

Señor

H. Mg. JOSÉ MAURICIO MARÍN MORA

TRIBUNAL SUPERIOR DE BUCARAMANGA SALA CIVIL - FAMILIA

E. S. D.

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN CONTRA AUTO QUE NIEGA PRUEBAS

DEMANDA DECLARATIVA DE MEJORAS DE ROSALBA GOMEZ FLOREZ CONTRA BERNARDINO VERA VEGA

RADICADO: 2019- 463-01

MARIA MERCEDES RODRIGUEZ en mi condición de apoderada de la señora demandante, por medio del presente email, **INTERPONGO RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN** contra el auto emitido el pasado 16 de febrero y notificado por estados el 19 de febrero, Auto que negó la solicitudes probatorias o incorporación al expediente de las mismas pruebas aportadas en la solicitud que allegue al despacho el 3 de marzo del 2023, dentro del término procesal, tal como lo indica el capture de pantalla, del correo electrónico, que ingreso la solicitud probatoria al despacho el 3 de marzo del 2023 a la 15:26, de igual manera en el registro de las actuaciones procesales indican que la solicitud probatoria fue el 3 de marzo del 2023, con la respectiva sustentación, por lo tanto no es de recibo, que haya allegado la solicitud de práctica de la prueba pericial de forma extemporánea y agrega razón por la cual se negará sin que sea menester evaluar el cumplimiento de las causales contenidas en el artículo 327 del C.G.P.

SUTENTACION DEL RECURSO

RAZONES DE INCONFORMIDAD

NO SE PRESENTO EXTEMPORANEO Y SI SE AJUSTA A LAS CAUSALES INVOCADAS:

Con todo respeto reitero las causales taxativas que invoco, así: (ii) cuando decretadas en la primera instancia, se dejaron de practicar sin culpa de la parte que las pidió; y (iv) cuando se trate de documentos que no pudieron aducirse en la primera instancia por fuerza mayor o caso fortuito. Las pruebas, peticionadas, fueron las que dejó de entregar al despacho la secretaría de Planeación Municipal, estando en su poder y guardándose la información que conlleva aun error procesal. Y fueron pruebas halladas por que hice esta búsqueda personalmente, buscando otra información y revisando con el funcionario los archivos desde en el computador, hecho que lamentablemente no hizo quien emitió respuesta al despacho.

1-Las PRUEBAS HALLADAS Y ALLEGADAS para fundamentar la petición de hago entrega de la Resolución 051022 de julio de 2016, de un informe relacionado con del proceso de legalización del barrio GRANJA RIGAN del municipio de Bucaramanga, con un plano topográfico debidamente aprobado.

2- Derecho de petición elevado a la SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, para que se sirva informar al despacho o a la demandante, las razones que lo llevaron a responder parcialmente o emitir respuesta incompleta de acuerdo a lo peticionado por el despacho y a su vez emita copia completa del proceso de legalización del barrio GRANJA RIGA con sus anexos y estado o etapa en que se encuentra, con destino al H. TRIBUNAL.

3- Derecho de petición elevado a la SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL y a la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL del barrio GRANJA RIGA, para que aporte con destino al proceso o a la demandante copia de la Resolución por la cual se ordena inscripción de dignatarios comunales del barrio GRANJA RIGAN de la comuna 11 de Bucaramanga. Y con una adición de petición probatoria el 6 de marzo del 2023, de “prueba pericial y de conformidad con el plano topográfico allegado por la Secretaria de Planeación Municipal de Bucaramanga, se ORDENE la descripción de mejoras a declarar y actualización de linderos de la edificaciones levantadas en la manzana A , casa 1, casa 2, casa 3, casa 4, casa 5, y se incluya lo que se construyó o edificio sobre cada casa, ubicado en el predio del señor Bernardino Vera o lote de terreno donde se plantaron las mejoras a declarar, en el 0.132% del 50% del predio con MI 300- 267694, ubicado en la calle 109 No. 15-67 F barrio Granja Riga de Bucaramanga y número catastral 010404220076000.”

Eleve las solicitudes de incorporar las pruebas, dentro del término, es decir, el 3 y 6 de marzo del 2023, teniendo en cuenta que el auto del 27 de febrero del 2023 se notificó por estados el 28 del mismo mes, es decir, me encontraba dentro de los términos.

Con tal suerte, que el H. Despacho ha despachado desfavorablemente las peticiones probatorias emitiendo auto que niega pruebas por extemporáneo.

Que tal vez proceda que se despache negativamente la adición a las peticiones probatorias, o prueba pericial, por ser esta cuarta prueba en la lista petitoria, porque esta última se adiciono el 6 de marzo, caso diferente las 3 peticiones allegada el 3 de marzo, estas no se encuentran en el término extemporáneo, y por lo tanto le ruego al despacho despacharlas favorablemente para incorporarlas al expediente, como acervo probatorio ya que son meramente documentales y emitidas por institución estatal como el plano topográfico y la resolución de legalización del barrio.

Las solicitudes de incorporar pruebas halladas después de la sentencia apelada, pese a la que ya existían, con tal suerte que la Secretaria de Planeación de Bucaramanga no dio respuesta completa a la prueba ordenada por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga, guardándose información documental muy valiosa a favor del proceso, y como demandante se aceptó la respuesta en un acto de buena fe de la Entidad, dándole esa credibilidad, sin la malicia que había quedado información por aportar, por lo tanto considero que se debe ir al rescate de la información y de estas pruebas que se dejaron de informar al despacho para solicitarlas en una segunda solicitud y fueran entregadas al proceso y que debe formar parte del acervo probatorio para la sentencia. Siendo la entidad la que ostenta el procedimiento y guarda documental de la legalización de los barrios de Bucaramanga y si no emite la información completa, se lleva a aceptar erradamente que la información es así o esta completa, teniendo esta oportunidad para complementarla, ya que se halló esta información accidentalmente.

Como lo he manifestado, al encontrarme en la Alcaldía, decidí preguntar por el proceso de legalización del barrio Granja Rigan y con la sorpresa de haber una gran información secuestrada en el computador que se omitió en la respuesta al Juzgado Octavo del Circuito.

Téngase en cuenta que, el proceso hacia la legalización de los barrios de origen informal implica adelantar el reconocimiento, la reglamentación y la habilitación, procedimientos que son controlados por la ciudad y administrados a través de los agentes públicos. La ciudad, sus instituciones y los agentes públicos, durante este proceso son los responsables de conferirle el carácter legal y prever las acciones y recursos para su mejoramiento. La legalización así definida es un procedimiento administrativo y técnico que incorpora a la ciudad formal suelo y procesos de urbanización y edificación consolidados que han tenido un origen informal. Sin embargo, las dinámicas

administrativas, en cabeza de los agentes públicos, son lentas y dispendiosas, llegando incluso a paralizar indefinidamente en determinados momentos por la ausencia de un documento o prueba requerida.

Por lo tanto, con lo resuelto por el despacho, disponiendo no decretar las pruebas aportadas y solicitando su incorporación al proceso las aportadas como el plano topográfico, se está vulnerando el derecho de complementar las pruebas y por consiguiente el debido proceso de mi representada, habida cuenta que, las pruebas allegadas no las aportó la entidad y se guardó información sobre su existencia, como es el plano topográfico aprobado por la entidad que dio respuesta a la prueba ordenada. Y la señora Juez y como parte demandante se aceptó la respuesta de buena fe, pero, con información que posteriormente se verificó que faltaba contentió en información y documentos.

Las SOLICITUDES PROBATORIAS que permiten dar más claridad al proceso, para ser incorporadas al proceso y que fueron practicadas parcialmente y planteados en los reparos del recurso y pese a que se dio a conocer en primera instancia para aclarar o complementar, se le dio credibilidad por enmarcar la respuesta en la buena fe de la Entidad, con tal suerte que, por una omisión o error humano del funcionario, se dejó de emitir una respuesta acorde a lo solicitado por el despacho judicial y ¿porque no creerle a la entidad? Si, la respuesta se presume que se da, con fundamento en al guarda documental y procedimental, pero no fue así y reitero esta es la oportunidad para resolver esta falencia que no se detectó en primera instancia.

La respuesta de la siguiente solicitud debió indicar que las construcciones y el plano topográfico cumplían con los requisitos legales ya que se había avanzado y formalizado en la legalización del barrio Granja Rigan, es decir, “Si” cumple con los requisitos legales y no limitarse a realizar una transcripción del Certificado de Libertad y Tradición, al solicitarle “a Planeación Municipal Bucaramanga para que indique si los asentamientos o construcciones elevadas en el terreno Finca Riga, ubicado en la calle 109 entre carrera 15 y 15 F de Bucaramanga, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-267694, cumple con los requisitos legales para ser reconocidas como construcciones”. Así las cosas, con la respuesta, que de buena fe se aceptó, y no se solicitó una aclaración o complementación, porque se le dio credibilidad por ser la guarda de la información y documentos; conculcándose los derechos de la señora ROSALBA y esta es la oportunidad procesal para que el H, Magistrado sea garante de este derecho.

Las pruebas de resolución de urbanización y legalización del barrio Granja Rigan y el plano topográfico, son pruebas complementarias que no admiten prueba en contrario o no requieren ser controvertidas, pruebas que desvirtúan los argumentos en que se afincó la primera instancia para emitir sentencia desfavorable a las pretensiones de la demanda, que buscan reclamar un derecho marital que ayudo a enriquecer al compañero permanente a costa del trabajo de esta compañera y humilde mujer que fue desalojada por la fuerza y sorpresivamente. Todo cuanto se haga para proteger el derecho, es garantía constitucional, confianza y seguridad jurídica, enmarcada en el poder discrecional.

En cuanto a la cuarta prueba, solicitud pericial del avalúo de mejoras, téngase en cuenta que se emitió auto de admisión del recurso y no era posible consultarlo en la página o micrositio, por lo que me vi en la necesidad de rogar, que me enviaran el auto y conocí el contenido de este, el 2 de marzo, luego sería esta fecha que se debería contar términos, ampliándose hasta el 7 de marzo. Se dejo de decretar la incorporación al proceso, el avalúo de las mejoras, pese a que se allego oportunamente, no se incorporo al proceso por una decisión meramente formal, que estuvo por encima de la parte sustancial, debidamente atacada, pero no se logró su incorporación como acervo probatorio, por lo tanto se debería decretar esta prueba pericial. Es decir, prueba que se dejó de decretar

por decisión de forma y no de fondo o exceso ritual manifiesto. Quedando el avalúo de las mejoras, que las individualiza, por valorar e incorporar al proceso.

Los argumentos del despacho, por el cual rechazó la prueba de los avalúos de las mejoras, pese, a que lo envié en la última de las calendas a las 3:45 p.m. pero este fue devuelto con la indicación de que “para el registro y trámite de todo memorial (...) conforme al Decreto 806 de 2020 este debe ser enviado simultáneamente a los demás sujetos procesales (...) por lo anterior, se devuelve y se le requiere para que cumpla con la carga que corresponde”. Y la razón por la que no fue enviado la prueba pericial a la parte demandada, obedeció a que como demandante desconocía el correo electrónico, toda vez que la demanda se contestó extemporáneamente y no se incorpora al proceso, razón por la cual no era posible conocer el correo electrónico de la parte demandada.

Al respecto, se agotaron los recursos, pero no prosperaron, vulnerándose el debido proceso -derecho a la prueba y se dejó de controvertir e incorporar la prueba pericial petitionada y se busca reparar ese vacío probatorio en esta oportunidad.

En el mismo escrito de aportar los avalúos, solicite prórroga por 2 días para el complemento, pero fue rechazada las pruebas allegadas, interpuso recursos, solicite declarar la nulidad o modificar el auto del 3 de mayo de 2021 y en su lugar tener en cuenta el dictamen pericial allegado el 27 de abril de 2021 y pronunciarse sobre la solicitud de prórroga allí elevada; con tal suerte que, no prospero mi suplica. Razón por la cual le ruego al despacho se decreten las pruebas entregadas por el señor LUIS CARLOS MARTINEZ PRADA profesional especializado del Grupo de Legalización de la Secretaria Planeación de Bucaramanga, persona idónea para despachar las pruebas que solicite mediante derecho de petición, luego de haberme enterado que existían. Prueba solicitada y reformada por el despacho de primera instancia.

FUNDAMENTOS

OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA Es procedente el recurso de reposición, de acuerdo con el Código General del Proceso artículo 318, que dispone: “REPOSICIÓN Artículo 318.

Procedencia y oportunidades: Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.

Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.

Es procedente el recurso de apelación de acuerdo con el Código General del Proceso artículo 321, que dispone: “Artículo 321. Procedencia Son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad.

También son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia: 1. El que rechace la demanda, su reforma o la contestación a cualquiera de ellas. 2. El que niegue la intervención de sucesores procesales o de terceros. 3. **El que niegue el decreto o la práctica de pruebas....**

De acuerdo a lo anteriormente expuesto, respetuosamente solicito al H. Magistrado **REVOCAR** en su integridad del auto de fecha del 27 de febrero de 2024, que negó el decreto de pruebas y en su lugar se ordene la practica de pruebas solicitadas e incorporar las pruebas aportadas, pruebas documentales que omite la entidad consultada en primera instancia, y que no admiten prueba en su contra, como el plano topográfico de Granja Rigan y las resolución debidamente aprobado por la Secretaria de planeación

Municipal de Bucaramanga, pruebas que coadyuvan a ubicar las mejoras a declarar, que es el trabajo de varios años de la demandante.

Las pruebas que ruego se decreten, a saber, fueron enviadas a mi correo electrónico el 23 de febrero del 2023, por el señor LUIS CARLOS MARTINEZ PRADA profesional especializado del Grupo de Legalización de la Secretaria Planeación de Bucaramanga, persona idónea para despachar las pruebas que solicite mediante derecho de petición, luego de haberme enterado que existían. Solicitud documental que realice, cuando me enteré del estado actual del proceso de legalización del barrio Granja Rigan. Prueba solicitada por la demandante y reformada por el despacho.

Señora
MARIA MERCEDES RODRIGUEZ
mariamercedes39@gmail.com

Asunto: - Radicado Respuesta: 1-SA-202302-00016671, - 2/7/2023 1, - DERECHO DE PETICION SEC PLANEACION MPAL,

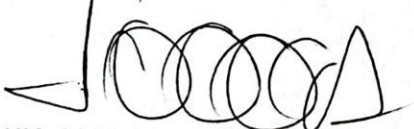
Rad.: 1-SA-202302-00016671,

Cordial Saludo,

En atención a su solicitud, nos permitimos informarle que se remite a través del correo electrónico los siguientes adjuntos:

- Resolución 0450 del 9 de julio de 2013
- Resolución 0515 del 22 de julio de 2015
- Un Plano (Estudio Topográfico-Mapa básico)

Atentamente,



LUIS CARLOS MARTINEZ PRADA
Profesional especializado
Grupo de Legalizaciones – Secretaría de Planeación

En caso de no reponer el Auto, le ruego el despacho, enviarlo al Superior Jerárquico para surtir el Recurso de Apelación.

Anexo nuevamente el paquete documental hallado y enviado por el señor LUIS CARLOS MARTINEZ PRADA profesional de Planeación. Y el derecho de petición elevado.

Cordialmente,

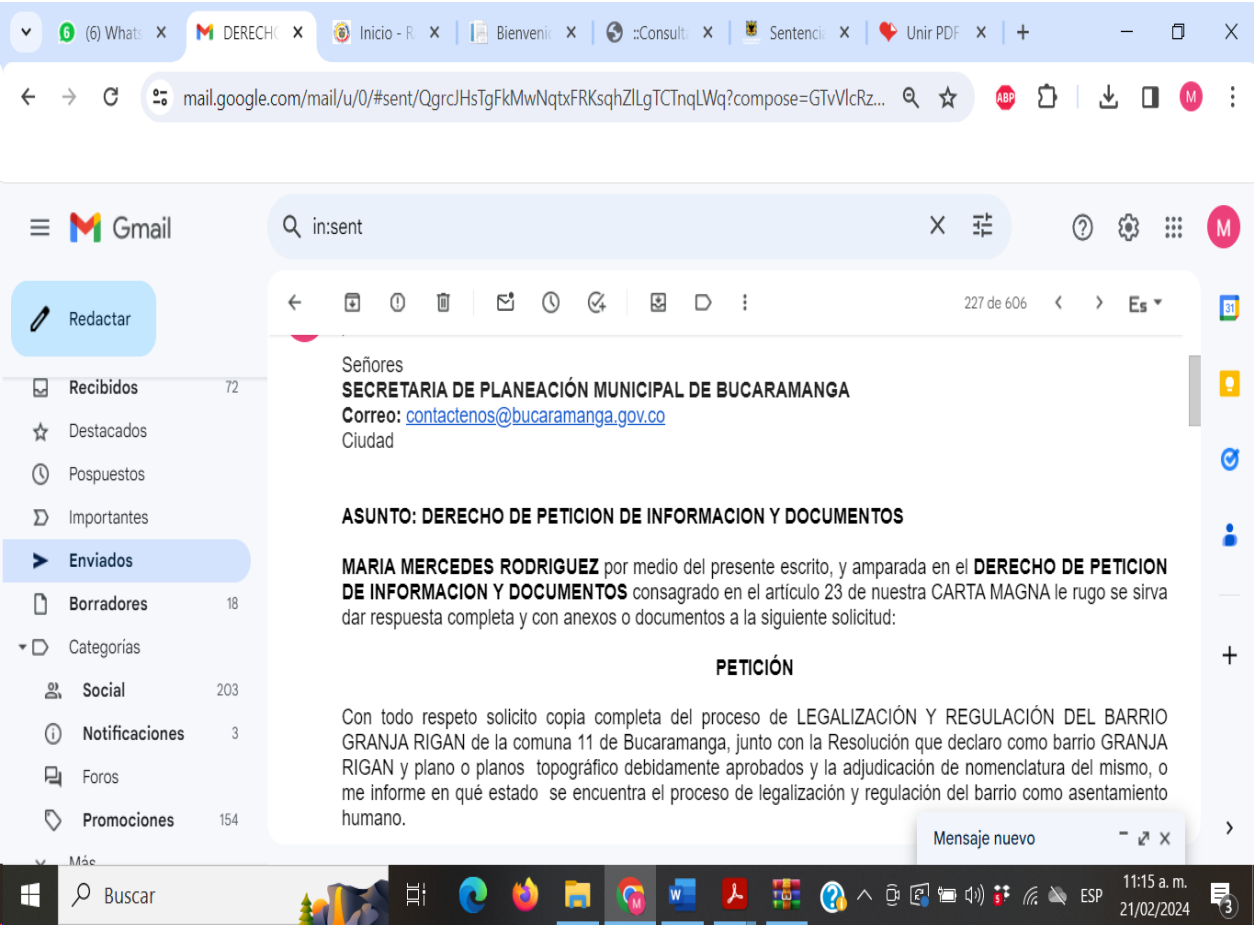
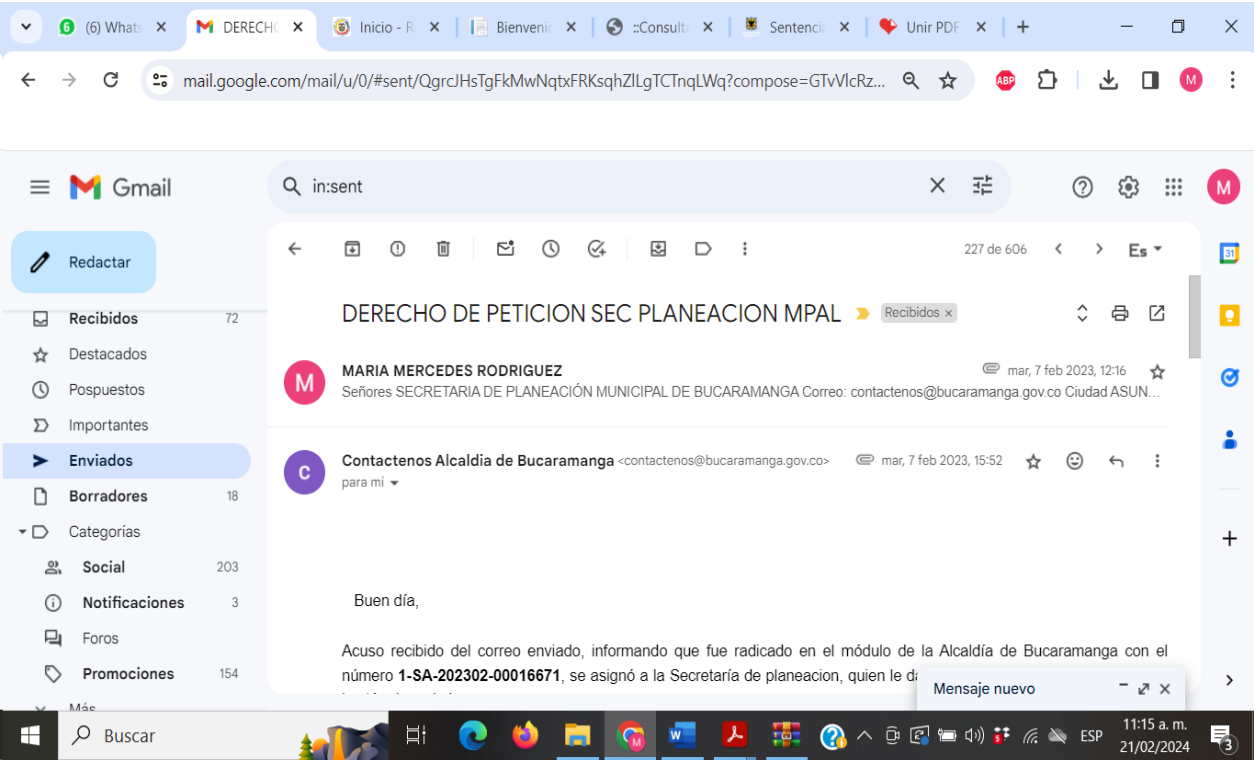


MARIA MERCEDES RODRIGUEZ
CC 63.352.440 DE BUCARAMANGA
T.P. 204.824 del C. S. de la J.

Windows taskbar showing search bar (Buscar), taskbar icons (File Explorer, Edge, Firefox, Word, etc.), system tray (ESP, 5:59 p.m., 19/02/2024).

Windows taskbar showing search bar, taskbar icons (File Explorer, Edge, Firefox, etc.), system tray (clock, network, volume, etc.), and date/time (6:04 p.m., 19/02/2024).

CAPTURE DEL DERECHO DE PETICION ELVADO A PLANEACION



DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACIÓN		No. Consecutivo 2-GOT-202302-00012247
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	SERIE/Subserie: LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS / Código Serie/Subserie (TRD) 10200.42 /	

Bucaramanga, 23 de Febrero de 2023

Al contestar favor citar los
siguientes datos:
GOT: 2-GOT-202302-00012247
FECHA: 23 febrero de 2023

Señora
MARIA MERCEDES RODRIGUEZ
mariamercedes39@gmail.com

Asunto: - Radicado Respuesta: 1-SA-202302-00016671, - 2/7/2023 1, - DERECHO DE
PETICION SEC PLANEACION MPAL,

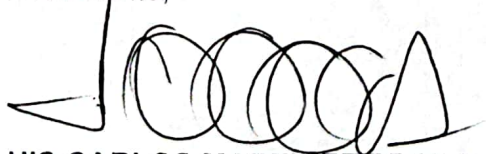
Rad.: 1-SA-202302-00016671,

Cordial Saludo,

En atención a su solicitud, nos permitimos informarle que se remite a través del correo electrónico los siguientes adjuntos:

- Resolución 0450 del 9 de julio de 2013
- Resolución 0515 del 22 de julio de 2015
- Un Plano (Estudio Topográfico-Mapa básico)

Atentamente,



LUIS CARLOS MARTINEZ PRADA
Profesional especializado
Grupo de Legalizaciones – Secretaría de Planeación

Proyectó: Deisy Rey-CPS
c.c. archivo



Calle 35 N° 10 – 43 Centro Administrativo, Edificio Fase I
Carrera 11 N° 34 – 52, Edificio Fase II
Conmutador: (57-7) 6337000 Fax 6521777
Pagina Web: www.bucaramanga.gov.co
Código Postal: 680006
Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia

RESOLUCION

(04504) 09 JUL 2013

Por el cual se inicia un trámite de legalización de un asentamiento humano denominado **"GRANJA RIGAN"**

1. Que de conformidad con el artículo 51 de la Constitución Política, todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y el Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho.
2. Que la Ley 388 de 1997, preceptúa que el ordenamiento del territorio Municipal comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico, en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.
3. Que el Decreto Nacional 564 de 2006, define la Legalización de Asentamientos, como el proceso mediante el cual la Administración Municipal, reconoce la existencia de un Asentamiento Humano constituido por viviendas de interés social, desarrollado antes del 27 de junio de 2003, aprueba planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística correspondiente.
4. Que el Decreto Nacional 564 de 2006 reglamentó, entre otros aspectos, las licencias urbanísticas, el reconocimiento de edificaciones y la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social.
5. Que el Decreto Nacional 564 de 2006 fue derogado por el Decreto 1469 de 2010, salvo los artículos 122 a 131 los cuales establecen expresamente las disposiciones generales, el proceso y el trámite para la legalización de asentamientos humanos realizados clandestinamente.
6. Que conforme al artículo 122 del Decreto Nacional 564 de 2006 "el acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización", de tal manera que concreta la norma urbanística definida en la respectiva Unidad de Planeamiento Zonal.
7. Que en **"GRANJA RIGAN"** existe un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social, por lo que se hace necesario su legalización.

Que por lo anterior se,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Iniciar el trámite de legalización del asentamiento humano denominado **"GRANJA RIGAN"** predio identificado así:



Lote de terreno Ubicado en la ciudad de Bucaramanga, con matrícula inmobiliaria No. 300-267694 y código catastral 68001010404220076000 y cuyos linderos se hallan en la escritura publica No. 3000 de fecha 16 de diciembre de 1998 del círculo notarial octavo de Bucaramanga.

Requisitos: Para el desarrollo de la legalización del asentamiento humano denominado **“GRANJA RIGAN”** se requiere los siguientes requisitos técnicos:

- Haberse constituido o desarrollado antes del 27 de junio de 2003.
- Los predios que conforman el desarrollo deben estar destinados principalmente a vivienda de interés social (VIS).
- Tener alto grado de consolidación urbanística, es decir, que presente una estructura urbana con vías y que los predios estén construidos con edificaciones destinadas a vivienda VIS y habitadas.
- No estar ubicados en zonas pertenecientes a la Estructura Ecológica Principal, Suelo de Protección, áreas de Reserva, áreas de afectación, áreas de alta amenaza, y/o alto riesgo no mitigable por remoción en masa y/o inundación.
- Que la comunidad esté interesada en legalizar su barrio y participe en los talleres de inducción y socialización dentro del proceso.

ARTICULO SEGUNDO: Documentos requeridos para el trámite

Los interesados deberán presentar ante la Secretaria de Planeación Municipal una solicitud que contendrá, como mínimo, lo siguiente:

1. Nombre completo, identificación y dirección, si se conoce, del urbanizador, el propietario y poseedores de los predios que conforman el asentamiento humano.
2. Nombre completo e identificación del peticionario y dirección donde recibirá notificaciones.
3. Plano de loteo producto del levantamiento topográfico realizado e identificación del predio o predios incluyendo sus linderos y, de ser posible, matrícula inmobiliaria del predio o predios que conforman el asentamiento humano objeto de legalización.
4. Fecha de formación del asentamiento humano, sustentada siquiera con prueba sumaria.

ARTICULO TERCERO: Anexos a la solicitud de legalización

A la solicitud de legalización se deberán adjuntar aquellos documentos que permitan identificar jurídica y físicamente el asentamiento, así como las condiciones de ocupación del mismo. Los planos que se anexen deben estar debidamente rotulados y contener la firma, nombre, identificación y matrícula profesional vigente del arquitecto o ingeniero responsable y del promotor, urbanizador o propietario o el responsable del trámite.

En todo caso, a la solicitud se deberán anexar como mínimo los siguientes documentos:

1. Certificado de tradición y libertad del predio o predios objeto de legalización, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.
2. Fotocopias de las escrituras o promesas de compraventa de los predios que hacen parte del proceso de legalización.
3. Pruebas para establecer la fecha de la ocupación del asentamiento, las cuales podrán ser, entre otras, aerofotografías certificadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de la entidad que cumpla sus funciones, escrituras públicas y promesas de compraventa o cualquier otro medio de prueba válido.



- ARTICULO CUARTO:** Lineamientos para determinar el grado de consolidación de los asentamientos de origen informal. Para que un asentamiento humano de origen informal se considere consolidado desarrollado, y como tal susceptible de iniciar el procedimiento de legalización, debe contar con estructura urbana, como mínimo, con un trazado vial existente en terreno y los lotes ocupados con construcciones habitadas, en una proporción tal que a juicio de la Secretaria de Planeación pueda establecer su consolidación.

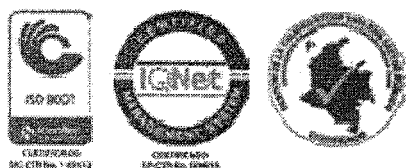
ARTÍCULO SEXTO. Esta providencia será publicada en la cartelera de la Secretaría de Planeación, en la Cartelera de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga y en la página Web del Municipio de Bucaramanga para que terceros que se encuentren interesados se hagan parte del proceso.

ARTICULO OCTAVO Contra la presente resolución proceden los recursos de vía gubernativa previstos en el Código Contencioso



Mauricio Mejía Abello
Secretario de Planeación Municipal

R. Ibeth Suárez
Abogada asesora externa



Calle 35 N° 10 – 43 Centro Administrativo, Edificio Fase I
Carrera 11 N° 34 – 52, Edificio Fase II
Conmutador: (57-7) 6337000 Fax 6521777
Página Web: www.bucaramanga.gov.co
Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia

RESOLUCION No.

(05 15 22 JUL 2015)

“Por la cual se legaliza y se regulariza urbanísticamente el asentamiento humano Granja Rigan”

El Secretario de Planeación, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por el Decreto Nacional 564 de 2006, el Acuerdo Municipal 011 de 2014, y

CONSIDERANDO QUE:

La Constitución política de Colombia en el artículo 51, consagra que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y le asigna al Estado la obligación de fijar las condiciones necesarias para hacerlo efectivo a través de la promoción de planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas para la ejecución de dichos programas.

Corresponde a los municipios, como entidad fundamental de la división político administrativa del Estado, organizar su territorio a través de acciones político administrativas y de los instrumentos de planificación física previstos en la Ley 388 de 1997, los cuales se orientan al logro de los fines que cumple la función pública del urbanismo con sujeción a los principios que fundamenta el ordenamiento del territorio.

Conforme a lo dispuesto en el Decreto Nacional 564 de 2006, la Administración Municipal está facultada para reconocer la existencia de Asentamientos constituidos por viviendas de interés social con anterioridad al 27 de junio de 2003, aprueba planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística correspondiente.

El Decreto Nacional 564 de 2006 fue derogado por el Decreto 1469 de 2010, salvo los artículos 122 a 131 los cuales establecen expresamente las disposiciones generales del proceso y el trámite para la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social.

De acuerdo con el artículo 122 del Decreto Nacional 564 de 2006 el acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, de tal manera que concreta la normatividad urbanística definida en la respectiva Unidad de Planeamiento Zonal.

A través del proceso de Legalización y Regularización Urbanística en estos polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral, se pretende mejorar las condiciones urbanísticas de los asentamientos mediante la disminución de los conflictos derivados de la relación entre el espacio privado, el espacio público y los usos del suelo.

El Proyecto Urbano de Legalización y Regularización Urbanística que por medio de esta Resolución se adopta, fue debidamente concertado con la comunidad que se encuentra asentada en este sector desde el 2002, constituyéndose en una herramienta de planeación del territorio que permite articular la inversión pública y privada, con un derrotero previamente establecido al modelo de ciudad consagrado en el Plan de Ordenamiento Territorial.

El Plan de Desarrollo 2012 – 2015- adoptado mediante Acuerdo Municipal No. 014 de 2012- denominado “Bucaramanga Capital Sostenible”, consagra la dimensión “Sostenibilidad Ambiental, Cambio Climático y Ordenamiento Territorial” que: “se proyecta la construcción de una visión compartida del futuro del territorio y de sus habitantes, que germina del análisis de la situación, la evaluación de escenarios previsibles y el diseño de los planteamientos realizables en un horizonte temporal determinado, con el objeto de definir las líneas de acción que consoliden los esfuerzos y recursos de todos, de forma que nuestro municipio se proyecte como una ciudad sostenible, sustentable y aventajada económicamente”. (...) “proponiendo por mejorar las condiciones del territorio y de la vulnerabilidad de sus viviendas generando una política pública que propenda por la legalización de dichos asentamientos y su mejoramiento barrial, y su estructura urbana, todo lo cual se desarrolla en un ambiente de competitividad con equidad territorial que refuerce la identidad y el mejoramiento de vida de sus habitantes, con la perspectiva de alcanzar la actualización del ordenamiento del territorio y los beneficios que se obtienen de la planificación a largo plazo”.

El Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación 2014 – 2027, adoptado mediante Acuerdo Municipal 011 del 21 de Mayo de 2014 - Establece en el artículo 221º la definición de tratamiento de mejoramiento integral y sus modalidades, las cuales se aplica “en sectores cuyo proceso de desarrollo es incompleto en lo referente a la infraestructura de servicios públicos, e inadecuado en cuanto a su organización espacial, espacio público, vías, transporte y equipamientos. Por ende, las acciones y actuaciones urbanísticas están orientadas a mejorar la calidad y condiciones de vida de sus habitantes”.

El numeral 7º del artículo 452 del Acuerdo Municipal 011 del 21 de Mayo de 2014 establece los instrumentos de planeamiento urbanístico, entre ellos los que se precisan mediante “Los actos de legalización de asentamientos expedidos por la Secretaría de Planeación en los cuales se reconocen los desarrollos informales, y se define la reglamentación que le son aplicables”

El Acuerdo Municipal 048 del 9 de enero de 2015, por medio del cual se adopta la política pública de legalización de asentamientos humanos en el municipio de Bucaramanga, cuyo propósito esencial es asegurar un mejor ordenamiento urbano del municipio y garantizarle una vivienda digna a las familias más pobres que residen en condiciones de informalidad, con lo que mejorará la calidad de vida de las personas, aumentaran los indicadores de desarrollo humano y podrá fortalecerse la competitividad local, promoviendo la sostenibilidad del municipio.

Existe un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social denominado Granja Rigan, en un lote de terreno ubicado en la ciudad de Bucaramanga, perteneciente a la comuna 11 y cuyos linderos se encuentran

consignados en la Escritura Pública No. 3.617 del 29 de julio de 2003 de la Notaria Tercera de Bucaramanga.

El presente proceso de legalización y regularización urbanística se adelantó por solicitud de la presidenta de la Junta de Acción Comunal del asentamiento humano Granja Rigan mediante derecho de petición de fecha 3 de Julio de 2013 y luego de verificar los requisitos establecidos en el Decreto 564 de 2006 se profirió la Resolución No. 0450 de 9 de julio de 2013 por medio de la cual se dio inicio al trámite de legalización.

El área objeto de legalización contiene un área aproximada de 36.686.787 M2 de conformidad con el levantamiento topográfico y plano urbanístico.

El 15 de julio de 2013 se publicó edicto en un lugar visible del asentamiento humano Granja Rigan, con el fin de informar a los vecinos y terceros interesados del trámite de legalización por el término de 10 días.

Mediante publicación realizada en el periódico Vanguardia Liberal, el día 13 de agosto de 2013 se dio a conocer sobre el inicio del proceso de legalización del asentamiento humano Granja Rigan por medio de la Resolución No. 0450 de 9 de julio de 2013, con el fin de poner en conocimiento la propuesta urbana del proyecto de regularización y legalización urbanística, de conformidad con el artículo 128 del Decreto 564 de 2006.

El día 2 de julio de 2015 la comunidad conoció y aceptó el levantamiento topográfico firmado por más del 51% de propietarios de los predios que componen el Asentamiento Humano.

El 2 de julio de 2015, se realizó visita técnica en el asentamiento humano denominado Granja Rigan con el fin de verificar la existencia del asentamiento, su concordancia con el plano de levantamiento Topográfico, el grado de consolidación y la identificación de las áreas públicas y privadas, así mismo, se dictó por parte de la Secretaría de Planeación un taller a la comunidad, en el cual se les ilustró sobre cuál es la situación en que se encuentran, y de manera general los derechos que tienen frente al titular, enajenador o urbanizador, el procedimiento de la legalización, las obligaciones o cargas que deben asumir, los pasos a seguir y compromisos que se adquieren con el proceso de legalización del asentamiento de que trata el artículo 128 del Decreto 564 de 2006.

El 6 de julio de 2015, se definieron las condiciones urbanísticas a las que se sujetará el asentamiento humano objeto de legalización y para el efecto, se elaboró el estudio urbanístico final, dándose a conocer a la comunidad mediante aviso publicado en un lugar visible de la Secretaría de Planeación. Su consulta se posibilitó de lunes a viernes entre las 7:00 a.m y 4:30 p.m, el aviso se desfijó el 17 de julio de 2015 a las 4:30 p.m.

El área demarcada dentro del polígono en el plano urbanístico, que delimita el asentamiento humano Granja Rigan corresponde al área de legalización del barrio y sólo se legalizaran los lotes que estén construidos dentro de los 36.686.787 M2. El área restante no hace parte de la legalización.

Dentro del término legal del proceso administrativo, no se presentó vinculación de terceros interesados, objeciones o recomendaciones al estudio urbanístico que pudieran ser consideradas en este Acto Administrativo.

La Secretaria de Planeación Municipal, una vez realizados los estudios, diseños y planos respectivos para la aprobación del proyecto urbano y luego de verificar los requerimientos establecidos en el Decreto Nacional 564 de 2006, para adoptar el presente proyecto urbano de regularización y legalización urbanística del Asentamiento Humano Granja Rigan, considera viable la aprobación del mismo.

Por lo anterior,

RESUELVE

ARTÍCULO 1°. LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN. Declárense legalizado y regularizado urbanísticamente el asentamiento humano y considérese como barrio Granja Rigan. Lote de terreno ubicado en la comuna 11, identificado en el catastro con el número 010404220212000 y con Matricula Inmobiliaria 300-267693, el cual conforma un área de 36.686.787 M2, cuyos linderos se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 3000 del 16 de diciembre de 1998 de la Notaria Octava de Bucaramanga.

El área demarcada dentro del polígono en el plano urbanístico, que delimita el asentamiento humano Granja Rigan corresponde al área de legalización del barrio y sólo se legalizaran los lotes que estén contruidos dentro de los 36.686.787M2. El área restante no hace parte de la legalización.

PARÁGRAFO: El presente acto administrativo no contempla la legalización de los derechos de propiedad de poseedores y ocupantes del área de planificación, dicha legalización podrá sujetarse a lo dispuesto en la presente reglamentación a través de los instrumentos contemplados en la ley.

ARTÍCULO 2°. CONTENIDO BÁSICO DE LA RESOLUCIÓN DE LEGALIZACIÓN. Hacen parte integrante de esta Resolución de legalización del barrio Granja Rigan el documento técnico y jurídico de soporte, los planos que con esta se protocoliza, así como los anexos que se relacionan a continuación:

ANEXO A

Levantamiento Topográfico - Plano Urbanístico
Plano de Alturas
Resolución No. 0450 de 9 de julio de 2013
Estudio Urbanístico final

ANEXO B

Acta de Verificación ocular y técnica del proceso de Legalización Asentamiento Humano Granja Rigan
Acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo
Aviso fijado en la cartelera de la Secretaría de Planeación.
Publicaciones – Edicto
Resolución No. 0040 de 28 de Junio de 2012

ANEXO C

Escrituras de los predios.
Certificados de Tradición y Libertad

ANEXO D

Estudio Detallado de Amenaza y Riesgo por Fenómenos de Remoción en Masa e Inundación realizado por el Consorcio EDARFIS

TÍTULO I COMPONENTE GENERAL

CAPÍTULO I CONCEPTOS GENERALES

ARTÍCULO 3°. PRINCIPIOS DE LA RESOLUCIÓN DE LEGALIZACIÓN. El proyecto urbano para la legalización y regularización urbanística del barrio Granja Rigan, se fundamenta en los principios señalados en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997, en los principios establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga, además, adoptará como propios los siguientes:

- Prevalencia de la dignidad humana
- Respeto por la construcción social del hábitat
- Protección a moradores
- Motivar en el tejido social la legalidad como fundamento de la construcción de ciudadanía.

ARTÍCULO 4°. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN. El área de legalización y regularización sobre la cual se dirige la normatividad de la presente Resolución únicamente aplica para Bucaramanga y está conformada por las áreas que se describen a continuación:

Lote de terreno denominado finca Riga, ubicado en la zona urbana de la ciudad de Bucaramanga, en la calle 109 entre carreras (15) y (15 F), y sus linderos son: POR EL NORTE: El predio No.01-04-0422-0004-000; 01-04-0422-0077-000, Barrio Granjas de Julio Rincón, POR EL OCCIDENTE: Municipio de Girón, POR EL ORIENTE: Predio No. 01-04-0422-0076-000, POR EL SUR: Predio No. 01-04-0422-0076-000.

Predio	Matricula	Escritura Pública
010404220212000	300-267693	Escritura No. 3000 del 16 de diciembre de 1998 de la Notaria Octava de Bucaramanga.
TOTAL AREA DE LEGALIZACIÓN: 36.686.787 M2		

ARTICULO 5° CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANISTICA: El desarrollo urbanístico existente denominado Granja Rigan, consta de los siguientes lotes:

MANZANA A = 5 LOTES
MANZANA B = 23 LOTES
MANZANA C = 13 LOTES

MANZANA D = 16 LOTES
MANZANA E = 6 LOTES
MANZANA F = 7 LOTES
MANZANA G = 10 LOTES
MANZANA H = 28 LOTES
MANZANA I = 5 LOTES
MANZANA J= 7 LOTES
MANZANA K = 11 LOTES
MANZANA M = 4 LOTES
MANZANA N = 7 LOTES
TOTAL LOTES= 142 LOTES

ARTÍCULO 6°. ALCANCE. Los efectos de la presente resolución se aplican a las viviendas construidas y localizadas en el área de intervención. Este acto administrativo hará las veces de licencia de urbanización, con base en la cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o la licencia de reconocimiento para las construcciones existentes, gestiones que deberán ser adelantadas por los propietarios y/o poseedores según sea el caso.

ARTÍCULO 7°. PREVALENCIA NORMATIVA Y USOS DEL SUELO: Es aplicable al área objeto de esta resolución, las normas estructurantes y generales establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

CAPITULO II MODELO DE OCUPACIÓN Y OBJETIVOS

ARTÍCULO 8°. MODELO DE OCUPACIÓN. Se consolida el modelo de ocupación que reconoce la construcción social del barrio Granja Rigan que conforma el área objeto de legalización, a través de la articulación y adecuación de los elementos estructurantes, naturales y artificiales del espacio público que se localiza al interior del barrio, con los cuales se busca el equilibrio entre la sostenibilidad ambiental del territorio y el mejoramiento del entorno construido, para que con ello se permita potenciar el mejoramiento de la calidad de vida de sus pobladores.

ARTÍCULO 9° CUADRO DE ÁREAS GENERAL. El siguiente es el cuadro de áreas generales objeto de instrumento de legalización y regularización urbanística del Barrio Granja Rigan, tal como aparece en el plano de la Propuesta Urbanística:

CUADRO DE AREAS		M2
AREA BRUTA DEL PREDIO		36.686.787
SUPERFICIE LOTES Y VIVIENDAS		
MANZANA A		1.356.07
MANZANA B		1.408.71
MANZANA C		826.39
MANZANA D		280.92
MANZANA E		335.53
MANZANA F		817.52
MANZANA G		338.43

MANZANA H	1.194.45
MANZANA I	805.03
MANZANA J	336.81
MANZANA K	953.98
MANZANA L	954.10
MANZANA M	257.78
MANZANA N	1.988.98
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	16044.5
AREA LIBRE VIAS PEATONALES AREAS	20.642.28

ARTÍCULO 10°. OBJETIVOS DE LA RESOLUCIÓN DE LEGALIZACIÓN. Son objetivos de la presente resolución de Legalización y Regularización Urbanística los siguientes:

Objetivo General

Formular los mecanismos necesarios para realizar el proceso de legalización y regularización urbanística del sector delimitado en el área objeto de legalización, de tal manera que permita definir instrumentos de actuación urbanística público - privados, con base en el proyecto urbano formulado en armonía con el Plan de Ordenamiento Territorial y a partir del reconocimiento de las características actuales de los procesos de urbanización.

Objetivos Específicos

- Adoptar y priorizar la ejecución de los proyectos estratégicos de espacio público formulados para la conservación y recuperación de los sistemas naturales estructurantes de Bucaramanga.
- Mejorar y adecuar el sistema vial peatonal y vehicular para lograr una mejor movilidad y articulación a la malla vial de ciudad.
- Mejorar y adecuar los espacios públicos actuales para integrarlos al sistema de espacio público en su componente artificial como principal escenario de la integración social.
- Generar espacio público para mejorar los estándares en beneficio ambiental y ecológico de la comunidad del área de planeamiento.

TÍTULO II

ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO

CAPÍTULO I

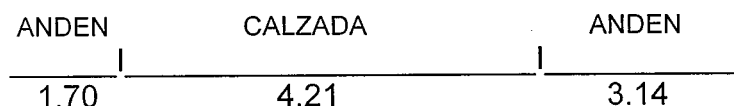
SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 11°. DE LAS ZONAS VERDES PÚBLICAS. La presidenta de la Junta de Acción Comunal del barrio Granja Rigan deberá hacer entrega a título gratuito de las zonas verdes al Municipio de Bucaramanga, por tratarse de zonas de dominio o uso público, que harán parte del espacio público efectivo y destinado al uso recreativo o que por sus condiciones geológicas tiene restricción para la localización de viviendas.

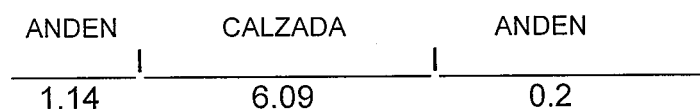
ARTÍCULO 12°. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA. La presidenta de la Junta de Acción Comunal del barrio Granja Rigan deberá hacer entrega a título gratuito de las áreas de cesión identificadas en el levantamiento topográfico al Municipio de Bucaramanga, Con el fin de generar espacio público y lograr el mejoramiento armónico en la distribución espacial del área de Intervención.

ARTÍCULO 13° El área objeto de legalización y Regularización Urbanística, deberá respetar los siguientes perfiles viales aprobados en el Plano Urbanístico que hace parte integral del presente acto.

Perfil Vial A-A



Perfil Vial B-B



TÍTULO III
SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

CAPÍTULO I
USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 15°. CATEGORÍAS GENERALES DE USO. De conformidad con el modelo de ocupación definido en el Plan de ordenamiento territorial para la ciudad de Bucaramanga, en el área de planificación las categorías generales de usos del suelo urbano son:

Suelo:	Urbano
Tratamiento:	Mejoramiento Integral -TMI-1Complementario
Área de Actividad:	Residencial con Actividad Económica
Densidad:	Alta
Índice de construcción:	1.60
Índice de ocupación:	0.80
Altura Máxima permitida:	2 pisos

CAPITULO II
ESTUDIO DE AMENAZA Y RIESGO

ARTÍCULO 16°. El Estudio Detallado de Amenaza y Riesgo por Fenómenos de Remoción en Masa e Inundación (EDARFRI) realizado por el Consorcio EDARFIS para los predios localizados en el barrio Granja Rigan perteneciente a la comuna 11 del Municipio de Bucaramanga e identificado con el número predial 010404220212000, presenta un análisis de las condiciones actuales del predio en términos de su geología y geotecnia, con el fin de identificar el nivel de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundación. Como resultado, se definieron unas obras de mitigación del riesgo con el fin de garantizar las

condiciones de estabilidad, funcionabilidad y habitabilidad de las viviendas existentes, las cuales son:

P44- Anclaje con carga de tensión activa de 30 toneladas y Longitud de c/anclaje= 15 m Espaciado Horizontalmente c/2.50 m. 6 filas de anclajes de 3 torones de $\phi=1/2''$

P45- Anclaje con carga de tensión activa de 30 toneladas y Longitud de c/anclaje= 15 m Espaciado Horizontalmente c/2.50 m. 12 filas de anclajes de 3 torones de $\phi=1/2''$

P46- Anclaje con carga de tensión activa de 30 toneladas y Longitud de c/anclaje= 15 m Espaciado Horizontalmente c/2.50 m. 6 filas de anclajes de 3 torones de $\phi=1/2''$

P47- Anclaje con carga de tensión activa de 30 toneladas y Longitud de c/anclaje= 15 m Espaciado Horizontalmente c/2.50 m. 5 filas de anclajes de 3 torones de $\phi=1/2''$

CAPÍTULO III VIVIENDA

NORMAS PARA RECONOCIMIENTO

ARTÍCULO 17°. DEL CONCEPTO DE HABITABILIDAD. Para efectos de la presente Resolución, se entiende como habitabilidad el conjunto de condiciones de asentamiento y alojamiento humano, específicas y espaciales, dadas para satisfacer las necesidades humanas de habitación, seguridad, salubridad, descanso, privacidad e integración en la vivienda y de accesibilidad a los sistemas estructurantes urbanos que posibilitan el desarrollo humano y social.

ARTÍCULO 18°. DEL RECONOCIMIENTO. Para efectos de la presente Resolución se entiende por reconocimiento el acto administrativo del curador urbano mediante el cual se declara la existencia de las edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de la presente Resolución y que se ajusten a las especificaciones normativas contenidas en ésta.

PARAGRAFO: Los actos de reconocimientos de existencia de edificaciones deberán realizarse en un plazo no mayor a treinta y seis meses (36), constados a partir de la fecha de resolución de legalización, conforme al estudio urbanístico, los reconocimientos de obra se registrarán por la dicha normativa establecida en el presente acto.

PARAGRAFO 2: No procederá el reconocimiento de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizadas en suelos de protección, retiros a líneas de alta tensión o áreas que estén destinadas por el proyecto urbano para la conformación del sistema de espacio público.

ARTÍCULO 19°. NORMAS COMPLEMENTARIAS ESPECÍFICAS. Para efectos del reconocimiento de las construcciones localizadas en el área objeto de

legalización siempre que las mismas no se encuentren comprometidas con las intervenciones de la propuesta urbana, se aplicaran las normas que se consagran a continuación.

ESCALERAS, RAMPAS O PUENTES FUERA DEL PARAMENTO: Los accesos a las edificaciones que se realicen por medio de escaleras, rampas o puentes fuera del paramento que se encuentren contruidos en las viviendas e identificados en el levantamiento topográfico que se aprueba por medio del presente acto, serán reconocidos. Las edificaciones nuevas no podrán realizar este tipo de accesos.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN: Las viviendas deberán contar con adecuadas condiciones de iluminación y ventilación, a través de fachadas, patios, vacíos o iluminación cenital.

ÁREAS Y FRENTE DE LOTES PARA RECONOCIMIENTO: No habrá exigencia de área y frente mínimo de lote para los predios que cuenten con escritura pública debidamente registrada con anterioridad al 16 de junio de 2003, fecha de la expedición de la Ley 810 de 2003. Tampoco habrá tal exigencia, cuando la partición o subdivisión que dio origen al lote haya sido ordenada por sentencia judicial o cuando el lote sea resultado de una obra pública. Para las demás, se aplicarán las áreas de lotes aprobados en el levantamiento topográfico y plano urbanístico adjunto.

AREA MINIMA: Se aplicaran las áreas de lotes aprobadas en el plano urbanístico adjunto que van desde los 25.68 m2 hasta los 179.1446 m2.

ALTURA MAXIMA: En el barrio la altura máxima existente es de Cuatro pisos; el Plan de Ordenamiento Territorial, establece dos pisos.

Para los reconocimiento de las construcciones, estos deberán presentar un peritaje estructural certificado por un ingeniero civil, teniendo en cuenta el Decreto Nacional 1469 de 2010.

Para las construcciones nuevas se aplicara la normativa de licenciamiento de obra nueva, para las modificaciones o ampliaciones de las construcciones existentes estas deberán contar con los permisos de que trata el Decreto 1469 de 2010. Las construcciones existentes deberán cumplir con lo establecido en esta resolución.

Los demás casos la normativa urbanística aplicable será la que determine el Plan de Ordenamiento Territorial y las demás normas que lo adicionen o complementen.

ARTÍCULO 20°. CONDICIONES MÍNIMAS PARA EL RECONOCIMIENTO. Las viviendas que pretendan ser reconocidas deben cumplir como mínimo con lo siguiente:

Accesibilidad o vinculación a la malla vial vehicular o peatonal.

Que no ocupen espacio público.

Que al interior garanticen condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad.

Que cuenten con normas de sismo resistencia.

ARTÍCULO 21º. LOTES MINIMOS. En el área objeto de legalización para la tipología de vivienda unifamiliar y Bifamiliar y Multifamiliar el estándar del lote y frente al mínimo será el siguiente: Lote 9 de la manzana D será de 25.68 m2. Los demás lotes será el área de cada predio conforme a la Escritura Pública.

ARTÍCULO 22º APROVECHAMIENTO MÁXIMO. Se permitirá el reconocimiento de construcciones que cumplan con el uso residencial, actividad Mixta con altura máxima aprobada en el plano Urbanístico.

ARTÍCULO 23°. OCUPACIÓN. Para efectos de la ocupación en el proceso de reconocimiento de las edificaciones, las mismas no podrán estar ocupando el espacio público determinado en la propuesta urbana y al interior deberán cumplir con condiciones mínimas de iluminación y ventilación.

ARTÍCULO 24º AREAS DE LOCALES. El área de locales no podrá ser superior al 50% del uso de la Vivienda y deberá contar como mínimo con un baño de servicio público.

ARTÍCULO 25°. NOTIFICACION. El contenido de la presente resolución será publicado en la página web de la Alcaldía de Bucaramanga y se hará entrega de manera personal al señor Yesid García Álvarez.

ARTÍCULO 26°. RECURSOS. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 131 del Decreto 564 de 2006, contra la presente Resolución procede el recurso de reposición y apelación.

ARTÍCULO 27°. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente acto administrativo rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

MAURICIO MEJIA ABELLO
SECRETARIO DE PLANEACIÓN

LUIS FRANCISCO BOHORQUEZ PEDRAZA
ALCALDE DE BUCARAMANGA

P. Abg. Marcela Cordero / Abogada Asesora
R. Arq. Luis Ernesto Ortega Martínez / Líder del programa



Calle 35 No. 10 - 43 Centro Administrativo, Edificio Fase I
Carrera 11 No. 34 - 52 Edificio Fase II
Conmutador: (57 - 7) 6337000 Fax. 6521777
www.bucaramanga.gov.co
Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia

1274500 N

1274450 N

1274400 N

1274350 N

1274300 N

1274250 N

1274200 N

1274150 N

1274100 N

1274050 N

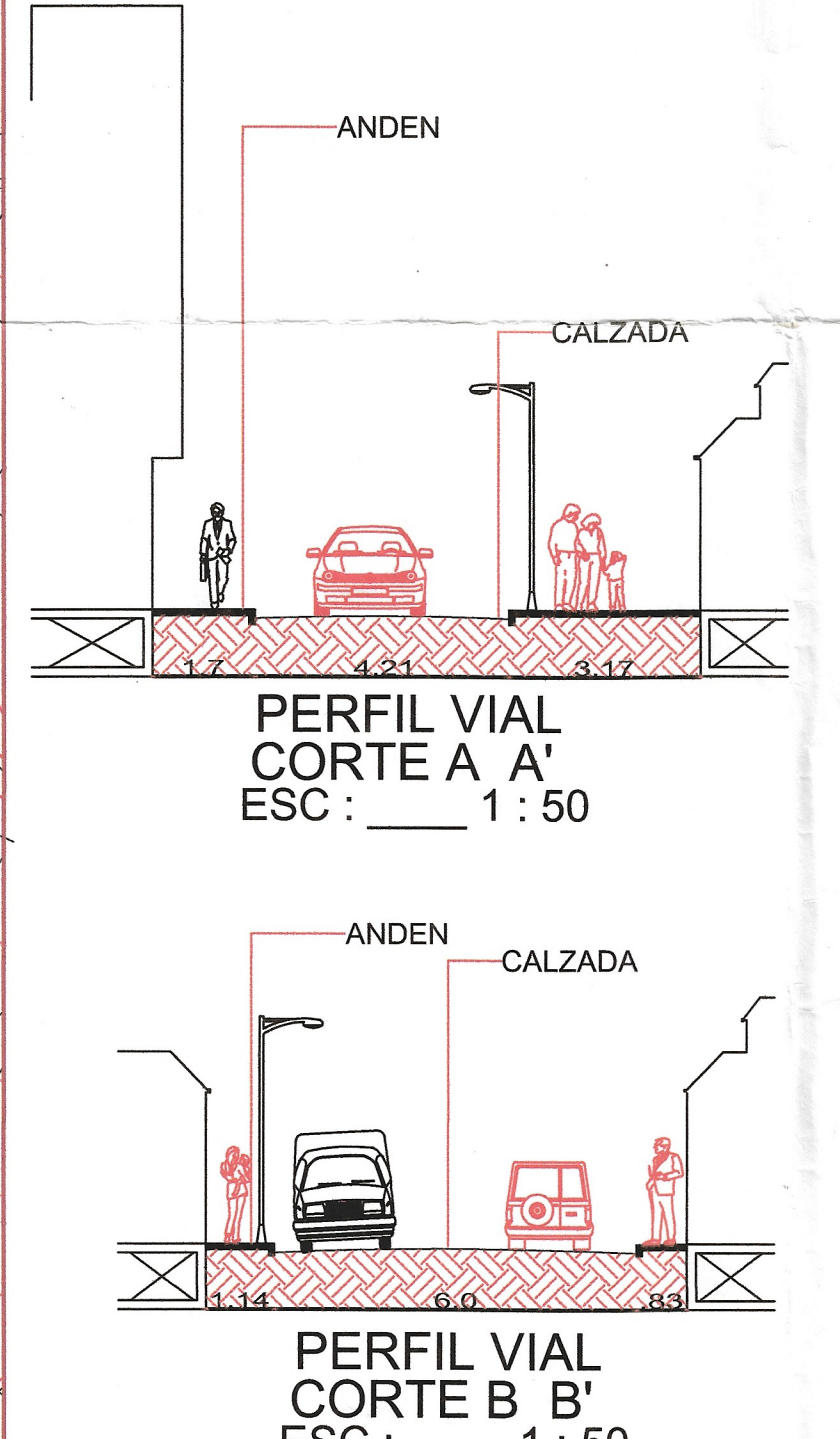
CONVENCIONES

- Contactor
- Transformador
- Poste Baja Tension
- Poste Alta Tension
- Arbol
- Contruccion
- Via
- Carretera
- Red Alta Tension
- Red Baja Tension
- Caño
- Acequia
- Cercos
- Zunglia
- Estanteque
- Bamboo
- Box Coulbert
- Zona Boscosa
- Pavimento
- Puente
- Pozo

BRISAS DEL PALMAR

VILLAS DEL NOGAL

PERFILES VIALES



VILLA REAL

MANZANA	PRECIO	NOVEMBRE
1 CASA	BERNARDINO VERA VEGA	
2 CASA	BERNARDINO VERA VEGA	
3 CASA	BERNARDINO VERA VEGA	
4 CASA	BERNARDINO VERA VEGA	
5 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
6 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
7 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
8 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
9 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
10 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
11 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
12 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
13 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
14 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
15 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
16 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
17 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
18 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
19 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
20 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
21 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
22 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
23 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
24 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
25 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
26 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
27 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
28 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
29 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
30 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
31 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
32 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
33 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
34 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
35 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
36 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
37 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
38 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
39 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
40 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
41 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
42 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
43 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
44 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
45 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
46 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
47 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
48 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
49 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
50 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
51 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
52 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
53 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
54 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
55 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
56 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
57 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
58 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
59 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
60 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
61 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
62 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
63 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
64 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
65 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
66 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
67 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
68 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
69 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
70 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
71 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
72 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
73 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
74 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
75 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
76 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
77 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
78 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
79 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
80 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
81 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
82 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
83 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
84 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
85 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
86 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
87 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
88 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
89 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
90 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
91 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
92 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
93 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
94 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
95 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
96 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
97 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
98 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
99 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	
100 LOTE	BERNARDINO VERA VEGA	

TOTAL DE PREDIOS	139
CASA	77
LOTE	49
CASA MADERA	9
LOTE EN CONSTRUCCION	4

CUADRO DE AREAS	M ²
AREA BRUTA DEL PREDIO	36,830.75 m ²
SUPERFICIE LOTES Y VIVIENDAS	
MANZANA A	1,356.07 m ²
MANZANA B	1,408.71 m ²
MANZANA C	826.39 m ²
MANZANA D	280.08 m ²
MANZANA E	335.53 m ²
MANZANA F	817.55 m ²
MANZANA G	336.43 m ²
MANZANA H	1,194.45 m ²
MANZANA I	805.03 m ²
MANZANA J	336.81 m ²
MANZANA K	956.98 m ²
MANZANA L	854.10 m ²
MANZANA M	257.78 m ²
MANZANA N	1,988.98 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	16,044.5 m ²
AREA LIBRE VIAS-PEATONALES-AREAS	20,786.25 m ²

CUADRO DE COORDENADAS BARRIO GRANAS REGAN								
LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	NORTE	EASTE
1	2		S 35°13'17.31" W	16.708	2	1,274,233.338	1,105,524.292	
2	3		S 24°11'48" W	13.259	3	1,274,197.204	1,105,509.103	
3	4		S 27°20'08.15" W	8.191	4	1,274,170.878	1,105,506.113	
4	5		S 27°13'37.74" W	21.620	5	1,274,170.859	1,105,486.191	
5	6		S 37°50'42.25" W	26.817	6	1,274,149.611	1,105,479.834	
6	7		S 36°11'45.72" W	15.637	7	1,274,137.054	1,105,470.604	
7	8		S 40°12'52.55" W	8.742	8	1,274,135.368	1,105,464.851	
8	9		S 28°18'12.04" W	22.035	9	1,274,110.870	1,105,454.518	
9	10		S 33°00'47.33" W	27.872	10	1,274,087.604	1,105,439.315	
10	11		S 42°08'55.20" W	22.788	11	1,274,070.708	1,105,424.036	
11	12		S 39°32'40.59" W	24.041	12	1,274,052.260	1,105,408.624	
12	13		S 43°41'03.14" W	9.412	13	1,274,044.455	1,105,402.124	
13	14		S 48°27'01.26" W	6.303	14	1,274,041.289	1,105,397.384	
14	15		S 64°18'40.16" W	2.897	15	1,274,040.118	1,105,394.964	
15	16		S 81°18'37.86" W	3.718	16	1,274,038.554	1,105,391.289	
16	17		N 78°11'40.68" W	4.040	17	1,274,040.350	1,105,387.334	
17	18		N 74°44'38.27" W	2.307	18	1,274,040.990	1,105,385.190	
18	19		N 70°53'48.00" W	0.833	19	1,274,041.197	1,105,384.512	
19	20		N 62°48'56.72" W	0.816	20	1,274,041.475	1,105,383.863	
20	21		N 50°59'20.65" W	0.614	21	1,274,041.868	1,105,383.482	
21	22		N 40°09'18.16" W	0.628	22	1,274,042.349	1,105,383.081	
22	23		N 31°32'36.29" W	0.644	23	1,274,042.813	1,105,382.740	
23	24		N 23°43'36.29" W	0.651	24	1,274,043.479	1,105,382.458	
24	25		N 21°00'17.41" W	0.643	25	1,274,044.078	1,105,382.221	
25	26		N 18°59'22.55" W	0.633	26	1,274,044.636	1,105,382.041	
26	27		N 17°09'18.16" W	0.627	27	1,274,045.249	1,105,381.804	
27	28		N 02°11'38.46" W	0.633	28	1,274,045.909	1,105,381.791	
28	29		N 09°05'05.74" W	0.622	29	1,274,046.527	1,105,381.734	
29	30		N 02°49'52.05" W	0.623	30	1,274,047.150	1,105,381.704	
30	31		N 00°09'04.91" E	0.628	31	1,274,047.775	1,105,381.708	
31	32		N 02°27'21.22" E	0.630	32	1,274,048.408	1,105,381.734	
32	33		N 08°50'58.34" E	0.634	33	1,274,049.035	1,105,381.782	
33	34		N 08°46'14.92" E	0.639	34	1,274,049.671	1,105,381.833	
34	35		N 08°23'38.57" E	0.643	35	1,274,050.301	1,105,381.874	
35	36		N 09°43'48.10" E	0.647	36	1,274,050.942	1,105,382.088	
36	37		N 10°17'04.07" E	0.651	37	1,274,051.588	1,105,382.188	
37	38		N 17°34'05.44" E	0.654	38	1,274,052.238	1,105,382.317	
38	39		N 03°34'41.19" E	1.245	39	1,274,053.482	1,105,382.374	
39	40		N 05°43'16.19" E	1.787	40	1,274,055.248	1,105,382.576	
40	41		N 08°40'35.35" E	17.289	41	1,274,075.292	1,105,384.617	
41	42		N 05°15'32.64" E	26.147	42	1,274,101.418	1,105,387.282	
42	43		N 03°49'28.46" W	26.481	43	1,274,130.830	1,105,385.318	
43	44		N 02°43'33.83" E	33.192	44	1,274,163.990	1,105,386.880	
44	45		N 04°59'02.21" W	26.740	45	1,274,180.830	1,105,384.570	
45	46		N 12°24'35.31" W	15.488	46	1,274,205.720	1,105,381.270	
46	47		N 15°43'12.67" W	17.046	47	1,274,222.050	1,105,378.320	
47	48		N 34°56'46.83" W	5.857	48	1,274,228.830	1,105,372.990	
48	49		N 44'43.62" W	30.637	49	1,274,253.626	1,105,367.684	
49	50		N 49°17'58.69" W	30.142	50	1,274,273.219	1,105,354.847	
50	51		N 44'43.62" W	1.258	51	1,274,274.978	1,105,353.044	
51	52		N 40°24'34.50" W	1.504	52	1,274,275.963	1,105,352.874	
52	53		N 39°26'16.63" W	1.500	53	1,274,276.716	1,105,351.926	
53	54		N 38°14'53.31" W	1.495	54	1,274,277.890	1,105,351.008	
54	55		N 37°09'31.49" W	1.492	55	1,274,279.087	1,105,350.102	
55	56		N 35°52'29.87" W	1.491	56	1,274,280.296	1,105,349.291	
56	57		N 34°44'07.64" W	1.492	57	1,274,281.529	1,105,348.578	
57	58		N 33°41'56.16" W	1.495	58	1,274,282.788	1,105,347.544	
58	59		N 32°44'15.02" W	1.499	59	1,274,284.079	1,105,346.785	
59	60		N 31°51'03.66" W	1.506	60	1,274,285.308	1,105,345.940	
60	61		N 31°03'21.26" W	1.513	61	1,274,286.603	1,105,345.150	
61	62		N 30°18'41.82" W	1.523	62	1,274,287.918	1,105,344.380	
62	63		N 29°39'37.25" W	1.533	63	1,274,289.256	1,105,343.631	
63	64		N 29°07'17.67" W	1.545	64	1,274,290.611	1,105,342.894	
64	65		N 28°30'33.15" W	1.559	65	1,274,291.984	1,105,342.138	
65	66		N 28°01'51.18" W	1.561	66	1,274,293.332	1,105,341.370	
66	67		N 32°45'02.26" W	1.537	67	1,274,294.655	1,105,340.538	
67	68		N 38°43'37.39" W	1.497	68	1,274,295.795	1,105,339.671	
68	69		N 48°39'24.07" W	1.470	69	1,274,296.778	1,105,338.570	
69	70		N 68°24'25.95" W	1.489	70	1,274,297.353	1,105,337.078	
70	71		N 01°15'33.77" W	4.688	71	1,274,302.043	1,105,337.016	
71	72		N 02°39'19.50" E	27.081	72	1,274,329.093	1,105,318.272	
72	73		N 05°08'08.21" E	37.415	73	1,274,356.354	1,105,321.626	
73	74		N 09°02'43.19" W	16.641	74	1,274,382.897	1,105,321.570	
74	75		N 09°02'43.19" W	20.000	75	1,274,402.890	1,105,321.080	
75	76		N 08°23'41.19" E	22.024	76	1,274,403.810	1,105,343.093	
76	77		N 18°26'15.13" E	12.780	77	1,274,381.505	1,105,347.131	
77	78		N 17°50'31.09" E	6.101	78	1,274,383.394	1,105,352.832	
78	79		N 18°04'38" E	7.000	79	1,274,386.748	1,105,365.100	
79	80		N 18°18'42.00" E	12.823	80	1,274,390.000	1,105,368.444	
80	81		N 18°29'35.26" E	9.400	81	1,274,390.640	1,105,370.540	
81	82		N 18°21'39.36" E	9.585	82	1,274,394.780	1,105,381.610	
82	83		N 18°10'19.66" E	5.842	83	1,274,397.230	1,105,386.800	
83	84		N 18°00'00.00" E	5.842	84	1,274,397.230	1,105,386.800	
84	85		N 18°02'32.67" E	5.842	85	1,274,397.230	1,105,386.800	
85	86		N 18°02'32.67" E	5.842	86	1,274,397.230	1,105,386.800	
86	87		N 18°02'32.67" E	5.842	87	1,274,397.230	1,105,386.800	
87	88		N 18°02'32.67" E	5.842	88	1,274,397.230	1,105,386.800	
88	89		N 18°02'32.67" E	5.842	89	1,274,397.230	1,105,386.800	
89	90		N 18°02'32.67" E	5.842	90	1,274,397.230	1,105,386.800	
90	91		N 18°02'32.67" E	5.842	91	1,274,397.230	1,105,386.800	
91	1		S 37°50'42.25" E	16.362	1	1,274,233.338	1,105,524.292	

superficie = 3 Hm + 6.820.75 Hm