Proyecto de DECRETO No. [.] DE . [.] DE . [.] DE 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE DAN LINEAMIENTOS PARA LA EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS DE NOMENCLATURA URBANA OFICIAL EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, CESAR".

EL ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR,

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 3 del artículo 315 de la Constitución Política, la Ley 136 de 1994, la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, especialmente el Acuerdo Municipal No. 021 de 18 de junio de 1996 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO:

Que el articulo 311 de la Constitución Política de 1991, establece al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado y le corresponde. "*prestar /os servicios públicos quo determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes*".

Que la Ley 142 de 1994, por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios en Colombia, dispone que la prestación eficiente y oportuna de los servicios públicos domiciliarios requiere de una adecuada identificación predial y espacial de los usuarios, siendo la nomenclatura urbana un insumo técnico esencial para tal fin.

Que la Ley 388 de 1997 establece en su artículo 5 que corresponde a los municipios organizar el territorio mediante instrumentos de planificación que garanticen su desarrollo armónico, la prestación eficiente de los servicios públicos, el adecuado uso del suelo y la seguridad jurídica en los procesos de ocupación urbana.

Que en virtud del artículo 97 del Decreto 1077 de 2015, los municipios deben garantizar la correcta asignación de nomenclatura urbana oficial, en armonía con los principios de unicidad, claridad, coherencia cartográfica y legalidad territorial.

Que la Oficina de Gestión Catastral de acuerdo con el Numeral 15 del ítem '*2.3.5. Funciones de La Oficina De Gestión Catastral*, Artículo 4° del Decreto Municipal No. 0589 del 25 de julio de 2022 "*POR EL CUAL SE MODIFICA LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACION CENTRAL DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, SE CREA LA OFICINA DE GESTIÓN CATASTRAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES*" se le asignan las funciones de: "*Dirigir, coordinar, controlar y administrar el Gestionar la asignación y los cambios de la nomenclatura oficial vial y domiciliaria en la jurisdicción, de conformidad la normatividad vigente*".

Que en la actualidad la Oficina Asesora de Planeación Municipal solo expide certificados de nomenclatura urbana oficial a partir de la existencia de una referencia catastral individualizada, la cual se materializa únicamente luego de surtidos los procesos de subdivisión física, jurídica y actualización catastral, que pueden extenderse hasta cinco (5) años después de iniciadas las obras o de haberse escriturado las unidades inmobiliarias.

Que esta situación ha generado limitaciones institucionales y obstáculos operativos para los desarrolladores inmobiliarios, especialmente en las fases de preventa y construcción de proyectos urbanísticos, en donde la inexistencia de una nomenclatura oficial impide cumplir con requerimientos

exigidos por entidades financieras, notariales, de servicios públicos domiciliarios y plataformas de información territorial.

Que las empresas prestadoras de servicios públicos y las entidades bancarias exigen la presentación de un certificado de nomenclatura urbana para la conexión de redes o aprobación de créditos hipotecarios, requerimiento que no puede ser atendido en la etapa de preventa dado que no existe aún licencia urbanística ni se cuenta con carta catastral de predios individualizados.

Que dicha situación ha llevado a que el urbanizador, constructor y/o desarrollador inmobiliario asignen, de manera autónoma y sin control institucional, direcciones a las unidades inmobiliarias comercializadas, generando discrepancias con la nomenclatura oficial del municipio y ocasionando distorsiones en el registro inmobiliario, en los procesos catastrales, y en la identificación territorial de los predios por parte de las autoridades.

Que la ausencia de lineamientos institucional que regule la expedición de certificados de nomenclatura urbana ha limitado el accionar de la Oficina Asesora de Planeación Municipal para brindar respuestas técnicas viables en el marco de los principios de eficiencia, eficacia y coordinación interinstitucional.

Que en atención a la realidad del mercado inmobiliario y a las necesidades del desarrollo urbano, se hace necesario establecer un mecanismo técnico y administrativo que permita la expedición de un certificado de nomenclatura provisional urbana, con validez temporal, basado en los diseños urbanísticos aprobados, que será reemplazado por la nomenclatura oficial una vez se surta la mutación catastral correspondiente.

Que la adopción de esta medida busca garantizar seguridad jurídica en las etapas iniciales del desarrollo urbanístico, claridad en los procesos de comercialización, formalización y titulación de bienes inmuebles, así como la adecuada articulación entre el desarrollo físico del territorio y la gestión institucional de los datos urbanos y prediales.

Que en virtud de lo anterior, se hace procedente adoptar lineamientos para la Expedición de Certificados de Nomenclatura Urbana, como instrumento técnico y operativo de aplicación en el Municipio de Valledupar.

RESUELVE:

Artículo 1°. Objeto. Generar lineamientos para la expedición de Certificados de Certificados de Nomenclatura Urbana Oficial y Nomenclatura Provisional Urbana y en el Municipio de Valledupar, como instrumento técnico, normativo y operativo para la asignación y certificación de nomenclatura urbana, en el marco de la planificación del territorio y la gestión de los servicios urbanos.

CAPÍTULO I
ASPECTOS GENERALES DE LA NOMENCLATURA URBANA

Artículo 2°. Naturaleza y finalidad de la nomenclatura urbana. La nomenclatura urbana constituye un elemento esencial de ordenamiento y planeación territorial, orientado a facilitar la ubicación de los predios y vías urbanas, permitir el registro predial por parte de las autoridades, habilitar la prestación eficiente de servicios públicos y privados, y garantizar la interoperabilidad entre sistemas de información territorial. La nomenclatura se fundamenta en un modelo técnico de ejes estructurantes viales que orientan su asignación al contexto urbano del Municipio de Valledupar.

Proyecto de DECRETO No. [.] DE . [.] DE . [.] DE 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE DAN LINEAMIENTOS PARA LA EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS DE NOMENCLATURA URBANA OFICIAL EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, CESAR".

Artículo 3°. Principios rectores. La nomenclatura urbana deberá cumplir con las siguientes características esenciales:

- **Universalidad:** Toda unidad predial debe contar con una dirección única dentro del sistema urbano.
- **Unicidad y no repetición:** Cada dirección debe ser irrepetible dentro del sistema municipal.
- **Claridad y autocontenimiento:** La nomenclatura debe facilitar la orientación espacial sin necesidad de elementos interpretativos adicionales.
- **Flexibilidad y expansión:** El sistema debe permitir su crecimiento armónico con el desarrollo urbano futuro.

Artículo 4°. Nomenclatura vial. Se entiende por nomenclatura vial el conjunto de caracteres alfanuméricos utilizados para identificar una vía. Esta se compone de:

- **Vía principal:** Corresponde a la vía pública sobre la cual se encuentra ubicado el acceso principal del predio. Su denominación puede estar compuesta por un tipo de vía (calle, carrera, transversal, diagonal, avenida, etc.), un número o nombre común aprobado mediante Acuerdo del Concejo Municipal.
- **Vía generadora:** Es la vía de menor denominación numérica que intersecta con la vía principal y se utiliza como punto de referencia para generar la nomenclatura predial.

Artículo 5°. Nomenclatura domiciliaria. La nomenclatura domiciliaria es el identificador alfanumérico único asignado a un predio, compuesto por:

- La vía principal.
- La vía generadora.
- Un número que representa la distancia aproximada en metros desde el eje generador hasta el acceso del predio, ajustado al número par o impar según el costado vial.
- En caso necesario, un tercer componente al interior del lote, que identifica interiores, mejoras o unidades de propiedad horizontal, según aplique.

Se clasifica en tres categorías:

- **Principal:** Correspondiente al acceso principal del predio.
- **Secundaria:** Corresponde a accesos localizados sobre la misma vía principal.
- **Incluye:** Corresponde a accesos sobre vías diferentes a la vía principal del predio.

Artículo 6°. Ámbito de aplicación. Las disposiciones de este decreto serán aplicables a todos los procesos de planificación, licenciamiento urbanístico, registro predial, prestación de servicios públicos, financiación, comercialización, control urbano y demás actividades que requieran como insumo la asignación o certificación de la nomenclatura urbana dentro del perímetro urbano del Municipio de Valledupar.

Proyecto de DECRETO No. [.] DE . [.] DE . [.] DE 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE DAN LINEAMIENTOS PARA LA EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS DE NOMENCLATURA URBANA OFICIAL EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, CESAR".

CAPÍTULO II
CERTIFICADOS DE NOMENCLATURA URBANA OFICIAL

Artículo 7°. Naturaleza del certificado de nomenclatura urbana oficial. El Certificado de Nomenclatura Urbana Oficial es un concepto de carácter técnico expedido por la Oficina Asesora de Planeación Municipal y/o quien haga sus veces o ejerza estás funciones, mediante el cual se reconoce y formaliza la asignación de una dirección alfanumérica única a un predio o unidad inmobiliaria, en concordancia con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, la cartografía oficial, la base catastral y las normas vigentes sobre nomenclatura urbana.

Este certificado tiene efectos jurídicos plenos frente a terceros y constituye el un sistema de identificación de vías y predios que se basa en un modelo de ejes estructurantes para ubicar con precisión los inmuebles para la identificación territorial oficial del predio, para fines de registro público, inscripción catastral, conexión de servicios públicos domiciliarios, licenciamiento urbanístico, tributación, entre otros.

Artículo 8°. Requisitos para su expedición. Los lineamientos para la emisión del Certificado de Nomenclatura Urbana Oficial se protocolizarán en el Manual de Procesos y Procedimientos.

Artículo 9°. Criterios para la asignación de nomenclatura oficial. La nomenclatura oficial será asignada por la Oficina Asesora de Planeación Municipal y quien haga sus veces o ejerza estás funciones con base en los siguientes criterios técnicos:

- La ubicación del acceso principal sobre la vía pública (vía principal).
- La intersección más próxima con una vía de menor jerarquía (vía generadora).
- La distancia aproximada desde dicha intersección, ajustada al número par o impar según el costado vial.
- En caso de propiedad horizontal o subdivisión interna, el identificador específico de la unidad inmobiliaria (interior, apartamento, local, bodega, entre otros).

La asignación se realizará conforme a los principios de unicidad, continuidad, coherencia, claridad y compatibilidad con los registros catastrales y cartográficos del municipio.

Artículo 10°. Proceso de validación institucional. Antes de expedirse el certificado, la Oficina Asesora de Planeación Municipal y/o quien haga sus veces o ejerza estás funciones, deberá realizar una verificación técnica del predio en la cartografía oficial del municipio y en la base catastral vigente. En caso de inconsistencias, duplicidades o superposición con otras direcciones ya existentes, se solicitarán aclaraciones o documentos adicionales por parte del solicitante.

Artículo 11°. Correspondencia con nomenclatura provisional. Cuando exista un Certificado de Nomenclatura Provisional Urbana previo, la nomenclatura oficial deberá guardar correspondencia con este, salvo que medie justificación técnica documentada por parte de la Oficina Asesora de Planeación Municipal y/o quien haga sus veces o ejerza estás funciones, que obligue a su modificación. La nomenclatura oficial será considerada definitiva y prevalecerá sobre cualquier dirección utilizada de manera informal o no autorizada.

Proyecto de DECRETO No. [.] DE . [.] DE . [.] DE 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE DAN LINEAMIENTOS PARA LA EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS DE NOMENCLATURA URBANA OFICIAL EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, CESAR".

Artículo 12°. Efectos jurídicos. El Certificado de Nomenclatura Urbana Oficial constituye la base oficial de identificación predial del inmueble dentro del territorio del municipio y será exigible para efectos de:

- Registro de escrituras públicas en oficinas de instrumentos públicos.
- Actualización de la base catastral y tributaria.
- Conexión a redes de servicios públicos.
- Trámites de licenciamiento, inspección, vigilancia y control urbano.
- Actividades notariales, comerciales, financieras o administrativas que requieran una dirección oficial.

Artículo 13°. Mecanismos de divulgación y trazabilidad. La Oficina Asesora de Planeación Municipal y/o quien haga sus veces o ejerza estás funciones, garantizará el acceso público a la información contenida en los certificados de nomenclatura urbana oficial, mediante los mecanismos de consulta y verificación establecidos en el artículo 14 del presente decreto. La trazabilidad entre la nomenclatura provisional y la oficial se mantendrá en los sistemas institucionales para efectos de control y seguimiento.

CAPÍTULO III
CERTIFICADOS DE NOMENCLATURA PROVISIONAL URBANA

Artículo 14°. Naturaleza del certificado de nomenclatura provisional urbana. El Certificado de Nomenclatura Provisional Urbana es un concepto técnico oficial expedido por la Oficina Asesora de Planeación Municipal y/o quien haga sus veces o ejerza estás funciones, con fundamento en la propuesta de nomenclatura contenida en el plano general urbanístico georreferenciado de un proyecto inmobiliario en etapa de formulación o estructuración, previa a la obtención de la respectiva licencia urbanística.

Este certificado tiene por objeto asignar de manera transitoria y válida una dirección predial provisional, que permita a los desarrolladores y terceros relacionados (entidades financieras, notarías, empresas de servicios públicos domiciliarios y organismos de control) gestionar trámites administrativos, jurídicos, técnicos y comerciales durante las fases de preventa, diseño y construcción del proyecto urbanístico.

Artículo 15°. Requisitos para su expedición. Para la expedición del Certificado de Nomenclatura Provisional Urbana, el(los) desarrollador(es) deberá(n) presentar ante la Oficina Asesora de Planeación Municipal y quien haga sus veces o ejerza estás funciones, como mínimo, los siguientes documentos:

1. Plano general urbanístico del proyecto georreferenciado, en al menos uno de los siguientes formatos: SHP (shape file), DWG (AutoCAD) o KMZ (Google Earth).
2. Memoria técnica explicativa de la propuesta de nomenclatura, que incluya los criterios aplicados (modelo de ejes estructurantes utilizado, la jerarquización vial y la relación entre la vía principal y las vías generadoras).
3. Certificado Plano Predial Catastral o Carta Catastral.

4. Documento que acredite el solicitante: Si es persona natural copia del documento de identificación y si es persona jurídica copia del documento que certifique la personería jurídica.
5. Acto administrativo o constancia que identifique al desarrollador como responsable del proyecto.

Parágrafo 1. En caso de conjuntos residenciales cerrados o bajo régimen de propiedad horizontal, la Oficina Asesora de Planeación Municipal y quien haga sus veces o ejerza estás funciones, deberá respetar los identificadores alfanuméricos asignados como tercer componente de la nomenclatura domiciliaria, tales como los correspondientes a unidades privadas, bloques, apartamentos o similares, conforme a lo previsto en el diseño arquitectónico y urbanístico del conjunto.

Parágrafo 2. El Certificado de Nomenclatura Provisional debe ser solicitado en la fase inicial del proyecto, una vez se obtenga el diseño urbanístico definitivo y antes que se haya obtenido la licencia urbanística. Esto permite que se asignen direcciones provisionales a los predios, permitiendo su comercialización y la prestación de servicios básicos.

Parágrafo 3. Si el proyecto experimenta modificaciones que alteran la distribución, la malla vial o los identificadores alfanuméricos asignados como tercer componente de la nomenclatura domiciliaria (tales como los correspondientes a unidades privadas, bloques, apartamentos o similares) conforme a lo previsto en el diseño arquitectónico y urbanístico inicial, el desarrollador está obligado a informar y solicitar nuevo certificado de nomenclatura, el cual debe actualizarse e informar sobre los cambios en el mismo, dejando sin efectos el anterior con estos ajustes definitivos, siendo responsable el urbanizador, constructor y/o desarrollador inmobiliario del correspondiente tramite o gestión del mismo.

Parágrafo 4. Requisitos para su expedición. Los lineamientos para la emisión del Certificado de Nomenclatura Provisional Urbana se protocolizarán en el Manual de Procesos y Procedimientos.

Artículo 16°. Validez y uso del certificado. El Certificado de Nomenclatura Provisional Urbana tendrá validez para efectos informativos y de gestión administrativa ante terceros, tales como:

- Empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.
- Establecimientos bancarios o entidades de financiación de vivienda.
- Notarías, curadurías urbanas y demás autoridades o entidades involucradas en la estructuración o formalización del proyecto.

Dicho certificado no sustituye el Certificado de Nomenclatura Urbana Oficial, ni constituye un título jurídico habilitante para actuaciones de carácter catastral, registral o de licenciamiento urbanístico. Su uso se limita a los fines transitorios señalados en este decreto.

Artículo 17°. Vigencia del certificado provisional. El Certificado de Nomenclatura Provisional Urbana tendrá una vigencia máxima de dos (2) años contado a partir de la fecha de su expedición (siempre y cuando no se inicien las obras de construcción o tramites de registro), o hasta que se efectúe la subdivisión material del predio y se expidan los respectivos actos jurídicos y administrativos que soporten la creación de nuevas unidades prediales, es decir, se asigne una referencia catastral

individual a cada unidad del proyecto, acreditada mediante la carta catastral o certificado expedido por la autoridad catastral competente.

Parágrafo. Una vez se inicie formalmente la etapa constructiva del proyecto de acuerdo a la respectiva licencias urbanísticas dicho certificado será válido hasta se presente una Mutación de Quinta Clase, conforme al artículo 11 de la Resolución 070 de 2011 del IGAC, es decir, división material o desenglobe de un predio matriz, con creación de nuevos predios.

Artículo 18°. Obligación de correspondencia entre la nomenclatura provisional y la oficial. Una vez expedido el Certificado de Nomenclatura Urbana Oficial, este deberá mantener la correspondencia técnica con la nomenclatura provisional previamente asignada, salvo que exista justificación técnica debidamente sustentada por la Oficina Asesora de Planeación Municipal y/o quien haga sus veces o ejerza estás funciones, o medie disposición legal o estudio técnico especializado que motive la modificación.

Artículo 19°. Conservación de la trazabilidad institucional. La Oficina Asesora de Planeación Municipal y quien haga sus veces o ejerza estás funciones llevará un registro de todos los certificados de nomenclatura provisional urbana expedidos, con los planos aportados, la trazabilidad técnica del proyecto, las modificaciones realizadas y su correspondencia futura con la nomenclatura oficial asignada. Dicho archivo hará parte del expediente del proyecto urbanístico y servirá como insumo en procesos de control urbano, revisión de licencias y fiscalización posterior.

Artículo 20°. Facultades de inspección, vigilancia y control. La asignación de nomenclatura provisional no exime a los desarrolladores del cumplimiento de las normas urbanísticas y catastrales vigentes. La administración municipal, a través de la Secretaría de Gobierno o la dependencia que haga sus veces, podrá ejercer labores de inspección, vigilancia y control sobre los usos indebidos, falsificaciones o alteraciones de la nomenclatura provisional, de conformidad con el régimen sancionatorio aplicable.

Artículo 21°. Desarrollo de herramientas de verificación institucional. La Oficina Asesora de Planeación Municipal, en coordinación con la Oficina de Catastro Municipal y/o la(s) dependencia(s) que haga(n) sus veces, deberá(n) diseñar, implementar y mantener actualizado un sistema de verificación de los certificados de nomenclatura provisional urbana y oficial expedidos en el Municipio de Valledupar.

Dicho sistema podrá consistir en una plataforma digital, base de datos, código QR, servicio de consulta web o cualquier otro mecanismo tecnológico que permita a entidades públicas, empresas de servicios públicos, entidades financieras y la ciudadanía en general, consultar la validez, trazabilidad, vigencia y correspondencia técnica de los certificados emitidos.

El mecanismo deberá garantizar, como mínimo:

1. Identificación única del certificado mediante código alfanumérico.
2. Datos básicos del predio y del proyecto urbanístico.
3. Fecha de emisión y vigencia del certificado.

Proyecto de DECRETO No. [.] DE . [.] DE . [.] DE 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE DAN LINEAMIENTOS PARA LA EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS DE NOMENCLATURA URBANA OFICIAL EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, CESAR".

CAPÍTULO III
DISPOSICIONES FINALES

Artículo 22°. Aplicación transitoria. Mientras se adopta e implementa plenamente la herramienta digital de verificación y trazabilidad de certificados a que hace referencia el artículo 14 del presente decreto, la Oficina Asesora de Planeación Municipal y/o quien haga sus veces o ejerza estás funciones, deberá llevar un registro manual o físico organizado, cronológico y público, con respaldo en medios digitales, que permita la consulta y validación de los certificados emitidos.

Artículo 23°. Expedición de la Manual de Procesos y Procedimientos. La Oficina Asesora de Planeación Municipal y/o quien haga sus veces o ejerza estás funciones, deberá establecer el(os) Manual(es) de Procesos y Procedimientos de la Expedición de Certificados de Nomenclatura Provisional Urbana y Certificados de Nomenclatura Urbana Oficial del Municipio de Valledupar.

Artículo 24°. Articulación institucional. La Oficina Asesora de Planeación Municipal y quien haga sus veces o ejerza estás funciones deberá coordinar con las siguientes dependencias municipales y entidades externas, según sea el caso, la implementación de los lineamientos establecidos en este decreto:

- Secretaría de Hacienda Municipal (para integración con la base tributaria).
- Oficina de Catastro Municipal o entidad delegada.
- Empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.
- Curadurías urbanas.
- Oficina Jurídica Municipal.
- Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar (para fines informativos).
- Gremios constructores y/o desarrolladores inmobiliarios.

Artículo 25°. Derogatorias. El presente decreto deroga expresamente todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial aquellas relacionadas con la expedición de certificados de nomenclatura urbana que no distingan entre la etapa provisional y oficial, o que impidan la asignación técnica de nomenclatura en etapas tempranas del desarrollo urbanístico.

Artículo 26°. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y será de obligatorio cumplimiento para todas las dependencias de la Administración Municipal, así como para los promotores, desarrolladores, urbanizadores, empresas de servicios públicos, entidades financieras, autoridades urbanísticas y ciudadanía en general.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

ERNESTO MIGUEL OROZCO DURAN
Alcalde del Municipio Valledupar

Proyectó	**LAURA VANESSA GARRIDO TORRES /** Jefe Oficina Asesora de Planeación Municipal	
Revisó / Aprobó	**JOSE MARIA CAMPO CASTRO /** Jefe Oficina Asesora Jurídica Municipal	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento con sus respectivos soportes y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad, lo presentamos para su firma.		

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto 'Por medio del cual se dan lineamientos para la expedición de certificados de nomenclatura urbana oficial en el municipio de Valledupar, Cesar'

La Oficina Asesora de Planeación Municipal (OAPM), en cumplimiento de sus funciones y en concordancia con lo establecido en el artículo 8, numeral 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011, pone a disposición de la ciudadanía el proyecto de decreto "POR MEDIO DEL CUAL SE DAN LINEAMIENTOS PARA LA EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS DE NOMENCLATURA URBANA OFICIAL EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, CESAR". Esta publicación tiene como finalidad garantizar el derecho a la participación ciudadana en la elaboración de actos administrativos de carácter general, conforme a lo previsto en la normatividad vigente y en particular de acuerdo con las directrices del Decreto Municipal No. 000500 del 08 de abril de 2024.

El objetivo del proyecto es establecer un marco regulatorio técnico y jurídico que permita la expedición de certificados de nomenclatura urbana oficial y provisional, como instrumentos esenciales para la planificación, gestión del territorio y prestación eficiente de servicios públicos. Esta iniciativa busca resolver los obstáculos que enfrentan los desarrolladores inmobiliarios durante las fases iniciales de los proyectos urbanísticos, especialmente en la etapa de preventa y construcción, en la que aún no se cuenta con referencia catastral individualizada ni con mecanismos que habiliten la expedición de nomenclatura oficial.

A continuación, se presentan los principales aspectos abordados por el proyecto:

---

1. Antecedentes

La solicitud de concepto jurídico se enmarca en las gestiones realizadas por la Oficina Asesora de Planeación Municipal (OAPM) para dar respuesta a una problemática identificada en los proyectos urbanísticos en etapa de preventa y construcción en el Municipio de Valledupar. Los desarrolladores inmobiliarios han manifestado de manera recurrente la dificultad de cumplir con los requisitos establecidos para la obtención del Certificado de Nomenclatura Urbana Oficial, debido a la ausencia de una referencia catastral individualizada en las primeras fases de los proyectos, lo cual impide la expedición de dicho certificado.

En este sentido, la solicitud de información recibida el 21 de febrero de 2025, de parte de Mayales S.A.S., empresa constructora, subraya la incertidumbre y las dificultades operativas para los constructores que requieren la nomenclatura urbana tanto para la conexión de servicios públicos como para la aprobación de créditos hipotecarios. La solicitud incluye tres puntos clave que detallan la necesidad urgente de un mecanismo que permita a los desarrolladores obtener un certificado provisional en lugar del certificado oficial, ya que el proceso de actualización catastral puede demorar hasta cinco años después de la venta y construcción de los predios. Este vacío normativo se convierte en un obstáculo para el

desarrollo eficiente de los proyectos urbanísticos, generando incertidumbre tanto para las autoridades como para los ciudadanos.

En encuentros previos entre la OAPM y los desarrolladores, se había acordado que los planos aprobados del proyecto serían enviados para obtener una "certificación provisional" que permitiera la identificación de los inmuebles durante la fase de preventa. Sin embargo, en reuniones posteriores con el Registrador de Instrumentos Públicos, se advirtió que la actualización de la nomenclatura no solo requeriría el certificado de la OAPM, sino también un certificado catastral que evidencie la referencia catastral asignada a cada folio de matrícula, un requisito que resulta imposible de cumplir en los casos de proyectos que aún se encuentran en las etapas iniciales de desarrollo.

Este contexto ha llevado a la OAPM a considerar la expedición de un Certificado de Nomenclatura Provisional Urbana, como medida transitoria que permita a los desarrolladores manifestar formalmente que la nomenclatura utilizada en los proyectos corresponde a la definida en el diseño aprobado, hasta tanto se cumplan los requisitos técnicos y jurídicos necesarios para la asignación oficial de la nomenclatura urbana.

2. Planteamiento del Problema Jurídico

La OAPM, en cumplimiento de sus funciones, ha identificado una problemática relacionada con la expedición del Certificado de Nomenclatura Urbana Oficial en los proyectos urbanísticos en fase de preventa y construcción en el Municipio de Valledupar. Actualmente, la normatividad vigente establece que dicho certificado solo puede ser expedido una vez se disponga de una referencia catastral individualizada, la cual, en la mayoría de los casos, no está disponible en las primeras fases de los proyectos debido a que la actualización catastral, necesaria para la asignación de esta referencia, puede tardar hasta cinco años desde la venta inicial de los predios o desde el inicio de las obras de construcción.

En este contexto, la expedición del Certificado de Nomenclatura Urbana Oficial se convierte en un requisito imposible de cumplir para los desarrolladores o constructores inmobiliarios durante las etapas de preventa y construcción. El certificado catastral individualizado no está disponible en este momento porque los predios aún no han sido subdivididos físicamente, y la mutación catastral o el desenglobe solo se materializan una vez se inicie la obra o tras un proceso administrativo posterior. Sin embargo, las entidades financieras y las empresas de servicios públicos domiciliarios requieren este certificado para la aprobación de créditos hipotecarios y la conexión de servicios, respectivamente, lo que crea un vacío normativo y administrativo que dificulta el desarrollo de proyectos urbanos.

La propuesta de proyecto de decreto busca solucionar este vacío, mediante la creación de un Certificado de Nomenclatura Provisional Urbana, que servirá como un documento técnico preliminar, con validez temporal, hasta que se dé la subdivisión material del predio o se complete el proceso catastral. Este certificado provisional garantizará la seguridad jurídica durante las fases iniciales del proyecto, permitiendo que los desarrolladores gestionen los

trámites necesarios ante las entidades correspondientes, sin contravenir las normas urbanísticas y catastrales.

Dicho certificado provisional tendrá una validez máxima de dos (2) años (siempre y cuando no se inicien las obras de construcción, tramites de registro o se presente una Mutación de Quinta Clase en el(os) predios objeto de estudio), contados desde la fecha de su expedición, y podrá ser renovado hasta que se cumpla con los requisitos para la asignación oficial de la nomenclatura. La propuesta incluye que la nomenclatura provisional utilizada en los proyectos debe ser respetada durante todo el proceso, y que, en el caso de la expedición de la nomenclatura oficial, esta deberá mantenerse sin modificaciones, salvo en los casos establecidos por la ley o estudios técnicos oficiales.

Este mecanismo permitirá a los desarrolladores inmobiliarios formalizar la nomenclatura en las fases previas a la subdivisión física y la obtención de la licencia urbanística, evitando la asignación de direcciones arbitrarias por parte de los constructores, las cuales, en su mayoría, no corresponden con la nomenclatura oficial del municipio.

3. Finalidad y objetivos del acto

El presente proyecto de decreto tiene como finalidad establecer un marco normativo claro, técnico y operativo para la expedición de certificados de nomenclatura urbana oficial y provisional en el Municipio de Valledupar. Su objetivo central es garantizar la coherencia, legalidad y trazabilidad de las direcciones prediales asignadas a los inmuebles, tanto en su fase de estructuración como en su consolidación catastral.

En concreto, este acto busca:

- Crear el Certificado de Nomenclatura Provisional Urbana, con carácter transitorio, que permita identificar técnicamente predios en proyectos urbanísticos en fase de preventa, diseño o construcción, hasta tanto se asigne la nomenclatura oficial correspondiente.
- Evitar la asignación arbitraria e informal de direcciones prediales por parte de constructores o promotores inmobiliarios, que pueda generar discrepancias con la nomenclatura oficial del municipio.
- Facilitar la gestión administrativa y técnica ante entidades públicas y privadas, como empresas de servicios públicos, notarías, curadurías urbanas, oficinas de registro, entidades financieras y autoridades catastrales, especialmente en contextos donde aún no se ha asignado una referencia catastral individual o existen discrepancias.
- Fortalecer los principios de legalidad, eficiencia, interoperabilidad y articulación institucional en los procesos de ordenamiento del territorio y gestión de la información predial.
- Promover la seguridad jurídica en el desarrollo urbano, al permitir que tanto autoridades como ciudadanos cuenten con herramientas normativas claras para la identificación predial desde las primeras fases del proyecto inmobiliario.

Este decreto responde así a una necesidad estructural del municipio en materia de planificación y gestión territorial, alineándose con los principios de desarrollo ordenado, sostenibilidad urbana y gobernanza del suelo establecidos en la Constitución Política, la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.

4. Ámbito de aplicación y sujetos regulados

El presente proyecto de decreto será de aplicación en todo el perímetro urbano del Municipio de Valledupar, y cubrirá los procedimientos administrativos, técnicos y operativos relacionados con la asignación, validación, expedición y verificación de certificados de nomenclatura urbana, tanto oficial como provisional.

Este marco normativo será de obligatorio cumplimiento para:

- **La Oficina Asesora de Planeación Municipal**, como dependencia competente para emitir los certificados de nomenclatura urbana y mantener la trazabilidad de los mismos.
- **La Oficina de Catastro Municipal** o la entidad que ejerza funciones catastrales delegadas, en lo concerniente a la articulación entre nomenclatura y referencia catastral.
- **Los desarrolladores, urbanizadores y constructores inmobiliarios**, en los procesos de solicitud y aplicación de la nomenclatura durante las fases de estructuración, diseño, preventa y construcción de proyectos.
- **Las empresas de servicios públicos domiciliarios**, quienes deberán reconocer la validez del Certificado de Nomenclatura Provisional Urbana como instrumento habilitante para la conexión de redes en las etapas tempranas del desarrollo urbanístico.
- **Las curadurías urbanas y oficinas de registro de instrumentos públicos**, para efectos de licenciamiento, inscripción o validación de actos jurídicos vinculados a inmuebles.
- **Las entidades financieras y notarías**, como usuarias del certificado de nomenclatura para trámites relacionados con financiación, escrituración o formalización de derechos reales sobre los predios.
- **La ciudadanía en general**, especialmente en su rol de solicitantes de trámites administrativos relacionados con la identificación predial, licencias urbanísticas, legalización de inmuebles o actualización catastral.

El acto también será vinculante para todas las dependencias de la Administración Municipal, en el marco de sus competencias institucionales, en especial aquellas que intervienen en procesos de planificación, control urbano, tributación, desarrollo territorial y actualización cartográfica.

5. Fundamento jurídico y competencia

La competencia para la expedición del presente proyecto de decreto se encuentra respaldo en el orden constitucional, legal y reglamentario vigente, el cual asigna a los municipios la función de organizar su territorio y regular los aspectos técnicos y administrativos relacionados con la identificación predial y la gestión catastral. A continuación, se presenta el marco normativo que sustenta el proyecto:

1. **Constitución Política de Colombia (1991)** La Constitución Política establece en el artículo 311 que es competencia de los municipios organizar y administrar el territorio de manera que se asegure el bienestar general y la prestación eficiente de los servicios públicos. Esta disposición es fundamental en la asignación de nomenclatura urbana, que debe realizarse conforme a un ordenamiento coherente y en armonía con los principios constitucionales de desarrollo, planificación y uso del suelo.
2. **Ley 142 de 1994 - Régimen de los Servicios Públicos Domiciliarios.** La Ley 142 de 1994 regula la prestación de los servicios públicos domiciliarios, exigiendo que la asignación de direcciones sea un elemento esencial para la correcta ubicación y prestación de estos servicios. En el marco de esta ley, la nomenclatura urbana es indispensable para la identificación precisa de los predios y la gestión adecuada de las redes de servicios públicos.
3. **Ley 388 de 1997 - Ordenamiento Territorial.** La Ley 388 de 1997 establece los lineamientos generales sobre el ordenamiento territorial en Colombia, asignando a los municipios la responsabilidad de organizar su territorio mediante planes de ordenamiento que garanticen el desarrollo urbano armónico, la sostenibilidad y la funcionalidad del espacio público.
4. **Decreto 1077 de 2015 - Reglamentación del Sector de Vivienda y Urbanismo.** El Decreto 1077 de 2015 establece que los municipios deben llevar a cabo la asignación de nomenclatura urbana oficial de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial y la actualización catastral, en coordinación con el IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi) y las entidades competentes.

6. Análisis de impacto

6.1. Impacto económico

La implementación del presente proyecto de decreto no genera costos directos adicionales para el Municipio de Valledupar, dado que se enmarca dentro de las competencias y funciones misionales de la Oficina Asesora de Planeación Municipal. Por el contrario, se espera un impacto positivo en términos de eficiencia administrativa, al reducir tiempos y recursos invertidos en trámites redundantes, correcciones posteriores de nomenclatura informal y gestión reactiva de conflictos prediales.

Para los desarrolladores y constructores, la creación del Certificado de Nomenclatura Provisional Urbana representa un ahorro significativo, ya que permitirá gestionar anticipadamente trámites notariales, financieros y de conexión de servicios públicos, disminuyendo los tiempos muertos entre la preventa y la ejecución del proyecto. Esto se

traduce en mayor fluidez económica y reducción del riesgo financiero para el sector inmobiliario.

6.2. Viabilidad presupuestal

El proyecto de decreto no implica compromisos presupuestales adicionales ni genera cargas económicas nuevas para la administración municipal. Su ejecución se fundamenta en el aprovechamiento de la infraestructura técnica, cartográfica y administrativa ya existente en la Oficina Asesora de Planeación y en la Oficina de Catastro Municipal. El decreto se considera presupuestalmente viable, en tanto no requiere apropiaciones ni traslados presupuestales.

6.3. Impacto ambiental, patrimonial y cultural

El decreto no regula directamente el uso del suelo ni interviene físicamente sobre el territorio, por lo que no tiene impactos ambientales negativos ni afectaciones patrimoniales o culturales. Sin embargo, al garantizar una identificación predial precisa desde fases tempranas, contribuye indirectamente al fortalecimiento de los sistemas de planificación urbana y al control sobre el crecimiento desordenado, lo cual puede redundar en beneficios ambientales al facilitar el seguimiento a licencias urbanísticas y usos del suelo.

6.4. Impacto social y sobre comunidades

Desde una perspectiva social, el decreto aporta seguridad jurídica y transparencia a los procesos de comercialización y titulación de inmuebles. Esto es especialmente relevante para los ciudadanos que adquieren viviendas en etapa de preventa, quienes podrán contar con una dirección reconocida institucionalmente desde el inicio del proceso, facilitando la conexión a servicios públicos y la formalización de su situación residencial.

Asimismo, al permitir una trazabilidad institucional de la nomenclatura, se previene la exclusión de comunidades en sectores nuevos o en consolidación urbana que tradicionalmente han quedado al margen de los sistemas oficiales de direccionamiento y registro predial.

La elaboración y expedición del presente proyecto de decreto responde a una necesidad técnica y normativa urgente identificada por la Oficina Asesora de Planeación Municipal, en coordinación con diversos actores del desarrollo urbano en el municipio de Valledupar. La ausencia de un mecanismo legal que permita asignar nomenclatura predial en las etapas tempranas de los proyectos urbanísticos ha derivado en vacíos operativos que afectan la eficiencia administrativa, la seguridad jurídica y la articulación institucional entre entidades públicas y privadas.

La creación del Certificado de Nomenclatura Provisional Urbana, como instrumento transitorio y complementario al Certificado de Nomenclatura Urbana Oficial, constituye una

solución viable, legal y técnica que permitirá a los desarrolladores cumplir con los requisitos exigidos para trámites de conexión de servicios públicos, acceso a financiación y formalización de ventas, sin contrariar la normativa vigente ni comprometer la integridad del sistema de información catastral y cartográfica del municipio.

Este acto administrativo permite además ordenar, transparentar y hacer trazable la asignación de direcciones prediales, previniendo la proliferación de nomenclaturas informales que dificultan la planificación territorial y distorsionan los registros prediales. Al estar debidamente fundamentado en el marco constitucional y legal aplicable, y sustentado técnicamente en los diseños urbanísticos aprobados, el decreto garantiza la validez jurídica de los certificados expedidos, fortalece la gobernanza del territorio y aporta al desarrollo armónico y sostenible de la ciudad.

En consecuencia, se concluye que el proyecto de decreto es necesario, oportuno y jurídicamente viable, y se recomienda su publicación para participación ciudadana conforme al artículo 8, numeral 8 de la Ley 1437 de 2011, así como su posterior expedición y entrada en vigor.

Quedamos atentos a los comentarios, sugerencias o propuestas alternativas que la ciudadanía o los grupos de interés deseen formular en relación con el presente proyecto de decreto. Estas podrán ser registradas a través del formulario dispuesto para tal fin, el cual se encuentra accesible en la sección normativa del sitio web oficial del Municipio de Valledupar:

Atentamente,

OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

Proyectó	**JAIRO ENRIQUE MOLINA VARGAS /** Contratista – OAPM	
Revisó / Aprobó	**LAURA VANESSA GARRIDO TORRES /** Jefe – OAPM	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento con sus respectivos soportes y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad, lo presentamos para su firma.		