



MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
GRUPO BIENES RAÍCES

Nro. GS-2022-024846/ DIRAF - GUBIR - 15.2

Bogotá D.C., 27 JUL 2022

Señor
FIDEL ANTONIO MERCADO GONZÁLEZ
Alcalde municipal Pueblo Nuevo - Córdoba
Carrera 9 11 - 85
Pueblo Nuevo (Córdoba)

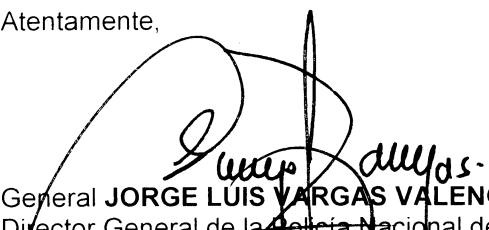
Asunto: autorización de uso y demolición de inmueble propiedad de la Institución

Agradeciendo de antemano el compromiso y la colaboración que su administración ha brindado a la Policía Nacional para el fortalecimiento de la infraestructura policial y en atención al oficio Nro. DA-115-2022 04/05/2022 y el certificado de cofinanciación del proyecto denominado "Estudios, Diseño y Construcción de Estación de Policía en municipio de Pueblo Nuevo - Córdoba", el cual viene siendo liderado por la administración municipal y el Ministerio del Interior, para ser cofinanciado con recursos del Fondo Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana - Fonsecon y el Fondo de Seguridad Territorial - Fonset, respetuosamente me permito informar al señor Alcalde, que en mi calidad de representante legal de la Policía Nacional, propietaria del predio ubicado en la Calle 12 Nro. 8 - 113 de la referida localidad, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 148-24117, autorizo a la Alcaldía de Pueblo Nuevo (Córdoba), para que en él se desarrollen los trabajos de demolición y construcción del mencionado proyecto, previo el cumplimiento de los trámites legales (licencia de demolición, acta de satisfacción de demolición y demás que sean necesarios).

Lo anterior se fundamenta en el estudio de viabilidad técnico, jurídico y catastral de fecha 22/07/2022 y el concepto de demolición emitido por la regional de Infraestructura Nro. 6 mediante oficio Nro. GS-2022-016606-REGI6 del 26/07/2022, por lo cual se considera viable su intervención.

Es importante aclarar que las actividades de limpieza, adecuación y cerramiento del predio para el desarrollo de la obra civil, deberán atenderse con recursos de la entidad territorial.

Atentamente,

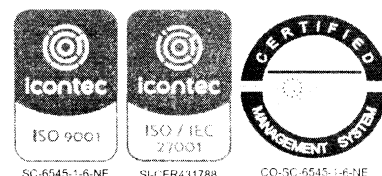

General **JORGE LUIS VARGAS VALENCIA**
Director General de la Policía Nacional de Colombia

Anexos: uno (diez folios) oficios Nro. DA-115-2022 04/05/2022, GS-2022-016606-REGI6, estudio de viabilidad técnico, jurídico y catastral del 22/07/2022 y certificado de tradición con número de matrícula 148-24117 del 28/06/2022).

Elaborado por: IT. Erik Giovanni Ramirez
Revisado por: MY. Oscar Javier Rodriguez
TC. Ferley Puerto Sanchez
CR. Juan Carlos Humberto Valderrama Aguanta
CR. Hernán Alonso Meneses Gelves
ABG. Pablo Antonio Criollo Rey
MG. Henry Armando Sanabria Cely DIRAF
GR. Hoover Alfredo Penilla Romero

Fecha de elaboración: 26/07/2022
Ubicación: Z12_2022/2_COMUNICACIONES_OFICIALES

Carrera 59 26-21, CAN
Teléfonos: 5159129
diraf.arinf-gubir@policia.gov.co
www.policia.gov.co





MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
POLICÍA NACIONAL
REGION DE POLICIA No. SEIS
REGIONAL DE INFRAESTRUCTURA SEIS



REGI6-REINF6 - 15.2

Medellín, 26 de julio de 2022

Coronel
JOHN FREDY SUAREZ GUERRERO
 Comandante Departamento de Policía Córdoba
 Calle 27 No. 04-08 Barrio Centro
 Montería

Asunto: Concepto de demolición de la Estación de Policía Pueblo Nuevo - Córdoba

Respetuosamente remito a mi Coronel, el concepto de viabilidad técnica inherente a la demolición de las instalaciones donde actualmente funciona la Estación de Policía Pueblo Nuevo, así:

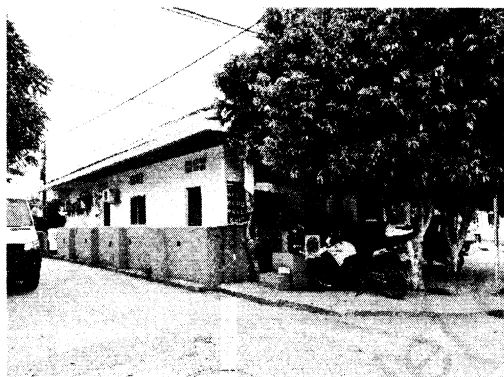
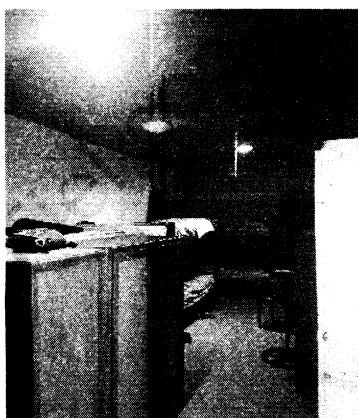
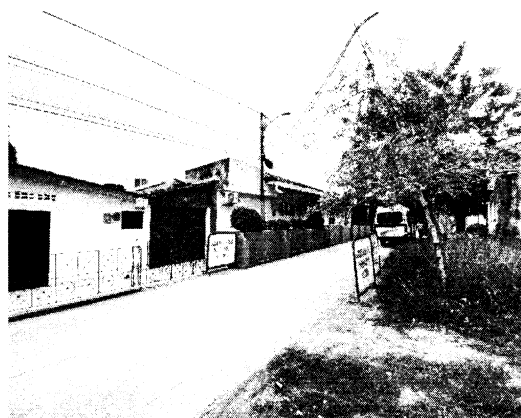
Información del predio

ITEM	DESCRIPCIÓN	
Localización del bien inmueble	Municipio de Pueblo Nuevo	
Dirección del predio	Carrera 12 No. 8 - 113 barrio centro	
Propietario	La Nación – Policía Nacional	
Documentos del titular	Escritura Pública	No. 267 del 04/06/1996 Notaria Única del Círculo de Pueblo Nuevo
	Certificado de tradición y libertad	148-24117
	Cedula catastral	23-570-01-00-00-0028-0001-0-00-00-0000
Área terreno	353 m²	Según ficha catastral: 23-570-01-00-00-0028-0001-0-00-00-0000
Área construida	182 m²	Construcción en madera de un nivel
Clase de suelo por ubicación (POT, PBOT O EOT)	Suelo URBANO con destinación a uso INSTITUCIONAL, según certificado de fecha 23/03/2022 expedido por el Jefe de la Oficina Asesora de Planeación y las TIC's del Municipio de Pueblo Nuevo	
Limitaciones del suelo por destinación (POT, PBOT O EOT)	Uso prohibido: Comercio de cobertura zonal, Grupo B e industrial Grupo A y B.	
Limitación del Dominio del Predio	SI	NO
	NO	
Índice de Construcción (IC)	160%	
Índice de Ocupación (IO)	75%	

Altura máxima	No. de pisos: 3 Altura permitida: 12 metros
Disponibilidad de servicios públicos (Acueducto, alcantarillado, energía)	El predio actualmente, dispone del servicio de acueducto, alcantarillado y la energía eléctrica

Consideraciones:

- Actualmente la administración municipal de Pueblo Nuevo viene adelantando los trámites necesarios para la radicación y viabilización del proyecto denominado "ESTUDIOS, DISEÑOS Y CONSTRUCCIÓN DE LA ESTACIÓN DE POLICÍA PUEBLO NUEVO – CÓRDOBA", ante el Ministerio del Interior FONSECON.
- La construcción de estas nuevas instalaciones, se encuentran priorizadas por el mando institucional.
- Que el proyecto en mención, cuenta con concepto favorable emitido por la Jefatura Nacional de Servicio de Policía mediante comunicado **GS-2022-030351-DISEC** del **18/07/2022** y concepto favorable de la Jefatura Nacional de Administración de Recursos de la Policía Nacional, según comunicado oficial de radicado número **GS-2022-024436-DIRAF** del **22/07/2022**.
- Que, las actuales instalaciones policiales no cumplen con las condiciones mínimas de seguridad ni funcionalidad que requiere una instalación policial de esta índole, dado que la construcción existente no fue construida para el funcionamiento de una estación de policía, como se puede apreciar en el siguiente registro fotográfico:



Concepto:

Por lo anterior, se considera viable la demolición de dicha instalación, para dar paso a la construcción de las nuevas instalaciones policiales y de esta forma mejorar las condiciones de bienestar de los policiales reflejándose en un mejor servicio a la ciudadanía.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
Nombre: Evelyn Taborda Zuluaga
Grado: Teniente
Cargo: Analista Seguimiento Proyectos
Cédula: 43925686
Dependencia: Regional De Infraestructura Seis
Unidad: Region De Policia No. Seis
Correo: evelyn.taborda1206@correo.policia.gov.co
26/07/2022 1:58:36 p. m.

Anexo: no

CL 48 45 58 PI 3
Teléfono: 5113890
region6.construcciones@policia.gov.co
www.policia.gov.co



INFORMACIÓN PÚBLICA



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA
MUNICIPIO DE PUEBLO NUEVO
DESPACHO DEL ALCALDE
NIT N°800.096.766-7



Pueblo Nuevo, 4 de mayo de 2022

DA - 115 - 2022

Señores
Jefatura Administrativa
Departamento de Policía Córdoba
Policía Nacional.

Asunto: REMISION DE DOCUMENTACION PARA ESTUDIO DE PLANEACIÓN Y AVAL TECNICO – JURIDICO AL PROYECTO DE CONSTRUCCION DE INFRAESTRUCTURA FISICA PARA ESTACION DE POLICIA DEL MUNICIPIO DE PUEBLO NUEVO - DEPARTAMENTO DE CORDOBA.

Cordial saludo:

De manera formal se remiten la documentación solicitada en el oficio No. GS-2022-026576/SUBCO-JEFAD-29.25, para la revisión de los requisitos exigidos por la Policía Nacional para el Proyecto "CONSTRUCCION DE INFRAESTRUCTURA FISICA PARA ESTACION DE POLICIA DEL MUNICIPIO DE PUEBLO NUEVO - DEPARTAMENTO DE CORDOBA".

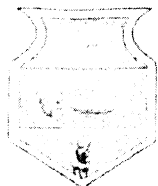
Cualquier inquietud adicional estamos prestos a atenderla conforme con nuestras funciones y competencias, porque estamos plenamente convencidos que Pueblo Nuevo es Compromiso de Todos

Atentamente,



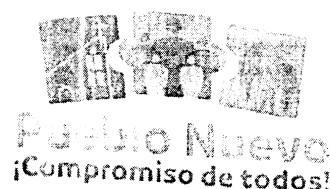
FIDEL ANTONIO MERCADO GONZÁLEZ
Alcalde Municipal de Pueblo Nuevo, Córdoba.

Proyectó: Alfredo Dorado Vega – Jefe de la Oficina Asesora de Planeación y TIC'S



ALCALDÍA MUNICIPAL
PUEBLO NUEVO - CÓRDOBA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA
MUNICIPIO DE PUEBLO NUEVO
DESPACHO ALCALDE
NIT N° 800.096.766-7

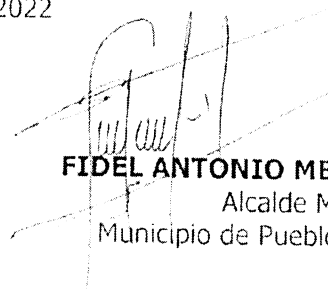


EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE PUEBLO NUEVO - CÓRDOBA

CERTIFICA

Que para el proyecto de inversión **"CONSTRUCCION DE INFRAESTRUCTURA FISICA PARA ESTACION DE POLICIA DEL MUNICIPIO DE PUEBLO NUEVO - DEPARTAMENTO DE CORDOBA"**, la entidad cofinanciara MIL TREINTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS (\$ 1.034.769.803,00) correspondientes al quince por ciento (15 %) del valor total del proyecto, los cuales son de recursos propios que se destinaran para financiar las actividades que FONSECON no financia y del proyecto en general.

Para mayor constancia se expide la presente certificación a los tres (03) dias del mes mayo de 2022


FIDEL ANTONIO MERCADO GONZÁLEZ
Alcalde Municipal
Municipio de Pueblo Nuevo - Córdoba

Email: alcaldia@pueblonuevo-cordoba.gov.co
Carrera 9 No. 11 - 85 / Calle de Las Flores
Telefax: 775 20 06

Página 1 de 10	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 2BS-FR-0047		
FECHA: 02-10-2019		
VERSIÓN: 1		

**DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
ÁREA DE INFRAESTRUCTURA**

Bogotá, 22 de julio de 2022

**ESTUDIO DE VIABILIDAD DE UN BIEN INMUEBLE PROPUESTO PARA EL PROYECTO DE ESTUDIOS,
DISEÑOS Y CONSTRUCCIÓN DE LA ESTACIÓN DE POLICÍA PUEBLO NUEVO - CÓRDOBA**

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PREDIO

Unidad	Departamento de Policía Córdoba
Destinación	Construcción de la Estación de Policía Pueblo Nuevo
Departamento	Córdoba
Municipio	Pueblo Nuevo
Corregimiento / Localidad / Barrio / Sector	Barrio el Centro
Dirección (urbana / rural)	Calle 12 No. 8 – 113 (Según certificado catastral especial)

2. COMPONENTE CATASTRAL

Documento de titularidad	Escritura pública Nro. 267 del 04/06/1996 de la Notaria Única del Circulo de Pueblo Nuevo.
Certificado de tradición y libertad	Certificado de tradición y libertad No. 148-24117 con fecha de expedición del 28/04/2022, a las 10:14:36 pm del Círculo Registral de Sahagún - Córdoba.
Código Catastral	23-570-01-00-00-00-0028-0001-0-00-00-0000
Área de terreno (Escritura)	No se especifica en el documento de titularidad
Área de terreno (Registro)	No se especifica en el documento de titularidad
Área de terreno (Catastro)	353,00 m2 (Según certificado catastral especial del 04/05/2022)
Linderos (Tomados certificado catastral especial del 04/05/2022)	NORTE: con la calle 12 y mide 19.80 mts. ESTE: con los predios 23-570-01-00-00-00-0028-0011-0-00-00-0000, 23-570-01-00-00-00-0028-0013-0-00-00-0000 y mide 20.00 mts. SUR: con el predio 23-570-01-00-00-00-0028-0013-0-00-00-0000 y mide 8.00 mts. OESTE: con la carrera 9 y mide en líneas quebradas 16.50 mts + 5.00 mts + 5.50 mts.
Área construida	182,00 (Según certificado catastral especial del 04/05/2022)
Vetustez	67 años (Según oficio No. GS-2022-030234-MEMOT del 18/05/2022)
Clase de suelo por ubicación	Urbano
Clase de suelo por destinación	Se allega certificación de uso del suelo S/N del 23/03/2022, expedida por la Oficina Asesora de Planeación Tic's municipal de Pueblo Nuevo, establece que: - Uso principal del suelo: uso Institucional de cobertura zonal. - Uso compatible: Establecimiento de oficinas, comercio de cobertura local Grupo A. - Uso condicionado: Residencial.

**ESTUDIO DE VIABILIDAD DE UN BIEN INMUEBLE PROPUESTO PARA EL PROYECTO DE ESTUDIOS,
DISEÑOS Y CONSTRUCCIÓN DE LA ESTACIÓN DE POLICÍA PUEBLO NUEVO - CÓRDOBA**

	- Uso prohibido: Comercio de cobertura zonal, Grupo B e industrial Grupo A y B.		
Actividad económica del sector	Residencial - Institucional		
Disponibilidad de servicios públicos	Servicio público	SI	NO
	Energía Eléctrica:	X	
	Acueducto:	X	
	Alcantarillado:	X	
	Aseo:	X	
	Gas (natural o cilindro):		X
	Telefonía fija:		X
Transporte	Existe cobertura y acceso a rutas terrestres a nivel nacional, departamental y municipal y veredal.		
Vías de acceso	Cuenta con vía de acceso como la calle 12 y la carrera 8, así mismo cuenta con una vial nacional que conduce de Planeta Rica a Sincelejo (Según oficio No. GS-2022-030234-MEMOT del 18/05/2022).		
Instrumentos de planeación del territorio.	Acuerdo 220 del 15/12/2022 "Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del municipio".		
Riesgos o amenazas naturales	<p>Se adjunta certificación del 03/05/2022, expedida por el Jefe de la Oficina Asesora de Planeación y TIC'S municipal de Pueblo Nuevo, quien informa que: <i>donde se desarrollará el proyecto "(...) no está localizado en zona de alto riesgo no mitigable y está acorde con las normas establecidas en el respectivo Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT)".</i></p> <p>El certificado se expide desde la Oficina Asesora de Planeación y TIC'S, quien hace sus veces de gestor de prevención de riesgos y desastres.</p> <p>Para mayor constancia se expide la presente certificación a los tres (03) días del mes de mayo de 2022.</p> <div style="text-align: center;">  ALFREDO DORADO VEGA Jefe de la oficina Asesora de Planeación y TIC'S </div>		
OBSERVACIONES	<p>- Para el desarrollo del referido proyecto se deberán mantener los parámetros definidos y aprobados desde el componente estratégico – operativo, según aval emitido por la Dirección de Seguridad Ciudadana mediante oficio No. GS-2022-030351-DISEC del 18/07/2022, de conformidad con el estudio de planeación de fecha 11/07/2022 elaborado por la Policía Metropolitana de Montería, cuyas variables de capacidad aprobadas son:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Capacidad de personal: 19 policías. • Nivel de seguridad III <p>- Según certificación S/N expedida por el Jefe de la Oficina Asesora de Planeación y TIC'S municipal de Pueblo Nuevo, quien informa que el predio ubicado en la carrera 12 No. 8 -113 barrio el centro en zona urbana "(...) no está afectado o protegido por presentar riqueza o potencial arqueológico, como indica el Instituto Colombiano de Antropología e Historia (https://icanh.gov.co/index.php?idcategoria=1203), parques y áreas arqueológicas protegidas (...)".</p>		

ESTUDIO DE VIABILIDAD DE UN BIEN INMUEBLE PROPUESTO PARA EL PROYECTO DE ESTUDIOS, DISEÑOS Y CONSTRUCCIÓN DE LA ESTACIÓN DE POLICÍA PUEBLO NUEVO - CÓRDOBA

- Se deberá realizar escritura aclaratoria con el fin de incorporar el área descrita en el Según certificado catastral especial No. 5832-462271-54346-0 del 04/05/2022.

DEPARTAMENTO:23 CORDOBA
MUNICIPIO:570-PUEBLO NUEVO
NUMERO PREDIAL:01-00-00-00-0028-0001-0-00-00-0000
NUMERO PREDIAL ANTERIOR:01-00-0028-0001-000
DIRECCION:C 12 S 113
MATRICULA:148-24117
AREA TERRENO:0 Ha 353.00m²
AREA CONSTRUIDA:182.0 m²

- Se adjuntó certificado No. 20222103873 de fecha 02/05/2022, firmado por el señor ALBEIRO ARRIETA LÓPEZ, Subdirector de Gestión Ambiental de la Corporación Autónoma del valle del Sinú y del San Jorge, donde manifiesta el predio localizado en la carrera 12 No. 8 -113 dispuesto para el proyecto construcción de infraestructura física para Estación de Policía del municipio de Pueblo Nuevo que "(...) el proyecto mencionado con anterioridad no requiere de permisos, concesiones o autorizaciones de carácter ambiental para su ejecución, sin embargo, es de resaltar que si existe alguna actividad no descrita en la cual se necesite la utilización de algún tipo de aprovechamiento de los recursos naturales, se deberá proceder a tramitar el permiso ambiental correspondiente a dicha actividad (...)". Así mismo se deberá tener en cuenta las demás consideraciones descritas por la referida Corporación Autónoma.

- Mediante oficio S/N del 03/05/2022, signando por el señor FIDEL ANTONIO MERCADO GONZÁLEZ Alcalde del municipio de Pueblo Nuevo (Córdoba), certifica que cuenta con los recursos (\$1.034'796.803,00) para la cofinanciación del proyecto.

Para el proyecto de inversión "CONSTRUCCION DE INFRAESTRUCTURA FISICA PARA ESTACION DE POLICIA DEL MUNICIPIO DE PUEBLO NUEVO - DEPARTAMENTO DE CORDOBA", la entidad cofinanciera MIL TREINTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS (\$ 1.034.799.803,00) correspondientes al quince por ciento (15 %) del valor total del proyecto, los cuales son de recursos propios que se destinaron para financiar las actividades que FONSECON no financia y del proyecto en general.

CONCLUSIONES

Los documentos revisados en el presente estudio catastral se hacen frente a las certificaciones técnicas y se apoya en los documentos aportados por el DECOR y con fecha de expedición referida en el presente estudio, los cuales figuran con objeto, voluntad, forma solemne, y no se observa causal de nulidad.

De acuerdo con el estudio realizado a la documentación aportada por la unidad dueña de la necesidad y la Alcaldía municipal de Pueblo Nuevo que soportan los aspectos catastrales anteriormente analizados, se considera que el predio es VIABLE desde el componente normativo catastral, basado en la normatividad aplicable al predio objeto de estudio y el instrumento de planeación del municipio (P.O.T.), atendiendo las consideraciones y observaciones mencionadas en el presente componente catastral.

**ESTUDIO DE VIABILIDAD DE UN BIEN INMUEBLE PROPUESTO PARA EL PROYECTO DE ESTUDIOS,
DISEÑOS Y CONSTRUCCIÓN DE LA ESTACIÓN DE POLICÍA PUEBLO NUEVO - CÓRDOBA**

3. COMPONENTE JURÍDICO

Nombre del propietario, poseedor o tenedor	POLICÍA NACIONAL
Identificación	S/I
Título de adquisición	Adjudicación de baldío urbano
Tradición	<p>Mediante Resolución No. 001 del 05-01-1993, la Alcaldía del Municipio de Pueblo Nuevo del Departamento de Córdoba, adjudicó a la Policía Nacional un predio baldío urbano, dicha resolución se encuentra protocolizada a través de Escritura Pública No. 267 del 04-06-1996. Verificada la información registrada en el certificado de tradición y libertad del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 148-24117 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sahagún (Córdoba), se evidencian las siguientes anotaciones a saber:</p> <p>Pin No: 220428183858248197 Fecha de expedición: 28 de abril de 2022 a las 10:14:36am Fecha de apertura del folio: 16-02-1993 Estado del folio: ACTIVO</p> <p>ANOTACIÓN Nro. 001 Fecha: 11-02-1993 Radicación: 0250 Doc: RESOLUCIÓN 001 DEL 05-01-1993 ALCALDÍA DE PUEBLO NUEVO VALOR ACTO: - ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 170 ADJUDICACIÓN DE BALDÍO URBANO PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: ALCALDÍA MUNICIPAL PUEBLO NUEVO A: POLICÍA NACIONAL X</p> <p>El número total de anotaciones en el folio es de uno (01) y se evidencian en el mismo las siguientes salvedades a saber:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anotación Nro. 0 Nro. corrección: 1 Radicación: 2011-148-3-407 Fecha: 27-10-2011 CORREGIDA LA DIRECCIÓN E INCLUIDA ÁREA DEL PREDIO – VALE – ART. 35 DCTO 1250 / 1970 - Anotación Nro. 0 Nro. corrección: 2 Radicación: 2011-148-3-415 Fecha: 27-10-2011 CORREGIDA LA DIRECCIÓN – VALE – ART. 35 DCTO 1250 / 1970
Gravámenes, demandas y/o limitaciones al derecho de dominio	Realizado el estudio a la documentación aquí relacionada, se puede concluir que NO existen situaciones legales que indiquen que el lote de terreno esté bajo las premisas de estar incurso en aspectos que determinen derechos incompletos, como: I. Falsa tradición, II. Posesión inscrita, III. Mejoras en terreno ajeno, ejidos o baldíos; IV. Medidas cautelares, entre otros.
Observaciones	<ul style="list-style-type: none"> - En el folio de matrícula no se evidencia la inscripción de la Escritura Pública No. 267 del 04-06-1996, a través de la cual protocolizan la Resolución No 001 del 05-01-1993, que adjudicó a la Policía Nacional un predio baldío urbano del Municipio de Pueblo Nuevo del Departamento de Córdoba. En este sentido, y de manera concomitante al inicio del proyecto objeto del presente estudio, la unidad deberá actualizar y/o corregir el certificado de tradición y libertad del bien inmueble identificado con el folio de matrícula

ESTUDIO DE VIABILIDAD DE UN BIEN INMUEBLE PROPUESTO PARA EL PROYECTO DE ESTUDIOS, DISEÑOS Y CONSTRUCCIÓN DE LA ESTACIÓN DE POLICÍA PUEBLO NUEVO - CÓRDOBA

	<p>inmobiliaria No. 148-24117, para efectos de registrar el título antes referido, lo anterior en consideración a la destinación específica señalada en el artículo 1° de la escritura, así: "(...) se adjudicó a la Policía Nacional un lote de Terreno ubicado en la Calle 12 con Cra 9, para construir la edificación donde funcionará la Sub-Estación de la Policía de Pueblo Nuevo, Córdoba (...)". Para efectos de la anotación de la escritura, la unidad requirente deberá verificar el cumplimiento de la destinación específica determinada en la escritura en referencia.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el literal F, Capítulo IV, de la Directiva Permanente 004 del 15/10/2021, el cual reza: <p><i>"La Policía Nacional solo recibirá la transferencia de predios sin construcciones a título de compra, donación, cesión gratuita o adjudicación, únicamente si la financiación o cofinanciación del proyecto (estudios, diseños y construcción), son con recursos de la Institución.</i></p> <p><i>Cuando la financiación de los estudios, diseños y/o construcción sean con recursos externos, se recibirán los predios en calidad de comodato (tenencia) por un periodo de cinco (5) años contados a partir que la entidad entregue la obra (construcción) con acta de recibido a satisfacción firmada entre otros por el supervisor, con el fin esta continúe con la propiedad de bien inmueble y realice el seguimiento y control a las garantías de estabilidad de la obra y procesos relacionados con reclamaciones postventa. Cumplido este periodo y según resultados del cumplimiento de las garantías, se evaluará la viabilidad para recibir la transferencia del bien inmueble (terreno y construcciones) a favor de la Policía Nacional".</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - El presente estudio de títulos se hace frente a los actos jurídicos que se encuentran dentro de las tradiciones y se apoya en los documentos aportados y con fecha de expedición referida en el presente estudio de tradición, por lo que, todo expediente que se origine o se aporte luego del término del presente estudio, requerirá de un nuevo análisis concluyente. El análisis jurídico se hace para un periodo de tiempo de 20 años, frente a los actos jurídicos que se encuentran dentro de las tradiciones
<p>Conclusion</p>	<p>Del estudio realizado se evidencia que las tradiciones, pago de impuestos, y usos, se encuentran libre de gravámenes y limitaciones al dominio. Igualmente, revisadas las anotaciones del certificado de tradición y libertad figuran con objeto, voluntad, forma solemne, y no se observan causales de nulidad o medidas cautelares que impidan la libre disposición del bien inmueble.</p> <p>De acuerdo con lo anterior, se considera que el predio es VIABLE desde el componente normativo jurídico para desarrollar el proyecto constructivo denominado "ESTUDIOS, DISEÑOS Y CONSTRUCCIÓN DE LA ESTACIÓN DE POLICÍA PUEBLO NUEVO - CÓRDOBA", atendiendo las consideraciones y observaciones antes mencionadas.</p>

**ESTUDIO DE VIABILIDAD DE UN BIEN INMUEBLE PROPUESTO PARA EL PROYECTO DE ESTUDIOS,
DISEÑOS Y CONSTRUCCIÓN DE LA ESTACIÓN DE POLICÍA PUEBLO NUEVO - CÓRDOBA**

4. COMPONENTE TÉCNICO

Instalación de Policía propuesta	ESTACIÓN DE POLICÍA PUEBLO NUEVO DEPARTAMENTO DE CORDOBA (oficio No. GS-2022-013904-REGI6 del 23/06/2022).
Número de funcionarios	17 hombres y 2 mujeres (19 funcionarios) (oficio No. GS-2022-013904-REGI6 del 23/06/2022).
Nivel de seguridad	Según oficio No. GS-2022-013904-REGI6 del 23/06/2022, corresponde a Nivel de seguridad 3.
Forma y topografía del predio	Polígono irregular de acuerdo al certificado de plano predial catastral. Topografía plana, sin inclinaciones pronunciadas ni cambios de pendientes bruscos
Índice de ocupación	75% <i>Certificado emitido por ALFREDO DORADO VEGA jefe de la oficina Asesora de Planeación y TIC'S del Municipio de Pueblo Nuevo, Departamento de Córdoba, expedido con fecha 04 de mayo de 2022</i>
Índice de construcción	160% <i>Certificado emitido por ALFREDO DORADO VEGA jefe de la oficina Asesora de Planeación y TIC'S del Municipio de Pueblo Nuevo, Departamento de Córdoba, expedido con fecha 04 de mayo de 2022</i>
Altura permitida	No. Pisos: 3 Altura Permitida: 12 metros <i>Certificado emitido por ALFREDO DORADO VEGA jefe de la oficina Asesora de Planeación y TIC'S del Municipio de Pueblo Nuevo, Departamento de Córdoba, expedido con fecha 04 de mayo de 2022.</i>
Exigencias de edificabilidad (fachada, altillos, número de parqueaderos, densidades, patios)	Parqueaderos: Opcional Parqueaderos visitantes: Uno (1) por cada diez viviendas
Área bruta	353,00 m ² (Según certificado catastral especial del 04/05/2022)
Área neta	282.40 m ² .
Área útil	Área útil: 282.40m ² . Área construida actual: 182.00 m ² Área construida: Según el certificado plano predial catastral No 23-570-106-0000003-2022
Cesión (áreas de cesiones obligatorias).	Paramento: 1.5 metros a partir del lindero del lote o borde interno del andén, 1.5 metros de antejardín. Para vía vehicular 7 metros del eje de la vía y vía peatonal 5 metros. Retrocesos o aislamientos posteriores y laterales: Se permiten hasta la mitad del ancho del lote para los aislamientos posteriores y un (1) mts para aislamientos laterales. <i>Certificado emitido por ALFREDO DORADO VEGA jefe de la oficina Asesora de Planeación y TIC'S del Municipio de Pueblo Nuevo, Departamento de Córdoba, expedido con fecha 04 de mayo de 2022.</i>
Afectaciones ambientales	<ul style="list-style-type: none"> • El predio objeto de estudio, no está localizado en zona de alto riesgo no mitigable y está acorde con las normas establecidas en el respectivo Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT. • El predio no es terreno para relleno sanitario. • El predio no presenta servidumbres y/o caminos de paso de gasoductos, oleoductos y redes eléctricas de alta tensión. • No presenta edificaciones o construcciones incluidas o declaradas como patrimonio histórico, arquitectónico y/o cultural. • Al predio no aplica plan parcial, plan zonal. Plan de implantación y manejo, plan de regulación, plan de manejo de protección del entorno urbanístico arquitectónico, histórico o cultural, plan de renovación urbana u otro tipo de

ESTUDIO DE VIABILIDAD DE UN BIEN INMUEBLE PROPUESTO PARA EL PROYECTO DE ESTUDIOS, DISEÑOS Y CONSTRUCCIÓN DE LA ESTACIÓN DE POLICIA PUEBLO NUEVO - CÓRDOBA

Observaciones

manejo urbanístico requerido para demoler, construir, ampliar, reforzar o adecuar la instalación policial.

- No presenta afectaciones por lagunas de oxidación, ronda de río, ni alta emisión de polución generadas por cercanía de industrias.
- El predio no está afectado o protegido por presentar riqueza o potencial arqueológico.
- El predio no se encuentra localizado en zona de alto riesgo no mitigable.

La Corporación Autónoma Regional de los Valle del Sinú y del San Jorge - CVS, certifica que: (...) el proyecto mencionado con anterioridad no requiere de permisos, concesiones o autorizaciones de carácter ambiental para su ejecución, sin embargo, es de resaltar que, si existe alguna actividad no descrita en la cual se necesite la utilización de algún tipo de aprovechamiento de los recursos naturales, se deberá proceder a tramitar el permiso ambiental (...).

Certificado emitido por ALFREDO DORADO VEGA jefe de la oficina Asesora de Planeación y TIC'S del Municipio de Pueblo Nuevo, Departamento de Córdoba, expedido con fecha 04 de mayo de 2022.

El predio tiene afectación con respecto al paramento de 1.5 metros a partir del lindero del lote o borde interno del andén.

El predio no tiene las áreas mínimas requeridas para una estación o subestación tipo B, toda vez que en el certificado catastral especial con fecha del 04/05/2022 reposa un área de 353,00 m².

De acuerdo a lo anterior, mediante oficio No. GS-2022-050206-DECOR del 18/07/2022, el señor comandante del departamento de Policía Córdoba, solicitó concepto de excepcionalidad para el predio ubicado en la calle 12 No. 8-113, destinado para el proyecto de construcción de la Estación de Policía Pueblo Nuevo. De igual forma, la Regional de Infraestructura No. 6, con el oficio No. GS-2022-016311-REGI6 del 22/07/2022, emitido por la teniente EVELYN TABORDA ZULUAGA, en donde especifica las áreas del programa arquitectónico excepcional para el proyecto ESTUDIOS, DISEÑOS, CONSTRUCCION E INTERVENTORIA DE LA ESTACION DE POLICIA PUEBLO NUEVO DEPARTAMENTO DEL CORDOBA, propone lo siguiente:

RESUMEN DE AREAS		
A.	AREAS CONSTRUIDAS CUBIERTAS	
1	AREA ADMINISTRATIVA	157,20
2	AREA RESTRICTIVA	72,08
3	AREA SERVIDA	55,94
4	AREA DE ALUMBRADOS	247,78
5	AREA DE SERVICIOS GENERALES	4,00
	SUBTOTAL	564,80
B.	AREAS CONSTRUIDAS DESCUBIERTAS	
	SUBTOTAL	95,32
TOTAL AREAS A DISEÑAR (A + B)		660,12

CONCLUSIONES

Basado en las necesidades de la unidad policial, el Departamento de Policía Córdoba propone la construcción de la instalación policial, con una capacidad para 19 hombres y 2 mujeres (21 funcionarios), de acuerdo con el programa de áreas concertado con la Dirección Administrativa y Financiera, de igual manera, conforme a lo establecido mediante Directiva Administrativa Permanente No. 004/ DIPON-DIRAF-23.2 del 29/10/2021 "PARÁMETROS PARA LA SELECCIÓN Y/O ADQUISICIÓN DE PREDIOS O INMUEBLES Y LA ELABORACIÓN DE ESQUEMAS BÁSICOS REQUERIDOS EN LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y CONSTRUCCIÓN DE INSTALACIONES EN LOS CUATRO (4) ÁMBITOS DE GESTIÓN INSTITUCIONAL", anexo No. 4, los niveles de seguridad (blindaje) de las instalaciones policiales y la apreciación

ESTUDIO DE VIABILIDAD DE UN BIEN INMUEBLE PROPUESTO PARA EL PROYECTO DE ESTUDIOS, DISEÑOS Y CONSTRUCCIÓN DE LA ESTACIÓN DE POLICÍA PUEBLO NUEVO - CÓRDOBA

de inteligencia realizada por la Seccional de Inteligencia Policial, se recomienda que la instalación debe construirse con el nivel de seguridad 3.

Los programas arquitectónicos establecidos por la Dirección Administrativa y Financiera deben cumplirse de acuerdo a las zonas y oficinas o dependencias, toda vez que contemplan las áreas mínimas de acuerdo a cantidad de policías y/o funcionarios que laboraran en dichas unidades policiales de acuerdo a lo establecido en Estudio de Planeación, elaborado por las unidades beneficiarias del proyecto (FORMATO 1DS-FR-0071). Por lo tanto, debería cumplir para este tipo de instalación un área mínima del predio de **667.96 m²**, discriminados de la siguiente manera:

731,42 m² (área construida cubierta) + 302,25 m² (área construida descubierta) = **1.033,67 m² TOTAL AREA MÍNIMA CONSTRUIDA.**

En referencia a lo anterior y a la normativa del lugar, se observa cumplimiento en índice de ocupación e índice de construcción, teniendo en cuenta las áreas estimadas en el programa arquitectónico, presentado por la unidad, para un total de 19 funcionarios de manera excepcional:

Area del predio	Normatividad			Programa arquitectónico	
	Índice de ocupación	Índice de construcción	Altura máxima permitida de construcción	Área construida cubierta	Área descubierta
353.00 m ²	75%	100%	12m No. Pisos: 3	667.96 m ²	667.96 m ²

Se efectuó la comparación entre el programa arquitectónico establecido por la Dirección Administrativa y Financiera para un Proyecto "ESTACIÓN O SUBESTACIÓN DE POLICÍA TIPO B (19 HOMBRES+ 2 MUJERES) T=21 FUNCIONARIOS" y el programa arquitectónico propuesto por Decor según el concepto de excepcionalidad, implementando las áreas distribuidas por piso permitidas según el índice de construcción, con una altura de máxima de tres (3) pisos.

	RESUMEN DE ÁREAS	PROGRAMA ARQUITECTÓNICO ESTABLECIDO	PROGRAMA ARQUITECTÓNICO SOLICITADO
		PROYECTO: "ESTACION O SUBESTACION DE POLICIA TIPO B (19 HOMBRES+ 2 MUJERES)" T=21 FUNCIONARIOS (m ²)	PROYECTO: "ESTACION DE POLICIA (17 HOMBRES+ 2 MUJERES)" T=19 FUNCIONARIOS excepcional (m ²)
A.	AREAS CONSTRUIDAS CUBIERTAS		
1	AREA ADMINISTRATIVA	225.52	157.54
2	AREA RESTRINGIDA	77.70	72.60
3	AREA SOCIAL	106.40	75.40
4	AREA DE ALOJAMIENTOS	278.60	227.20
5	AREA DE SERVICIOS GENERALES	42.90	21.20
	SUBTOTAL	731.42	564.80
B.	AREAS CONSTRUIDAS DESCUBIERTAS		
		302.25	65.52
	SUBTOTAL	302.25	65.52
	TOTAL AREAS A DISEÑAR (A + B)	1.033.67	660.12

Lo anterior, de acuerdo con concepto emitido por el señor Mayor general HENRY ARMANDO SANABRIA CELY Director Administrativo y Financiero, con fecha del 22 de julio de 2022.

En conclusión, desde el componente normativo TÉCNICO se considera **VIABLE**, para el funcionamiento de la "ESTACIÓN DE POLICÍA PUEBLO NUEVO DEPARTAMENTO DE CORDOBA", toda vez que en el predio propuesto, es posible desarrollar el programa arquitectónico de necesidades según el concepto de excepcionalidad emitido.

**ESTUDIO DE VIABILIDAD DE UN BIEN INMUEBLE PROPUESTO PARA EL PROYECTO DE ESTUDIOS,
DISEÑOS Y CONSTRUCCIÓN DE LA ESTACIÓN DE POLICÍA PUEBLO NUEVO - CÓRDOBA**

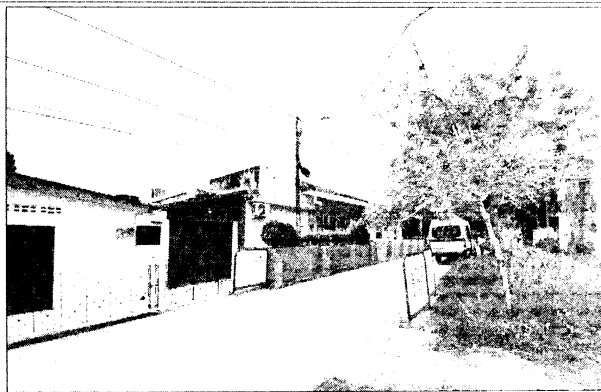
5. DOCUMENTOS APORTADOS EN EL ESTUDIO:

No.	Descripción	SI	NO
1	Documento donde surgió la necesidad	X	
2	Estudio de planeación estratégico (formato 1DS-FR-0071)	X	
3	Concepto estratégico – operativo DISEC	X	
4	Certificación de ocupaciones de hecho (invasiones)	X	
5	Certificación de ubicación y radio de influencia mayor o igual a 100 metros	X	
6	Documento de titularidad del predio	X	
7	Plano del predio (manzana catastral, levantamiento topográfico)	X	
8	Certificado de Tradición y Libertad	X	
9	Certificado catastral expedido	X	
10	Documento de identificación del propietario o poseedor	X	
11	Certificado de paz y salvo por concepto de impuesto predial	X	
12	Certificado de la clase de suelo por ubicación y destinación económica.	X	
13	Certificado que indique si al bien inmueble le aplica o no, plan parcial, plan zonal, plan de regularización, plan de manejo de protección del entorno urbanístico arquitectónico, histórico o cultural, u otro tipo de manejo urbanístico requerido para construir, ampliar o reforzar la instalación policial.	X	
14	Certificado que el predio no presenta riesgos o amenazas naturales por remoción de tierras, anegaciones, entre otros. Emitido por el gestor de prevención de riesgos y desastres municipal.	X	
15	Certificado donde se indique que el tipo de suelo que presenta el predio, no es un relleno sanitario	X	
16	Certificado que el predio presenta o no servidumbres (vías, gasoductos, oleoductos, redes eléctricas de alta tensión, entre otros).	X	
17	Certificado que el predio presenta o no afectaciones urbanísticas por factores naturales o antropicos (ronda de río, espacio público, ampliación de vías, entre otros).	X	
18	Certificado que el predio presenta o no afectaciones ambientales (lagunas de oxidación, alta emisión de polución generada por empresas o industrias que puedan afectar considerablemente la salud, entre otros).	X	
19	Certificado que el predio cuenta con disponibilidad de redes de servicios públicos (energía eléctrica, acueducto y alcantarillado como mínimo) y no cuenta con deudas por estos conceptos (lo expide las empresas prestadoras de los servicios públicos o planeación municipal en el caso que los servicios públicos estén a cargo de la Entidad territorial) NOTA: Para el caso de los predios que estén en zonas de expansión urbana, suburbana y rural, se debe indicar la distancia en metros lineales que hay desde el predio propuesto hasta el punto de conexión de la red de distribución del servicio público.	X	
20	Certificado de nomenclatura vial	X	
21	Certificado de índice de construcción (metros cuadrados construidos permitidos), índice de ocupación (porcentaje del área de terreno que se puede intervenir urbanísticamente), altura permitida (número de pisos, niveles, altillo) y si permite sótanos y/o semisótanos.	X	
22	Informe estudio de vulnerabilidad del entorno donde se ubica el bien inmueble (lo expide la SIPOL).	X	
23	Certificado del Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH, que indique que el predio no está afectado o protegido por presentar riqueza o potencial arqueológica (aplica a predios mayores de 1.000 M2)	X	
24	Concepto técnico del responsable de infraestructura de la Dirección o Región de Policía, con relación al cumplimiento de las normas urbanísticas, habitabilidad y especificaciones constructivas aplicadas al sector donde se ubica el predio, aspectos que son determinantes para la toma de decisiones.	X	
25	Certificado que el predio no está en el área de influencia del Plan de Ordenación y Manejo de Cuencas – POMCA, para el uso y sostenibilidad de los recursos naturales renovables, por influida de una cuenca Hídrica. Lo expiden las Corporaciones Autónomas Regionales – CAR	X	
26	Certificado fuente de cofinanciación del proyecto	X	

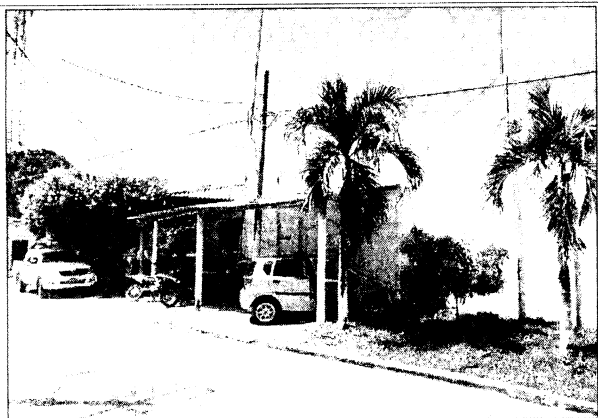
ESTUDIO DE VIABILIDAD DE UN BIEN INMUEBLE PROPUESTO PARA EL PROYECTO DE ESTUDIOS,
DISEÑOS Y CONSTRUCCIÓN DE LA ESTACIÓN DE POLICÍA PUEBLO NUEVO - CÓRDOBA
6. REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO:



Vista frontal



Vista lateral



Vista lateral



Vista lateral

Elaboró.

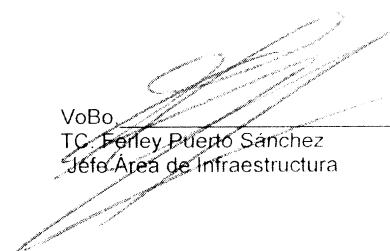

Intendente **ERIK GIOVANNI RAMÍREZ**
Responsable componente catastral


Capitán **KELLY MELISSA VICIOSO LARA**
Responsable componente jurídico


PRO06 ÓSCAR ANDRÉS CASTELLANOS HERRERA
Responsable componente Técnico


VoBo. **MY. JUAN DAVID GIRALDO AGUIRRE**
Analista Seguimiento Proyectos


VoBo. **MY Oscar Javier Rodríguez Forero**
Jefe Grupo Bienes Raíces


VoBo. **TC. Ferley Puerto Sánchez**
Jefe Área de Infraestructura



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

Certificado generado con el Pin No: 220428183858248197

Nro Matrícula: 148-24117

Página 1 TURNO: 2022-148-1-7064

Impreso el 28 de Abril de 2022 a las 10:14:36 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: 148 - SAHAGUN DEPTO: CORDOBA MUNICIPIO: PUEBLO NUEVO VEREDA: PUEBLO NUEVO

FECHA APERTURA: 16-02-1993 RADICACIÓN: 93-0250 CON: RESOLUCION DE: 05-01-1993

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT:

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER LINDEROS RESOLUCION NO. 001 DE 05-01-93.- ALCALDIA DE PUEBLO NUEVO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE DE TERRENO, UBICADO EN LA CALLE 12 CON CRA 8

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-02-1993 Radicación: 0250

Doc: RESOLUCION 001 DEL 05-01-1993 ALCALDIA DE PUEBLO NUEVO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 170 ADJUDICACION DE BALDIO URBANO.

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

DE: ALCALDIA MUNICIPAL PUEBLO NUEVO

A: POLICIA NACIONAL

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-148-3-407 Fecha: 27-10-2011

CORREGIDA "DIRECCION E INCLUIDA AREA DEL RPEDIO".- VALE.- ART 35 DCTO 1250/1970.-

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2011-148-3-415 Fecha: 28-10-2011

CORREGIDA "DIRECCION".- VALE.- ART 35 DCTO 1250/1970.-



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

Certificado generado con el Pin No: 220428183858248197

Nro Matrícula: 148-24117

Pagina 2 TURNO: 2022-148-1-7064

Impreso el 28 de Abril de 2022 a las 10:14:36 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: 2022-148-1-7064

FECHA: 28-04-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: ELKIN RAFAEL GUEVARA VERGARA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
La guarda de la fe pública