 M2	
AVALÚO:	\$ 158.977.000	MATRÍCULA: 190-196348	
<b>PROPIETARIO DEL PREDIO</b>			<b>No. DE IDENTIFICACIÓN</b>
PASTORA ARDILA JAIMES*****			49609744
<small>Se expide el presente certificado a los 13 días del mes de febrero de 2024.</small>			
 GABRIELA PEÑARADA QUINTERO – SECRETARIA DE HACIENDA		 <small>Para verificar la autenticidad de este documento escanee el Código QR.</small> <b>ESTE PAZ Y SALVO ES VALIDO PARA EFECTOS NOTARIALES Y/O CONTRACTUALES</b>	

Impuesto Predial.



PIN de Validación: b07e0ab3



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARTIN ALBERTO AVILA REALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77006624, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-77006624.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTIN ALBERTO AVILA REALES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
27 Abr 2017

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
21 Jun 2019

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
25 Mar 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b07e0ab3



## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**21 Jun 2019**

Régimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**21 Jun 2019**

Régimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**21 Jun 2019**

Régimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
**25 Mar 2021**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b07e0ab3



## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**25 Mar 2021**

Régimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR

Dirección: MANZANA 21 CASA 19/DIAGONAL 11D # 47 - 114 URBANIZACIÓN LA SABANA ALADO DE VILLATAIRONA.

Teléfono: 3178556652

Correo Electrónico: [arquitecto.2@hotmail.com](mailto:arquitecto.2@hotmail.com)

### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos - Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas.

Técnico Laboral por Competencias en Técnico en Avalúos - Instituto Técnico de Administración y Salud INCATEC  
Arquitecto - Corporación Universidad Piloto de Colombia.

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTIN ALBERTO AVILA REALES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 77006624.**

**El(la) señor(a) MARTIN ALBERTO AVILA REALES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b07e0ab3**



PIN de Validación: b07e0ab3



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Junio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal