



URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>

Solicitud apertura expediente // Desafectación Espacio Público Los Cedros

1 mensaje

URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>
Para: planeacion <planeacion@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>

13 de noviembre de 2025 a las 8:59

Apreciada Kelly,

Adjunto la carpeta digital dividida en sub carpetas del Expediente de la Desafectación y saneamiento del espacio público de la Urbanización Los Cedros con el fin de imprimir y crear el archivo en físico.

Gracias Mil.

 **EXPEDIENTE DESAFECTACION ESPACIO PCO
LOS CEDROS -ARCHIVO PLANEACION.zip**

--
-

MARÍA JULIANA MENDOZA VILLARREAL
Abog. Esp. Derecho Urbano y Ordenamiento Territorial.
Mgr. Derecho y Gestión Urbanística.

urbanismotacticobga@gmail.com

316-8227517



URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>

RV: ARCHIVO ESCANEADO GUATIGUARA-COOVIPOP

2 mensajes

planeacion <planeacion@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>
Para: URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>

21 de noviembre de 2025 a las 9:42

De: auxiliar.planeacion1 <auxiliar.planeacion1@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>

Enviado: jueves, 18 de septiembre de 2025 7:11 a. m.

Para: planeacion <planeacion@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>

Cc: solotrabajo2000@gmail.com <solotrabajo2000@gmail.com>

Asunto: ARCHIVO ESCANEADO GUATIGUARA-COOVIPOP

Piedecuesta, 18 de septiembre de 2025

Reciba cordial saludo,

A continuación envío Pdf expedientes GUATIGUARA-COOVIPOP

En el siguiente link: <https://we.tl/t-PktVIGBneT>

Contiene en el folio los siguientes expedientes:

Brisas de Guatiguara-coovipop etapa III No. 112

Brisas de Guatiguara-coovipop etapa II Ampliación (rad 025-05) No. 94

Brisas de Guatiguara-coovipop No. 53

El cual tiene una durabilidad de 3 días.

Cordialmente,
Leidy Delgado

planeacion <planeacion@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>
Para: URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>

21 de noviembre de 2025 a las 11:27

Piedecuesta, 21 de noviembre de 2025

Reciba cordial saludo,

A continuación envío Pdf expedientes GUATIGUARA-COOVIPOP

En el siguiente link: <https://we.tl/t-TbUOT59xd4>

El cual tiene una durabilidad de 3 días.

Cordialmente,
Leidy Delgado

De: planeacion <planeacion@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>
Enviado el: viernes, 21 de noviembre de 2025 09:58 a.m.
Para: auxiliar.planeacion1 <auxiliar.planeacion1@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>
Asunto: RV: ARCHIVO ESCANEADO GUATIGUARA-COOVIPOP

[El texto citado está oculto]



URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>

RV: Solicitud de información brisas de Guatiguará 3 etapa.

3 mensajes

planeacion <planeacion@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>
Para: URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>

26 de septiembre de 2025 a las 11:21

Buen día,

Se remite petición de Radicado de Entrada 2651 -025, (*Por favor, citar este radicado al dar respuesta*) para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. CESAR TOLOZA NUÑEZ
Jefe Oficina Asesora de Planeación
Municipio de Piedecuesta

KA

De: juridicaplaneacion <juridicaplaneacion@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>

Enviado: viernes, 26 de septiembre de 2025 11:19 a. m.

Para: planeacion <planeacion@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>

Asunto: RV: Solicitud de información brisas de Guatiguará 3 etapa.

recibida en el correo de juridicaplaneacion@alcaldiadepiedecuesta.gov.co
R.A.M.S

De: Junta de acción comunal brisas de guatiguara III <jacbrisasdeguatiguara3etapa@gmail.com>

Enviado: jueves, 4 de septiembre de 2025 1:42 p. m.

Para: juridicaplaneacion <juridicaplaneacion@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>

Asunto: Re: Solicitud de información brisas de Guatiguará 3 etapa.

BUENAS TARDES

El mar, 2 sept 2025 a la(s) 1:14 p.m., juridicaplaneacion (juridicaplaneacion@alcaldiadepiedecuesta.gov.co) escribió:

Señora:

CENaida GONZALEZ ROA

Presidenta JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL BARRIO BRISAS DE GUATIGUARÁ 3 ETAPA
Piedecuesta

Copia:
DIMAS SAMPAYO NOGUERA
Ciudad

Cordial Saludo,

Asunto: Solicitud de información brisas de Guatiguará 3 etapa.

En El Documento Adjunto Se Remite El RE. 2208 – 025 O.A.P.

Atentamente,

ING. CESAR TOLOZA NUÑEZ
Jefe Oficina Asesora de Planeación
Municipio de Piedecuesta

Proyectó: Abg. Jenny Peñaranda
C.P.S. - OAP

R.A.M.S.



CARTA PLANEACION 2.pdf
127K

URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>
Para: planeacion <planeacion@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>

21 de noviembre de 2025 a las 17:33

Hola kelly, remito la contestación del derecho de petición para firma del Jefe.

Gracias Mil.

Atte,
[El texto citado está oculto]

--

-

MARÍA JULIANA MENDOZA VILLARREAL
Abog. Esp. Derecho Urbano y Ordenamiento Territorial.
Mgtr. Derecho y Gestión Urbanística.

urbanismotacticobga@gmail.com

316-8227517



Contestacion dcho de peticion guatiguara etapa III.docx

187K

URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>
Para: planeacion <planeacion@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>

24 de noviembre de 2025 a las 8:53

[El texto citado está oculto]



Contestacion dcho de peticion guatiguara etapa III.docx

188K

ESTUDIO DE TÍTULOS

FECHA DEL INFORME	05/09/2025
-------------------	------------

1. NOMENCLATURA OFICIAL DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN (Certificado de Tradición)	LT 1
DIRECCIÓN (GESTOR CATASTRAL)	LO 1 VDA GRANADILLO
MUNICIPIO	PIEDRECUESTA
DEPARTAMENTO	SANTANDER
CÉDULA CATASTRAL	Referencia Catastral: 68547010009690001000 Referencia Catastral Anterior: 010009690001000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	314-19376
MATRÍCULA MATRIZ:	314-19374 - EXTENSION: CINCUENTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS (59.161 MTS 2).
	Matrícula(s) Derivada(s): • 314-19376 • 314-19375
MATRÍCULA DERIVADA:	N/A
TIPO DE PREDIO (CERTIFICADO DE TRADICIÓN)	RURAL
TIPO DE PREDIO (GESTOR CATASTRAL)	Zona: URBANO
TIPO DE PREDIO (GESTOR CATASTRAL)	HABITACIONAL

2. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO

Contenido en el ANEXO 01

3. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

TRADICIÓN A MÁS DE 20 AÑOS	DIAZ GARCIA PEDRO, adquirió mediante COMPRAVENTA efectuada a CEPEDA R ANA MERCEDES, según escritura pública número 248 del 25 de julio de 1951 otorgada en la Notaría Única de Piedecuesta debidamente registrada el 03 de marzo de 1952 en la matricula inmobiliaria número 314-1645; posteriormente DIAZ GARCIA PEDRO, aclaró la extensión del terreno mediante escritura pública número 250 del 07 de marzo de 1979 en la matricula inmobiliaria número 314-1645, debidamente registrada el 02 de abril de 1979 de igual manera mediante escritura pública número 251 del 07 de marzo de 1979 otorgada en la Notaría Única de Piedecuesta DIAZ GARCIA PEDRO, realizó COMPRAVENTA PARCIAL efectuada a ESTEVEZ GARCIA LAUREANO, al folio de matrícula 314-1645, debidamente registrada el 02 de abril de 1979 en la ORIPP. Posteriormente DIAZ GARCIA PEDRO JOSE, realizó SEGREGACIÓN Y COMPRAVENTA efectuada a LA CORPORACIÓN PROVIVIENDA PARA LA PAZ CORVIPAZ, mediante escritura pública número 4075 del 25 de octubre de 1991 otorgada en la Notaria 7 de Bucaramanga, debidamente registrada el 26 de noviembre de 1991 al folio de matricula inmobiliaria número 314-19376, posteriormente se efectuaron múltiples ventas por porcentajes, siendo en la actualidad los últimos propietarios los indicados en el acápite (2) IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO y determinando las limitaciones, afectaciones, medidas cautelares y embargos en el acápite (xxx) SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE.
-----------------------------------	--

4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

FOLIO DE MATRICULA: CABIDAD Y LINDEROS: ESTAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 4075, 25-10-91, NOTARIA 7 BUCARAMANGA. EXTENSION: TREINTA MIL METROS CUADRADOS (30.000 MTS.2) (CON FUNDAMENTO SIN MENSAJE).

TITULO: ALINDERADO ASI: **POR EL NORTE**, PARTIENDO DEL PUNTO 8A UBICADO EN EL CRUCE DE LA LINEA FORMADA POR LOS MOJONES 8A Y 4A (OCCIDENTE -ORIENTE) CON LA QUEBRADA PALMIRA Y TOMANDO DIRECCION OCCIDENTE-ORIENTE EN UNA LONGITUD DE 161.30 METROS HASTA EL PUNTO NUMERO 4A (ORILLA DE LA QUEBRADA CANOAS) CRUCE CON LA LINEA DE LOS MOJONES NUMERO 8A Y 4A (OCCIDENTE-ORIENTE) COLINDANDO CON EL LOTE DE PROPIEDAD DEL VENDEDOR (LOTE NUMERO 2) **POR EL ORIENTE**, DEL PUNTO NUMERO 4A TOMANDO DIRECCION NORTE- SUR Y SIGUIENDO AGUAS ABAJO AL CAUCE DE LA QUEBRADA EN LONGITUD DE 184.73 METROS HASTA EL PUNTO NUMERO 6 SITUADO AL FRENTE DEL MOJON NUMERO 23 DEL POLIGONO A ORILLAS DE LA QUEBRADA CANOAS COLINDANDO CON PROPIEDADES DE LA CORPORACION ATLETICO BUCARAMANGA: **POR EL SUR**, DEL PUNTO NUMERO 6 EN DIRECCION ORIENTE-OCCIDENTE Y SIGUIENDO EL CAUCE DE LA QUEBRADA CANOAS (AGUAS ABAJO) EN LONGITUD DE 212.80 METROS HASTA EL PUNTO NUMERO 7 (O CRUCE DE LAS QUEBRADAS CANOAS Y PALMIRA) COLINDANDO PARTE CON LA CORPORACION ATLETICO BUCARAMANGA Y PARTE CON EL BARRIO SAN CARLOS; **POR EL OCCIDENTE**, DEL PUNTO NUMERO 7 DIRECCION SUR-NORTE VALLADO (CERCA AL MEDIO) LONGITUD DE 310.80 METROS HASTA EL PUNTO NUMERO 8A (PUNTO DE PARTIDA) COLINDANDO CON EL PREDLO GRANADILLO QUEBRADA AL MEDIO EN PARTE VALLADO CERRANDO EL POLIGONO.

5. SERVIDUMBRES EXISTENTES

El Folio de Mayor Extensión no presenta anotaciones por Servidumbres.

6. DATOS PARA LA IDENTIFICACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

NOMENCLATURA		Dirección Actual del Inmueble: LT 1				
MATRÍCULA INMOBILIARIA	314-19376	APERTURA DEL FOLIO	26 de noviembre de 1991			
		ESTADO	ACTIVO			
		Referencia		Sí	X	

CÉDULA CATASTRAL	Catastral: 6854701000969000 1000 Referencia Catastral Anterior: 010009690001000	MAYOR EXTENSIÓN	NO	
FICHA PREDIAL No	NRO. CERTIFICADO: 27320			
DIRECCION CATASTRAL REGISTRADA	LO 1 VDA GRANADILLO			
AREA CATASTRAL REGISTRADA	Alfanumérica: Área Total Lote: 30.000 m ²			
	Geográfica: Área Total: 35.415,08 m ²			

7. CABIDA DEL INMUEBLE

ÁREA INSCRITA EN TÍTULOS	Folio: 30.000 m²	ESCRITURA PÚBLICA	ESCRITURA 4075 DEL 1991-10-25 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA
ÁREA CATASTRAL	Alfanumérica: Área Total Lote: 30.000 m²		
	Geográfica: Área Total: 35.415,08 m²		
ACTUALIZACIONES DE CABIDA Y LINDEROS	1. ESCRITURA 250 DEL 1979-03-07 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA (ACLARACIÓN EXTENSIÓN SALDO) 314-1645) 2. ESCRITURA 4075 DEL 1991-10-25 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA (IDENTIFICACIÓN DE LINDEROS)		
VENTAS PARCIALES REMANENTES	–	NO REPORTA.	
CESIONES GRATUITAS	No reporta		

The map shows the following blocks and streets:

- Blocks (Mz):**
 - San Pedro Mz O (128, 182, 171, 162)
 - San Pedro Mz N (152, 142)
 - San Pedro Mz L (61, 51)
 - San Pedro Mz F (58, 51)
 - San Pedro Mz B (37, 31)
 - San Pedro Mz C (37, 31)
 - San Pedro Mz D (37, 31)
 - San Pedro Mz E (37, 31)
 - San Pedro Mz F (37, 31)
 - San Pedro Mz G (37, 31)
 - San Pedro Mz H (37, 31)
 - San Pedro Mz I (37, 31)
 - San Pedro Mz J (37, 31)
 - San Pedro Mz K (37, 31)
 - San Pedro Mz L (37, 31)
 - San Pedro Mz M (37, 31)
 - San Pedro Mz N (37, 31)
 - San Pedro Mz O (37, 31)
 - San Pedro Mz P (37, 31)
 - San Pedro Mz Q (37, 31)
 - San Pedro Mz R (37, 31)
 - San Pedro Mz S (37, 31)
 - San Pedro Mz T (37, 31)
 - San Pedro Mz U (37, 31)
 - San Pedro Mz V (37, 31)
 - San Pedro Mz W (37, 31)
 - San Pedro Mz X (37, 31)
 - San Pedro Mz Y (37, 31)
 - San Pedro Mz Z (37, 31)
- Streets:**
 - Calle 19
 - Calle 18 N
 - Calle 17 N
 - Calle 16 N
 - Calle 15 N
 - Calle 14 N
 - Calle 13 N
 - Calle 12 N
 - Calle 11 N
 - Calle 10 N
 - Calle 9 N
 - Calle 8 N
 - Calle 7 N
 - Calle 6 N
 - Calle 5 N
 - Calle 4 N
 - Calle 3 N
 - Calle 2 N
 - Calle 1 N

8. TRADICIÓN DE LA CABIDA

De acuerdo a la información del desencadenamiento de la tradición debidamente inscrita en la Oficina del Registro de Instrumentos del Círculo Registral del inmueble, extraída del folio de matrícula inmobiliaria y de los títulos que reposan en este expediente se deduce que:

9. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

SEGREGACIONES	Escritura pública número 4075 del 25 de octubre de 1991 otorgada en la Notaria 7 de Bucaramanga, debidamente registrada el 26 de noviembre de 1991 al folio de matrícula inmobiliaria número 314-19376, DIAZ GARCIA PEDRO JOSE , realizó SEGREGACIÓN Y COMPRAVENTA efectuada a LA CORPORACIÓN PROVIVIENDA PARA LA PAZ CORVIPAZ .
VENTAS PARCIALES	Mediante escritura pública número 251 del 07 de marzo de 1979 otorgada en la Notaría Única de Piedecuesta, DIAZ GARCIA PEDRO , realizó COMPRAVENTA PARCIAL efectuada a ESTEVEZ GARCIA LAUREANO, al folio de matrícula 314-1645 .
GRAVAMENES VIGENTES	1. <u>HIPOTECA ABIERTA (46%) (GRAVAMEN)</u>: ESCRITURA 2506 DEL 1996-06-14 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA- registrada 19-06-1996 DE: LEMUS DE FLOREZ CLEMENCIA A: GAVASSA VILLAMIZAR EDMUNDO 2. <u>HIPOTECA ABIERTA (0.5%DEL 17.5%) (GRAVAMEN)</u>: ESCRITURA 2650 DEL 2004-09-16 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA – registrada 17-09-2004 DE: HERNANDEZ GARCIA GONZALO DE: PABON MUÑOZ MONICA JOHANNA A: FONDO DE EMPLEADOS MAC POLLO FEMAC LTDA 3. <u>HIPOTECA DERECHOS DE CUOTA (GRAVAMEN)</u>: ESCRITURA 4137 DEL 2012-07-03 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA -REGISTRADA 12-07-2012 DE: GUTIERREZ ALARCON JULIO ROBERTO CC 9522967 X 33.3333% DEL 0.5% DEL 46% A: DIAZ MONTAÑO EDER JAVIER CC 12912777
MEDIDAS CAUTELARES INSCRITAS VIGENTES	1. <u>ANOTACIÓN 65: EMBARGO CON ACCION PERSONAL (0.5% DEL 36%) (MEDIDA CAUTELAR)</u>: OFICIO 1181/8076 DEL 1997-05-09 00:00:00 JUZ.1.PROM. MUNICIPAL DE PIEDECUESTA – registrado 13-05-1997 DE: SOLANO MENDEZ TILCIA CC 28296091 A: RIOS DE MORENO ROSALBA CC 28468448 2. <u>ANOTACIÓN 163: EMBARGO ACCION PERSONAL (MEDIDA CAUTELAR)</u>: OFICIO 1891/780 DEL 2002-08-14 JUZG.7 CIV.MPAL. DE BUCARAMANGA – registrado 27-08-2002 DE: CUSPOCA CUSPOCA PEDRO IGNACIO CC 7219276 A: GAVANZO JORGE. 3. <u>ANOTACIÓN 207: EMBARGO ACCION PERSONAL (0.5% DEL 17.5%) (MEDIDA CAUTELAR)</u>: OFICIO 1664/341 DEL 2004-11-05 JUZG. 2 CIV. M.

	DE PIEDECUESTA – registrado 14-01-2005 DE: BERMUDEZ BUENO GILMA CC 28357172 A: OSORIO JAIMES JOSE ULISES CC 6776100 4. ANOTACIÓN 244: <u>EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL (MEDIDA CAUTELAR)</u>: OFICIO 2032 DEL 2006-08-30 JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUJICIPAL DE PIEDECUESTA -registrado el 08-09-2006 DE: MONTAÑO PRADO ALEJANDRO A: ORTIZ LOPEZ MAGDALENA 5. ANOTACION: Nro 264: <u>EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL EJECUTIVO SINGULAR. ANOTACION 33 (MEDIDA CAUTELAR)</u>: OFICIO 831 DEL 2007-09-13 JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUJICIPAL DE PIEDECUESTA RADICADO EL 05-10-2007 DE: FUNDACION PARA EL DESARROLLO DE SANTANDER-FUNDESAN A: ROJAS OLGA MARIA 6. ANOTACIÓN 273: <u>EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL SINGULAR</u>. RAD:2007-896-00.ANOTACION 204 (MEDIDA CAUTELAR): OFICIO 4367 DEL 2007-12-07 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUJICIPAL DE BUCARAMANGA REGISTRADA 13-12-2007: DE: BBVA COLOMBIA S.A. A: RODRIGUEZ GOMEZ HARY EMERSON 7. ANOTACION: Nro 291: <u>EMBARGO DE LA SUCESION (ANOT. 113 Y 134) (MEDIDA CAUTELAR)</u>: OFICIO 644 DEL 2008-06-16 00:00:00 JUZGADO TERCERO PROMISCO MUJICIPAL DE PIEDECUESTA registrado 01-07-2008 DE: FORERO GERMAN HERBERTO A: MERCADO PINEDA YASMIN 8. ANOTACION: Nro 310: <u>EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA RAD:2009-000080-00 (MEDIDA CAUTELAR)</u>: OFICIO 935 DEL 2009-08-05 00:00:00 JUZGADO QUINTO CIVIL MUJICIPAL DE BUCARAMANGA registrada 30-11-2009 DE: DIAZ TELLO WILSON CC 13813665 A: COBOS DE MEDINA ANA ELISA 9. ANOTACION: Nro 327: <u>EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RADICADO EJ.20090094100. (MEDIDA CAUTELAR)</u>: OFICIO 2172 DEL 2011-05-05 00:00:00 JUZGADO DOCE CIVIL MUJICIPAL DE BUCARAMANGA registrado 27-05-2011 DE: FINANCIERA COMULTRASAN A: MELENDEZ VILLAMIZAR RAMON 10. ANOTACIÓN 329: <u>DEMANDA EN PROCESO DE DECLARATORIA DE UNION MARITAL DE HECHO RAD:2011-0288. (ANOTACION REFERENCIADA 199) (MEDIDA CAUTELAR)</u>: OFICIO 1674 DEL 2011-05-30 00:00:00 JUZGADO CUARTO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA REGISTRADO 14-06-2011 DE: CARRILLO MENDOZA ARNULFO CC 91347396 A: RANGEL RAMOS OLGA LUCIA CC 63481578 11. ANOTACIÓN 370: <u>DEMANDA EN PROCESO REVINDICATORIO MENOR, RADICADO 2012-00491-00. (MEDIDA CAUTELAR)</u>: OFICIO 2283 DEL 2012-08-13 00:00:00 JUZGADO TERCERO CIVIL MUJICIPAL DE BUCARAMANGA REGISTRADO 22-07-2013
--	--

	DE: RODRIGUEZ DE ORTEGA ANA BELEN CC 27958130 A: ORTEGA RODRIGUEZ MARLENE CC 63307861 <u>12. ANOTACIÓN 371: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO RADICADO 685474089002-2011-332. (MEDIDA CAUTELAR):</u> OFICIO 2026 DEL 2011-12-15 00:00:00 JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL CON FUNCION DE CONTROL DE GARANTIAS DE PIEDECUESTA REGISTRADO 24-10-2013 DE: FORERO MERCADO GERMAN ANTONIO DE: FORERO TORRES GERMAN HERBERTO A: MERCADO PINEDA DIANA CATALINA A: MERCADO PINEDA MARLENE <u>13. ANOTACIÓN 375: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RADICADO 2014-0083. (MEDIDA CAUTELAR):</u> OFICIO 766 DEL 2014-04-28 00:00:00 JUZGADO CUARTO PROMISCOU MUNICIPAL DE PIEDECUESTA REGISTRADA 29-04-2014 DE: DIAZ MONTAÑO EDER JAVIER CC 19912777 A: JAIMES ANGARITA ALVIO CC 91458053 X <u>14. ANOTACIÓN 382: DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA RADICADO 2015-00123-00. (MEDIDA CAUTELAR):</u> OFICIO 602 DEL 2015-04-07 00:00:00 JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL DE PIEDECUESTA REGISTRADA 14-04-2015 DE: ORTEGA RODRIGUEZ MARLENE CC 63307861 A: RODRIGUEZ DE ORTEGA ANA BELEN CC 27958130 <u>15. ANOTACIÓN 385: DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA RAD: 2015-258 (MEDIDA CAUTELAR)</u> OFICIO 1580 DEL 2015-09-02 00:00:00 JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL CON FUNCION DE CONTROL DE GARANTIAS DE PIEDECUESTA REGISTRADO 25-09-2015 DE: FLOREZ OSORIO MARIA DEL SOCORRO CC 63342134 A: RINCON ARCHILA LUIS ALFONSO CC 5691727 <u>16. ANOTACIÓN 400: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RADICADO 2015-00311-00. (MEDIDA CAUTELAR):</u> OFICIO 832 DEL 2016-04-27 00:00:00 JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL DE PIEDECUESTA REGISTRADO 29-04-2016 DE: PELAYO RODRIGUEZ CUSTODIO CC 91493893 A: SIERRA MARTINEZ LUIS ARMANDO CC 17113050 <u>17. ANOTACIÓN 404: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA EXPEDIENTE 369-2016. ANOTACION REFERENCIADA NUMERO 386. (MEDIDA CAUTELAR):</u> RESOLUCION 402 DEL 2018-09-28 00:00:00 PIEDECUESTANA DE SERVICIOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA REGISTRADA 03-12-2018 DE: EMPRESA MUNICIPAL DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DE PIEDECUESTA - PIEDECUESTANA E.S.P. NIT. 8040054414 A: ROA MUÑOZ CLAUDIA PATRICIA CC 37542642 X 0.5% DEL 46% <u>18. ANOTACIÓN 405 PROHIBICION DE ENAJENAR ART. 97 LEY 906 DE 2004 RADICADO 2020-01202, FECHA DE INICIO 18/02/2020; FECHA DE FINALIZACIÓN 18/08/2020. UNA VEZ VENCIDO EL PLAZO DE LOS SEIS MESES ESTIPULADOS POR LA LEY, LA MEDIDA CAUTELAR NO TENDRÁ EFECTO ALGUNO. ANOTACIÓN REFERENCIADA NÚMERO 307. (MEDIDA CAUTELAR):</u> OFICIO 152 DEL 2020-02-18 00:00:00 JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE PIEDECUESTA registrada 26-02-2020
--	---

	A: FORERO MERCADO GERMAN ANTONIO CC 1096242383 X <u>19. ANOTACIÓN 408: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA EXPEDIENTE 226-2016. ANOTACION REFERENCIADA NUMERO 7. (MEDIDA CAUTELAR):</u> RESOLUCION 213 DEL 2020-07-07 00:00:00 PIEDECUESTANA DE SERVICIOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA REGISTRADA 06-08-2020 DE: EMPRESA MUNICIPAL DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DE PIEDECUESTA - PIEDECUESTANA E.S.P. NIT. 8040054414 A: SANCHEZ CHARRY PATRICIA CC 63297986 X CUOTA PARTE <u>20. ANOTACIÓN 409: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA EXPEDIENTE 438-2016. ANOTACION REFERENCIADA NUMERO 7. (MEDIDA CAUTELAR) REGISTRADA 28-10-2020:</u> DE: EMPRESA MUNICIPAL DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DE PIEDECUESTA - PIEDECUESTANA E.S.P. NIT. 8040054414 A: SIERRA LUIS ARMANDO (SIC) C.C. 17113050 X CUOTA PARTE <u>21. ANOTACIÓN 410: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA EXPEDIENTE 303-2016. ANOTACION REFERENCIADA NUMERO 9. (MEDIDA CAUTELAR):</u> RESOLUCION 338 DEL 2020-10-21 00:00:00 PIEDECUESTANA DE SERVICIOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA REGISTRADA 22-12-2020 DE: EMPRESA MUNICIPAL DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DE PIEDECUESTA - PIEDECUESTANA E.S.P. NIT. 8040054414 A: PEÑUELA RODRIGUEZ JOSE VICENTE CC 5760706 X CUOTA PARTE <u>22. ANOTACIÓN 413: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA EXPEDIENTE 1611-2017. ANOTACION REFERENCIADA NUMERO 193. (MEDIDA CAUTELAR):</u> RESOLUCION 214 DEL 2020-07-07 00:00:00 PIEDECUESTANA DE SERVICIOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA REGISTRADO 06-08-2020 DE: EMPRESA MUNICIPAL DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DE PIEDECUESTA - PIEDECUESTANA E.S.P. NIT. 8040054414 A: HERNANDEZ ARDILA MAR ELDY CC 63279236 X CUOTA PARTE <u>23. ANOTACIÓN 416: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA EXPEDIENTE 4142-2022. MEDIANTE RESOLUCION 424,25/07/2022, SE ORDENO LA INSCRIPCION DE LA MEDIDA CAUTELAR.</u> ANOTACION REFERENCIADA NUMERO 92. (MEDIDA CAUTELAR): OFICIO 0 DEL 2022-07-25 00:00:00 PIEDECUESTANA DE SERVICIOS PUBLICOS DE PIEDECUESTA REGISTRADA 09-08-2022 DE: EMPRESA MUNICIPAL DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DE PIEDECUESTA - PIEDECUESTANA E.S.P. NIT. 8040054414 A: ORREGO VELEZ INES MARLENY CC 21387145 X CUOTA PARTE <u>24. ANOTACIÓN 420: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA EXPEDIENTE N. 29268-34234 (MEDIDA CAUTELAR)</u> RESOLUCION 23338 DEL 2023-12-14 00:00:00 SECRETARIA DE HACIENDA DE PIEDECUESTA REGISTRADA 14-12-2023. DE: MUNICIPIO DE PIEDECUESTA A: ARGUELLO VILLABONA JAVIER CC 91205369 X A: BENITES ANA ROSA CC 27959769 X A: ESTEBAN LUIS ALBERTO CC 13804684 X A: ALVAREZ ESPINOSA MOISES CC 5792901 X A: AVELLANEDA MEJIA ROSARIO CC 37811210 X
--	--

	A: SANTOS GRACILIANO CC 2166507 X A: RUEDA LUIS AURELIO CC 5796341 X A: MORENO MIRANDA MARIA JUDITH CC 37862262 X A: NIÑO LOZADA AMPARO CC 63330760 X A: RODRIGUEZ DE ORTEGA ANA BELEN CC 27958130 X A: OJEDA BARAJAS GABRIEL CC 5705983 X A: MIRANDA LARROTA MESIAS CC 91346062 X A: RAMIREZ DURAN LUZ MARINA CC 63311638 X A: RODRIGUEZ MORALES GRACIELA CC 63441922 X A: CARRILLO JAIMES SAMUEL CC 5721652 X A: COLMENARES PEREIRA ALVARO CC 91041216 X A: DURAN FLOREZ MIGUEL ANTONIO CC 13925310 X A: ANGARITA CAMACHO JESUS ENRIQUE CC 13837370 X A: ROMERO BRICEÑO JOSE ABRAHAM CC 91356761 X A: BAYONA PALOMINO MARTHA CECILIA CC 63474521 X A: RODRIGUEZ MURILLO JOSE ROSENDO CC 2166805 X A: ESTEBAN MENDOZA FLOR ALBA CC 63307583 X A: GARCIA RICO FLORENTINA CC 63474833 X A: REMOLINA TORRES HECTOR CC 5419217 X A: MARTINEZ BELTRAN MARIA DEL CARMEN CC 28378835 X A: GOMEZ MARTINEZ HERNANDO CC 91155068 X A: ARENAS CALDERON ANGEL MARIA CC 91340310 X A: MELGAREJO BAEZ MARY LUZ CC 63431958 X A: SANDOVAL BARAJAS MARIELA CC 63441913 X A: SILVA DOMINGUEZ LUZ MARINA CC 63279774 X A: MANTILLA MARTINEZ MAURICIO CC 91488097 X A: LAGOS BARBOSA ANA ROCIO CC 37615392 X A: HERRERA DUARTE BERNARDO CC 91219994 X A: DURAN AFRICANO PEDRO CC 91344237 X A: FLOREZ NIÑO GRACIELA CC 63474639 X A: GRIMALDOS SANCHEZ JOSE MISAEL CC 91345331 X A: TRIANA MELENDEZ GRACIELA CC 63285197 X A: CORREA GARNICA RAMIRO CC 91257567 X A: CARRILLO CARRILLO CARLOS SOTONIO CC 5735145 X A: PALOMINO DE BAYONA ALICIA CC 28296344 X A: FLOREZ YEPEZ NAURIS MARIA CC 39012975 X A: LUNA CARVAJAL FRANCISCO CC 91390357 X A: CALDERON ALARCON RAFAEL CC 91250053 X A: FLOREZ ACONCHA HERIBERTO CC 1736558 X A: JAIMES ANGARITA ALVIO CC 91458053 X A: LUNA MANTILLA YOLANDA CC 37618793 X A: GALVIS GIRALDO LUZ DARY CC 43666784 X A: MERCHAN ALVARO CC 13484345 X A: SEPULVEDA GUALTEROS DIEGO DARIO CC 13929063 X A: PEREZ GOMEZ GERMAN CC 91261469 X A: PEREZ LOZANO CARLOS ARTURO CC 91152061 X A: QUIÑONEZ CARREÑO LUIS ALIRIO CC 5611070 X A: RANGEL MORENO LUZ MARINA CC 28387564 X A: GELVEZ GONZALEZ WILSON ARLEY CC 1007640155 X A: CALDERON LOPEZ JOSE MIGUEL CC 5689049 X
--	--

	A: GALVIS SUAREZ LEONOR CC 63276372 X A: VILLAMIZAR MARIA OLGA CC 63286495 X A: SIERRA MARTINEZ LUIS ARMANDO CC 17113050 X A: SANCHEZ CHARRY PATRICIA CC 63297986 X A: GONZALEZ LEONOR CC 63270823 X A: OSORIO GARCIA MARIA MYRIAM CC 37187654 X A: PEÑA CARRILLO MARIA ISBELIA CC 37615456 X A: JEREZ MENDOZA JOAQUIN ALBERTO CC 13824928 X A: CARREÑO BARON ALIX CC 37804555 X A: MARCIALES PABON ROBERTO CC 7134281 X A: RANGEL RAMOS OLGA LUCIA CC 63481578 X A: MANOSALVA JAIMES DIOSELINA CC 28297817 X A: PEREZ PEREZ CRISTIAN CC 88171546 X A: POVEDA POVEDA CARLOS JULIO CC 91254826 X A: COTE CASTELLANOS MARIA AMPARO CC 63369826 X A: COBOS DE MEDINA ANA ELISA CC 37826806 X A: BERMUDEZ BUENO GILMA CC 28357172 X A: REYES HERNANDEZ ALEXIS CC 13906458 X A: ROJAS DE SERRANO NELLY CC 37828517 X A: SIERRA CARVAJAL ANA MERCEDES CC 63324270 X A: PEÑUELA RODRIGUEZ JOSE VICENTE CC 5760706 X A: CARREÑO QUIÑONEZ LUZ MERY CC 1102361943 X A: CACERES DE HORMAZA NOHEMY CC 23453644 X A: YANQUEN HERNANDEZ JOSE DANILO CC 6769205 X A: CARVAJAL BOHORQUEZ LUIS ALFREDO CC 5616516 X A: MARTINEZ TARAZONA ROQUE JULIO CC 13717008 X A: MEDINA CABREJO MARTHA NELLY CC 37657789 X A: PINILLA DE BELTRAN ANA JESUS CC 27883115 X A: BLANCO GARCIA HILDA CC 63301177 X A: BARRERA DE SANTOS MARIA DE LOS ANGELES CC 28223284 X A: SANTOS POVEDA LUPE CC 28224306 X A: SIERRA ZAPATA AGUSTIN CC 91277932 X A: TORRES ELIDA CC 37792445 X A: ARDILA RODRIGUEZ ARACELIA CC 28423522 X A: BELTRAN PINILLA ARACELI CC 63509652 X A: BARAJAS CRUZ LUCILA CC 63285343 X A: BUENO CORREA JESUS MARIA CC 91202777 X A: REYES GARCIA ROSA CC 30208234 X A: RODRIGUEZ GOMEZ HARY EMERSON CC 13718272 X A: URIBE GOMEZ MARCO FIDEL CC 5562822 X A: RANGEL CORREA TIMOTEO CC 2173242 X A: BERNAL DE AFANADOR ELIZABETH CC 63305125 X A: NIÑO CRUZ CC 5382390 X A: LOPEZ DE URIBE MARIA INES CC 28131075 X A: BUITRAGO OJEDA PEDRO ANTONIO CC 2140230 X A: AGUDELO REY LUZ DARY CC 1102350146 X A: HERNANDEZ DE QUINTERO NUBIA CC 49651806 X A: MARTINEZ JIMENEZ GABRIEL CC 5743990 X A: ARIZA ALMANZAR GONZALO CC 91353015 X A: SANDOVAL SANTOS LINDON YONSON CC 88305897 X
--	--

	A: BERMUDEZ JURADO ALFREDO CC 13820479 X A: CABALLERO FONSECA ALBA JANETTE CC 63331801 X A: CEDIEL NEIRA ORLANDO CC 13823378 X A: SANDOVAL VILLAMIZAR DORIS CC 28295970 X A: SANCHEZ CAMPO ELIAS CC 2151867 X A: MARTINEZ MERCHAN PEDRO CC 91224055 X A: LIZARAZO BARON RUFINO CC 91202302 X A: LUNA CARVAJAL MANUEL CC 91390080 X A: MANTILLA VILLAMIZAR ADOLFO CC 91001038 X A: FORERO TORRES GERMAN HERBERTO CC 18936384 X A: JURADO CARREDO MARIA DEL CARMEN CC 63331879 X A: GUALDRON DE RUIZ ANA MARIA CC 28132475 X A: MELENDEZ PEREZ JOSE MIGUEL CC 13230676 X A: OSORIO GARCIA MARIA ANTONIA CC 63367276 X A: PABON ABRIL EDISON CC 91285360 X A: REYES HERRERA GERARDO CC 91454268 X A: ORTEGA BLANCO CIRO ALBERTO CC 91243634 X A: ORREGO VELEZ INES MARLENY CC 21387145 X A: MUÑOZ NAVAS JUAN PABLO CC 91351567 X A: MENDOZA ORDOÑEZ ANA DELINA CC 28061870 X A: MERCADO PINEDA DIANA CATALINA CC 1096216300 X A: MERCADO PINEDA MARLENE CC 24705029 X A: JAIMES VILLABONA YANET CC 37876853 X A: RODRIGUEZ FLOREZ CARLOS SAUL CC 5669801 X A: JEREZ SIERRA OLGA GISELA CC 28358875 X A: GARCIA LEON RAQUEL CC 63450796 X A: CASTRO PEINADO PEDRO CC 5645406 X A: VASQUEZ LEON YULY ESPERANZA CC 37543106 X A: VASQUEZ LEON MARGARITA CC 37540864 X A: SUAREZ GOMEZ GUSTAVO CC 13844055 X A: SANTAMARIA ARIAS TERESA CC 63356365 X A: PLATA HIGUERA GONZALO CC 91432169 X A: BARRAGAN OSORIO GERMAN CC 91341005 X A: BARRERA VERA EDINSON YALITH CC 1095793565 X A: HERNANDEZ DE TELLEZ ANA MATILDE CC 28194616 X A: VASQUEZ LEON JULIO EDWARD CC 91352971 X A: JEREZ SIERRA JOSE EDGAR CC 91507297 X A: VIZCAYA MANTILLA MARIA STELLA CC 37615052 X A: LARROTA MONSALVE PABLO CC 91105576 X A: FLOREZ YEPEZ PABLO CC 9147470 X A: BARRAGAN RODRIGUEZ CRISTINA CC 63448859 X A: CALDERON MENDOZA MONICA CC 63475629 X A: MEJIA RAMIREZ ISNARDO CC 91243875 X A: ROMAN CHACON JOSEFINA CC 63273057 X A: RODRIGUEZ ZAMBRANO MARIA CECILIA CC 28379062 X A: ALMEIDA BARRAGAN EDGAR CC 91347298 X A: HERNANDEZ CALDERON FABIO CC 11436140 X A: LARROTA ROSALBA CC 63443682 X A: LARROTTA DIAZ ISABEL CC 28294650 X A: RUIZ BENITO CC 5687557 X
--	---

	A: LUNA GARZA JENNY CC 1102355989 X A: BLANCO TORRES DELFIN CC 2133872 X A: GARCIA PINTO LUIS BARONIO CC 5689594 X A: BARON SANDOVAL ANSELMO CC 91253646 X A: CADENA DE REYES BLANCA NIEVES CC 28223610 X A: JAIMES VERA ABEL CC 91274586 X A: JAIMES SIERRA ISIDRO CC 5736441 X A: CUADROS VARGAS GILBERTO CC 13848734 X A: SANTAMARIA ARIAS LUIS ANTONIO CC 12556437 X A: ARAGON RAFAEL CC 91207253 X A: BOBADILLA VILLAMIZAR ELIZABETH CC 68247254 X A: BRAVO JEREZ YENSI JOHANNA CC 63552823 X A: CEDIEL CASTILLO ALEJANDRO CC 91341625 X A: HERNANDEZ MORGADO REINALDO CC 2198650 X A: JAIMES PORRAS CARLOS CC 91150425 X A: RIOS BLANCO MILTON CC 13837955 X A: BARRERA BARRERA JAIME CC 91254956 X A: RINCON ARCHILA LUIS ALFONSO CC 5691727 X A: AFANADOR CONTRERAS JOSE ANTONIO CC 91499978 X A: AFANADOR CONTRERAS ALBERTO CC 91295563 X A: GARCIA GLORIA CC 63320449 X A: JOYA DELGADO JOSE IGNACIO CC 91262685 X A: RINCON ARCHILA ANA ROSA CC 28212317 X A: SANTAMARIA ARIAS CECILIO CC 5734958 X A: JAIMES CADAS JOSE RAMIRO CC 91264877 X A: SOTO RAMIREZ TERESA CC 28258101 X A: SOTO RAMIREZ MARIA MIREYA CC 52224722 X A: PEÑA ZUÑIGA GLORIA INES CC 60321059 X A: DIAZ CAMARGO ROBINSON CC 91442797 X A: ESPINOSA MATAJIRA JOSE DEOGRACIAS CC 5550844 X A: GONZALEZ GONZALEZ FANNY CC 39701840 X A: CARREÑO CASTAÑEDA PEDRO JESUS CC 13826934 X A: CABALLERO DIAZ EDITA CC 28247325 X A: CADENA AVILA WILSON CC 91265495 X A: ESPINOSA LOPEZ PABLO JAIME CC 13520358 X A: CARREÑO QUIÑONEZ KELLY JOHANNA CC 1098723463 X A: BARBA PEINADO JUANA ANTONIA CC 23148405 X A: JAIMES CONTRERAS ANA CELY CC 63484809 X A: MANTILLA MENDOZA SALVADOR CC 5706323 X A: MEJIA PORRAS MARIA LUISA CC 63332286 X A: MELENDEZ VILLAMIZAR RAMON CC 13847147 X A: REY CASTELLANOS WALTER CC 91254560 X A: PATIÑO PORRAS EMPERATRIZ CC 63274006 X A: PEÑA IGUAVITA MARINA CC 37811243 X A: CASTAÑEDA ALEXANDER ELIECER CC 5636107 X A: CALDERON DE GARAVITO MIRIAM CC 28330022 X A: FUENTES ROCHA JAIME MANUEL CC 5008770 X A: RODRIGUEZ VELANDIA NELSON CC 91350779 X A: PORRAS DE MEJIA TERESA CC 28371831 X A: RINCON ORDUZ JESUS ANTONIO CC 13804266 X
--	--

	A: ROA MUÑOZ CLAUDIA PATRICIA CC 37542642 X A: ROJAS OLGA MARIA CC 36456192 X
CONDICIONES RESOLUTORIAS VIGENTES	No presenta condiciones resolutorias.
LIMITACIONES AL DOMINIO VIGENTES	A la fecha del presente estudio el predio no presenta limitaciones al dominio diferentes a las servidumbres descritas.
TÍTULOS DE TENENCIA VIGENTES	A la fecha del presente estudio el predio no presenta títulos de tenencia.
FALSA TRADICIÓN	No Reporta.
AFECTACIONES POR UTILIDAD PÚBLICA	No reporta (las inscritas por el área expropiada fueron levantadas en el mismo acto administrativo de expropiación)
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	El Inmueble objeto de revisión no está sometido a Propiedad Horizontal, ni a ningún otro régimen comunitario.
OBSERVACIONES FINALES:	

10. SITUACIONES ESPECIALES

No Presenta situaciones especiales

11. REVISIÓN PBOT

Artículo 27. Proyecto sobre laderas bajo amenaza por erosión laminar y remoción en masa. El proyecto sobre laderas bajo amenaza por erosión laminar y remoción en masa, busca controlar y reglamentar el uso del suelo relacionado con actividades antrópicas dentro de las áreas identificadas por este tipo de amenaza, su objetivo se desarrolla y cumplirá a través de las siguientes actividades: a. En el sector urbano estas áreas serán para la protección. En el caso de asentamientos y vías existentes se acometerá el diseño y construcción de: Sistemas de estabilización de taludes, obras de arte, sistemas de recolección y entrega de aguas lluvias y residuales. Los barrios con mayor afectación son: El sector oriental
--

del barrio Colina Campestre, El Mirador y un sector del barrio Villas de San Juan. Donde debe llevarse a cabo programas de recuperación y estabilización de laderas y taludes. Se debe realizar un inventario de viviendas amenazadas por estos procesos y buscar su reubicación.

Artículo 106. Proyecto: Consolidación

El proyecto de consolidación busca diseñar y ejecutar las obras de urbanismo para la consolidación de los barrios Los Cisnes, Villas de San Juan y Granadillo, a la normalidad urbana. Su objetivo se cumplirá a través de las siguientes actividades, entidades responsables e instrumentos de financiación:

1. Actividades:

Construcción de las obras de servicios públicos básicos e infraestructura vial.

2. Entidad Responsable:

El Municipio y la Empresa de Servicios Públicos de Piedecuesta ESP.

3. Instrumento Financiero:

Recursos generados por la plusvalía y/o valorización y la Piedecuestana de Servicios y demás recursos municipales, departamentales, nacionales e internacionales o del crédito.

Artículo 191. Tratamiento de Consolidación Urbana

Este tratamiento es aplicado a sectores de desarrollo incompleto a los que se les realizara un proceso de mejoramiento progresivo hasta alcanzar niveles normales de urbanización y de servicios públicos.

a. Zonas Determinadas.

Pertenecen al grupo de consolidación los siguientes asentamientos:

Cisnes: Tendrá que desenglobar predios.

Villas de San Juan: Que estén por debajo de la cota 1040.

Granadillo: Que estén por debajo de la cota 1040.

•

Estos asentamientos con tratamiento de consolidación y que en la actualidad no gocen de servicios de agua potable por parte de la empresa prestadora del servicio por causas técnicas; la prestación de este servicio se podrá llevar por fuentes e

instalaciones alternas.

b. Clasificación por el Grado de Deficiencia.

Para alcanzar progresivamente la incorporación de los desarrollos de origen ilegal, se hará en ellos un proceso de mejoramiento según su grado de deficiencia, por:

Habilitación

Legalización

Regularización

La administración municipal adelantará los estudios correspondientes a cada asentamiento de desarrollo incompleto para determinar su grado de deficiencia.

c. Proceso por habilitación. Inicio.

Este es un proceso coordinado entre la administración municipal y la comunidad, orientado a dotar el asentamiento ilegal con vías vehiculares y servicios públicos mínimos, provisionales y colectivos que son elementos indispensables para una normal subsistencia.

Este proceso de mejoramiento por habilitación estará sujeto a la evaluación y recomendaciones que se deriven del estudio de amenaza y riesgos que se realice a escala de detalle.

Este proceso se iniciara con la presentación de un plano de loteo que permita cuantificar la magnitud del desarrollo y al tiempo sirva de base para la elaboración de los proyectos viales y servicios públicos.

Con el plano de loteo aprobado por la oficina de Planeación municipal la administración iniciara el proceso de habilitación bajo los siguientes criterios:

Vías de acceso vehicular.

Alumbrado publico

Agua potable domiciliaria o de pila publica

Cunetas para desagües de lluvias

Soluciones para aguas servidas.

•

D. PROCESO POR LEGALIZACIÓN. DESARROLLO

Este es un proceso que se fundamenta en la aprobación definitiva del plano de loteo de desarrollo, tras haber cumplido las obligaciones administrativas y urbanísticas

por parte del urbanizador si lo tuvo o parte de la acción comunal o líder comunal en el caso de invasión.

Para culminar el proceso de mejoramiento integral, se aprobará un acuerdo por parte del Concejo Municipal para lo cual el urbanizador o en su defecto la comunidad deberá cumplir con los siguientes requisitos:

Planos aprobados por la oficina de Planeación Municipal, incluye planta urbanística y localización urbanística por debajo de la cota 1000 en el cerro de la Cantera, y de la cota 1040 sobre las estribaciones del macizo Santandereano.

Escritura de propiedad del predio debidamente registrada.

Certificado de libertad y tradición de predio o folio de matrícula inmobiliaria

Promesa de venta o escrituras efectuadas.

Verificación de su localización por fuera de las áreas de amenaza natural y riesgo según recomendaciones resultantes de los estudios de amenaza y riesgo que se adelanten a nivel de detalle en la zona.

E. PROCESO POR REGULARIZACIÓN

El proceso de Mejoramiento Integral por Regularización está constituido por la acción coordinada entre la comunidad y la Administración Municipal previa habilitación y legalización del desarrollo con tendencia a complementar los servicios públicos y equipamiento comunitario basados en programas acordes a la problemática de cada asentamiento tanto físico como económico y social.

La Administración Municipal tendrá a su cargo la asistencia técnica dada a la comunidad en cuanto al diseño, estudio de financiación y construcción.

La localización y dotación del equipamiento social requerido (educación, recreación y deporte, centros comunitarios, salud, etc.) será consolidado por la Administración Municipal y la junta de Acción Comunal.

El apoyo más fuerte del proceso de regularización está encaminado a garantizar a la comunidad la propiedad y tenencia de la tierra

Artículo 195. Tratamiento de protección ambiental sector incompleto

La zona verde localizada en el barrio Granadillo, será preservada y cuidada de cualquier acción antrópica. Los 15 mts de ronda de las quebradas La Palmira y La Diamante y la depresión entre los barrios San Juan y Granadillo, localizados en el

perímetro urbano.

Consolidación Urbana	Diseño y construcción de obras de urbanismo para llevar los barrios de Los Cisnes, Cerros del mediterráneo, San	Diseño y ejecución de las obras de servicios públicos domiciliarios e infraestructura vial.	CORT O Y MEDIANOS	Administración Municipal y Piedecuestana de Servicios.	1,000
	Silvestre, Villas de San Juan, un sector de Villa Amar a la normalidad urbana.				

12. CONCEPTO JURÍDICO

El predio de mayor extensión se encuentra VIABLE jurídicamente para continuar con el proceso de regularización y modificación de la legalización del Asentamiento Humano informal Villas de San Juan.

13. RECOMENDACIONES

Hoja de Ruta:

1. Levantamiento topográfico actualizados (MAGNA-SIRGAS) con cuadro de áreas, cabida y linderos certificados por Catastro/IGAC o gestor catastral, y profesional con matrícula vigente (topógrafo/ing. catastral) teniendo en cuenta las observaciones efectuadas. **El plano de loteo puede ser modificado para actualizar o precisar delimitaciones de espacio público y vías a partir de estudios técnicos o actualización cartográfica, sin modificar la resolución de legalización (clave para conciliar plano 2006 vs. levantamiento actual)**
2. Pendiente el Acuerdo Metropolitano 051 de del 16 de noviembre de 1993
3. Inventario de bienes de uso público/afectos al uso público producto de la legalización inicial.

Que el Concejo Municipal de Piedecuesta, aprobó el Acuerdo Municipal N° 011 de 2000, por medio del cual se reconocen y adoptan los perfiles viales existentes y comprobados, según los planos y el acta N° 001 de fecha 21 de marzo de 2000, elaborada entre representantes de los barrios subnormales y Planeación Municipal, salvo las que se encuentren construidas en zona de alto riesgo y no aptas para construcción. Igualmente, se estipuló que las áreas de cesión serán las existentes al momento de la inspección ocular hecha por la Secretaría de Planeación Municipal.

identificación jurídica cuando se requiera cesión o titulación de bienes fiscales (D. 1077) y verificación de que no estén en espacio público, áreas de protección o alto riesgo no mitigable.

4. Se requiere solicitar los siguientes conceptos para soportar la modificación del plano urbanístico y/o el inventario de espacio público:

- 4.1. Gestión del riesgo (concepto de mitigación de riesgo a raíz del muro de contención que se hizo) se solicita a partir del concepto de estudio del area afectada y capas oficiales, que genere sec de planeación o infraestructura conforme la construcción del muro, en el plano topografico se debe evidenciar la cota de inundación no mostrada en la nueva planimetría. (lotes 133, 134, 144 y 145 presentaban riesgo por deslizamiento, se ya se mitigó y se excluyen de dicho riesgo)

Parágrafo 2. la presente licencia esta condicionada a la realización de los estudios y las obras de mitigación para eliminar la amenaza y alto riesgo por deslizamiento en el sector oriental, según el plan de manejo ambiental de fecha 7 de mayo de 1997, en las manzanas J. H. K. Por tal motivo quedan excluidos los lotes 100 – 101 –111 –112 –122 –123 –133 – 134 –144 y 145 hasta tanto se realicen las obras sugeridas por el plan de manejo ambiental o los estudios que para el efecto se realicen.

Parágrafo 3. la licencia excluye hasta tanto no se realicen las obras de mitigación sugeridas en el estudio de cota de inundación de la quebrada la Palmira y Canoas; por encontrarse ubicados en la zona de afectación, los siguientes lotes: 1 - 9A –199 - 91 – 102 – 135 -124.

- 4.2. Área Metropolitana de Bucaramanga respecto la información de la cota de inundación. (Lotes 124 y 135 conforme el artículo 1 parágrafo 3 se encuentran afectados por COTA DE INUNDACIÓN)
- 4.3. Concepto ambiental (rondas, suelos de protección, áreas de afectación junto a manzana C y salón comunal)
- 4.4. Secretaría de Planeación Movilidad (perfiles viales y continuidad de la CARRERA 21; garantizar accesos públicos)
- 4.5. Concepto ESP: Servicios públicos (disponibilidad técnica/afectación de redes en el plano).

Que según lo dispuesto en el concepto técnico emitido por la empresa Piedecuestana de Servicios Públicos E. S. P. el Barrio Villas San Juan, actualmente cuenta con el servicio de alcantarillado sanitario construido por la comunidad con suministro de materiales por parte de la Administración Municipal y la Empresa. No cuenta con sistema de alcantarillado pluvial; cuenta con servicio de acueducto domiciliario, con tuberías principales, secundarias e instalaciones domiciliarias acorde a las normas hasta la cota máxima de servicios 1040 m. s. n. m.

Parágrafo 1. La presente licencia está sujeta en cuanto a disponibilidades de acueducto y alcantarillado, según lo dispuesto en el concepto técnico de servicios No. 40-1984 expedida por la Empresa Piedecuestana de Servicios Públicos E.S.P., por tal motivo quedan excluidos los siguientes lotes: manzana L 146-147-148-149-150-151-152-153-

154-156-157 manzana M 158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172 manzana N 173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-190-191-192, hasta tanto obtengan la disponibilidad de servicios y se realicen obras que aseguren la calidad y continuidad del servicio.

5. No se pueden incorporar mas predios hasta tanto no se cumpla con lo indicado en la res 507 de 2006
- ARTICULO CUARTO.** Informarle, al representante legal de la Junta de Acción Comunal de

Barrio Villas de San Juan, que no se permite incorporar nuevos predios al desarrollo urbanístico legalizado hasta tanto se cumpla con lo estipulado en el artículo 1 de la presente resolución.

- | |
|--|
| <p>6. Verificación planimétrica y de nomenclatura:Reponer la CALLE 6 N que desaparece (hoy figura como zona verde) para no dejar 5 lotes sin acceso público y no es posible cambiar numeración histórica (2006)</p> |
|--|

14. DOCUMENTOS ESTUDIADOS

- | |
|--|
| <p>- Expediente Digital Villas de San Juan</p> |
|--|

OBSERVACIONES:

El expediente se encuentra en construcción.
--

Atentamente,

MARÍA JULIANA MENDOZA VILLARREAL

Abog. Esp. Derecho Urbano y Ordenamiento Territorial.

Mgtr. Derecho y Gestión Urbanística.

CPS Oficina Asesora de Planeación.



URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>

Solicitud Reunión 03 de diciembre // Asamblea San Juan

1 mensaje

URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>
Para: planeacion <planeacion@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>

2 de diciembre de 2025 a las 16:52

Apreciados:
Ing Cesar Toloza
Ing Sebastian
Ing Nicolas
Ing Mario Patiño
Ing Hermes
Ing Jonatan zambrano

Cordial Saludo,

Conforme se establecio en los compromisos de las reuniones previas solicito muy amablemente reunión para definir los parámetros de la asamblea propuesta en el barrio San Juan el día 10 de diciembre del año en curso, con motivo de socializar los estudios efectuados y la posibilidad de realizar el AVR.

De igual manera, poder contar con los insumos de levantamientos topográficos y estudios de amenaza efectuados por el Ing. Sebastian.

Quedo atenta a sus agendas.

--

MARÍA JULIANA MENDOZA VILLARREAL
Abog. Esp. Derecho Urbano y Ordenamiento Territorial.
Mgr. Derecho y Gestión Urbanística.

urbanismotacticobga@gmail.com

316-8227517



URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>

REVISIÓN JURIDICA INSPECCIÓN VILLAS DE SAN JUAN

2 mensajes

URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>
Para: Nicolas Jaimes Velandia <nico.jaimes07@gmail.com>

10 de noviembre de 2025 a las 14:01



VISITA INSPECCIÓN OCULAR SAN JUAN.docx

Apreciado Ing, Nicolas,

Adjunto en documento editable las observaciones del la inspección.

Att,

--

-

MARÍA JULIANA MENDOZA VILLARREAL
Abog. Esp. Derecho Urbano y Ordenamiento Territorial.
Mgr. Derecho y Gestión Urbanística.urbanismotacticobga@gmail.com

316-8227517

URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>
Para: Nicolas Jaimes Velandia <nico.jaimes07@gmail.com>

10 de noviembre de 2025 a las 15:24

Apreciado Ingeniero,

Mediante el presente correo identifico los siguientes aspectos que es necesario complementar para dejar el documento claro, completo y técnicamente sustentado:

1. Objeto de la inspecciónIncluir un objeto explícito, por ejemplo: verificar condiciones físicas, urbanísticas y de uso del barrio Villas de San Juan **como insumo para el proceso de Regularización urbanística**, delimitación de áreas privadas y de uso público y definición de áreas remanentes.**2. Marco normativo**

Precisar las normas que soportan la actuación de inspección y el proceso de legalización (Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015 y normativa urbanística municipal aplicable), indicando que la visita se enmarca en las competencias de la autoridad urbanística.

3. Normativa Urbanística

Incorporar la normativa aplicable según PBOT

4. Comparativo de áreas públicas

Incorporar una conclusión clara sobre las áreas (vías peatonales y vehiculares) y hacer comparativo con el perfil aprobado en la urbanización y el perfil actual

5. Grado de consolidación del barrio

Si en la visita se constató consolidación urbanística (trazado definido, viviendas permanentes, ocupación estable), dejarlo expresamente indicado como soporte para la procedencia de la Regularización art 191 PBOT.

6. Servicios públicos, riesgo y POT

Incluir un párrafo breve sobre:

- Estado general de los servicios públicos observados,
- Existencia o no de situaciones evidentes de riesgo que requieran estudio,
- Compatibilidad del uso actual con la clasificación del suelo según el POT vigente.

7. Cierre con conclusiones y recomendaciones

Agregar un bloque final que:

- recoja las conclusiones de la inspección,
- recomiende la continuidad del trámite de Regularización única y exclusivamente para incorporar el espacio público existente
- recomiende clarificar jurídicamente las áreas de uso público
- Recomendé realizar los estudios AVR detallados
- establezca que el acta es insumo técnico para las decisiones administrativas posteriores.

8. Atender los demás comentarios generados en el documento.

Cordialmente,

[El texto citado está oculto]



URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>

SOLICITUD FIJACION DE EDICTOS

2 mensajes

URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>
Para: planeacion <planeacion@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>

1 de diciembre de 2025 a las 17:31

Apreciada Kelly,

Me podrías ayudar a publicar los siguientes documentos en la cartelera de publicaciones de edictos de la Oficina Asesora de Planeación.

Gracias Mil

--

-

MARÍA JULIANA MENDOZA VILLARREAL
Abog. Esp. Derecho Urbano y Ordenamiento Territorial.
Mgtr. Derecho y Gestión Urbanística.

urbanismotacticobga@gmail.com

316-8227517

4 adjuntos**FIJACION EDICTO AUTO DIVINO NIÑO.docx**
186K**FIJACION EDICTO COMUNICACION A TERCEROS.docx**
186K**AUTO 2025-004086-5.pdf**
3035K**COMUNICACION SNR.pdf**
530K

URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>
Para: Nicolas Jaimes Velandia <nico.jaimes07@gmail.com>

2 de diciembre de 2025 a las 7:04

PSI

-

MARÍA JULIANA MENDOZA VILLARREAL
Abog. Esp. Derecho Urbano y Ordenamiento Territorial.
Mgtr. Derecho y Gestión Urbanística.

urbanismotacticobga@gmail.com

316-8227517

[El texto citado está oculto]

4 adjuntos



FIJACION EDICTO AUTO DIVINO NIÑO.docx
186K



FIJACION EDICTO COMUNICACION A TERCEROS.docx
186K



AUTO 2025-004086-5.pdf
3035K



COMUNICACION SNR.pdf
530K



URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>

**Auto de Admisión No. 01 del 28/11/2025- Asunto: Notificación admisión de auto por parte de la ORIP Piedecuesta – Actuación declaratoria de espacio público
REGULARIZACIÓN BARRIO DIVINO NIÑO**

2 mensajes

URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>
Para: planeacion <planeacion@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>

1 de diciembre de 2025 a las 11:30

Respetados Dres (as)

Oficina Asesora Jurídica

Cordial saludo.

Desde la Oficina Asesora de Planeación me permito informar que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta admitió la actuación administrativa relacionada con la declaratoria de bien de uso público y pleno dominio a favor del Municipio, de conformidad con la Resolución 9176 de 2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro, en virtud a la Regularización del Barrio Divino Niño.

Mediante Auto Admisorio No. 01, de fecha 28 de noviembre de 2025, el Registrador Principal, Admitió la solicitud radicada por la Oficina Asesora de Planeación; ordenó la notificación a los interesados, incluyendo terceros indeterminados, a través de la Comunicación No. 001, y dispuso las demás actuaciones registrales y de publicidad necesarias para la continuación del trámite.

Este auto constituye un avance significativo en la gestión adelantada por la Secretaría de Planeación para la recuperación y saneamiento jurídico de las áreas de espacio público involucradas, razón por la cual consideramos importante dejar constancia formal ante la Oficina Jurídica y solicitar su acompañamiento en las etapas siguientes del procedimiento.

Adjunto a este correo:

1. Auto Admisorio No. 01 – ORIP Piedecuesta.
2. Comunicación No. 001 dirigida a interesados indeterminados.

Agradezco su atención.

--

MARÍA JULIANA MENDOZA VILLARREAL
Abog. Esp. Derecho Urbano y Ordenamiento Territorial.
Mgr. Derecho y Gestión Urbanística.

urbanismotacticobga@gmail.com

316-8227517

2 adjuntos **AUTO ADMISORIO 9176 DE 2020(2) (1).pdf**
1714K **COMUNICACION SNR.pdf**
530K

planeacion <planeacion@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>

1 de diciembre de 2025 a las 11:42

4/12/25, 9:50

Gmail - Auto de Admisión No. 01 del 28/11/2025- Asunto: Notificación admisión de auto por parte de la ORIP Piedecuesta – Actuación ...

Para: notijudicial <notijudicial@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>

Cc: URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>

[El texto citado está oculto]

2 adjuntos



AUTO ADMISORIO 9176 DE 2020(2) (1).pdf

1714K



COMUNICACION SNR.pdf

530K



URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>

AUTO PUBLICACIÓN EN PRESA // DECLARACIÓN ADMINISTRATIVA DE ESPACIO PUBLICO // DIVINO NIÑO

3 mensajes

URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>
Para: planeacion <planeacion@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>

1 de diciembre de 2025 a las 20:29

Hola Kelly,

Te comparto el documento final que debe ser publicado en prensa a más tardar el día jueves 04 de diciembre conforme lo indicado en el artículo 23 de la ley 2044 de 2020.

Por favor tener en cuenta que falta la firma del Ingeniero Cesar Toloza en la primera página (Certificación), por lo tanto se hace necesario tomar la firma y volverlo a escanear

-

MARÍA JULIANA MENDOZA VILLARREAL
Abog. Esp. Derecho Urbano y Ordenamiento Territorial.
Mgr. Derecho y Gestión Urbanística.

urbanismotacticobga@gmail.com

316-8227517



CERTIFICACION PUBLICACION AUTO PRENSA.pdf
221K

URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>
Para: Nicolas Jaimes Velandia <nico.jaimes07@gmail.com>

2 de diciembre de 2025 a las 7:05

Psi

-

MARÍA JULIANA MENDOZA VILLARREAL
Abog. Esp. Derecho Urbano y Ordenamiento Territorial.
Mgr. Derecho y Gestión Urbanística.

urbanismotacticobga@gmail.com

316-8227517

[El texto citado está oculto]



CERTIFICACION PUBLICACION AUTO PRENSA.pdf
221K

URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>
Para: planeacion <planeacion@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>

2 de diciembre de 2025 a las 7:10

Hola Kelly, este que te adjunto aca es el documento por favor completo, por favor hacer caso omiso al adjunto del correo anterior.

[El texto citado está oculto]

--

[El texto citado está oculto]



DOCUMENTO PUBLICACION PRENSA.pdf

3779K

publicación urgente

3 mensajes

planeacion <planeacion@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>
Para: webmaster <webmaster@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>
Cc: URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>

2 de diciembre de 2025 a las 17:32

Buena tarde,

Se remite para su conocimiento y fines pertinentes

Gracias.

2 adjuntos

-  **organized (52).pdf**
3748K
-  **f-tic-028-solicitud-publicacion-web DECLARACION ADMINISTRATIVA ESPACIO PUBLICO (1).docx**
41K

planeacion <planeacion@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>
Para: webmaster <webmaster@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>
Cc: URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>

3 de diciembre de 2025 a las 9:00

Buen día,

El adjunto anterior tenia errores.

Gracias.

De: planeacion
Enviado: martes, 2 de diciembre de 2025 5:32 p. m.
Para: webmaster <webmaster@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>
Cc: URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>
Asunto: publicación urgente

[El texto citado está oculto]

-  **PUBLICACION EN PRENSA FINAL DIVINO NIÑO.pdf**
3656K

webmaster <webmaster@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>
Para: planeacion <planeacion@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>, directortic <directortic@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>
Cc: URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>

4 de diciembre de 2025 a las 2:12



3.57 MB

Nombre	PUBLICACION EN PRENSA FINAL DIVINO NIÑO.pdf
Descripción	Por el cual se inicia actuación administrativa tendiente a decidir la titulación de las áreas afectas a uso público ubicadas en el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 314-20611 y a favor del MUNICIPIO DE PIEDECUESTA NIT. No. 890205383-
Categoría	2025
Tipo de documento	Notificacion
Fechas	Expedición: 03/12/2025 00:00:00 Publicación: 03/12/2025 02:10:00
Descargas:	0
Visualizaciones:	0

<https://www.alcaldiadepiedecuesta.gov.co/documentos/900/2025/>

Cordialmente,

Jefferson Hernández Correa
Ingeniero en Sistemas
WebMaster Alcaldía de Piedecuesta



Oscar Javier Santos Galvis
Alcalde de Piedecuesta

De: planeacion <planeacion@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>
Enviado: miércoles, 3 de diciembre de 2025 9:00
Para: webmaster <webmaster@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>
Cc: URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>
Asunto: RE: publicación urgente

[El texto citado está oculto]



URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>

RV: 4. EXPOSICION DE MOTIVOS - PROYECTO ACUERDO LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS

1 mensaje

dirvivienda <dirvivienda@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>
Para: URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>

24 de noviembre de 2025 a las 16:40

Doctora Juliana le envió los borradores del Acuerdo y la Exposición de Motivos para su revisión y sugerencias.

Gracias.

JUAN ABELARDO RINCÓN LÓPEZ

Director de Vivienda

CEL. 3158859173

EMAIL: dirvivienda@alcaldiadepiedecuesta.gov.co

De: J Sebastian Prada <abgsebastianprada@gmail.com>

Enviado el: lunes, 24 de noviembre de 2025 3:21 p. m.

Para: dirvivienda <dirvivienda@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>

Asunto: 4. EXPOSICION DE MOTIVOS - PROYECTO ACUERDO LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS

2 adjuntos

5. ACUERDO MUNICIPAL - LEGALIZACIÓN ASENTAMIENTOS HUMANOS.docx
223K



4. EXPOSICION DE MOTIVOS - PROYECTO ACUERDO LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS.docx
228K

CONCEPTO JURÍDICO URBANIZACIÓN LOS CERROS

FECHA DEL INFORME	17/10/2025
-------------------	------------

1. NOMENCLATURA OFICIAL DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN (Certificado de Tradición)	LOTE AREA CESION TIPO A
DIRECCIÓN (GESTOR CATASTRAL)	LO AREA CESION TIPO A BR LOS CEDRO
MUNICIPIO	PIEDRECUESTA
DEPARTAMENTO	SANTANDER
CÉDULA CATASTRAL	Referencia Catastral: 010011660001000 (folio) Cédula Catastral: 5471001000116600001000000000 (Catastro)
MATRÍCULA INMOBILIARIA	314-48818
MATRÍCULA MATRIZ:	314-37337 (AREA: 33.546.874 M.2)
MATRÍCULA DERIVADA:	N/A
TIPO DE PREDIO (CERTIFICADO DE TRADICIÓN)	RURAL
TIPO DE PREDIO (GESTOR CATASTRAL)	Zona: URBANO
Tipo predio:	Predio Privado
Destino catastro:	LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO

2. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO

El MUNICIPIO DE PIEDECUESTA, adquirió por **CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO CON OTROS PREDIOS**, efectuada por la ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR NAZARETH "AVIPNA", mediante escritura pública número 2814 DEL 2007-11-27 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA, debidamente registrada el 12-02-2008.

3. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

20 AÑOS	La ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR NAZARETH "AVIPNA" adquirió mediante escritura pública número 2814 del 2007-11-27 de La Notaria Única de Piedecuesta. COMPRAVENTA: REGISTRO 25-09-02, ESCRITURA 938,14-06-02, NOTARIA PIEDECUESTA. DE: CABALLERO CONTRERAS RICARDO. A: ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR NAZARETH "AVIPNA". COMPRAVENTA: REGISTRO 22-01-02, ESCRITURA 2373,17-12-01, NOTARIA PIEDECUESTA. DE: ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE VIVIENDA DE PIEDECUESTA APROPIE. A: CABALLERO CONTRERAS RICARDO. COMPRAVENTA: REGISTRO 22-01-02, ESCRITURA 1368,26-07-00, NOTARIA PIEDECUESTA. DE: RONDON CASTRO SAUL. A: ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE VIVIENDA DE PIEDECUESTA APROPIE. RESOLUCION COMPRAVENTA: REGISTRO 22-01-02, ESCRITURA 1370, 26-07-00, NOTARIA UNICA PIEDECUESTA. DE: ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE VIVIENDA DE PIEDECUESTA. APROPIE. A: RONDON CASTRO SAUL. COMPRAVENTA: REGISTRO 09-12-94, ESCRITURA 3691, 21-11-94, NOTARIA PIEDECUESTA. DE: RONDON CASTRO SAUL. A: ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE VIVIENDA DE PIEDECUESTA. APROPIE. A: LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: REGISTRO 18-11-93, ESCRITURA 2330, 25-08-93, NOTARIA 6 BUCARAMANGA, DE: RONDON CASTRO SAUL A: O DE RONDON MERCEDES. A: RONDON CASTRO SAUL. ACLARACION: REGISTRO 18-11-93, ESCRITURA 2330, 25-08-9, NOTARIA 6 BUCARAMANGA. DE: RONDON CASTRO SAUL. NIÑO DE RONDON MERCEDES. LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: REGISTRO 09-08-93,
---------	---

	ESCRITURA 1860, 09-07-93, NOTARIA 6 BUCARAMANGA. DE: RONDON CASTRO SAUL. NIÑO DE RONDON MERCEDES. A: RONDON CASTRO SAUL NIÑO DE RONDON MERCEDES. ADJUDICACION: REGISTRO 15-06-77, RESOLUCION 339, 24-05-77, INCORA BUCARAMANGA. DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA. A: RONDON CASTRO SAUL.
--	--

4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

FOLIO DE MATRICULA: CABIDAD Y LINDEROS: con extensión de **4.795.50 MTS 2** cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2814, 2007/11/27, NOTARIA UNICA PIEDECUESTA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984.

TITULO: ALINDERADO ASI: (Pendiente escritura NO LA APORTAN)

5. SERVIDUMBRES EXISTENTES

El Folio de Mayor Extensión no presenta anotaciones por Servidumbres.

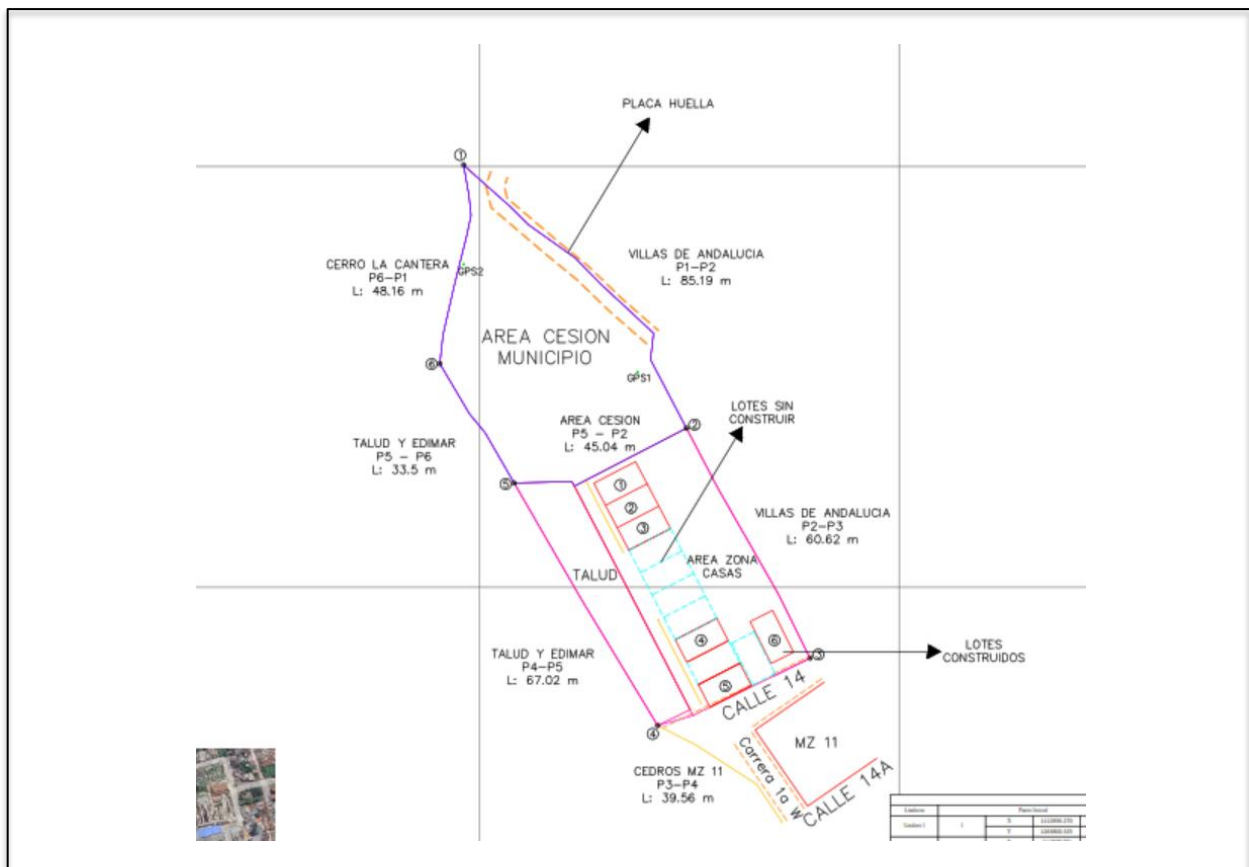
6. DATOS PARA LA IDENTIFICACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

NOMENCLATURA		Dirección Actual del Inmueble: LT 1			
MATRÍCULA INMOBILIARIA	314-19376	APERTURA DEL FOLIO	26 de noviembre de 1991		
		ESTADO	ACTIVO		
CÉDULA CATASTRAL		Referencia Catastral: 68547010009690001000 Referencia Catastral Anterior: 010009690001000.	MAYOR EXTENSIÓN	SÍ	X
				NO	
FICHA PREDIAL No		NRO. CERTIFICADO: 27320			
DIRECCION CATASTRAL REGISTRADA		LO AREA CESION TIPO A BR LOS CEDRO			
AREA CATASTRAL REGISTRADA		Alfanumérica: Área Total Lote: 3.920 m²			
		Geográfica: Área Total: 3.911,33 m²			

7. CABIDA DEL INMUEBLE

ÁREA INSCRITA EN TÍTULOS	NO APORTAN LA ESCRITURA	ESCRITURA PÚBLICA	NO APORTAN LA ESCRITURA
ÁREA CATASTRAL	Alfanumérica: Área Total Lote: 3.920 m ²		
	Geográfica: Área Total: 3.911,33 m ²		
ÁREA CTL	4.795.50 MTS 2		
INFORME DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	Delimitación del área total del predio (5074.056 m ²).		
ACTUALIZACIONES DE CABIDA Y LINDEROS	NO REPORTA		
VENTAS PARCIALES – REMANENTES	NO REPORTA.		
CESIONES GRATUITAS	No reporta		

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO:



BASE CATASTRAL:

Levantamiento Topográfico Catastro

Ortofoto catastro:



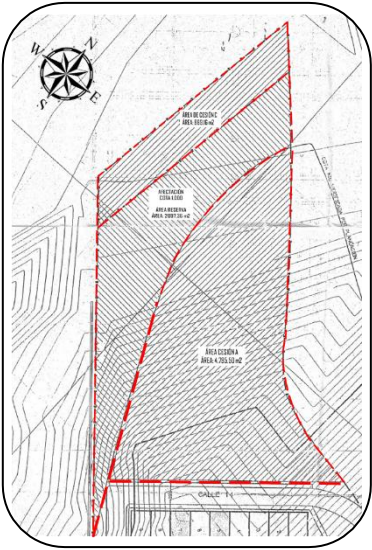
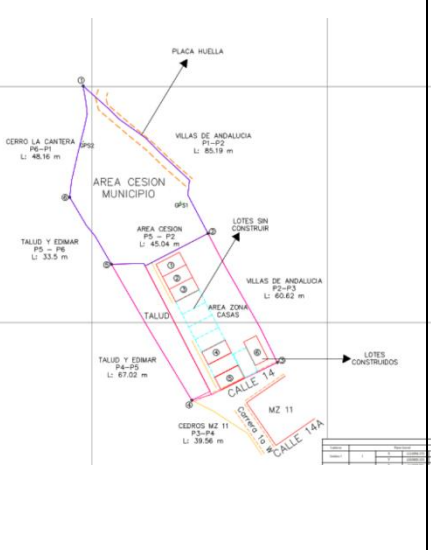
Espacio Público catastro:



8. TRADICIÓN DE LA CABIDA

De acuerdo a la información del desencadenamiento de la tradición debidamente inscrita en la Oficina del Registro de Instrumentos del Círculo Registral del inmueble, extraída del folio de matrícula inmobiliaria, cotejada con el informe de levantamiento topográfico (Fecha de elaboración: 11 de septiembre de 2025 - responsable del informe: Jonathan Zambrano – Topógrafo) y la base de datos catastral se deduce que:

El área de inmueble denominado LO AREA CESION TIPO A BR LOS CEDRO, presenta inconsistencias en el área total determinada en el estudio de la cabida:

TRADICIÓN DEL TÍTULO – ORIPP	BASE CATASTRAL	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO (OFICINA DE PLANEACIÓN)
4.795.50 MTS 2	Alfanumérica: Área Total Lote: 3.920 m ² Geográfica: Área Total: 3.911,33 m ²	5074.056 m ²
		
DIFERENCIA:	Alfanumérica: 875,5 M2 Geográfica: 884,17 M2	278,556 M2

9. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

SEGREGACIONES	N/A
VENTAS PARCIALES	N/A
GRAVAMENES VIGENTES	N/A
MEDIDAS CAUTELARES INSCRITAS VIGENTES	N/A
CONDICIONES RESOLUTORIAS VIGENTES	No presenta condiciones resolutorias.
LIMITACIONES AL DOMINIO VIGENTES	A la fecha del presente estudio el predio no presenta limitaciones al dominio diferentes a las servidumbres descritas.
TÍTULOS DE TENENCIA VIGENTES	A la fecha del presente estudio el predio no presenta títulos de tenencia.
FALSA TRADICIÓN	No Reporta.
AFECTACIONES POR UTILIDAD PÚBLICA	No reporta (las inscritas por el área expropiada fueron levantadas en el mismo acto administrativo de expropiación)
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	El Inmueble objeto de revisión no está sometido a Propiedad Horizontal, ni a ningún otro régimen comunitario.

10. ESTUDIO DEL LICENCIAMIENTO

1. Resolución No. 68547-0-06-0957 de 14 de febrero de 2007, (Antecedentes): se concede la viabilidad a licencia urbanística, de clase urbanización y construcción en modalidad de obra nueva, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-37337 y numero catastral 01-00-0984-0003-000, urbanismo para 194 viviendas unifamiliares de un piso con área de intervención de 10.185,00 metros cuadrados y construcción para 164 viviendas de un piso para el proyecto denominado URBANIZACIÓN CEDROS. Mediante esta resolución se ordena la entrega por parte de LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA POPULAR NAZARET "AVIPNA" de las cesiones tipo A, las cuales equivalen a 4.533 metros cuadrados (16% del área urbanizable), de conformidad con el artículo 87 del acuerdo municipal 028 de 2003. (A partir del concepto de 2021 – pendiente licencia)

- **INFORMACIÓN DEL PREDIO SUJETO A LICENCIAMIENTO:**

Nº Matrícula Inmobiliaria: 314-37337

Referencia Catastral: 685470100000009840003000000000

Departamento: SANTANDER
Referencia Catastral Anterior: 68547010009840003000
Municipio: PIEDECUESTA
Vereda: BARROBLANCO

Dirección Actual del Inmueble: PARCELA 2
Fecha de Apertura del Folio: 22/01/2002
Tipo de Instrumento: ESCRITURA
Fecha de Instrumento: 26/07/2000

Estado Folio: CERRADO

Matrícula(s) Matriz:

314-22306

Matrícula(s) Derivada(s):

314-48798 LOTE MZ 3
314-48796 LOTE MZ 1
314-48797 LOTE MZ 2
314-48809 LOTE ZONA VERDE 2
314-48821 LOTE CALLE 14 (579.77 MTS 2)
314-48811 LOTE ZONA VERDE 4 (75 MTS 2)
314-48822 LOTE CALLE 14ª (439.81 MTS 2)
314-48823 LOTE CALLE 14B (419.07 MTS 2)
314-48810 LOTE ZONA VERDE 3 (54.22 MTS 2)
314-48824 LOTE CALLE 15 (434.32 MTS 2)
314-48825 LOTE CALLE 15ª (649.19 MTS 2)
314-48812 LOTE ZONA VERDE 5 (86.16 MTS 2)
314-48820 LOTE AFECTACION VEHICULAR CALLE 17 (578.42 MTS 2)
314-48817 LOTE ZONA VERDE 10 (563.51 MTS 2)
314-48819 LOTE AREA CESION TIPO C (899.16 MTS 2)
314-48816 LOTE ZONA VERDE 9 (309.10 MTS 2)
314-48813 LOTE ZONA VERDE 6 (107.65 MTS 2)
314-48814 LOTE ZONA VERDE 7 (107.65 MTS 2)
314-48815 LOTE ZONA VERDE 8 (107.65 MTS 2)
314-48826 LOTE CALLE 15B (595.96 MTS 2)
314-48818 CESIÓN TIPO A (**4.795,50**)
314-48804 LOTE MZ 9
314-48803 LOTE MZ 8
314-48832 LOTE CARRERA OW
314-48802 LOTE MZ 7
314-48833 LOTE CARRERA OWA
314-48801 LOTE MZ 6
314-48805 LOTE MZ 10
314-48835 LOTE PARQUEADERO 2
314-48799 LOTE MZ 4
314-48834 LOTE PARQUEADERO 1
314-48800 LOTE MZ 5
314-48830 LOTE CALLE 16A
314-48831 LOTE CALLE 16B
314-48828 LOTE CALLE 15D
314-48829 LOTE CALLE 16
314-48827 LOTE CALLE 15C
314-48807 LOTE DE RESERVA (2.097.36 MTS 2)
314-48806 LOTE MZ 11
314-48808 LOTE ZONA VERDE 1

Tipo de Predio: R

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
		ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR NAZARETH "AVIPNA" NIT. 8040125601	

Cabidad y Linderos

ESTAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 1368, 26-07-00, NOTARIA PIEDECUESTA. AREA : 33.546.874 M.2

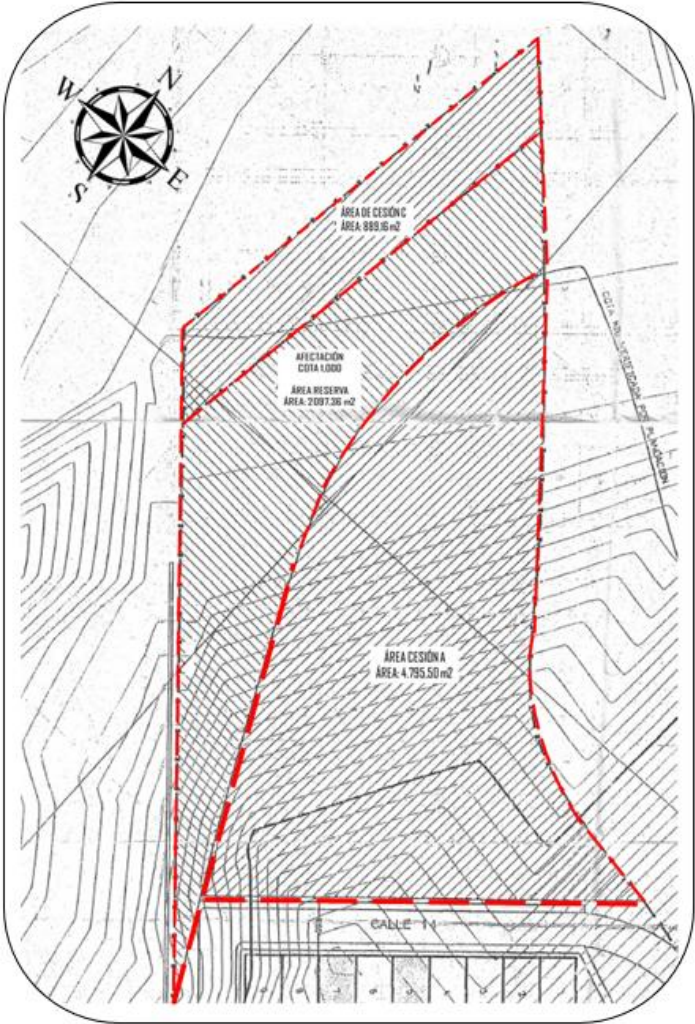
- Aprobación de 194 viviendas unifamiliares
- área de intervención de 10.185,00 metros cuadrados y construcción para 164 viviendas de un piso

2. Resolución No. 68547-0-07-0378 de 17 de octubre de 2007, (Antecedentes): se concede la viabilidad a licencia urbanística, de clase urbanización y construcción modalidad modificación de la Resolución No. 68547-0-06-0957 de 2007, para el predio, se aumenta a 199 las viviendas unifamiliares de un piso con área del predio de 33.546,87 metros cuadrados y área de intervención de 10.447,50 metros cuadrados. Mediante esa misma resolución se ajusta el área de las cesiones tipo A, las cuales equivalen a 4.795,50 metros cuadrados (16% del área urbanizable).

- Cesión jurídica al municipio (12 – feb – 2008): escritura 2814 del **2007-11-27 notaria** única de Piedecuesta valor desenglobe once manzanas, lote de reserva y areas de cesión – aclarada escritura 230 del 2008-02-07 notaria única de Piedecuesta debidamente registrada (**12-02-2008**):
- Aumenta de 194 a 199 viviendas unifamiliares
- El área de las cesiones tipo A, las cuales equivalen a 4.795,50 metros cuadrados (16% del área urbanizable). (**SE CEDE AL MUNICIPIO) SE APERTURA FOLIO NACE PREDIO CON DESTINACIÓN CESIÓN TIPO A 314-48818.**
- Se verifico la cota mil (1.000 m.s.n.m.), ésta será la que se encuentra dibujada en el plano titulado “VERIFICACION COTA MIL SECTOR BARROBLANCO” (**Pendiente superposición en el nuevo levantamiento topográfico.**)
- Plano soporte de la licencia urbanística 68547-0-07-0378 de 2007, mencionada anteriormente la distribución del área de cesión tipo A equivalente a 4.795,50 metros cuadrados (16% del área urbanizable), área de reserva por afectación cota 1000 equivalente a 2.097,36 m2 y área de cesión tipo C equivalente a 899,16 m2, se especializo como se muestra a continuación:

CUADRO DE ÁREAS APROBADO:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
DESCRIPCION	Área (m2)
AREA BRUTA	36346.87
AREA AFECTACION VIAL	378.42
AREA AFECTACION COTA 1000	2996.52
AREA NETA	29974.92
AREA RESERVA	2097.36
AREA CESION TIPO A	4795.50
AREA CESION TIPO C	899.16
AREA TOTAL DE LOTES	13222.00



3. Que mediante **Acta aclaratoria de fecha 19 de noviembre de 2009** se aclara la descripción del proyecto de la licencia No. 68547-0-07-0378, quedando de la siguiente forma: “Construcción de 200 viviendas unifamiliares en lotes con áreas de 66.00 metros cuadrados, 2 lotes de 88,00 metros cuadrados y 1 lote de 55,00 metros cuadrados (...). En la manzana 4 se agrega un lote 11ª con un área de 55,00 m2, los lotes 8 y 9 se reduce su área a 66,00 m2. En la manzana 8, se suprime el lote número 4 y el número 14. En la manzana 9 se agregan dos lotes el número 4A con área de 66,00 m2 y el 15ª con área de 66,00 m. La zona de parqueaderos que estaba ubicada entre las manzanas 7 y 8 (calle 15A) se traslada a la calle 14”.

- Pasa de 199 viviendas unifamiliares a 200 viviendas unifamiliares
- **OBSERVACIONES: ¿SE REDISTRIBUYE ESPACIO PÚBLICO A TRAVÉS DE UNA ACLARATORIA?**– EL ESPACIO PUBLICO QUE SE REDISTRIBUYE YA HABIA SE HABÍA INCORPORADO JURIDICAMENTE AL ESPACIO PUBLICO A TRAVES DE CESIÓN DE ÁREAS PUBLICAS.
- Las modificaciones de licencia solo pueden ajustar el proyecto dentro de la legalidad vigente; (1077 de 2015) no pueden afectar negativamente áreas públicas ya entregadas o con folio de matrícula a nombre del municipio.
- Una vez un área de cesión se transfiere e incorpora al dominio público municipal (matrícula independiente, inscripción registral e incorporación en este caso jurídica al inventario de espacio público), esa franja queda sometida al régimen de bienes de uso público: es imprescriptible, inalienable e inembargable y solo puede cambiar de destinación mediante el procedimiento material y formal de desafectación o cambio de destinación por acuerdo del Concejo.

4. Que mediante la **Resolución 762 de fecha 15 de octubre de 2015 y nota ejecutoria de licencia de construcción modalidad modificación de urbanismo No. 355-2015, (Antecedentes)** se concede licencia urbanística – clase MODIFICACIÓN DE URBANISMO, para proyecto denominado LOS CEDROS, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **314-37337** de la oficina de registro de instrumentos públicos del círculo de Piedecuesta y número catastral No. 01 00 0984 0003 000 en el lote de terreno denominado PARCELA No. 2 del sector de Barroblanco de la zona urbana del municipio de Piedecuesta.

- La modificación autorizada consistió en incluir 10 lotes sobre la Manzana 12.
- Se indica aumentar en 10 lotes en la manzana 12 en el artículo 2, no obstante, en el mismo artículo al enlistar los lotes finales de todo el proyecto la manzana 12 refleja 12 lotes y no 10 como se indica que se aprueba. (**Error Manifiesto**).

Acto administrativo viciado: (ausencia o insuficiencia de razones y fundamentos de hecho y derecho que justifiquen una decisión administrativa):

- Ahora, si hasta el 2009 con el acta aclaratoria **de fecha 19 de noviembre de 2009**, se habían

aprobado 200 lotes, **SE APRUEBAN 12 MAS EN EL CUADRO DE ÁREAS, PERO LA SUMA TOTAL ARROJA 209**, ACTO ADMINISTRATIVO PRESENTA ERRORES MANIFIESTOS ARITMETICOS).

1. Conformado por 12 manzanas para un total de **209 lotes**, organizados de la siguiente manera:

- MANZANA 1.- 16 LOTES DE 6 * 11
- MANZANA 2.- 16 LOTES DE 6 * 11
- MANZANA 3.- 12 LOTES DE 6 * 11
01 LOTE DE 8 * 11
- MANZANA 4.- 12 LOTES DE 6 * 11
01 LOTE DE 5 * 11
- MANZANA 5.- 14 LOTES DE 6 * 11
01 LOTE DE 8 * 11
- MANZANA 6.- 19 LOTES DE 6 * 11
- MANZANA 7.- 22 LOTES DE 6 * 11
- MANZANA 8.- 22 LOTES DE 6 * 11
- MANZANA 9.- 22 LOTES DE 6 * 11
- MANZANA 10.- 20 LOTES DE 6 * 11
- MANZANA 11.- 18 LOTES DE 6 * 11
- **MANZANA 12.- 05 LOTES DE 6 * 11**
05 LOTES DE 4.9 * 11
02 LOTES DE 5.5 * 11

2. Parqueaderos para un total de 59 unidades DE 2.50 * 5

- Se licencia sobre el área e identificación del predio matriz, desconociendo que el folio ya se encontraba cerrado por agotamiento de área, así mismo desconocen la titularidad de dominio del municipio, desconociendo así que los predios objeto de cesión urbanística ya se encontraban cedidos jurídicamente a favor del municipio.
- Las cesiones ya estaban incorporadas jurídicamente (escritura registrada a favor del municipio), cualquier variación de configuración/área exige reforma de la escritura con soporte en el acto de modificación vigente y dentro de los límites que permite el art. 2.2.6.1.4.6 del D. 1077/2015.
- Falta de motivación reforzada sobre espacio público: Al reconfigurar áreas de cesión, la decisión debía motivar con precisión: (no afectación del inventario público y/o aprobación del consejo municipal de la desafectación del espacio público). La motivación no acredita equivalencia urbanística ni compatibilidad con la norma constitucional. Se desnaturaliza la cesión tipo A (espacio público / equipamientos) para **usos privados** y se deja un saldo por “compensar”, contrariando el PBOT.
- Uso indebido de resolución aclaratoria para variar contenido sustancial. La aclaración posterior mediante Res. 999/2015, solo permite corregir errores aritméticos, tipográficos o de redacción; no obstante, se introducen cambios de áreas, obligaciones, vigencia y condiciones, se aprueba ocupación de espacio público ya incorporado en el inventario jurídico municipal si tener la competencia para hacerlo. Se presenta extralimitación de competencias y violación del debido proceso.
- La Resolución 762-2015 redistribuyó parte de la cesión tipo A dentro de un área con talud zona de riesgo y, además, ocupó la cesión ya incorporada al inventario municipal para introducir elementos privados (manzana 12, parqueaderos, andenes internos, vías

internas). Esto desconoce el PBOT, por cuanto:

- (i) Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.
 - (ii) Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.
 - (iii) No localizar las cesiones en predios inundables, en zonas de alto riesgo o en predios con pendientes superiores al veinticinco por ciento (25%).
 - (iv) PBOT: define rondas hídricas con retiros mínimos de 30 m por lado desde la cota máxima de inundación y prohíbe construcción de vivienda, loteo y cualquier construcción urbanística en amenaza alta/muy alta por inundación/remoción (normas estructurantes).
 - (v) PBOT: las cesiones tipo A forman parte del sistema de espacio público y deben elevar el índice de espacio público efectivo (21,37 m²/hab.)
- La Resolución 762, incrementa el área neta urbanizable al eliminar afectación por cota 1000 y reduce afectación vial (314-48820 LOTE AFECTACION VEHICULAR CALLE 17 (578.42 MTS 2)); con ello sube el requerimiento de cesión A de 4.795,5 m² a 5.311,5 m², pero al mismo tiempo ocupa 2.048,04 m² de la cesión A ya incorporada con lotes privados, parqueaderos y vías internas (manzana 12). Desconoce el área de afectación (314-48807 LOTE DE RESERVA (2.097.36 MTS 2)) debidamente incorporada y titulada al municipio de Piedecuesta, el cual contiene la cota 1000. (Plan Parcial Barro Blanco). área con una zona del área de reserva de propiedad de la Asociación mencionada, equivalente a 1.187,55 m² (Sale de descontar del Área de Reserva de 2.097,36 m² plano aprobado 2007, la zona de talud demarcada en el plano aprobado en el año 2015 de 909,81 m² de acuerdo a cuadros de áreas presentes en este)
 - Se afecta la continuidad y accesibilidad del sistema de espacio público y el índice de espacio público efectivo
 - (314-48820 LOTE AFECTACION VEHICULAR CALLE 17 (578.42 MTS 2)):

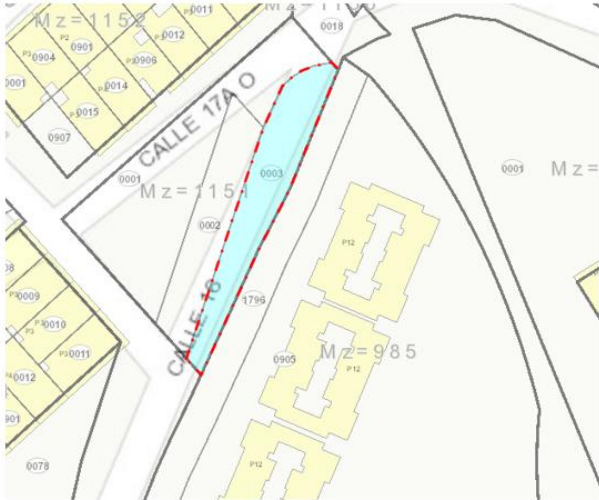
INFORMACIÓN DEL PREDIO	
Municipio:	[547] - PIEDECUESTA
Corregimiento:	Casco Urbano
Manzana/Vereda:	MNZ-1151
Característica:	IGAC 8
Tipo predio:	Predio.Privado.Privado
Destino:	USO PÚBLICO
Cédula catastral:	5471001000115100003000000000 
Número Predial Anterior:	68547010011510003000
NPN:	685470100000011510003000000000

BASE CATASTRAL

ORTOFOTO



TOPOGRÁFICO



- **(314-48807 LOTE DE RESERVA (2.097.36 MTS 2):** La redistribución de la cesión A incorpora área de talud y mantiene parte del proyecto en barrios con condicionantes de riesgo; además, elimina del cuadro de áreas de 2007 la afectación por cota 1000 (2.996.52 m²) y la suma como área urbanizable, con lo cual altera la base de cálculo y empuja la cesión hacia zonas no aptas.

BASE CATASTRAL

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Municipio:	[547] - PIEDECUESTA
Corregimiento:	Casco Urbano
Manzana/Vereda:	MNZ-1166
Característica:	IGAC 8
Tipo predio:	Predio.Privado.Privado
Destino:	LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO
Cédula catastral:	5471001000116600002000000000 
Número Predial Anterior:	68547010011660002000
NPN:	685470100000011660002000000000

ORTOFOTO



TOPOGRÁFICO



Al realizar el estudio de las matrículas inmobiliarias generadas por manzana en virtud del registro de la escritura pública número 2814 de fecha 27 de noviembre de 2007 otorgada en la Notaría Única (hoy Primera) de Piedecuesta, aclarada mediante escritura pública número 230 de fecha 07 de febrero de 2008 otorgada en la Notaría Única (hoy Primera) de Piedecuesta, se evidencia que las manzanas 11 y 8 sufren modificaciones también:

MANZANA 8: inicialmente contaba con 24 lotes y con la modificación del año 2015 se reducen a 22 lotes (suprimiendo lote 4 y lote 14), variando igualmente el área de la manzana la cual se reduce:

MATRICULA	MANZANA	MI GENERADAS LOTES	No. LOTES	AREA MANZANA	No. Lotes Modificación	Área manzana modificación
314-48803	MANZANA 8	314-48963 314-48962 314-48961 314-48964 314-48983 314-48977 314-48971 314-48978 314-48979 314-48972 314-48976 314-48974 314-48973 314-48975 314-48970 314-48969 314-48965 314-48982 314-48984 314-48966 314-48967 314-48968 314-48981 314-48980	24 LOTES	1584	22 LOTES	1452

MANZANA 11: También sufre modificaciones, pasando de 19 lotes a 18 lotes y reduciéndose su área de manzana:

MATRICULA	MANZANA	MI GENERADAS LOTES	No. LOTES	AREA MANZANA	No. Lotes Modificación	Área manzana modificación
314-48806	MANZANA 11	314-49041 314-49046 314-49045 314-49036 314-49035 314-49034 314-49033 314-49032 314-49037 314-49038 314-49039 314-49043 314-49044 314-49042 314-49040 314-49031 314-49030 314-49029 314-49028	19 LOTES	1254	18 LOTES	1888

11. ESPACIO PÚBLICO INVADIDO



Resultados

Área total del predio: 5074.056 m².
 Área zona casas y talud: 2564.04 m²
 Área cesión restante del predio: 2510.02 m²

Conclusiones:

- El levantamiento permitió determinar que el área global del lote es de 5.074,056 m².
- Del total, 2.564,04 m² corresponden al área ocupada por la zona de casas y el talud, y 2.510,02 m² quedan como área de cesión.
- Se evidenció que el talud únicamente ha sido raspado y nivelado, sin incorporar obras de contención ni refuerzos adicionales.
- De acuerdo con lo estipulado en la licencia, el proyecto contempla 12 lotes, de los cuales actualmente se encuentran construidos 6.
- Las casas cuentan con todos los servicios públicos.
- Las casas tienen construcción de hasta 4 pisos.

12. MARCO NORMATIVO

DECRETO 1504 DE 1998

Artículo 4º.- El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por los Concejos Municipales o Distritales a través de los planes de ordenamiento territorial o de los instrumentos que los desarrollen aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalente o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.

ART. 21-Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, en los términos que reglamenten los concejos a iniciativa de los alcaldes. Si la compensación es en dinero o en otros

LEY 9 DE 1989

Artículo 6. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los concejos, juntas metropolitanas o por el consejo intendencial, por iniciativa del alcalde o intendente de San Andrés y Providencia, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes.

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

[Ver Fallo Consejo de Estado 5504 de 2000](#)

DECRETO 1077 DE 2015:

ARTÍCULO 2.2.3.1.4 *Destinación de los bienes de uso público.* El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por los Concejos Municipales o Distritales a través de los planes de ordenamiento territorial o de los instrumentos que los desarrollen aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalente o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.

(Decreto 1504 de 1998, artículo 4).

1. Incorporación y entrega material de áreas de cesión:

- Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.6.1.4.6 la cesión al municipio se perfecciona “con el solo registro” de la escritura que identifique áreas públicas y privadas; debe incluir cláusula de cesión gratuita y condición resolutoria si no se ejecutan obras/dotaciones dentro de la vigencia de la licencia o su revalidación.
- Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.6.1.4.7 la entrega material se prueba con acta de

inspección; si persiste el incumplimiento, se hace efectiva la condición resolutoria y se informan autoridades para sanción urbanística (Ley 1801/2016).

- Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.6.1.4.6 (inciso final): durante la vigencia de la licencia pueden aprobarse modificaciones que involucren cambios en las cesiones solo si no se ha efectuado la entrega material, y mediante escritura de reforma; ello no desnaturaliza el carácter público de las áreas ni autoriza su destinación privada.

2. Naturaleza jurídica del espacio público ya incorporado

- Constitución, art. 63: los bienes de uso público son inalienables, imprescriptibles e inembargables.
- Ley 9 de 1989, arts. 5 y 6: define espacio público y su protección; las áreas destinadas al uso público integran el sistema de espacio público de la ciudad.
- Decreto 1504 de 1998, arts. 5, 7 y 8: el espacio público es componente estructurante del ordenamiento; rige el principio de protección y no puede ser ocupado ni destinado a usos contrarios sin acto competente y dentro del marco del POT.

3. Reserva del Concejo para desafectar/cambiar destinación de espacio público

- Ley 388 de 1997, arts. 12, 13 y 15: corresponde al concejo municipal, mediante Acuerdo, adoptar y modificar el POT, en el que se define el sistema de espacio público y sus determinaciones; cualquier cambio estructural de destinación debe tramitarse por la vía del POT.
- Ley 136 de 1994 (hoy Ley 1551 de 2012), art. 32 lit. 3 y art. 12 num. 9 y 18: competencias del concejo para disponer de bienes municipales y autorizar enajenaciones o cambios de destinación; por su naturaleza, la desafectación de bienes de uso público requiere Acuerdo.
- Ley 9 de 1989 y Decreto 1504 de 1998 (arts. 5, 7, 8, 14): el cambio de destinación del espacio público debe obedecer al interés general, hacerse con acto del concejo y en coherencia con el POT.

4. Revocatoria directa de la licencia viciada

- Ley 1437 de 2011 (CPACA), art. 93: procede la revocatoria directa cuando el acto es manifiestamente opuesto a la Constitución o a la ley, no está conforme con el interés público o causa agravio injustificado.
- Ley 1437 de 2011, arts. 95–97: oportunidad, efectos, y regla especial para actos particulares (se requiere consentimiento del titular; si se niega y el acto es ilegal, la administración debe demandar su nulidad).
- Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.6.1.2.3.10: aplica el art. 97 CPACA a licencias urbanísticas; legitimados para solicitar revocatoria: curador, alcalde o su delegado, solicitantes, vecinos colindantes, terceros y autoridades que intervinieron.

5. Imposibilidad de “redistribuir” cesiones ubicándolas en riesgo o desmejorándolas

- Ley 388 de 1997, art. 35: el suelo de protección incluye zonas de riesgo no mitigable; no pueden admitirse actuaciones urbanísticas que impliquen ocupación que ponga en riesgo la vida y bienes.

- Ley 1523 de 2012, arts. 4, 14 y 42: gestión del riesgo como política obligatoria; los instrumentos de planeación y licenciamiento deben prevenir la localización en alto riesgo no mitigable.
 - Decreto 1504 de 1998, arts. 5, 7, 14: las cesiones deben garantizar accesibilidad, funcionalidad y seguridad; no es válido “compensarlas” en áreas inútiles o riesgosas.
 - (Ámbito territorial) Acuerdo 028 de 2003 – PBOT de Piedecuesta: normas del sistema de espacio público y de gestión del riesgo que impiden localizar cesiones en zonas de amenaza y prohíben su reducción o fragmentación por licencias (aplíquese el artículo/ordinal específico del PBOT que tipifica cesiones útiles y no ubicables en riesgo, según cuadro normativo vigente del Acuerdo 028/2003)
6. **Jurisprudencia de soporte sobre publicidad, revocatoria y claridad del acto**
- Consejo de Estado, Sección Primera, 24 de enero de 2008, Rad. 63001-23-31-000-2001-00675-01: el principio de publicidad exige actos claros y únicos; cuando hay confusión en la identificación del acto, el juez puede individualizarlo; la revocatoria directa de licencias debe observar formalidades sustanciales (audiencia y defensa); licencias contrarias al POT son inaplicables y procede la excepción de ilegalidad.

JURISPRUDENCIA:

ST T 150/95:

Para los doctrinantes que defienden esta tesis, los requisitos para que la desafectación de bienes de uso público sea posible es menester:

a) Que el bien encargado de prestar un uso público haya perdido su propósito, no por actos negligentes u omisiones de las autoridades encargadas de preservarlos, esto es, que la pérdida de utilidad pública de un bien no se debe al incumplimiento de la ley.

b) Que exista el asentimiento de la autoridad competente directo e inequívoco de desafectar un bien de uso público o un hecho de la naturaleza que así lo demuestre. Entonces, la falta de uso de un bien no es el único factor determinante dentro de la teoría de la desafectación, por cuanto de no existir una manifestación clara de autoridad competente o ley que lo autorice sería aplicar la prescripción extintiva del dominio a este tipo de bienes, aspecto que está prohibido expresamente por la Constitución. (artículo 63).

c) Para desafectar un bien de uso público situado en áreas urbanas y suburbanas, el artículo 6 de la Ley 9a. de 1989, establece la necesidad de “canjear” un bien por otro de características equivalentes, esto es, por otro bien que sea capaz de prestar el mismo uso común, con la salvedad de que no se trate de vías públicas (dentro de la cual se encuentra las calles, puentes, etc.), por las razones que se expondrán a continuación.

11. Ahora bien, es pertinente hacer referencia a que en nuestra legislación, independientemente de la teoría que se acoja, existe normatividad expresa que niega la desafectación de ciertos bienes de uso público, así, el artículo 170 del Decreto 1333 de 1986 establece que “las vías, puentes y acueductos públicos no podrán enajenarse ni reducirse en ningún caso”.

13. CONCEPTO JURÍDICO

1. Naturaleza y estado del bien:

Las áreas de cesión obligatoria de la Urbanización **Los Cedros** ingresaron jurídicamente al patrimonio público municipal mediante la escritura de constitución y cesión registrada (2814 DEL 2007-11-27 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA, debidamente registrada el 12-02-2008):

314-48809 LOTE ZONA VERDE 2
314-48821 LOTE CALLE 14 (579.77 MTS 2)
314-48811 LOTE ZONA VERDE 4 (75 MTS 2)
314-48822 LOTE CALLE 14ª (439.81 MTS 2)
314-48823 LOTE CALLE 14B (419.07 MTS 2)
314-48810 LOTE ZONA VERDE 3 (54.22 MTS 2)
314-48824 LOTE CALLE 15 (434.32 MTS 2)
314-48825 LOTE CALLE 15ª (649.19 MTS 2)
314-48812 LOTE ZONA VERDE 5 (86.16 MTS 2)
314-48820 LOTE AFECTACION VEHICULAR CALLE 17 (578.42 MTS 2) AREA AFECTADA POR LICENCIAMIENTO
314-48817 LOTE ZONA VERDE 10 (563.51 MTS 2)
314-48819 LOTE AREA CESION TIPO C (899.16 MTS 2)
314-48816 LOTE ZONA VERDE 9 (309.10 MTS 2)
314-48813 LOTE ZONA VERDE 6 (107.65 MTS 2)
314-48814 LOTE ZONA VERDE 7 (107.65 MTS 2)
314-48815 LOTE ZONA VERDE 8 (107.65 MTS 2)
314-48826 LOTE CALLE 15B (595.96 MTS 2)
314-48818 CESIÓN TIPO A (4.795,50) AREA AFECTADA POR LICENCIAMIENTO
314-48832 LOTE CARRERA OW
314-48802 LOTE MZ 7
314-48833 LOTE CARRERA OWA
314-48835 LOTE PARQUEADERO 2
314-48834 LOTE PARQUEADERO 1
314-48830 LOTE CALLE 16A
314-48831 LOTE CALLE 16B
314-48828 LOTE CALLE 15D
314-48829 LOTE CALLE 16
314-48827 LOTE CALLE 15C
314-48807 LOTE DE RESERVA (2.097.36 MTS 2) AREA AFECTADA POR LICENCIAMIENTO
314-48808 LOTE ZONA VERDE 1

Aun cuando no se evidencie acta de entrega material de las áreas de cesión resultado del licenciamiento, la incorporación registral perfeccionó la transferencia al dominio público; por tanto, esas áreas están sujetas al régimen de bienes de uso público (inalienables, imprescriptibles e inembargables: C.P. arts. 63 y 82; Ley 9/1989 art. 6; Dec. 1504/1998 art. 4; Dec. 1077/2015 art. 2.2.3.1.4).

2. Alcance de la Aprobaciones urbanísticas generadas por Licenciamiento urbanístico:

El art. 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077/2015 permite modificaciones que involucren cesiones solo durante la vigencia de la licencia y mientras no haya entrega material, y exige escritura de reforma de la cesión de áreas públicas. Esa regla no autoriza a desnaturalizar el carácter público, ni a “compensar” reduciendo funcionalidad o trasladando la cesión a zonas de riesgo (Ley 388/1997 arts. 35 y 36; Ley 1523/2012). La modificación de licencia no altera la naturaleza pública

3. Improcedencia de modificar espacio público incorporado al inventario del municipio por licenciamiento urbanístico.

La Res. 762/2015 y su aclaratoria redistribuyeron parte de la cesión A, proyectándola parcialmente sobre talud, zona con condicionantes de riesgo y ocupando área ya incorporada al inventario municipal con lotes, vías y parqueaderos. Así mismo redistribuye espacio público ya incorporado al inventario municipal (314-48820 LOTE AFECTACION VEHICULAR CALLE 17 (578.42 MTS 2) AREA AFECTADA POR LICENCIAMIENTO, 314-48818 CESIÓN TIPO A (4.795,50) AREA AFECTADA POR LICENCIAMIENTO, 314-48807 LOTE DE RESERVA (2.097.36 MTS 2) AREA AFECTADA POR LICENCIAMIENTO). Al respecto:

- Contraría el PBOT al ubicar cesiones en amenaza y afectar su continuidad y accesibilidad (desconoce la cota 1000).
- Desconoce la incorporación previa al dominio público (art. 2.2.6.1.4.6) y carece de acto de desafectación del Concejo (Ley 9/1989 art. 6; Dec. 1504/1998 art. 4; Dec. 1077/2015 art. 2.2.3.1.4).
- Presenta vicios de forma y fondo (errores aritméticos; motivación insuficiente; afectación de un bien público sin competencia).

4. Secuencia correcta para sanear

Antes de cualquier desafectación del espacio público, corresponde sanear el acto administrativo viciado mediante revocatoria directa (CPACA arts. 93 y 95-97; Dec. 1077/2015 art. 2.2.6.1.2.3.10).

5. Eventual desafectación y titulación

Solo después de restituir la legalidad del espacio público mediante revocatoria directa, y si se justifica por interés público, el Concejo podría desafectar y sustituir el área por otra equivalente o superior en calidad, accesibilidad y localización; una vez el bien deje de ser de uso público y pase a bien fiscal, sería posible aplicar el D. 523/2021 (reglamenta Ley 1955/2019 y Ley 2044/2020) para titulación a hogares VIS que ocupen de buena fe, siempre que se cumplan requisitos de tiempo, elegibilidad y compensaciones (10 años).

6. Procedencia de la desafectación de espacio Público al caso concreto:

En el caso concreto no procede iniciar la desafectación del área de cesión tipo A mientras subsista la licencia urbanística viciada y la ocupación privada derivada de ella. La desafectación sólo sería jurídicamente viable después de:

- i) Restablecer la legalidad (revocatoria directa),

- ii) Verificar que el bien perdió objetivamente su propósito público por razones de interés general y no por la ilegalidad/omisión administrativa, y
- iii) Garantizar la sustitución equivalente del espacio público conforme al PBOT.

Fundamentos clave:

1. Protección constitucional del espacio público. Arts. 63, 82 y 313 C.P.: bienes de uso público son inalienables, imprescriptibles e inembargables; el Concejo regula uso del suelo y debe proteger y recuperar el espacio público.
2. Finalidad y excepcionalidad de la desafectación. Ley 9/1989, art. 6 y Dec. 1504/1998, art. 4: el destino solo puede variarse por Acuerdo del Concejo y siempre con canje/sustitución por otro bien de características y dimensiones equivalentes, atendiendo calidad, accesibilidad y localización; es excepcional.
3. **Jurisprudencia (T-150/1995). La desafectación exige que el bien haya perdido su propósito no por negligencia o incumplimientos de la autoridad; no es un mecanismo para convalidar ocupaciones nacidas de actos ilegales.**
4. Régimen de cesiones. Dec. 1077/2015, arts. 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7: la cesión se incorpora con el registro; si no se ejecutan obras/entrega material, opera condición resolutoria y no se tiene por urbanizado; las modificaciones de licencia solo proceden durante su vigencia y sin entrega material, sin desnaturalizar la destinación pública.
5. Revocatoria directa previa. CPACA arts. 93–97 y Dec. 1077/2015, art. 2.2.6.1.2.3.10: cuando la licencia es manifiestamente contraria a la ley/POT o afecta indebidamente cesiones, la Administración debe revocarla antes de promover cambios de destinación.

Aplicación al caso concreto.

El área cuestionada no es únicamente el área de cesión tipo A, adicionalmente se afectan varias áreas ya incorporadas jurídicamente al inventario municipal con la licencia 792: (314-48820 LOTE AFECTACION VEHICULAR CALLE 17 (578.42 MTS 2) AREA AFECTADA POR LICENCIAMIENTO; 314-48818 CESIÓN TIPO A (4.795,50) AREA AFECTADA POR LICENCIAMIENTO; 314-48807 LOTE DE RESERVA (2.097.36 MTS 2) AREA AFECTADA POR LICENCIAMIENTO); su ocupación proviene de una licencia de modificación (Res. 762/2015) con yerro, y de una redistribución que incluso invade zona de riesgo (contraria al PBOT y a la Ley 1523/2012).

Esa “pérdida de utilidad” no es objetiva ni ajena a la Administración: deriva del acto ilegal y de su ejecución. Por tanto, no se cumple el presupuesto habilitante de la desafectación (T-150/1995).

“Que el bien encargado de prestar un uso público haya perdido su propósito, no por actos negligentes u omisiones de las autoridades encargadas de preservarlos, esto es, que la pérdida de utilidad pública de un bien no se debe al incumplimiento de la ley”.

Motivación Reforzada Revocatoria Directa:

- (a) finalidad (protección del espacio público),
- (b) necesidad (incompatibilidad con Ley/PBOT),
- (c) idoneidad (revocatoria directa),
- (d) proporcionalidad (plan de manejo para VIS),
- (e) trazabilidad

14. RECOMENDACIONES

1. Revocar la licencia viciada y activar la condición resolutoria de las cesiones no entregadas materialmente (si es el caso), dejando en firme el carácter público del área, necesariamente con participación de los terceros afectados y el urbanizador, puede ser de oficio o a solicitud de parte .
2. A raíz de la revocatoria se active un Plan de manejo que evalúe restitución in situ del espacio público o sustitución equivalente (calidad, accesibilidad, localización) y medidas para los hogares VIS. **El plan de manejo mitiga impactos de la revocatoria sobre terceros de buena fe y ordena transición a eventuales medidas del Concejo (desafectación/sustitución) sin reconocer derechos originados en el acto viciado:**
 - Se debe realizar una caracterización de los terceros afectados y avaluar las construcciones con el fin de generar el plan de manejo.
3. Si la restitución es imposible por razones técnicas y de interés general (no por el yerro), se recomienda iniciar el proyecto de Acuerdo para desafectar y sustituir conforme Ley 9/1989 y Dec. 1504/1998, en coherencia con el PBOT.
4. Solo después de la desafectación y la sustitución efectiva, puede evaluarse transferencia o titulación social sobre el nuevo bien fiscal (vgr. Dec. 523/2021 y leyes que regula).

15. HALLAZGOS EL DOCUMENTO DE ACUERDO PROYECTADO:

- Inconsistencia de áreas: en antecedentes se habla de 2.564,04 m² y en el articulado de 2.048,04 m². Debe unificarse el metraje en todo el documento.
- Falta de linderos del título: ESTUDIO DE TITULOS (anexo), CONCEPTO DE SANEAMIENTO, incorporar linderos y coordenadas.
- Complementar fundamento jurídico exposición de motivos.
- Sustitución y/o compensación: el Decreto 1504/1998 (art. 4) y el D. 1077/2015 (art. 2.2.6.1.4.5) exigen sustitución por área equivalente o superior en calidad, accesibilidad y localización o, si se compensa en dinero, destinación específica para adquirir/adecuar espacio público conforme al PBOT. se enuncia destino, pero falta la identificación del sitio de reposición (o lineamientos de localización equivalente) área, funcionalidad, cobertura, accesibilidad (¿Manual de Espacio Público?).
- Falta certificación de Planeación en donde certifique que los predios hacen parte del inventario jurídico del municipio de Piedecuesta, su estado jurídico y constancia de que **no reduce el índice y redes del sistema de espacio público**; si se reduce, debe reponerse al

menos en equivalencia funcional.

- Avalúo: actualizar avalúo corporativo y precisar metodología (enfoque de mercado; unidad homogénea; restricciones urbanísticas) conforme a los parámetros del **decreto 106 de 2008**, se debe compensar toda el área ocupada así sea ocupada con espacio público (**solo se está compensando (1.711) metros cuadrados y el área completa ocupada es de 2.564,04 Mts2**).
- Constancia de que el área no corresponde a vías, puentes o acueductos (D. 1333/1986 art. 170), pues éstos “no podrán enajenarse ni reducirse”.
- Régimen presupuestal: incorporar destinación específica (fuente-uso) y referencia a disponibilidad/registro presupuestal; constancia de impacto fiscal (Ley 819/2003) si aplica.
- ¿Cómo se determinó el área ocupada del área de cesión tipo A? teniendo en cuenta que el concepto de planeación (de marzo 08 de 2021) indica que las áreas ocupadas del área de cesión son las siguientes:

Descripción	Área (m2)
Zona Verde 8	76,53 m2
Carrera 1W peatonal	320,77 m2
Lotes 1 a 12 Manzana 12	731,50 m2
Anden 3	76,50 m2
Anden 4	17,60 m2
Parqueaderos 3	212,50 m2
Carrera 0W BIS	612,64 m2
Total	2.048,04 m2

No obstante, el INFORME TÉCNICO de fecha 11 de septiembre de 2025 se indica que el área ocupada es de 2564,04 mts2 (incluyendo lo que en el concepto denominaron “área de compensación adicional” que no se encuentra ocupada sino que corresponde a la compensación adicional por incremento del área neta del proyecto):

Resultados

Área total del predio: 5074,056 m²

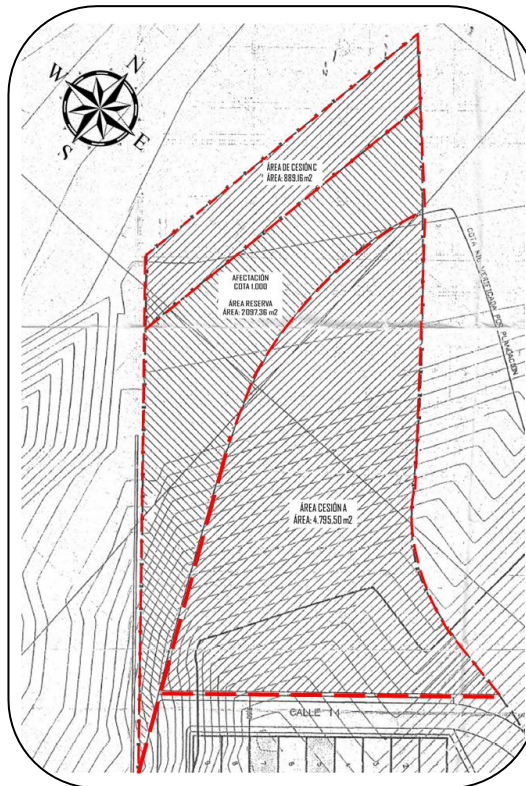
Área zona casas y talud: 2564,04 m²

Área cesión restante del predio: 2510,02 m²

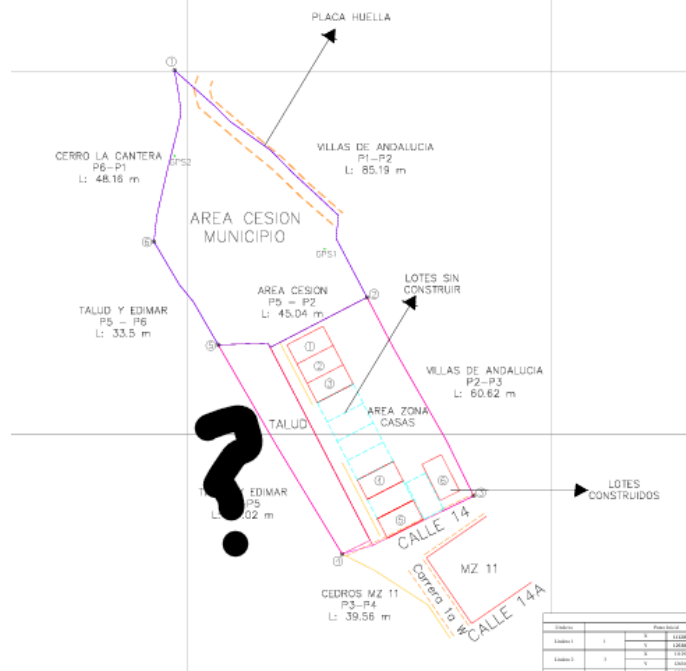
Conclusiones

- El levantamiento permitió determinar que el área global del lote es de 5.074,056 m².
- Del total, 2.564,04 m² corresponden al área ocupada por la zona de casas y el talud, y 2.510,02 m² quedan como área de cesión.
- Se evidenció que el talud únicamente ha sido raspado y nivelado, sin incorporar obras de contención ni refuerzos adicionales.
- De acuerdo con lo estipulado en la licencia, el proyecto contempla 12 lotes, de los cuales actualmente se encuentran construidos 6.
- Las casas cuentan con todos los servicios públicos.
- Las casas tienen construcción de hasta 4 pisos.

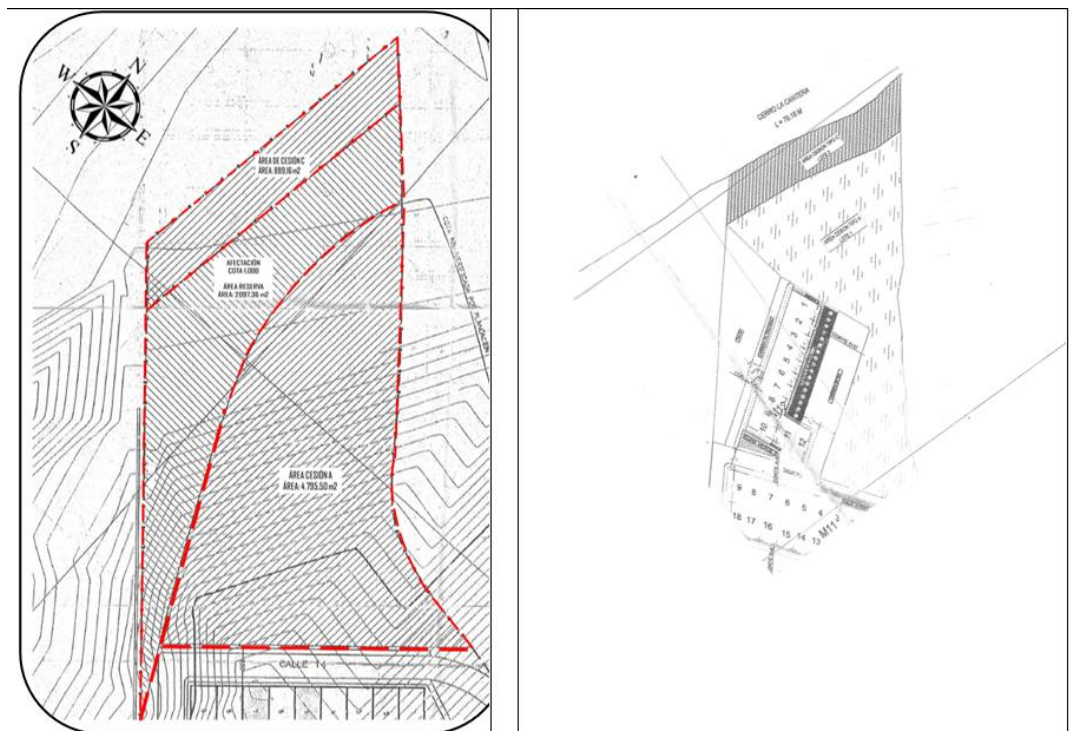
Adicionalmente, el INFORME TÉCNICO no es completamente claro ya que no se evidencia si el área de 5074,056 tomada corresponde al área cesión o le sumaron parte del área de COTA 1000 o RESERVA que cuenta con matrícula inmobiliaria 314-48807, y que se encuentra reflejada en el plano inicial que hace parte del concepto de planeación:



Sin que el informe técnico sea claro si incluyó dentro del levantamiento parte del ÁREA DE RESERVA y lo está tomando como AREA DE CESIÓN TIPO A:



Para determinar el área a compensar, faltaría en dicho informe una SUPERPOSICIÓN del área de CESIÓN TIPO A inicialmente aprobada y cuyos linderos se encuentra en la escritura 2814 de fecha 27 de noviembre del año 2007 y en el plano protocolizado, y así determinar con certeza que parte del área de cesión tipo A está ocupada o se proyectó en el plano de modificación:



- De lo anterior se puede observar en primer lugar que el TALUD no hace parte de lo ocupado del área de cesión, y el informe establece que sí, no obstante, el concepto de planeación no lo contempla, por lo tanto, se debe VERIFICAR Y CORREGIR el informe.
- Tener en cuenta que no solo se afecta el Área de cesión tipo A, sino también: [\(314-48820 LOTE AFECTACION VEHICULAR CALLE 17 \(578.42 MTS 2\) AREA AFECTADA POR LICENCIAMIENTO; 314-48818 CESIÓN TIPO A \(4.795,50\) AREA AFECTADA POR LICENCIAMIENTO; 314-48807 LOTE DE RESERVA \(2.097.36 MTS 2\) AREA AFECTADA POR LICENCIAMIENTO\).](#)

16. DOCUMENTOS ESTUDIADOS

OBSERVACIONES:

- Decreto 1077 de 2015 (Sector Vivienda, Ciudad y Territorio) – régimen de licencias, cesiones e incorporación/entrega material (arts. 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7).
- Acuerdo 028 de 2003 – PBOT de Piedecuesta – determinaciones sobre espacio público, cesiones, riesgo y usos del suelo.
- Resolución 762 y Resolución 999 de 2015 (aclaratoria) – actos y aclaraciones del licenciamiento cuestionado (imágenes y PDF aportados).
- Concepto jurídico – Lote cesión tipo A Los Cedros
- Concepto “Áreas de cesión Los Cedros” (DOCX) y documento técnico 2022ee0053634_td.pdf.
- Proyecto de Acuerdo de desafectación y sustitución (borrador)
- Decreto 523 de 2021 – saneamiento/titulación de bienes fiscales ocupados (VIS) una vez desafectados y sustituidos.
- Ley 1437 de 2011 (CPACA) – revocatoria directa (arts. 93, 95–97), debido proceso y publicidad.
- Ley 9 de 1989 y Decreto 1504 de 1998 – variación de destinación de bienes de uso público y sustitución equivalente.
- Constitución Política (arts. 63 y 82) – régimen de bienes de uso público y deber de protección/recuperación.
- Jurisprudencia Consejo de Estado, Sección Primera, 24/01/2008 (Rad. 63001-23-31-000-2001-00675-01) – publicidad, individualización del acto, revocatoria y licencias contrarias al POT.
- Sentencia T-150 de 1995 (Corte Constitucional) – presupuestos de desafectación y protección del espacio público.
- Informe de Levantamiento Topográfico.

Documentación pendiente:

- Escrituras de urbanización y de cesión obligatoria registradas.

Elaboró:

María Juliana Mendoza Villarreal

Mgter en Derecho y Gestión Urbanística.



URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>

Informe Rendición de Cuentas

1 mensaje

URBANISMO TACTICO <urbanismotacticobga@gmail.com>
Para: planeacion <planeacion@alcaldiadepiedecuesta.gov.co>

25 de noviembre de 2025 a las 18:22

Cordial Saludo,

Adjunto informe solicitado.

-

MARÍA JULIANA MENDOZA VILLARREAL
Abog. Esp. Derecho Urbano y Ordenamiento Territorial.
Mgtr. Derecho y Gestión Urbanística.

urbanismotacticobga@gmail.com

316-8227517



**INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS PROCESOS DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN URBANISTICA
PARA LA RECUPERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.docx**

19K



MUNICIPIO DE PIEDECUESTA

ACTA DE REUNION

Código: F-MAM-001

Versión: 2.0

Página

ACTA N°

OBJETIVO: Reunión con Comunidad Manzana 12 Barrio los Cedros - Legalización Manzana 12.

FECHA (dd/mm/aa)
30/10/2025

HORA INICIO:
4:15 p.m.

HORA FINAL:

LUGAR

Sala de Juntos Planeación

INTERNO

EXTERNO

PARTICIPANTES

NOMBRE	CORREO	AREA DE DESEMPEÑO	CELULAR	FIRMA
Javier L. Dora B.	javidora80@hotmail.com	Asesor Planeación	3214984351	
Carlos Julio Martinez			3162766831	Carlos Julio M.
WILIAM ALBERTO PINZOA		PRESENTE JAR	3115231876	W. G. (3179)
Marcos Alcazar Valero			3188892307	Marcos Alcazar V.
Lidy J. Navarro S			3166368210	Lidy J. Navarro S
Oscar Flores			3173150527	Oscar Flores
Alvaro Angarita		representante legal	3176754287	Alvaro Angarita
Antonio Quiroz D.	reyes94@yahoo.com.co	Asesor	13829751	Cy B

Código: F-MAM-001

Versión: 2.0

Página 1 de 3

Elaboró: SIG

Revisó: SIG

Aprobó: SIG

COPIA CONTROLADA



MUNICIPIO DE PIEDECUESTA

ACTA DE REUNION

Código: F-MAM-001

Versión: 2.0

Página

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

OBJETO DE LA REUNIÓN:

Socializar a los comparecientes:

1. El análisis técnico–jurídico de la situación de las áreas públicas y cesiones de la Urbanización Los Cedros y los vicios identificados en la modificación de licencia contenida en las Resoluciones 762 de 2015 y 999 de 2015.
2. La necesidad de adelantar de oficio el procedimiento de revocatoria directa de la licencia modificatoria que genera ocupación de espacio público.
3. La ruta posterior de plan de manejo para terceros de buena fe y eventual desafectación y sustitución del espacio público, garantizando el debido proceso y la protección de derechos.

PRESENTACIÓN REALIZADA

La Secretaría de Planeación expuso, con base en la presentación “Afectación de Áreas Públicas Los Cedros”:

- Que mediante las actuaciones de 2015 se incluyeron lotes privados (en especial en la Manzana 12) sobre áreas de cesión tipo A, lote de reserva y afectación vial previamente incorporadas al patrimonio público municipal, generando una ocupación de aproximadamente 2.564 m² de espacio público sin acto de desafectación del Concejo.
- Que la Resolución 762 de 2015 presenta errores manifiestos (inconsistencias de áreas, licenciamiento sobre matrícula cerrada, uso indebido de “aclaratoria” en la 999 de 2015, falta de motivación suficiente, contradicción con el POT y con el régimen de cesiones).

Código: F-MAM-001	Versión: 2.0	Página
Elaboró:	Revisó:	Aprobó:

COPIA CONTROLADA

 MUNICIPIO DE PIEDECUESTA	ACTA DE REUNION	Código: F-MAM-001
		Versión: 2.0
		Página

- Que la protección constitucional del espacio público (arts. 63 y 82 C.P.), la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, el Decreto 1504 de 1998 y el Decreto 1077 de 2015 obligan al Municipio a corregir los actos que disponen indebidamente de bienes de uso público y cesiones obligatorias.

Se explicó de forma clara a los comparecientes que:

- Las edificaciones existentes en la Manzana 12 se ubican sobre áreas afectadas por la licencia viciada.
- La intención institucional no es desalojar ni desconocer a terceros de buena fe, sino sanear la legalidad urbanística y diseñar un plan de manejo que permita, en su momento, una solución ordenada (restitución o sustitución del espacio público) y la protección de los hogares, especialmente VIS.

DETERMINACIONES JURÍDICAS EXPUESTAS A LOS COMPARECIENTES

1. Revocatoria directa de oficio como paso inicial obligatorio

Se informó que, por tratarse de un acto administrativo particular y favorable (licencia modificatoria), y habiendo operado la caducidad de las acciones ordinarias (nulidad) a solicitud de los particulares, no es procedente tramitar la revocatoria directa como simple petición de parte para “revivir” términos vencidos (arts. 94 y 96 CPACA). Se dejó claramente establecido que:

- La solicitud de los particulares no revive términos para demandar ni sustituye los recursos ya caducados (art. 96 CPACA).
- La actuación se adelantará de oficio por la Oficina Asesora de Planeación Municipal, en cumplimiento de su deber de protección del interés general, del orden urbanístico y del espacio público, con fundamento en los arts. 93 a 97 del CPACA y en el Decreto 1077 de 2015.
- Se indicó que la revocatoria directa buscará dejar sin efecto la modificación viciada (Res. 762/2015 y aclaratoria 999/2015) como condición previa para cualquier eventual proceso de desafectación y sustitución del espacio público.

Código: F-MAM-001	Versión: 2.0	Página
Elaboró:	Revisó:	Aprobó:

COPIA CONTROLADA

 MUNICIPIO DE PIEDECUESTA	ACTA DE REUNION	Código: F-MAM-001
		Versión: 2.0
		Página

2. Vinculación obligatoria de los interesados – Debido Proceso.

Se acordó y dejó consignado que, en el trámite de revocatoria directa de oficio, la Secretaría de Planeación vinculará como partes interesados a:

- Titular(es) de la licencia (AVIPNA o sucesores).
- Propietarios actuales de los lotes beneficiados con la modificación.
- Poseedores y residentes de la Manzana 12.
- Vecinos colindantes directamente afectados.

Lo anterior, con el fin de garantizarles oportunidad real de defensa, contradicción y prueba antes de cualquier decisión de fondo, en estricto respeto del debido proceso administrativo.

3. Continuidad del proceso de desafectación y compensación

Se explicó a los poseedores comparecientes, al representante de la urbanizadora y al abogado **Antonio Reyes** que:

La finalidad del Municipio es sanear primero la licencia viciada mediante revocatoria directa de oficio, y sobre esa base, estructurar un Plan de Manejo que permita, (si técnica y jurídicamente procede), adelantar el proceso de desafectación del espacio público y su sustitución equivalente, con miras a una solución definitiva para los ocupantes de buena fe.

Los comparecientes manifestaron entender que **la revocatoria directa es un requisito previo** y que cualquier compensación, titulación o medida futura dependerá de la Restitución en sitio del espacio público o la Sustitución equivalente en calidad, localización y accesibilidad, mediante los instrumentos legales correspondientes (Acuerdo del Concejo, etc.), sin reconocer como legítimos los derechos originados exclusivamente en el acto administrativo viciado.

COMPROMISOS ADOPTADOS

Código: F-MAM-001	Versión: 2.0	Página
Elaboró:	Revisó:	Aprobó:

COPIA CONTROLADA



MUNICIPIO DE PIEDECUESTA

ACTA DE REUNION

Código: F-MAM-001

Versión: 2.0

Página

De la reunión se establecieron los siguientes compromisos, los cuales las partes aceptan y se consignan expresamente:

Por parte del señor ÁLVARO ANGARITA URIBE:

1. **Convocar a los poseedores y residentes** de la Manzana 12 y demás áreas afectadas para socializar el contenido de la reunión y garantizar su participación informada en la futura actuación administrativa.
2. **Recopilar las solicitudes y manifestaciones** de los poseedores y afectados frente al proceso, para aportarlas como insumo al expediente de revocatoria directa (sin que ello implique que la actuación se tramite como revocatoria a simple petición de parte).
3. Gestionar un **avalúo corporativo** del área pública realmente afectada (2.564 m²), que sirva de base técnica para el diseño del Plan de Manejo y las eventuales medidas de compensación.

Por parte de la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL:

1. Realizar el levantamiento topográfico detallado del área objeto de estudio, identificando con precisión:
 - Lotes privados,
 - Cesiones tipo A, áreas de reserva, afectación vial,
 - Construcciones existentes que ocupan espacio público.
2. Verificar viabilidad de la actuación administrativa de revocatoria directa de oficio, conforme al CPACA y Decreto 1077 de 2015, vinculando formalmente a todos los interesados.
3. Incorporar los insumos técnicos (topografía, avalúos, caracterización) en el diseño del Plan de Manejo que mitigue los impactos de la revocatoria sobre terceros de buena fe.

Código: F-MAM-001	Versión: 2.0	Página
Elaboró:	Revisó:	Aprobó:

COPIA CONTROLADA



MUNICIPIO DE PIEDECUESTA

ACTA DE REUNION

Código: F-MAM-001

Versión: 2.0

Página

CONSTANCIAS FINALES

Se deja constancia de que a los comparecientes se les explicó:

1. Que la revocatoria directa no es un recurso adicional ni un mecanismo para reabrir términos vencidos, sino una actuación de oficio fundada en la protección del interés general y del espacio público.
2. Que la participación de los poseedores y demás interesados es esencial para garantizar el debido proceso y construir el Plan de Manejo, pero no convierte la actuación en revocatoria “a solicitud de parte”.

Las personas asistentes manifiestan comprender la ruta jurídica expuesta y los compromisos adquiridos.

Código: F-MAM-001	Versión: 2.0	Página
Elaboró:	Revisó:	Aprobó:

COPIA CONTROLADA