

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO

No. 441 de 2019



APOYAMOS PROYECTOS SOSTENIBLES



APOYAMOS PROYECTOS SOSTENIBLES



GOBIERNO
DE COLOMBIA



MINHACIENDA

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No. 441 de 2019



MINISTERIO DEL TRABAJO

Bogotá D.C., noviembre de 2019.

INFORME DE VIABILIZACIÓN TÉCNICA Y JURÍDICA

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO
No. 441 de 2019



Prestar el servicio de Asistencia Técnica dentro del marco de las operaciones autorizadas por Findeter para la Viabilización Técnica y Jurídica para la adquisición de predios que sean Priorizados por el Ministerio del Trabajo, en el municipio de Quibdó - Chocó

TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	5
2. REVISIÓN Y ANÁLISIS TÉCNICO Y JURÍDICO PREDIO CALLE 31 No. 09 – 26	7
2.1 INFORMACIÓN GENERAL PREDIO	7
2.2 TITULARIDAD DEL PREDIO	7
2.3 ESCRITURA PÚBLICA	8
2.4 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	8
2.5 CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL	9
2.6 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	9
2.7 CERTIFICADO DE NO ESTAR EN ZONA DE ALTO RIESGO	10
2.8 DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	10
2.9 PAZ Y SALVO PREDIAL Y VALORIZACIÓN	10
2.10 OFERTA COMERCIAL O COTIZACIÓN DE VENTA DEL PREDIO	10
2.11 VISITA DE RECONOCIMIENTO VISUAL TECNICA AL PREDIO	10
3. REVISIÓN Y ANÁLISIS TÉCNICO Y JURÍDICO PREDIO CARRERA 7 No. 29 – 7313	13
3.1 INFORMACIÓN GENERAL PREDIO	13
3.2 TITULARIDAD DEL PREDIO	13
3.3 ESCRITURA PÚBLICA	14
3.4 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	14
3.5 CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL	15
3.6 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	15
3.7 CERTIFICADO DE NO ESTAR EN ZONA DE ALTO RIESGO	16
3.8 DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	16
3.9 PAZ Y SALVO PREDIAL Y VALORIZACIÓN	16
3.10 OFERTA COMERCIAL O COTIZACIÓN DE VENTA DEL PREDIO	16
3.11 VISITA DE RECONOCIMIENTO VISUAL TECNICA AL PREDIO	17
4. ESTUDIO DE MERCADO	19
5. CONCEPTO DE VIABILIZACIÓN	22
6. ANEXOS	23

1. INTRODUCCIÓN

Por una parte, la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – FINDETER, creada mediante la Ley 57 de 1989, sociedad pública, anónima, del orden nacional, constituida con la participación exclusiva de entidades públicas de conformidad con lo dispuesto en los artículos No. 38 y 68 de la Ley 489 de 1998, dotada de personería jurídica. Como Empresa Industrial y Comercial del Estado, su objetivo es la financiación de proyectos de infraestructura, enfocados a promover el progreso regional y urbano de beneficio común.

En resumen, la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – FINDETER es la banca de desarrollo que ofrece soluciones integrales para construir territorios sostenibles a través de la planeación, estructuración, financiación y asistencia técnica de proyectos de infraestructura, que mejoran la calidad de vida de los colombianos; siendo el socio estratégico de las regiones, con el objeto de generar bienestar para la gente.

Por otra parte, el Ministerio del Trabajo creado mediante Ley 1444, de fecha 04 de mayo de 2011, expedida por el Congreso de Colombia, "*por medio de la cual se escinden unos Ministerios, se otorgan precisas facultades extraordinarias al Presidente de la República para modificar la estructura de la Administración Pública y la planta de personal de la Fiscalía General de la Nación y se dictan otras disposiciones*". Esta entidad es la reorganización del Ministerio de la Protección Social, continuando con los objetivos y funciones señalados por las normas vigentes. Este Ministerio es responsable del fomento y de las estrategias para la creación permanente de empleo estable y con las garantías prestacionales, salariales y de jornada laboral aceptada y suscrita en la Organización Internacional del Trabajo - OIT. Dentro de los objetivos del Ministerio del Trabajo se tiene la formulación y adopción de las políticas, planes generales, programas y proyectos para el trabajo, el respeto por los derechos fundamentales, las garantías de los trabajadores, el fortalecimiento, promoción y protección de las actividades de la economía solidaria y el trabajo decente, a través un sistema efectivo de vigilancia, información, registro, inspección y control; así como del entendimiento y diálogo social para el buen desarrollo de las relaciones laborales. Además, el Ministerio del Trabajo fomenta políticas y estrategias para la generación de empleo estable, la formalización laboral, la protección a los desempleados, la formación de los trabajadores, la movilidad laboral, las pensiones y otras prestaciones.

Asimismo, el Decreto 4108, de fecha 02 de noviembre de 2011, "*por el cual se modifican los objetivos y la estructura del Ministerio del Trabajo y se integra el Sector Administrativo del Trabajo*", establece que la Subdirección Administrativa y Financiera, dependencia que hacer parte de la Secretaría General del Ministerio del Trabajo, mantiene dentro de sus funciones "(...) 13. Organizar, bajo las directrices impartidas por la Secretaría General, la prestación de los servicios generales y de apoyo requeridos para el buen funcionamiento de la entidad (...) y

23. *Apoyar, coordinar y controlar la gestión administrativa y financiera en las Direcciones Territoriales y Oficinas Especiales (...)*".

Por todo lo anterior, el día 17 de octubre de 2019, se suscribe el Contrato Interadministrativo No. 441 de 2019, entre la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – FINDETER y el Ministerio del Trabajo, cuyo objeto es ***“Prestar el servicio de Asistencia Técnica dentro del marco de las operaciones autorizadas por Findeter para la Viabilización Técnica y Jurídica para la adquisición de predios que sean Priorizados por el Ministerio del Trabajo, en el municipio de Quibdó - Chocó”***, debido a que es necesario garantizar el buen funcionamiento del Ministerio del Trabajo a lo largo de todo el territorio nacional, específicamente en el municipio de Quibdó, departamento de Chocó, siendo necesario contar con el apoyo de una entidad con experiencia y capacidad suficiente e idónea para efectos de determinar la viabilización técnica y jurídica de los predios, con el objetivo de seleccionar aquel que cuente con las mejores condiciones para la construcción de una nueva sede, logrando así prestar de forma idónea sus funciones en el territorio.

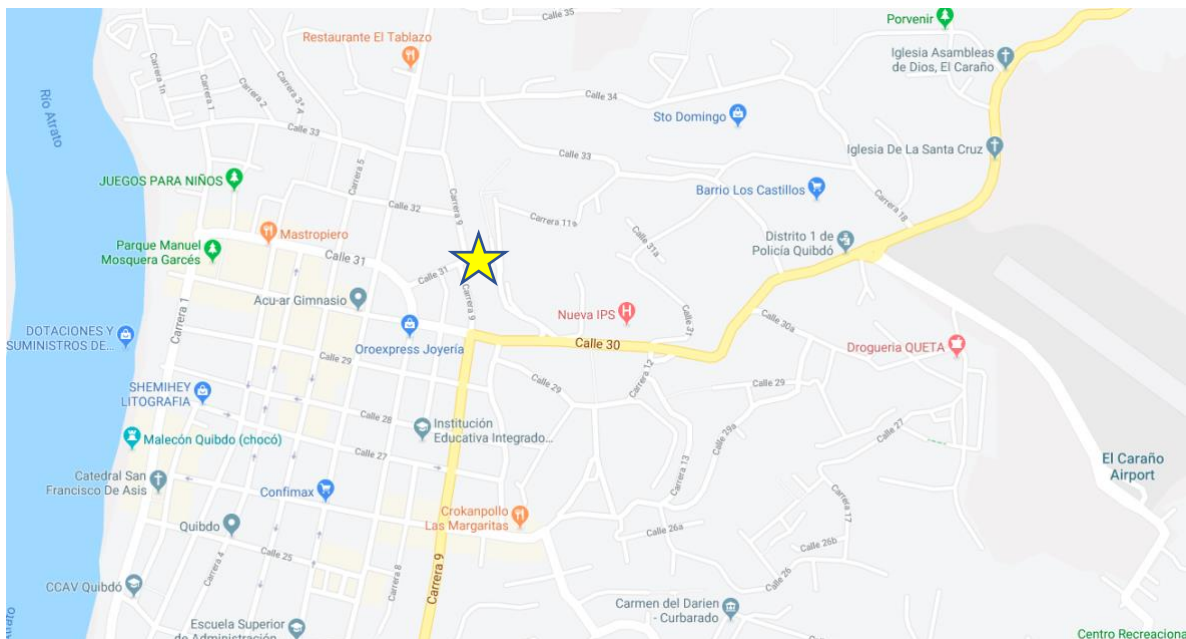
Por último, y de conformidad con la Cláusula Tercera – Obligaciones de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – FINDETER, inciso B, numerales 2 y 3, del Contrato Interadministrativo No. 441 de 2019, que establece *“2. Realizar una revisión y análisis técnico y jurídico de los documentos de los predios entregados por el Ministerio con relación a linderos, titularidad, tradición del predio, entre otros”* y *“3. Realizar una revisión y análisis técnico de los documentos del proyecto, entregados por el Ministerio con relación a las necesidades de la implantación del proyecto en términos de áreas, detalles de los espacios requeridos, entre otros.”*, se elabora este Informe de Viabilización Técnica y Jurídica a dos (2) predios localizados en la zona urbana del municipio de Quibdó - Chocó.

2. REVISIÓN Y ANÁLISIS TÉCNICO Y JURÍDICO DEL PREDIO CALLE 31 No. 09 – 26

2.1 INFORMACIÓN GENERAL PREDIO

En el siguiente grafico se puede observar la ubicación del predio localizado en la Calle 31 No. 09 – 26, este lote cuenta con la siguiente información general:

- Departamento: Chocó.
- Municipio: Quibdó.
- Propietario: Nabor Tadeo Giraldo Aristizabal.
- Dirección: Calle 31 No. 09 – 26.
- Barrio: Tomás Pérez.
- Sector: 02.
- Manzana: 030.
- Lote: 30.
- Uso Actal: Habitacional.
- Zona: Urbana.
- Inmueble: Terreno y vivienda de habitación construida.



2.2 TITULARIDAD DEL PREDIO

El predio cuenta con la siguiente información de titulación:

- Adquisición: Compraventa de inmueble.
- Escritura Pública No. 641.

- Matricula Inmobiliaria: 180-822.
- Cédula Catastral: 01-02-0004-0030-000.

2.3 ESCRITURA PÚBLICA

La Escritura Pública No. 641, de fecha 07 de junio de 2012, expedida por la Notaría Primera del Circuito de Quibdó – Chocó, establece que el predio propiedad de Nabor Tadeo Giraldo Aristizabal, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.690.631 de Santuario – Antioquía, se localiza en la dirección Calle 31 No. 09 – 26, barrio Tomás Pérez, con folio real de Matricula Inmobiliaria No. 180-822 y Ficha Catastral No. 01-02-0004-0030-000.

También, la Escritura Pública No. 641 determina que el predio ubicado dentro del perímetro urbano de la ciudad de Quibdó – Chocó, se encuentra identificado con la nomenclatura Calle 31 No. 09 – 26, con extensión superficial de terreno de 336,00 m², es decir 12,00 m de frente por 28,00 m de largo; con linderos por el norte propiedad de Martha Casas de Manyoma, por el sur con calle pública, por el oriente con propiedad de Ramón Peña y por el occidente con propiedad de Ramón Peña.

Además, en la Cláusula Cuarta – Tradición de la Escritura Pública No. 641, se indica que este inmueble fue adquirido por el vendedor, Ana Rosa Arriaga Hurtado, identificada con cédula de ciudadanía No. 26.257.939 de Quibdó - Chocó, de conformidad con Escritura Pública No. 1533, de fecha 10 de diciembre de 1998, de la Notaría Primera del Circuito de Quibdó – Chocó, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Quibdó – Chocó.

Por otra parte, la Escritura Pública No. 641 demuestra que Ana Rosa Arriaga Hurtado, en su calidad de vendedora del predio, transfirió a favor del comprador, Nabor Tadeo Giraldo Aristizabal, el derecho de dominio y posesión material sobre el lote de terreno junto con la vivienda de habitación construida, con todas sus anexidades, usos, goce, servidumbres y costumbres que legalmente le correspondían.

2.4 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD

El Certificado de Tradición y Libertad, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Quibdó – Chocó, de fecha 19 de septiembre de 2019, del predio con folio real de Matricula Inmobiliaria No. 180-822, cédula catastral No. 01-02-0004-0030-000, en su anotación No. 13, de fecha 12 de junio de 2012, indica que el modo de adquisición del inmueble es a título de compraventa entre Ana Rosa Arriaga Hurtado y Nabor Tadeo Giraldo Aristizabal, quien es identificado como titular de derecho real del dominio del predio.

Adicionalmente, en anotación No. 14 del Certificado de Tradición y Libertad, se especifica la cancelación por voluntad de las partes de la hipoteca adquirida entre Ana Rosa Arriaga Hurtado y el Fondo Nacional del Ahorro.

Igualmente, el Certificado de Tradición y Libertad indica *“lote de terreno en extensión de 12,00 mtrs de frente, por 28,00 mtrs de centro, que linda por el oriente con propiedad de Peña E. Ramón, por el occidente con predios de Peña B. Ramón, por el norte con propiedad de raiz de los herederos de casa viudad de Manyoma Martha y por el sur con calle pública”*. Este certificado se complementa con la siguiente nota: *“Se registró con fecha 06 de abril de 1943 la Resolución No. 72 de fecha 15 de febrero de 1943, expedida por el Ministerio de la Economía Nacional Departamental de Tierras sección de baldío, en extensión de 1980 m². Adjudicación de terrenos baldíos según modo de adquirir de Ministerio de la la Economía Nacional Departamental de Tierras sección de baldío a Peña B. Ramón”*.

Por otra parte, el Certificado de Tradición y Libertad establece como dirección del inmueble tipo urbano la Calle 31 No. 09 – 26, barrio Tomás Pérez.

Por último, el total de anotaciones del Certificado de Tradición y Libertad son 14.

2.5 CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

El Certificado Catastral Nacional, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de fecha 13 de septiembre de 2019, establece que Nabor Tadeo Giraldo Aristizabal, se encuentra inscrito en la base de datos catastral, en calidad de propietario, con Número Predial 01-02-00-00-0004-0030-0-00-00-0000, dirección Calle 31 No. 09 – 26, barrio Tomás Pérez, área terreno 315,00 m² y área construida 208,00 m².

2.6 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

El Certificado de Uso del Suelo, expedido por el Ingeniero Gilson Steven Cetre Ledezma, en su calidad de Coordinador de la Oficina de Planeamiento Físico de la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Municipal de Quibdó – Chocó, de fecha 19 de septiembre de 2019, indica que *“(…) consultando específicamente el Cuadro de Clasificación de Usos del Suelo en los lotes de terreno correspondientes a la dirección Calle 31 No. 09 – 26, barrio Tomás Pérez, de la Ciudad de Quibdó – Chocó, los lineamientos para esta área en cuando a usos conformes son los siguientes:”*

- Código del Polígono: Cna-Centro.
- Uso Principal: Residencial.
- Uso Complementario: Comercial, Institucional y Vivienda.
- Índice de Ocupación: 70%
- Índice de Construcción: hasta 3 pisos 70%. Para 4 pisos y siguiente 50%.

2.7 CERTIFICADO DE NO ESTAR EN ZONA DE ALTO RIESGO

El Certificado de No estar Localizado en Zona que presente Alto Riesgo No Mitigable, expedido por Ilson Antonio Mosquera Córdoba, en su calidad de Coordinador del Consejo Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres de Quibdó – Chocó, de fecha 19 de septiembre de 2019, indica que “(...) se pudo constatar que dicha edificación no se encuentra en zona de alto riesgo por evento de origen eléctrico, sanitarios, ni hidrometeorológicos”.

2.8 DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

El predio localizado en la dirección Calle 31 No. 09 – 26, barrio Tomás Pérez, de la Ciudad de Quibdó – Chocó, cuenta con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios como acueducto, alcantarillado, aseo y energía eléctrica. También, hay disponibilidad de internet y telefonía.

2.9 PAZ Y SALVO PREDIAL Y VALORIZACIÓN

El Paz y Salvo del Impuesto Predial Unificado y Valorización, expedido por Fidel Eliecer Lemos Quejada, en su calidad de Secretario de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Quibdó – Chocó, de fecha 01 de noviembre de 2019, indica que “(...) el propietario del predio localizado en la dirección Calle 31 No. 09 – 26, barrio Tomás Pérez, de la Ciudad de Quibdó – Chocó, se encuentra a paz y salvo por concepto del Impuesto Predial Unificado y Valorización, hasta el 31 de diciembre de 2019”.

2.10 OFERTA COMERCIAL O COTIZACIÓN DE VENTA DEL PREDIO

El propietario del predio, Nabor Tadeo Giraldo Aristizabal, presenta propuesta económica de venta dirigida al Ministerio del Trabajo, de fecha 24 de septiembre de 2019, en la que ofrece el inmueble terreno y construcción urbana, ubicado en la dirección Calle 31 No. 09 – 26, barrio Tomás Pérez, de la Ciudad de Quibdó – Chocó, por la suma de **Cuatrocientos Treinta Millones Seiscientos Setenta y Dos mil Pesos M/Cte (\$ 430.672.000,00)**.

La propuesta económica de venta se encuentra suscrita en original por el propietario del predio.

2.11 VISITA DE RECONOCIMIENTO VISUAL TECNICA AL PREDIO

El día 29 de octubre de 2019, se realizó visita de reconocimiento visual técnica al predio ubicado en la dirección Calle 31 No. 09 – 26, barrio Tomás Pérez, de la Ciudad de Quibdó – Chocó, con el objeto de verificar la factibilidad de ejecución

del proyecto. Esta visita se realizó con el acompañamiento de funcionarios de la Dirección Territorial Chocó del Ministerio del Trabajo y propietario del predio.

Durante la visita de reconocimiento visual técnica, se inspeccionaron aspectos como:

- **Sector:** El sector donde se localiza el predio es centro, aledaño al Centro Histórico de la Ciudad. En este sector predominan el uso habitacional, institucional y comercial.
- **Vecindario:** El estrato socioeconómico del vecindario es medio medio, con construcciones entre 1 y 5 pisos principalmente. Habitan empleados asalariados y profesionales de distintas especialidades.
- **Ubicación:** El predio se localiza en la manzana 030, del sector 02, de la Ciudad de Quibdó – Chocó, de acuerdo con plano de zonificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
De acuerdo con su cercanía al Centro Histórico el uso del suelo presenta cambios de habitacional a comercial o institucional, lo que produce valorización de los lotes de terreno.
- **Actividades Predominante del Sector:** Habitacional, institucional y comercial.
- **Características de las Construcciones Aledañas:** Las construcciones se caracterizan por ser edificadas en concreto y materiales sismoresistentes. Estas varían entre 1 y 5 pisos de altura.
- **Vías:** Las vías de acceso se encuentran construidas en concreto rígido, principalmente, en muy buen estado. Las vías principales para acceder al predio son la carrera 6 y calle 31, con dos carriles, uno en cada sentido, de 4 m de ancho.
La calle 30 comunica el Centro Histórico con el Aeropuerto de la Ciudad, El Caraño.
- **Transporte Público:** Desde el predio hasta las vías por donde transitan las principales rutas de transporte público urbano, se debe caminar 100 m, aproximadamente.
Por la carrera 7 y calle 31, circulan colectivos, busetas, taxis y mototaxis.
- **Infraestructura Urbanística:** El sector se caracteriza por una variada infraestructura urbanística, como lo son instituciones educativas, edificios de gobierno y comerciales.
- **Servicios Públicos Domiciliarios:** El servicio de acueducto, alcantarillado y aseos es suministrado por la Empresa Aguas Nacionales EPM S.A. E.S.P – Aguas del Atrato. Se cuenta con alcantarillado diferenciado de aguas residuales y aguas lluvias.
La energía eléctrica domiciliar y alumbrado público es suministrada por la Empresa de Energía del Chocó – Dispac, el servicio es prestado con buena regularidad.
Los servicios de voz y datos son prestados por la Empresa Telefónica.

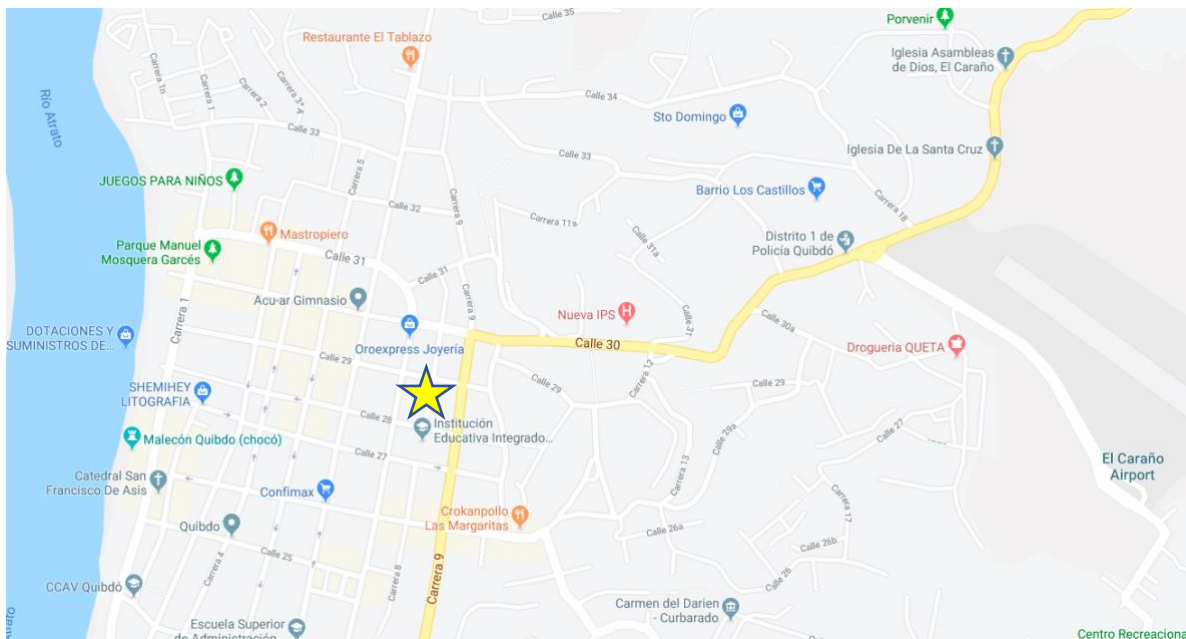
- **Normas Urbanísticas del Sector:** De acuerdo con el Acuerdo Municipal 04, de fecha 22 de agosto de 2002, en el sector predomina la actividad mixta, densidad media alta.
Además, y de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad, las actividades compatibles con la zona central son oficinas de servicios profesionales, técnicos, especializados y administrativos.
- **Construcciones:** Dentro del lote de terreno se encuentra una edificación de 2 pisos en materiales sismoresistentes, donde predominan el concreto y ladrillos. En el piso 1, se tiene un local comercial para bodegaje y en el piso 2 un apartamento para vivienda habitacional.
Esta edificación cuenta con un área construida total de 234 m². Esta construcción debe ser demolida para el desarrollo del proyecto.

3. REVISIÓN Y ANÁLISIS TÉCNICO Y JURÍDICO DEL PREDIO CARRERA 7 No. 29 – 73

3.1 INFORMACIÓN GENERAL PREDIO

En el siguiente grafico se puede observar la ubicación del predio localizado en la Carrera 7 No. 29 – 73, este lote cuenta con la siguiente información general:

- Departamento: Chocó.
- Municipio: Quibdó.
- Propietario: Rudecinda Moya Córdoba y Elizabeth Moya Córdoba.
- Dirección: Carrera 7 No. 29 – 73.
- Barrio: Cesar Contó.
- Sector: 01.
- Manzana: 079.
- Lote: 14.
- Uso Actal: Comercial.
- Zona: Urbana.
- Inmueble: Terreno.



3.2 TITULARIDAD DEL PREDIO

El predio cuenta con la siguiente información de titulación:

- Adquisición: Adjudicación sucesión partición adicional.
- Escritura Pública No. 421.

- Matricula Inmobiliaria: 180-28747.
- Cédula Catastral: 01-01-0079-0014-000.

3.3 ESCRITURA PÚBLICA

La Escritura Pública No. 421, de fecha 26 de junio de 2008, expedida por la Notaría Primera del Circuito de Quibdó – Chocó, establece que el predio propiedad de Rudecinda Moya Córdoba, identificada con cédula de ciudadanía No. 54.252.729 de Quibdó – Chocó, y Elizabeth Moya Córdoba, sin documento de identidad, se localiza en la dirección Carrera 7 No. 29 – 73, barrio Cesar Contó, con folio real de Matricula Inmobiliaria No. 180-28747 y Ficha Catastral No. 01-01-0079-0014-000.

También, la Escritura Pública No. 421 determina que el predio ubicado dentro del perímetro urbano de la ciudad de Quibdó – Chocó, se encuentra identificado con la nomenclatura Carrera 7 No. 29 – 73, con 8,00 m de frente por 24,00 m de fondo; con linderos por el norte propiedad de Olivia Urrego, por el sur propiedad de Hortensia Giraldo Gil, por el oriente con Carrera Séptima y por el occidente con propiedad de Zabulon Córdoba.

Además, la Escritura Pública No. 421, indica que este inmueble fue adquirido por el causante, Ricaurte Córdona Córdoba (QEPD), de conformidad con Escritura Pública No. 115, de fecha 05 de agosto de 1950, de la Notaría Primera del Circuito de Quibdó – Chocó, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Quibdó – Chocó.

Por otra parte, la Escritura Pública No. 421 demuestra que Rudecinda Moya Córdoba y Elizabeth Moya Córdoba, herederas dentro de la sucesión del causante Ricaurte Córdona Córdoba (QEPD), de conformidad con lo perceptuado en el Decreto 902 de 1988, por lo que se realiza partición y adjudicación del lote de terreno ubicado en la Carrera 7 No. 29 – 73.

3.4 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD

El Certificado de Tradición y Libertad, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Quibdó – Chocó, de fecha 24 de septiembre de 2019, del predio con folio real de Matricula Inmobiliaria No. 180-28747, cédula catastral No. 01-01-0079-0014-000, en su anotación No.1, de fecha 27 de noviembre de 2008, indica que el modo de adquisición del inmueble es a título de adjudicación sucesión partición adicional entre Ricaurte Córdona Córdoba (QEPD) y Rudecinda Moya Córdoba y Elizabeth Moya Córdoba, quienes son identificadas como titulares de derecho real del dominio del predio.

Igualmente, el Certificado de Tradición y Libertad indica *“lote de terreno con área de 192 m2, cuyos linderos y demás especificaciones obran en Escritura Pública No. 421, de fecha 26 de junio de 2008, Notaría Primera del Circuito de Quibdó – Chocó,*

Artículo 11 Decreto 1711 de 1984". Este certificado se complementa con las siguientes notas:

1. Escritura Pública No. 115, de fecha 27 de agosto de 1931, Notaría Primera del Circuito de Quibdó – Chocó. Registrada el día 01 de septiembre de 1931, por remate de solar de Junta de Hacienda Municipal a Conrado Coutin R., registrada en Matrícula No. 180-811.
2. Escritura Pública No. 026, de fecha 09 de abril de 1946, Notaría Primera del Circuito de Quibdó – Chocó. Registrada el día 10 de abril de 1946, por compraventa de solar de Conrado Coutin R. a Epifanio Alvarez Caraballo, registrada en Matrícula No. 180-811.
3. Escritura Pública No. 115, de fecha 05 de agosto de 1950, Notaría Primera del Circuito de Quibdó – Chocó. Registrada el día 09 de agosto de 1950, por compraventa de solar de Epifanio Alvarez Caraballo a Ricaurte Córdoba Córdoba, registrada en Matrícula No. 180-811.

Por otra parte, el Certificado de Tradición y Libertad establece como dirección del inmueble tipo urbano la Carrera 7 No. 29 – 73, barrio Cesar Contó.

Por último, el total de anotaciones del Certificado de Tradición y Libertad son 1.

3.5 CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

El Certificado Catastral Nacional, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de fecha 08 de octubre de 2019, establece que Rudecinda Moya Córdoba, se encuentra inscrita en la base de datos catastral, con Número Predial 01-01-00-00-0079-0014-0-00-00-0000, dirección Carrera 7 No. 29 – 73, barrio Cesar Contó, área terreno 213,00 m² y área construida 24,00 m².

El Certificado Catastral Nacional, establece como propietarias del inmueble localizado en la dirección Carrera 7 No. 29 – 73, barrio Cesar Contó, a Rudecinda Moya Córdoba, identificada con cédula de ciudadanía No. 54.252.729 de Quibdó – Chocó, y Elizabeth Moya Córdoba, sin documento de identidad.

3.6 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

El Certificado de Uso del Suelo, expedido por el Ingeniero Gilson Steven Cetre Ledezma, en su calidad de Coordinador de la Oficina de Planeamiento Físico de la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Municipal de Quibdó – Chocó, de fecha 19 de septiembre de 2019, indica que "(...) consultando específicamente el Cuadro de Clasificación de Usos del Suelo en los lotes de terreno correspondientes a la dirección Carrera 7 No. 29 – 73, barrio Cesar Contó, de la Ciudad de Quibdó – Chocó, los lineamientos para esta área en cuando a usos conformes son los siguientes:"

- Código del Polígono: Cna-Centro.
- Uso Principal: Residencial R-4.
- Uso Complementario: Comercial, Institucional y Vivienda.
- Índice de Ocupación: 70%
- Índice de Construcción: hasta 3 pisos 70%. Para 4 pisos y siguiente 50%.

3.7 CERTIFICADO DE NO ESTAR EN ZONA DE ALTO RIESGO

El Certificado de No estar Localizado en Zona que presente Alto Riesgo No Mitigable, expedido por Ilson Antonio Mosquera Córdoba, en su calidad de Coordinador del Consejo Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres de Quibdó – Chocó, de fecha 30 de octubre de 2019, indica que “(...) se pudo constatar que dicha edificación no se encuentra en zona de alto riesgo por evento de origen eléctrico, sanitarios, ni hidrometeorológicos”.

3.8 DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

El predio localizado en la dirección Carrera 7 No. 29 – 73, barrio Cesar Contó, de la Ciudad de Quibdó – Chocó, cuenta con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios como acueducto, alcantarillado, aseo y energía eléctrica. También, hay disponibilidad de internet y telefonía.

3.9 PAZ Y SALVO PREDIAL Y VALORIZACIÓN

La Secretaría de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Quibdó – Chocó, emitió Factura de Impuesto Predial Unificado, para el predio localizado en la dirección Carrera 7 No. 29 – 73, barrio Cesar Contó, de la Ciudad de Quibdó – Chocó, con pago pendiente por realizar desde el año 2013 hasta el año 2019, por valor de \$ 10.317.976,00, sin descuento hasta el día 31 de diciembre de 2019.

No se anexa Paz y Salvo del Impuesto Predial Unificado y Valorización, expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Quibdó – Chocó.

3.10 OFERTA COMERCIAL O COTIZACIÓN DE VENTA DEL PREDIO

Rudecinda Moya Córdoba, identificada con cédula de ciudadanía No. 54.252.729 de Quibdó – Chocó, presenta propuesta económica de venta, en la que ofrece el inmueble terreno y construcción urbana, ubicado en la dirección Carrera 7 No. 29 – 73, barrio Cesar Contó, de la Ciudad de Quibdó – Chocó, por la suma de **Cuatrocientos Noventa Millones de Pesos M/Cte (\$ 490.000.000,00)**.

La propuesta económica de venta no se encuentra suscrita en original y solo es presentada por Rudecinda Moya Córdoba.

3.11 VISITA DE RECONOCIMIENTO VISUAL TECNICA AL PREDIO

El día 29 de octubre de 2019, se realizó visita de reconocimiento visual técnica al predio ubicado en la dirección Carrera 7 No. 29 – 73, barrio Cesar Contó, de la Ciudad de Quibdó – Chocó, con el objeto de verificar la factibilidad de ejecución del proyecto. Esta visita se realizó con el acompañamiento de funcionarios de la Dirección Territorial Chocó del Ministerio del Trabajo y una propietaria del predio.

Durante la visita de reconocimiento visual técnica, se inspeccionaron aspectos como:

- **Sector:** El sector donde se localiza el predio es centro, aledaño al Centro Histórico de la Ciudad. En este sector predominan el uso habitacional, institucional y comercial.
- **Vecindario:** El estrato socioeconómico del vecindario es medio medio, con construcciones entre 1 y 5 pisos principalmente. Habitan empleados asalariados y profesionales de distintas especialidades.
- **Ubicación:** El predio se localiza en la manzana 079, del sector 01, de la Ciudad de Quibdó – Chocó, de acuerdo con plano de zonificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
De acuerdo con su cercanía al Centro Histórico el uso del suelo presenta cambios de habitacional a comercial o institucional, lo que produce valorización de los lotes de terreno.
- **Actividades Predominante del Sector:** Habitacional, institucional y comercial.
- **Características de las Construcciones Aledañas:** Las construcciones se caracterizan por ser edificadas en concreto y materiales sismoresistentes. Estas varían entre 1 y 5 pisos de altura.
- **Vías:** Las vías de acceso se encuentran construidas en concreto rígido, principalmente, en muy buen estado. Las vías principales para acceder al predio son la carrera 7 y calle 30, con dos carriles, uno en cada sentido, de 4 m de ancho.
La calle 30 comunica el Centro Histórico con el Aeropuerto de la Ciudad, El Caraño.
- **Transporte Público:** Desde el predio hasta las vías por donde transitan las principales rutas de transporte público urbano, se debe caminar 100 m, aproximadamente.
Por la carrera 7 y calle 31, circulan colectivos, busetas, taxis y mototaxis.
- **Infraestructura Urbanística:** El sector se caracteriza por una variada infraestructura urbanística, como lo son instituciones educativas, edificios de gobierno y comerciales.
- **Servicios Públicos Domiciliarios:** El servicio de acueducto, alcantarillado y aseos es suministrado por la Empresa Aguas

Nacionales EPM S.A. E.S.P – Aguas del Atrato. Se cuenta con alcantarillado diferenciado de aguas residuales y aguas lluvias. La energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público es suministrada por la Empresa de Energía del Choco – Dispac, el servicio es prestado con buena regularidad.

Los servicios de voz y datos son prestados por la Empresa Telefónica.

- **Normas Urbanísticas del Sector:** De acuerdo con el Acuerdo Municipal 04, de fecha 22 de agosto de 2002, en el sector predomina la actividad mixta, densidad media alta.

Además, y de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad, las actividades compatibles con la zona central son oficinas de servicios profesionales, técnicos, especializados y administrativos.

- **Construcciones:** Dentro del lote de terreno se encuentra una edificación de 1 piso en madera, para uso comercial.

Actualmente, el inmueble es utilizado para la fabricación y comercialización de ladrillos en concreto.

4. ESTUDIO DE MERCADO

Con el objeto de analizar la oferta y demanda existente en el sector de compraventa de predios para la construcción de la nueva sede de la Dirección Territorial del Ministerio del Trabajo, en la ciudad de Quibdó – Chocó, se realiza el comparativo de Valor/m², para con ello establecer la viabilidad y toma de decisión en relación con la compra de uno de los predios:



Dirección: Carrera 9 calle 30.
Área: 411 m².
Valor: \$ 1.100.000.000,00
Valor/m²: \$ 2.676.399,00



Dirección: Carrera 18 calle 32.
Área: 140 m².
Valor: \$ 290.000.000,00
Valor/m²: \$ 2.071.429,00



Dirección: Carrera 5 calle 24.
Área: 873 m².
Valor: \$ 2.300.000.000,00
Valor/m²: \$ 2.634. 593,00

De conformidad con las propuestas económica de venta de los dos (2) predios a viabilizar se tienen los siguientes Valor/m²:



Dirección: Calle 31 No. 9 26.
Propietario: Nabor Tadeo Giraldo Aristizabal.
Área: 315 m².
Valor: \$ 430.672.000,00.
Valor/m²: \$ 1.367.213,00.



Dirección: Carrera 7 No. 29 57.
Propietario: Rudecinda Moya Córdoba y Elizabeth Moya Córdoba.
Área: 213 m².
Valor: \$ 490.000.000,00.
Valor/m²: \$ 2.300.469,00.

5. CONCEPTO DE VIABILIZACIÓN

De acuerdo con la revisión y análisis técnico y jurídico de los documentos de cada uno de los predios, relacionados con titularidad, tradición, paz y salvos, entre otros; la implantación del proyecto en términos de áreas requeridas y detalles de los espacios suministrados por el Ministerio del Trabajo; visita de reconocimiento visual técnica a cada predio viabilizado y al estudio de mercado de los precios de los terrenos en la ciudad de Quibdó – Chocó, se emiten los siguientes conceptos:

- El predio localizado en la dirección Calle 31 No. 09 – 26, barrio Tomás Pérez, de la Ciudad de Quibdó – Chocó, propiedad de Nabor Tadeo Giraldo Aristizabal, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.690.631 de Santuario – Antioquía, cuenta con la totalidad de los documentos requeridos para realizar la adquisición del inmueble a título de compraventa por parte del Ministerio del Trabajo.

Por lo anterior, se emite concepto de viabilidad para la adquisición del predio localizado en la dirección Calle 31 No. 09 – 26, barrio Tomás Pérez, de la Ciudad de Quibdó – Chocó, priorizado por el Ministerio del Trabajo en el municipio de Quibdó – Chocó.

- El predio localizado en la dirección Carrera 7 No. 29 57, barrio Cesar Contó, de la Ciudad de Quibdó – Chocó, propiedad de Rudecinda Moya Córdoba, identificada con cédula de ciudadanía No. 54.252.729 de Quibdó – Chocó, y Elizabeth Moya Córdoba, sin documento de identidad, NO tiene Paz y Salvo del Impuesto Predial Unificado y Valorización, documento requerido para realizar la adquisición del inmueble a título de compraventa por parte del Ministerio del Trabajo.

Por lo anterior, NO se emite concepto de viabilidad para la adquisición del predio localizado en la dirección Carrera 7 No. 29 57, barrio Cesar Contó, de la Ciudad de Quibdó – Chocó, priorizado por el Ministerio del Trabajo en el municipio de Quibdó – Chocó.

6. ANEXOS

- Escritura Pública.
- Certificado de Tradición y Libertad.
- Certificado Catastral Nacional
- Certificado de Uso del Suelo
- Certificado de No Estar en Zona de Alto Riesgo
- Disponibilidad de Servicios Públicos Domiciliarios
- Paz y Salvo Predial y Valorización
- Oferta Comercial o Cotización de Venta del Predio
- Registro Fotográfico