



Alcaldía de
SAN GIL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

PROYECTO DE ACUERDO MUNICIPAL N° 021

POR MEDIO DEL CUAL SE DESAFECTA UNOS BIENES INMUEBLES DE USO PÚBLICO DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SAN GIL Y SE DICTA OTRAS DISPOSICIONES.

Señores
HONORABLES CONCEJALES
E.S.D.

Reciban un cordial saludo,

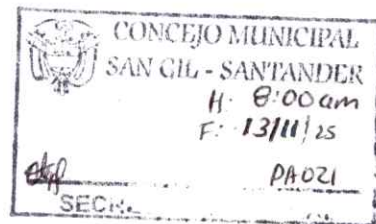
Pongo a consideración ante la Honorable Corporación el presente Proyecto de Acuerdo para que sea surtido el trámite correspondiente con referencia al estudio, debate y aprobación; teniendo en cuenta:

OBJETIVO GENERAL

La comunidad de copropietarios del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, Sector Bella Isla, del municipio de San Gil, con Personería Jurídica expedida mediante Resolución Nro. 060 de 10/06/2009, de la Secretaría de Planeación Municipal del San Gil; a través de **YOLI SIRLEY AYALA RAMÍREZ**, mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía número 1100.959.238 de San Gil, (Documento Anexo); quien actúa en nombre y representación del CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS II, PROPIEDAD HORIZONTAL, en condición de Administradora, inscrita para sus efectos mediante la Resolución Nro. 200-33-310-2017 de 21/11/2017, de la Secretaría de Planeación Municipal del San Gil; y de acuerdo al Acta de Asamblea General Nro. 85, de 20/05/2016, (Documento Anexo); plenamente facultada, pone a consideración de la Administración Municipal de San Gil, su interés en adelantar el proceso de COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN "TIPO A", del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, previsto en los artículos 550 al 575, del Acuerdo Municipal 007 de 2023 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial), al municipio de San Gil Santander.

Lo anterior, teniendo en cuenta que las mencionadas Áreas de Cesión "Tipo A", fueron entregadas al municipio de San Gil, como resultantes del proceso de urbanización y loteo, llevado a cabo entre los años de 1998, 2004 y 2009, producto del cual, hoy existe como persona jurídica el Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II.

De este modo, se presenta el siguiente INFORME TÉCNICO Y JURÍDICO, como requisito necesario, para adelantar el proceso de COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN "TIPO A", del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, previsto en los artículos 550 al 575, del Acuerdo Municipal 007 de 2023 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial), al municipio de San Gil, Santander, de acuerdo con los siguientes contenidos:



Exposición Motivos = 66 folios
Proyecto Acuerdo = 21 folios
Anexo = 242 folios



Nro.	CAPITULO	Página
1	SITUACIÓN FÁCTICA	7
2	LOCALIZACIÓN, GENERALIDADES Y ANTECEDENTES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y LEGAL. Localización y generalidades – Antecedentes históricos del desarrollo urbanístico y legal	9
3	– ANÁLISIS DE LA ÁREAS DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS Determinación actual de los predios de propiedad pública	21
4	– ANÁLISIS DE LA PROPIEDAD DE LOS PREDIOS Determinación actual de los predios de propiedad pública	25
5	ESTUDIO TOPOGRÁFICO DE LA ÁREAS DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y LEGAL – Determinación del ÁREA BRUTA – Determinación del ÁREA NETA – Determinación de ANDENES Y VÍAS PEATONALES – Determinación de VÍAS VEHICULARES – Determinación de ZONAS VERDES Y ANTEJARDINES Determinación de ZONAS SOCIALES Y RECREATIVAS	41
6	FUNDAMENTO JURÍDICO DEL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN, ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 550 DEL ACUERDO MUNICIPAL 007 DE 2023, PBOT DEL MUNICIPIO DE SAN GIL	57
7	ETAPAS Y RESPONSABLES DEL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN, ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 550 DEL ACUERDO MUNICIPAL 007 DE 2023, PBOT DEL MUNICIPIO DE SAN GIL	61
8	ASPECTOS DE INCONVENIENCIA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN – Inconveniencia por el tamaño de los predios de propiedad pública, – Inconveniencia por la accesibilidad y la articulación al sistema vial, de las vías vehiculares y andenes o circulaciones peatonales – Inconveniencia por el pago de los costos generados por el mantenimiento de los predios – Inconveniencia por el pago de los costos generados por construcción de edificaciones en áreas de propiedad pública Posibles consecuencias financieras y económicas para el municipio de San Gil ante la eventualidad de no alcanzar un acuerdo de compensación de áreas de sesión en el presente proceso.	71
9	PROPUESTA DE COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN “TIPO A”, PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS 550 AL 575, DEL ACUERDO MUNICIPAL 007 DE 2023 (ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL), AL MUNICIPIO DE SAN GIL SANTANDER.	83

ANEXOS.

▪ **Anexo Nro. 1**

Escritura Pública Nro. Dos mil, ciento setenta y dos (2172) del 14 de septiembre de 1998, Matricula Inmobiliaria Nro. 319-35536.



Alcaldía de **SAN GIL**

Escritura Pública Nro. Ciento cincuenta y siete (157) del 30 de enero de 2004, Matricula Inmobiliaria Nro. 319-40571, (Documento Anexo).

Resolución Nro. 075 de 2009, del 19 de marzo, por medio de la cual se aprueba la legalización de la licencia de urbanismo para 80 lotes en el conjunto cerrado residencial Las Palmeras II ubicado en el Lote 2, Manzana 1, Vereda San Pedro del municipio de San Gil – Santander. Acompañada de la Licencia de Construcción Nro. 0291 del 19 de marzo de 2009 Para la legalización de la licencia de urbanismo de 80 lotes, del Conjunto Cerrado Palmeras II Etapa.

Acuerdo Municipal Nro. 021 de 1968, por el cual se adopta el Código Municipal de Urbanismo para el Municipio de San Gil, Capítulo VII artículo 38

▪ **Anexo Nro. 2**

Certificación de la Secretaría de Planeación Municipal de San Gil, el día 21 de diciembre de 2007, se establece que el Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, cumple con los requisitos para ser reglamentado como Conjunto Cerrado

Resolución Nro. 060 de 2009, del 10 de junio, el Municipio de San Gil, por intermedio de su Secretaría de Planeación, concede PERSONERÍA JURÍDICA al conjunto Cerrado Residencial Palmeras II

Resolución Nro. 200-33-310-2017 de 21/11/2017, de la Secretaría de Planeación

Copia de cedula de ciudadanía de YOLI SIRLEY AYALA RAMIREZ, Administradora del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal.

▪ **Anexo Nro. 3**

Escritura Pública Nro. 933 de del 22 de abril de 2008, de la Notaría Segunda del Municipio de San Gil, protocolizada el reglamento de Propiedad Horizontal.

▪ **Anexo Nro. 4**

Cartas Catastrales Del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal

68679010000000608-44201 PALM MZ 1
68679010000000667-442013 PALM MZ 1
68679010000000670-442013 PALM MZ 1
68679010000000607-442013 PALM MZ 2
68679010000000668-442013 PALM MZ 2
68679010000000671-442013 PALM MZ 2
68679010000000606-442013 PALM MZ 3
68679010000000669-442013 PALM MZ 3
68679010000000672-442013 PALM MZ 3
68679010000000605-442013 PALM MZ 4
68679010000000609-442013 PALM MZ 5

▪ **Anexo Nro. 5**

Avalúo del predio urbano, de áreas de cesión, aportado por el Topógrafo Rafael Ardila Muñoz, de junio de 2023

Documentos del Topógrafo Rafael Ardila Muñoz

▪ **Anexo Nro. 6**

Planos del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal

1 Planta General

2 Manzanas





- 3 Predios de Propiedad Pública
- 4 Área Bruta
- 5 Área Neta
- 6 Vías y Circulaciones Peatonales
- 7 Vías Vehiculares
- 8 Zonas Verdes
- 9 Zonas Sociales y Recreativas

1. SITUACIÓN FÁCTICA

A través del Medio de Control de Nulidad, un actor ciudadano de San Gil, solicita ante la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, que se declare la nulidad de los Actos Administrativos, Licencias Urbanísticas, especialmente la Resolución Nro. 075 de 2009, del 19 de marzo, por medio de la cual se aprueba la legalización de la licencia de urbanismo para 80 lotes en el conjunto cerrado residencial Las Palmeras II ubicado en el Lote 2, Manzana 1, Vereda San Pedro del municipio de San Gil – Santander, y de la Licencia de Construcción Nro. 0291 del 19 de marzo de 2009, para la legalización de la licencia de urbanismo de 80 lotes, del Conjunto Cerrado Palmeras II Etapa, entre otros, mediante los cuales se dio origen al Conjunto Residencial Palmeras II, como Unidad Inmobiliaria Cerrada.

Los promotores iniciales del proyecto hicieron entrega a modo de Áreas de Cesión al municipio de San Gil, de áreas que a hoy se encuentran ubicadas al interior del Conjunto Residencial y que en la actualidad son inconvenientes como espacio público para el municipio de San Gil.

Por lo anterior, los copropietarios del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, con el ánimo de corregir esta situación, en beneficio tanto del municipio de San Gil, como de la copropiedad, presentan el siguiente INFORME TÉCNICO Y JURÍDICO, como requisito necesario, con el fin de adelantar el proceso de COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN "TIPO A", previsto en los artículos 550 al 575 del Acuerdo Municipal 007 de 2023 007 de 27 de diciembre de 2023, "Por el cual se adopta la Revisión Ordinaria del Plan Básico del Ordenamiento Territorial del Municipio de SAN GIL" y Resolución No 000697 del 06 de Septiembre del 2023 expedida por la Corporación Autónoma de Santander "CAS".

A lo largo del presente documento se hará una síntesis del desarrollo histórico del Conjunto Residencial, un análisis de áreas que lo componen, y finalmente una propuesta económica con el fin de corregir esta situación y aclarar la propiedad de éstas.



Alcaldía de
SAN GIL

2. LOCALIZACIÓN, GENERALIDADES Y ANTECEDENTES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y LEGAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PALMERAS II

2.1. Localización y generalidades:

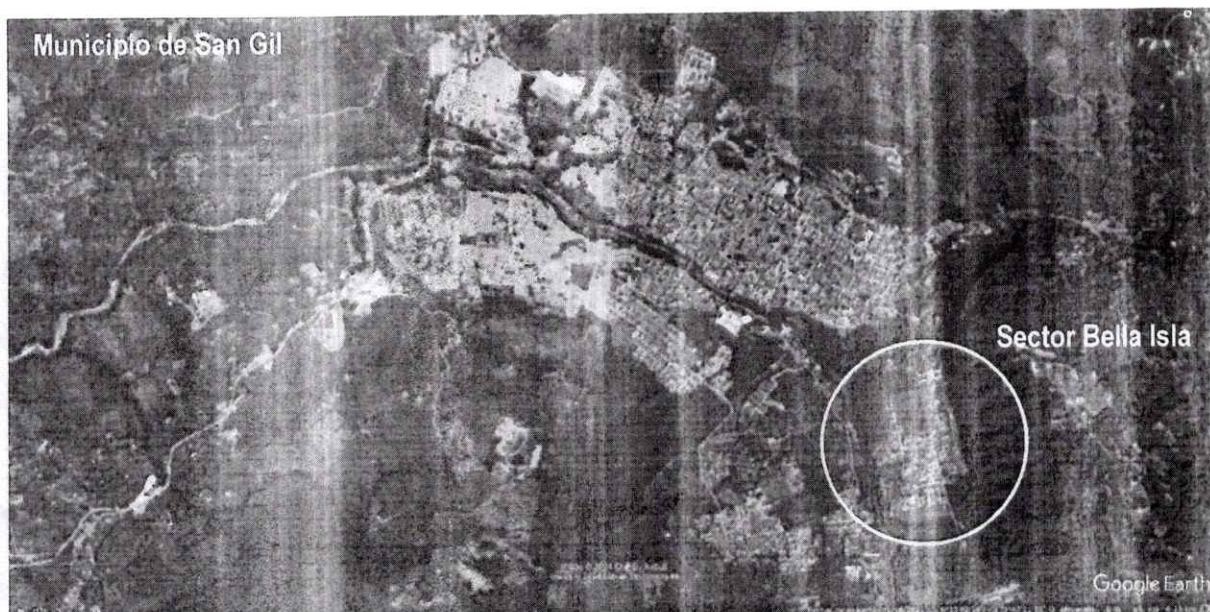


Ilustración 1 Localización General, Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

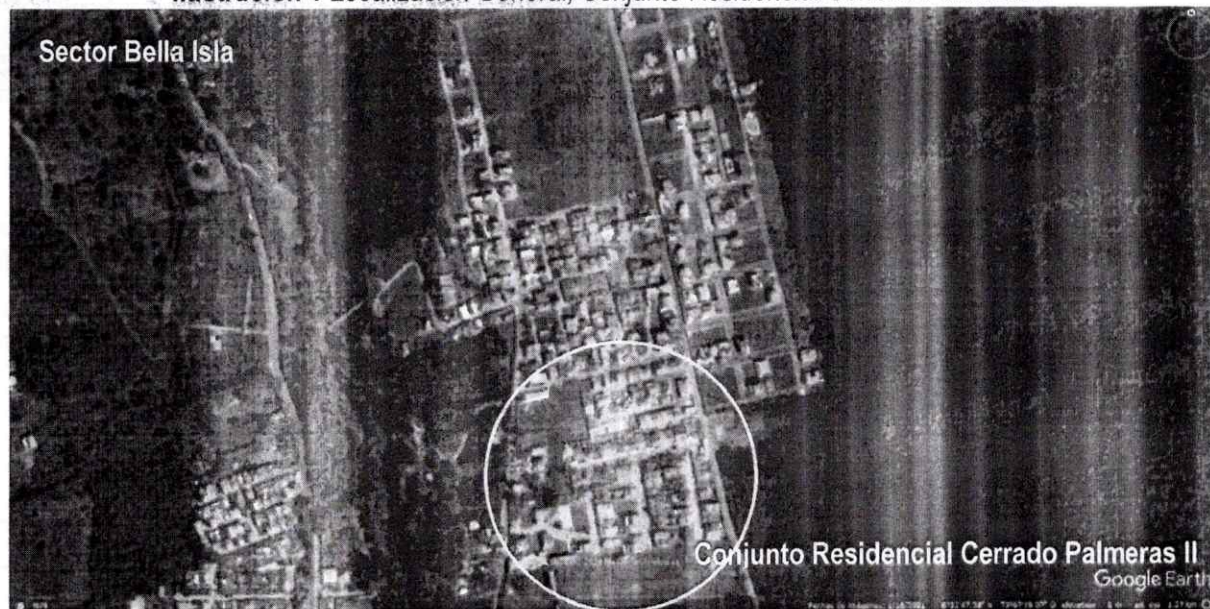
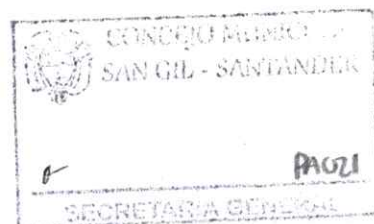


Ilustración 2 Localización Específica, Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II





Alcaldía de **SAN GIL**

El Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, se encuentra ubicado en el costado Sur-Oriental del perímetro urbano del municipio de San Gil, en la planicie generada entre la vía que del municipio conduce a la vereda San Pedro y el histórico Camino Real, peatonal de la vereda Jaral San Pedro, allende el Río Fonce.

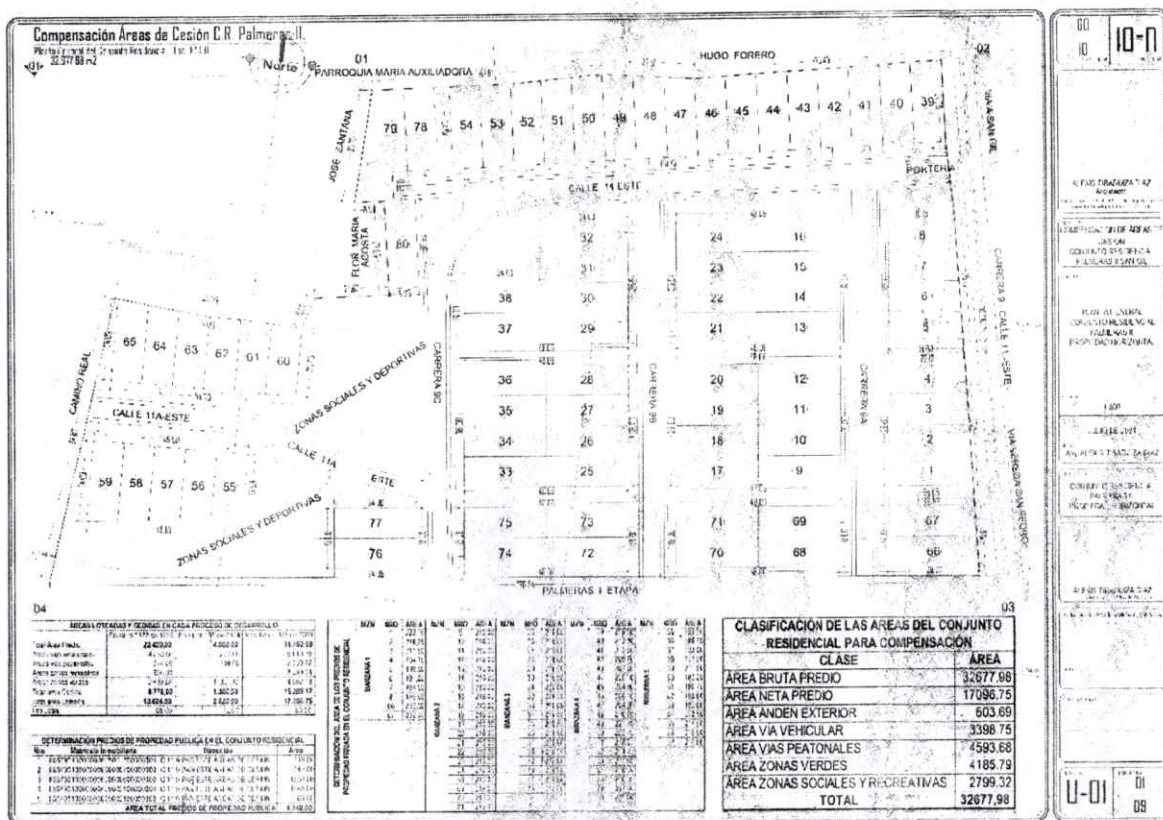
Específicamente, el Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, se localiza al costado sur del Sector Bella Isla, entre las carreras 9A, 9B y 9C, y las calles 11, 11A y 11B. ESTE



Ilustración 3 Vista general actual del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

El Conjunto Residencial se encuentra conformado por 80 predios entre lotes edificables y viviendas ya edificadas, las cuales se encuentran distribuidas en 5 manzanas, acompañadas por áreas deportivas y áreas sociales como piscina, zonas sociales, zonas deportivas y servicio de portería; cuenta con Personería Jurídica expedida mediante Resolución Nro. 060 de 10/06/2009, de la Secretaría de Planeación Municipal del San Gil y su administración esta inscrita para sus efectos mediante la Resolución Nro. 200-33-310-2017 de 21/11/2017, de la Secretaría de Planeación Municipal del San Gil.

Para efectos de manejo administrativo, el Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, ha elevado a la Escritura Pública Nro. 933 de 22/4/2008, de la Notaría Segunda del municipio de San Gil, el reglamento de Propiedad Horizontal. (Documento Anexo),





Áreas de Cesión: LA URBANIZACIÓN PALMERAS II ETAPA, cede al municipio de San Gil, un área total de ocho mil setecientos setenta y seis metros cuadrados (8.766 m²) terreno que se destina para vías públicas zonas de acceso, andenes etc. Distribuidos así.

Áreas comunes y vehiculares	4.260,00 m ²
Andenes.	1.544,00 m ²
Cancha Múltiple	336,00 m ²
Zonas Verdes	2.630,00 m ²
Total Área cedida	8.776,00 m ²
Área Loteada	13.624,00 m ²
TOTAL ÁREA TERRENO	22.400,00 m ²

Tabla 1 Áreas de Cesión de CRC Palmeras II, Escritura 2172 de 1998, Notaría Segunda de San Gil

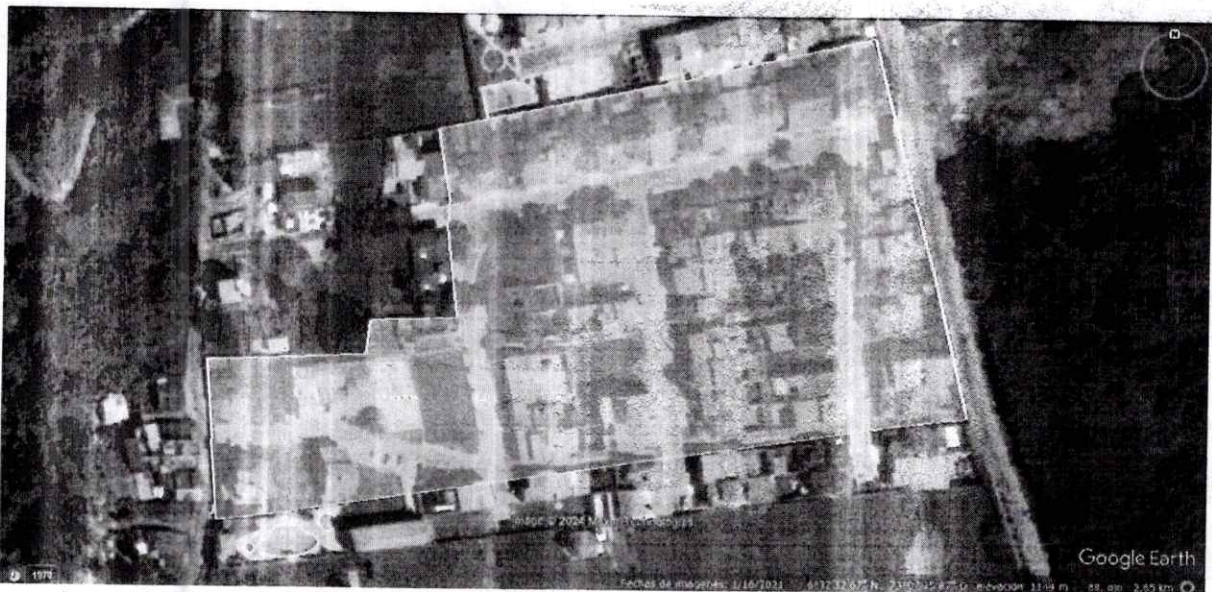


Ilustración 5 Primer desarrollo urbanístico del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II (Año 1998)

Producto de la mencionada escritura 2172 de 1998 de la Notaría Segunda, el día 22 de octubre de 1998, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, se constituyó el predio identificado con la Matricula Inmobiliaria Nro. 319-35536, (Documento Anexo), como áreas de cesión del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, con un área de 8.776,00 m² cuyo titular (propietario), es el municipio de San Gil.

Se debe aclarar que la presente escritura no establece la ubicación ni el respectivo alinderamiento de los predios, ni determina la ubicación de estas áreas cedidas al municipio.

Es importante tener en cuenta que en esta escritura no se hace referencia, ni se protocoliza un Acto Administrativo particular, o una Licencia de Urbanización expedida por la Secretaría de Planeación municipal, que medie el proceso de desarrollo urbanístico, por tanto, no es claro cuál es el



Alcaldía de SAN GIL

instrumento legal, mediante el cual se autoriza la urbanización, sin embargo, a la fecha del mencionado loteo (Año 1998), el municipio de San Gil no contaba con Plan de Ordenamiento Territorial, y se encontraba vigente el Acuerdo Municipal Nro. 021 de 1968, (Documento Anexo), por el cual se adopta el Código Municipal de Urbanismo para el Municipio de San Gil, el cual en su Capítulo VII establece:

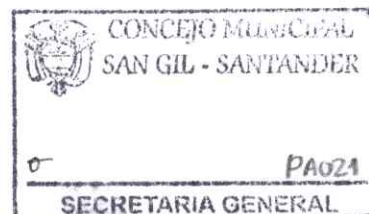
De las cesiones para uso público. Artículo 38. Zonas verdes, escuelas y otros servicios comunales. Toda lotificación o parcelación deberá prever y ceder al municipio de San Gil, las áreas mínimas que se requieren para estos usos públicos, con base en los porcentajes sobre el área bruta total del respectivo terreno, expresadas en el siguiente cuadro.

Tipo de lotificación	convención	Porcentajes mínimos de cesión			Cesión total
		Zona Verde	Escuelas	Otros serv. comunales	
Residencial Unifamiliar	R-1	1,8%	1,8%	0,9%	4,5%

Tabla 2 Norma Urbana aplicable al predio de acuerdo al Código de Urbanismo de 1968

Ahora bien, conforme la anteriormente mencionada Escritura Pública 2172 de 1998 de la Notaría Segunda, surgieron los siguientes 65 lotes.

ESCRITURA 2172 DE 1998				ESCRITURA 2172 DE 1998			
ESCRITURA 2172 DE 1998				ESCRITURA 2172 DE 1998			
MANZANA	NRO. LOTE	ÁREA LOTE	MANZANA 2				
	1	222,75		9	216,00		
	2	218,25		10	216,00		
	3	211,50		11	216,00		
	4	204,75		12	216,00		
MANZANA 1	5	198,00		13	216,00		
	6	191,25		14	216,00		
	7	184,50		15	216,00		
	8	175,50		16	216,00		
				17	216,00		
				18	216,00		
				19	216,00		
				20	216,00		
				21	216,00		
				22	216,00		
				23	216,00		
				24	216,00		
						25	216,00
						26	216,00
						27	216,00
						28	216,00
						29	216,00
						30	216,00
						31	216,00
						32	216,00
						33	216,00
						34	216,00
						35	216,00
						36	216,00
						37	216,00
						38	216,00





ESCRITURA 2172 DE 1998

MANZANA 4	39	215.10	ESCRITURA 2172 DE 1998		
	40	213.30			
	41	211.50			
	42	209.70			
	43	207.90		55	182.25
	44	206.10		56	186.75
	45	204.30		57	193.50
	46	202.50		58	202.50
	47	204.30		59	211.50
	48	211.50		MANZANA 5	60
49	221.70	61	186.75		
50	222.75	62	189.00		
51	218.25	63	193.50		
52	213.75	64	202.50		
53	211.50	65	217.20		
54	216.00	ÁREA NETA 13624.35			

Tabla 3 Predios obtenidos en la Urbanización Palmeras II Etapa, mediante Escritura 2172 de 1998, Notaría Segunda de San Gil

2.2.2. Segundo Desarrollo Urbanístico. (30 de enero de 2004)



Ilustración 6 Segundo desarrollo urbanístico del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II (Año 2004)

Posteriormente, se lleva a cabo un segundo desarrollo urbanístico, correspondiente a una incorporación al Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, mediante la Escritura Pública Nro. Ciento cincuenta y siete (157) del 30 de enero de 2004, protocolizada en la Notaría Segunda de San Gil, a



Alcaldía de **SAN GIL**

través de la cual, la señora Elsa Marina Fajardo González, identificada con Cedula de Ciudadanía Nro. 26.436.053, de San Gil, propietaria, divide el predio identificado con la Matricula Inmobiliaria Nro. 319-40523, con un área aproximada de 4.000 m², y es "LOTEADO" e "INCORPORADO" al desarrollo urbanístico denominado Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, esta incorporación estuvo compuesta por doce (12) lotes.

Dentro de la mencionada escritura se incluye un acápite denominado ÁREAS DE CESIÓN, en el cual se hace la siguiente manifestación.

ÁREAS DE CESIÓN DISTRIBUIDAS ASÍ.

Áreas comunes y vehiculares	270,00 m ²
Andenes.	108,00 m ²
Zonas Verdes	1.002,00 m ²
Total Área cedida	1.380,00 m²
Área Loteada	2.620,00 m²
TOTAL ÁREA TERRENO	4.000,00 m²

Tabla 4 Áreas de Cesión de la Urbanización Palmeras II Etapa, Escritura 157 de 2004, Notaría Segunda de San Gil

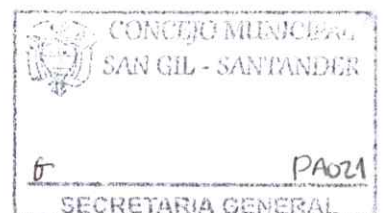
Producto de la mencionada Escritura Pública Nro. Ciento cincuenta y siete (157) del 30 de enero de 2.004, protocolizada en la Notaría Segunda de San Gil, el día 2 de febrero de 2004, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, constituyó el predio identificado con la Matricula Inmobiliaria Nro. 319-40571, (Documento Anexo), como áreas de cesión del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, con un área de 1.380,00 m² cuyo titular (propietario), es el municipio de San Gil.

Es importante tener en cuenta que en esta escritura se incluye la siguiente manifestación.

*El objeto de la presente incorporación es proseguir con el loteo, el lote de la urbanización Las Palmeras II ETAPA, fue aprobado por la **Resolución No. 064 de fecha junio 3 del año 1996**, por medio de la **Resolución No. 05 de enero 15 del año 2004**, se asigna la Nomenclatura de los lotes resultantes del presente LOTEQ. Negrillas y subrayas fuera de texto original.*

Conforme la anteriormente mencionada Escritura Pública, surgieron los siguientes 12 lotes.

ESCRITURA 157 DE 2004			ESCRITURA 157 DE 2004			ESCRITURA 157 DE 2004		
MANZANA	NRO. LOTE	ÁREA LOTE	MANZANA 2	68	216.00	MANZANA 3	72	216.00
	66	230.00		69	216.00		73	216.00
MANZANA 1	67	230.00		70	216.00		74	216.00
				71	216.00		75	216.00





ESCRITURA 157 DE 2004

MANZANA 5	76	216.00
	77	216.00

ÁREA NETA 2620.00

Tabla 5 Predios obtenidos en la Urbanización Palmeras II Etapa, mediante Escritura 157 de 2004, Notaría Segunda de San Gil

2.2.3. Certificado de cumplimiento de requisitos para reglamentarse como Conjunto Cerrado. (21 de diciembre de 2007)

Mediante certificación expedida por la Secretaría de Planeación Municipal de San Gil, el 21 de diciembre de 2007, se establece que el Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, cumple con los requisitos para ser reglamentado como Conjunto Cerrado (Documento Anexo)

2.2.4. Constitución del régimen de propiedad horizontal. (22 de abril de 2008)

Mediante la Escritura Pública Nro. Novecientos treinta y tres (933) del 22 de abril de 2008, protocolizada en la Notaría Segunda de San Gil, (Documento Anexo), el Señor Jesús Alfonso Suárez, identificado con Cédula de Ciudadanía Nro. 91.344.575, de Piedecuesta, en condición de Administrador del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, eleva a Escritura Pública el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial, el cual en su Artículo 40, Obligatoriedad y efectos, incluye coeficientes para Setenta y siete Lotes, con un área total de **16.227.45 m²**, y se incluyen Áreas comunes del conjunto que corresponden a Vehiculares, andenes, cancha múltiple y zonas verdes con un total de **8.776,00 m²**.

2.2.5. Tercer Desarrollo Urbanístico. (19 de marzo de 2009)

Durante el año 2009 con el fin de corregir los sucesivos yerros legales ocurridos en el desarrollo urbanístico denominado Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, el Municipio de San Gil, por intermedio de su Secretaría de Planeación, expide la **Resolución Nro. 075 de 2009, del 19 de marzo, por medio de la cual se aprueba la legalización de la licencia de urbanismo para 80 lotes en el conjunto cerrado residencial Las Palmeras II ubicado en el Lote 2, Manzana 1, Vereda San Pedro del municipio de San Gil – Santander**. Acompañada de la **Licencia de Construcción Nro. 0291 del 19 de marzo de 2009 Para la legalización de la licencia de urbanismo de 80 lotes, del Conjunto Cerrado Palmeras II Etapa**. (Documento Anexo), Tramite adelantado por su Administradora la Sra. Adriana Salazar Santos, identificada con Cedula de Ciudadanía Nro. 37.547.206 de Bucaramanga.

Dentro de la mencionada Resolución se incluye la relación de 80 lotes que componen la urbanización con su respectivo alindramiento y área total. Es de tener en cuenta que, a través de este instrumento legal, se incorporan 3 unidades de lotes al Conjunto Cerrado, los cuales equivocadamente no habían sido tenidas en cuenta en los anteriores desarrollos urbanísticos.

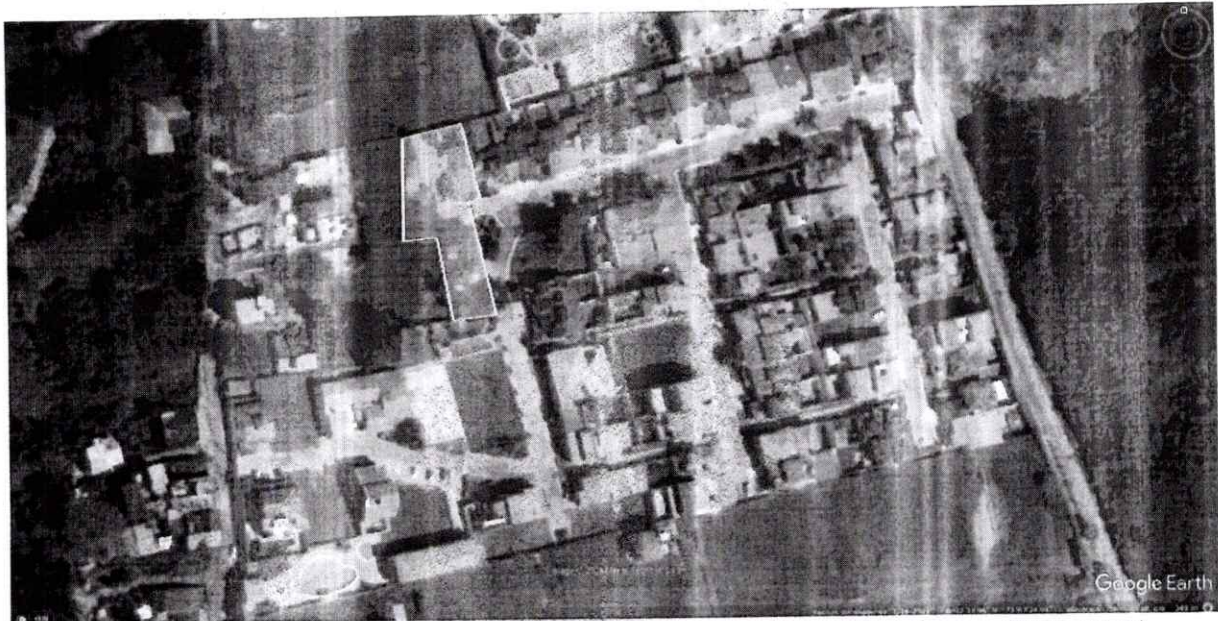


Ilustración 7 Tercer desarrollo urbanístico del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II (Año 2009)

Del mismo modo, en esta Resolución Nro. 075 de 2009 y Licencia de Construcción Nro. 0291 del 19 de marzo de 2009, se establecen y alinderan las Zonas Comunes y Zonas Verdes por cada manzana así.

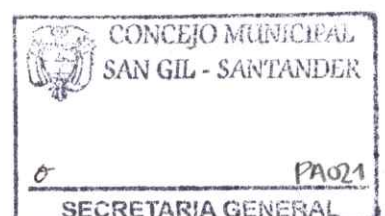
Zonas Verdes Manzana Nro. 1	1070,60 m ²
Zonas Verdes Manzana Nro. 2	625,60 m ²
Zonas Verdes Manzana Nro. 3	1157,90 m ²
Zonas Verdes Manzana Nro. 4	335,70 m ²
Zonas Verdes Manzana Nro. 5	872,43 m ²

Tabla 6 Zonas Comunes y Zonas Verdes Resolución Nro. 075 de 2009

Finalmente, la presente Resolución presenta el Resumen General Zonas Comunes, así

Áreas zonas verdes	4062,13 m ²
Áreas de zonas recreativas	3283,04 m ²
Áreas de vías vehiculares	5613,38 m ²
Áreas peatonales y andenes	2250,62 m ²
ÁREA TOTAL DEL PREDIO	31.462,69 m²

Tabla 7 Resumen Zonas Comunes y Zonas Verdes Resolución Nro. 075 de 2009





Alcaldía de **SAN GIL**

LICENCIA URBANISMO 0291 DE 2009 RESOLUCIÓN 075 DE 2009

MANZANA	NRO. LOTE	ÁREA LOTE
	78	216,00
MANZANA 4	79	397,00
	80	235,00

Tabla 8 Predios obtenidos en la Urbanización Palmeras II Etapa, mediante Resolución Nro. 075 de 2009

La Resolución Nro. 075 de 2009 y la Licencia de Construcción Nro. 0291 del 19 de marzo de 2009, Representan los principales Actos Administrativos de conformación del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, ya que configuran el conjunto residencial tal como se encuentra el día de hoy, los mismos que se encuentran provistos de plena legalidad, ya que no han sido declarados nulos, ni suspendidos por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo y sus efectos legales ya han sido usados en la conformación del conjunto residencial.

2.2.6. Obtención de Personería Jurídica del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II (10 de junio de 2009).

Mediante la Resolución Nro. 060 de 2009, del 10 de junio, (Documento Anexo), el Municipio de San Gil, por intermedio de su Secretaría de Planeación, **CONCEDE PERSONERÍA JURÍDICA AL CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL PALMERAS II, UBICADO EN LA CARRERA 9 CON CALLE 11 ESTE DEL MUNICIPIO DE SAN GIL** y mediante este Acto Administrativo resuelve en su Artículo Primero, Conceder Personería Jurídica al conjunto y en su Artículo Segundo, aprobar sus estatutos, e inscribir a su representante legal en el registro municipal.

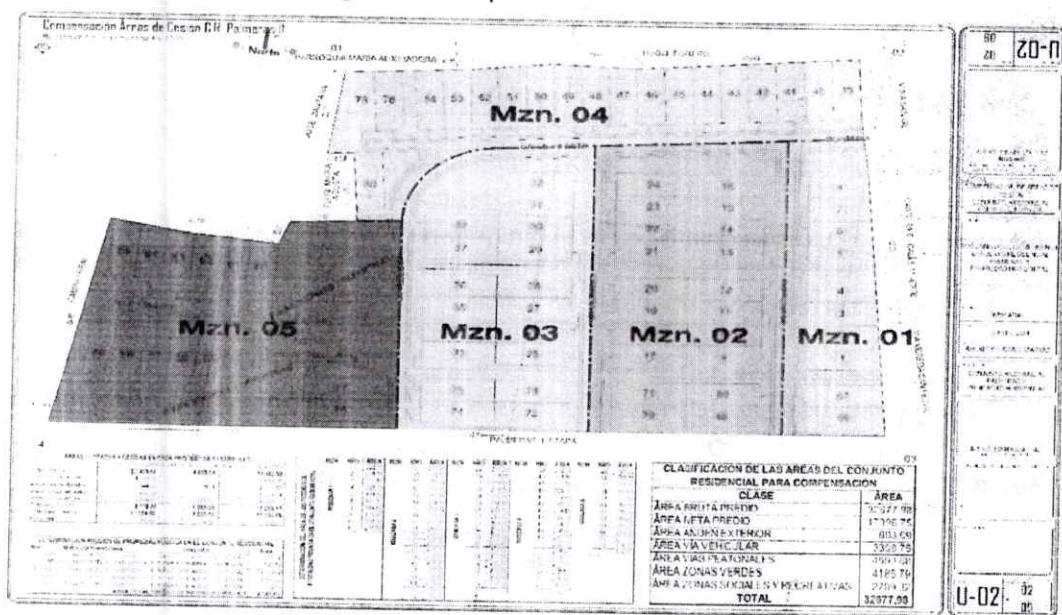


Ilustración 8 Plano U2 Planta General con manzanas del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II



Finalmente y como conclusión de los antecedentes históricos del desarrollo urbanístico y legal del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, y de los documentos anteriormente mencionados, el desarrollo urbanístico del Conjunto Residencial se llevó a cabo esencialmente en tres momentos, y proviene inicialmente de la Escritura Pública Nro. 2172 de 1998, de la Notaría Segunda de San Gil, posteriormente de la Escritura Pública Nro. 157 de 2004, de la Notaría Segunda de San Gil y finalmente todas ellas recogidas y legalizadas mediante la Resolución Nro. 075 de 2009, junto a la licencia de construcción Nro. 0291 de 2009 de la Secretaría de Planeación municipal de San Gil, que configura el conjunto residencial tal como se encuentra el día de hoy.

3. ANÁLISIS DE LA ÁREAS DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PALMERAS II

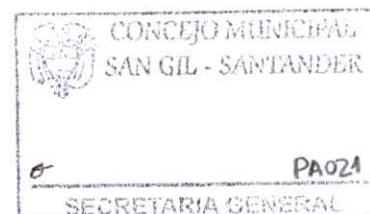
En resumen, mediante las escrituras anteriormente mencionadas, al interior del desarrollo urbanístico denominado Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, se encuentran unas áreas correspondientes a **10.156,00m²**, que fueron cedidos al municipio de San Gil, por los promotores iniciales del proyecto, que se encuentran incluidos en los Certificados de Tradición y Libertad de Matrícula Inmobiliaria Nro. 319-35536 y 319-40571, y que a día de hoy, pese a su inconveniencia como espacio público urbano, son propiedad del municipio de San Gil, de acuerdo al siguiente cuadro.

ÁREAS DE CESIÓN Y ÁREAS LOTEADAS CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PALMERAS II ESCRITURAS 2.172 DE 1998 Y 157 DE 2004		
1	Área de cesión incluida en Escritura 2172 de 1.998 (M.I. Nro. 319-35536)	8.776,00 m ²
2	Área loteada incluida en Escritura 2172 de 1.998	13.624,00 m ²
3	Área de cesión incluida en Escritura 157de 2.004 (M.I. Nro. 319-40571)	1.380,00 m ²
4	Área loteada incluida en Escritura 157de 2.004	2.620,00 m ²
Total área de cesión del conjunto (corresponde a la sumatoria de las 2 áreas de cesión)		10.156,00 m ²
Total área loteada del conjunto (corresponde a la sumatoria de las áreas de loteo de las 2 escrituras)		16.244,00 m ²
Área total del conjunto (corresponde a la sumatoria de las áreas de lotes de las 2 escrituras)		26.400,00 m ²

Tabla 9 Áreas de cesión y áreas loteadas Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II
Escrituras 2.172 de 1998 y 157 de 2004

De este modo, podría afirmarse que todas las áreas comunes que se encuentran al interior del conjunto residencial o, dicho de otra forma, todas aquellas áreas diferentes a lotes urbanizados o urbanizables, que se encuentran al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, esto es: vías vehiculares, andenes, zonas verdes, antejardines, espacios deportivos, espacios recreativos y espacios sociales, pertenecen al municipio de San Gil.

Sin embargo, esta afirmación dista y está totalmente alejada de la realidad, ya que mediante la Resolución Nro. 075 de 2009 y Licencia de Construcción Nro. 0291 de 2009, Actos Administrativos a





través de los cuales se procedió a la legalización de dicho desarrollo urbanístico, se corrigen las áreas del conjunto, arrojado las siguientes áreas.

ÁREAS DE CESIÓN Y ÁREAS LOTEADAS CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PALMERAS II RESOLUCIÓN NRO. 075 DE 2009 Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN NRO. 0291 DE 2009		
	TOTAL ZONAS COMUNES. Áreas de zonas verdes, Áreas de zonas recreativas, Áreas de vías vehiculares, áreas peatonales y andenes	15.209,17 m²
	TOTAL ÁREA LOTEADA DEL CONJUNTO Corresponde a la sumatoria de las áreas de los 80 lotes	17.096,75 m²
	ÁREA TOTAL DEL CONJUNTO Corresponde al área del predio incluida en la licencia	31.462,69 m²

*Tabla 10 Áreas de cesión y áreas loteadas Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II
Resolución Nro. 075 de 2009*

Ahora bien es importante tener en cuenta no solamente la propiedad de las áreas de cesión, sino su calidad y su estado actual, ya que en estas áreas se encuentran construidos equipamientos como vías pavimentadas, piscinas, canchas en concreto y sintéticas, salones comunales y salones sociales para eventos, andenes dotados con mobiliarios urbanísticos y antejardines con su respectiva vegetación ornamental, cuya construcción fue asumida por la administración del conjunto residencial y que han generado erogaciones permanentes por conceptos como mantenimientos y servicios públicos.

Finalmente, mediante un análisis somero de los cuadros presentados anteriormente, se comprueba que existen diferencias sustanciales entre el área total del conjunto residencial, establecida en la licencia de legalización, y el área loteada que se encuentra en las escrituras iniciales del proyecto.

Del mismo modo, las áreas comunes como vías vehiculares, zonas verdes, antejardines, espacios deportivos, espacios recreativos y andenes, al interior del conjunto residencial también presentan áreas diferentes en las escrituras iniciales y en la licencia de legalización. En ese sentido es posible concluir lo siguiente.

- Existe una diferencia aproximada de 5.000 m² en el **área total del conjunto** de los dos instrumentos de urbanización, ya que la sumatoria de las escrituras 2172 de 1998 y 157 de 2004 arroja **26.400,00 m²** y la Resolución Nro. 075 de 2009 de legalización de la urbanización reporta un área de **31.462,69 m²**.
- Esta diferencia que se manifiesta en el literal anterior puede estar relacionada con la diferencia entre las áreas de cesión entregadas al municipio mediante las escrituras 2172 de 1998 y 157 de 2004, que asciende a **10.156,00 m²** y la sumatoria de vías vehiculares, zonas verdes, antejardines, espacios deportivos, espacios recreativos y andenes, establecida en la Resolución Nro. 075 de 2009 de legalización de la urbanización reporta un área de **15.209,17 m²**.
- Por lo anterior es posible concluir que al menos **5.000,00 m²** que corresponden a vías vehiculares, zonas verdes, antejardines, espacios deportivos, espacios recreativos y andenes, que se



encuentran al interior del conjunto, **no pertenecen al municipio de San Gil y si pertenecen a la copropiedad del Conjunto Residencial**, siendo virtualmente imposible identificar o diferenciar cuales pertenecen a cada quien, ya que al no estar debidamente alinderadas e identificadas, se encuentran **confundidas** y no se tiene conocimiento de un proyecto urbanístico que contenga estos datos.

- d. Mediante un levantamiento topográfico detallado se presentará a continuación la realidad física de las áreas que se encuentran al interior del conjunto residencial.
- e. Así pues, es un hecho, más que demostrado y una necesidad tanto para el municipio de San Gil, como para los copropietarios del conjunto, que se debe adelantar un proceso de COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN "TIPO A", del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, previsto en los artículos 550 al 575, del Acuerdo Municipal 007 de 2023 (Esquema de Ordenamiento Territorial), al municipio de San Gil Santander.

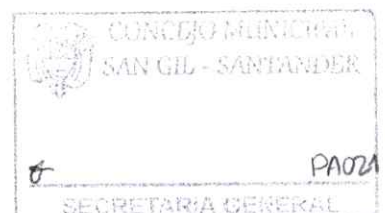
4. ANÁLISIS DE LA PROPIEDAD DE LOS PREDIOS AL INTERIOR DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PALMERAS II

Con el fin de identificar y determinar la propiedad de los predios al interior del Conjunto Residencial, para revisar especialmente aquellos de propiedad pública, y que fueron equivocadamente entregados a modo de cesión al municipio por parte del urbanizador responsable, se procedió mediante los siguientes pasos.

1. Identificación en el Geoportal Catastral del IGAC, para obtener su número de matrícula inmobiliaria.
2. Identificación en la Ventanilla Única de Registro VUR, de la Superintendencia de Notariado y Registro para confirmar su Folio de Registro.
3. Búsqueda en las respectivas cartas catastrales del municipio.

De este modo fue posible verificar que, al interior del conjunto residencial se encuentran 5 predios registrados como de propiedad pública, los cuales se relacionan a continuación.

IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS DE PROPIEDAD PÚBLICA AL INTERIOR DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PALMERAS II			
Datos obtenidos del Geoportal IGAC			
Nro. Lote	Matrícula Inmobiliaria	Dirección	Área
1	686790100000006050017000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION	116,00 m ²
2	686790100000006060007000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION	640,00 m ²
3	686790100000006050021000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION	1.650,00 m ²





4	686790100000006090006000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION	1.865,00 m ²
5	686790100000006050028000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION	69,00 m ²
TOTAL ÁREA DE PREDIOS DE PROPIEDAD PÚBLICA.			4.340,00 m ²

Tabla 11 Predios De Propiedad Pública Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

4.1. Determinación actual de los predios de propiedad pública al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

A continuación, se presenta la determinación de predios de propiedad pública al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, de acuerdo con los datos de localización y medidas establecidas mediante levantamiento topográfico.

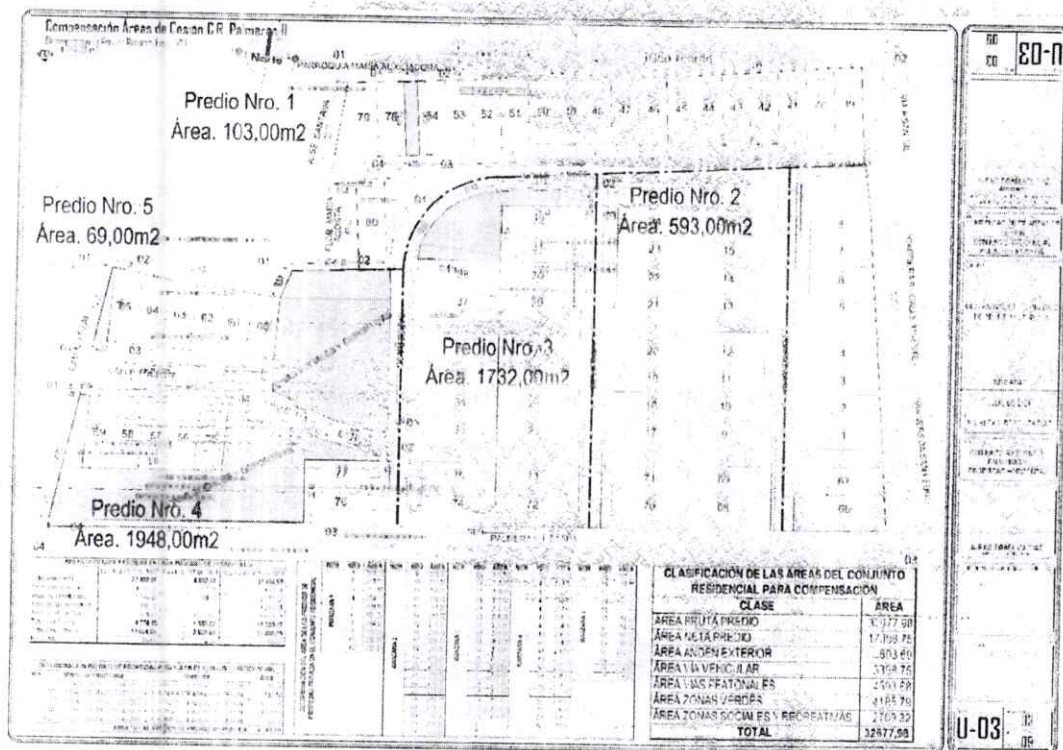


Ilustración 9 Plano U3 Determinación de predios de propiedad pública al interior del C.R.C Palmeras II

4.1.1. Predio Nro. 1. Zona Verde de la Manzana 4 (Manzana Catastral 0605)

Nro. Predio	Área Predio	Matrícula Inmobiliaria	Dirección
-------------	-------------	------------------------	-----------



01	103,00m ²	686790100000006050017000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION
Zona verde ubicada Ubicado en la manzana 4 del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, del municipio de San Gil, adyacente a los lotes Nro. 54 y Nro. 78. Actualmente se encuentra mejorado con jardines, vegetación ornamental y mantenimiento permanente			
Linderos y medidas del Predio Nro. 1			
POR EL NORTE , Partiendo del punto No. 1 al punto No. 2, de occidente a oriente en línea recta en una extensión de 4,28 metros con el predio identificado con el Nro Catastral. 686790100000006050091000000000.			
POR EL ORIENTE , Partiendo del punto No. 2 al punto No. 3, de norte a sur en línea recta en una extensión de 24,01 metros con el predio identificado con el Nro Catastral. 686790100000006050001000000000.			
POR EL SUR , Partiendo del punto No. 3 al punto No. 4, de oriente a occidente en línea recta en una extensión de 4,30 metros; con la vía interna del Conjunto Residencial			
POR EL OCCIDENTE , Partiendo del punto No. 4 al punto No. 1, de sur a norte en línea recta en una extensión de 24,04 metros, con el predio identificado con el Nro Catastral. 686790100000006050018000000000			

Tabla 12 Predio Nro. 1. Zona Verde de la Manzana 4

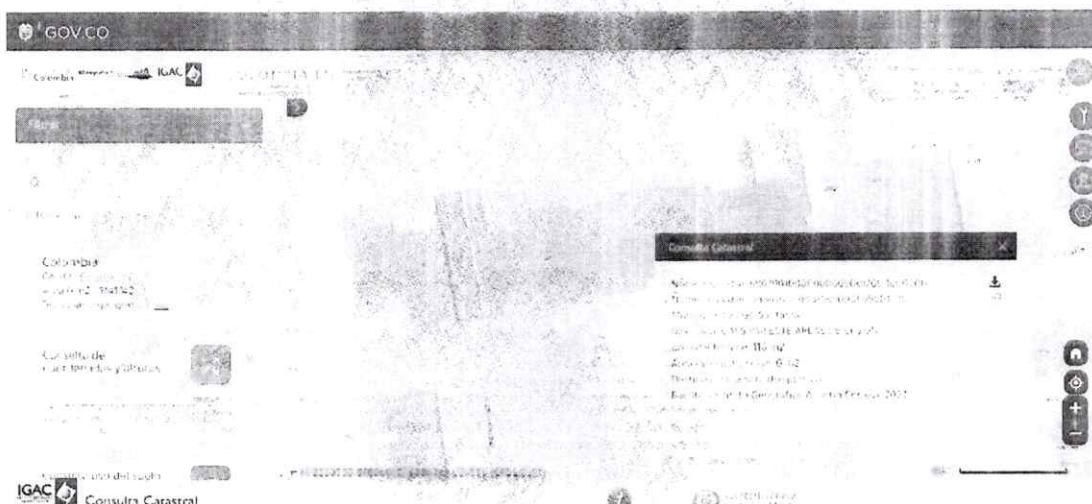
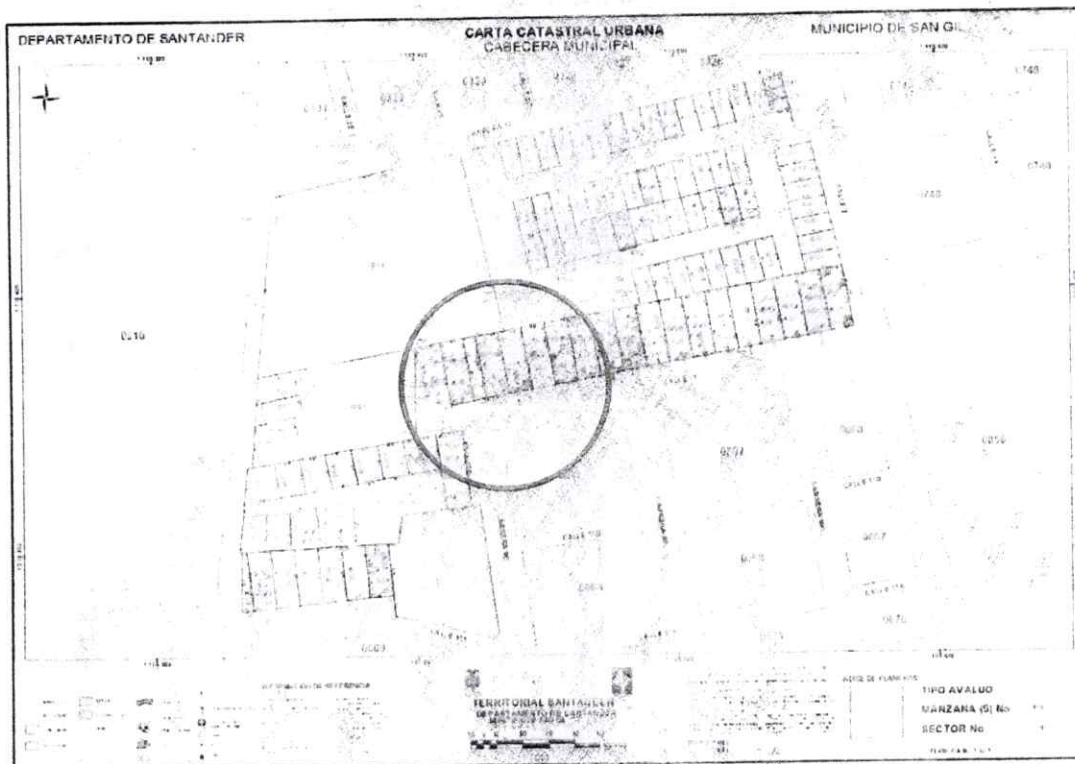


Ilustración 10 Imagen Geoportal. Predio Nro. 1. Zona Verde de la Manzana 4 C.R.C. Palmeras II





*Ilustración 13 Carta Catastral Nro. 0605. Predio Nro. 1.
Zona Verde de la Manzana 4 C.R.C. Palmeras II*

4.1.2. Predio Nro. 2. Zona Verde de la Manzana 3 (Manzana Catastral 0606)

Nro. Predio	Área Predio	Matrícula Inmobiliaria	Dirección
02	593,00m ²	686790100000006060007000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION
Zona verde ubicada Ubicado en la manzana 3 del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, del municipio de San Gil, esquina de la calle 11 Este con carrera 9C, adyacente a los lotes Nro. 31, 32 y Nro. 38			
Actualmente se encuentra mejorado con jardines, parque infantil, vegetación ornamental y mantenimiento permanente			
Linderos y medidas del Predio Nro. 2			
POR EL NORTE, Partiendo del punto No. 1 al punto No. 2, de occidente a oriente en línea curva en una extensión de 44,34 metros con la vía interna del Conjunto Residencial.			
POR EL ORIENTE, Partiendo del punto No. 2 al punto No. 3, de norte a sur en línea curva en una extensión de 5,14 metros con la vía interna del Conjunto Residencial.			
POR EL SUR, Partiendo del punto No. 3 al punto No. 4, de oriente a occidente en línea quebrada en una extensión de 71,44 metros; con los predios identificados con los Nros			





Catastrales. 686790100000006060001000000000, 686790100000006060002000000000 y 686790100000006060003000000000

POR EL OCCIDENTE, Partiendo del punto No. 4 al punto No. 1, de sur a norte en línea recta en una extensión de 19,02 metros, con la vía interna del Conjunto Residencial.

Tabla 13 Predio Nro. 2. Zona Verde de la Manzana 3

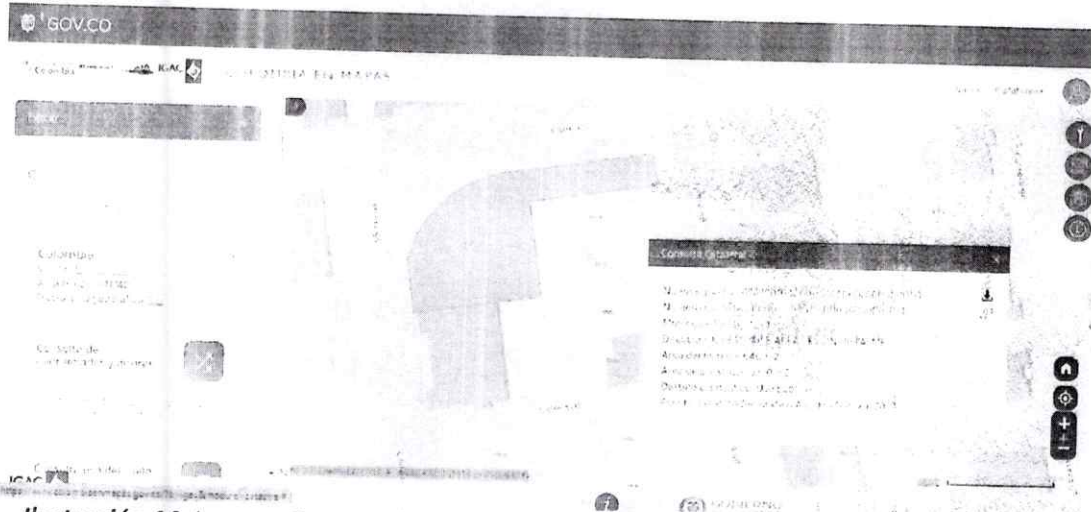


Ilustración 14 Imagen Geoportal Predio Nro. 2. Zona Verde de la Manzana 3 C.R.C. Palmeras II

Identificación		
Número predio:	686790100000006060001000000000	
Estado del predio:	Activo	
Número predio anterior:	686790100000006060002000000000	
Tipo de predio:	Financiero	
Destinación económica del predio:	Financiero	
Matrícula inmobiliaria		
Circulo registral:	No registro	
Datos de ubicación		
Departamento:	CO - SANTANDER	
Municipio:	679 - SAN GIL	
Zona:	01 - Zona Verde	
Comuna:	00 - Comuna 00	
Barrio:	00 - Barrio 00	
Manzana:	000 - Manzana 000	
Dirección/Nombre del predio		
Código postal:	550000	
Dirección:	N.º 10 - VÍA INTERNA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL	
Servidumbres del predio		
No tiene servidumbre		
Referencias cartográficas		
Planeta:	Venta:	Folio número:

Ilustración 15 VUR Predio Nro. 2. Zona Verde de la Manzana 3 C.R.C. Palmeras II



Alcaldía de
SAN GIL

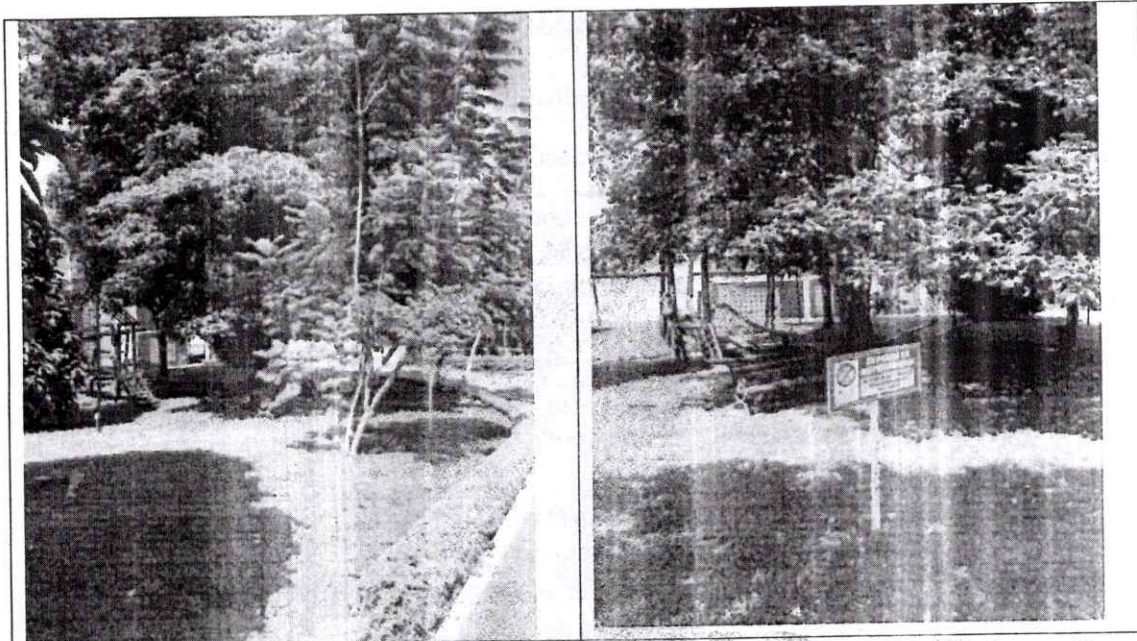


Ilustración 16 Aspectos del Predio Nro. 2. Zona Verde de la Manzana 3 C.R.C. Palmeras II



Ilustración 17 Carta Catastral 0606 Predio Nro. 2. Zona Verde de la Manzana 3 C.R.C. Palmeras II





4.1.3. Predio Nro. 3. Zona Social y Deportiva de la Manzana 5 (Manzana Catastral 0605)

Nro. Predio	Área Predio	Matrícula Inmobiliaria	Dirección
03	1732,00m ²	686790100000006090006000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION
Zona Social y Deportiva ubicada en la manzana 5 del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, del municipio de San Gil, esquina de la calle 11A Este con carrera 9C, adyacente a los lotes Nro. 60, y Nro. 80, Actualmente se encuentra mejorado con jardines, Cancha Sintética, Cancha múltiple de concreto, Cerramientos, Salón Comunal y mantenimiento permanente			
Linderos y medidas del Predio Nro. 3			
POR EL NORTE, Partiendo del punto No. 1 al punto No. 2, de occidente a oriente en línea recta en una extensión de 31,80 metros con el predio identificado con el Nro Catastral. 686790100000006050100000000000			
POR EL ORIENTE, Partiendo del punto No. 2 al punto No. 3, de norte a sur en línea recta en una extensión de 51,31 metros con la vía interna del Conjunto Residencial.			
POR EL SUR, Partiendo del punto No. 3 al punto No. 4, de oriente a occidente en línea quebrada en una extensión de 31,26 metros; con la vía interna del Conjunto Residencial			
POR EL OCCIDENTE, Partiendo del punto No. 4 al punto No. 1, de sur a norte en línea quebrada en una extensión de 40,14 metros, con el predio identificado con el Nro Catastral. 686790100000006050022000000000,			

Tabla 14 Predio Nro. 3. Zona Social y Deportiva de la Manzana 5 C.R.C. Palmeras II

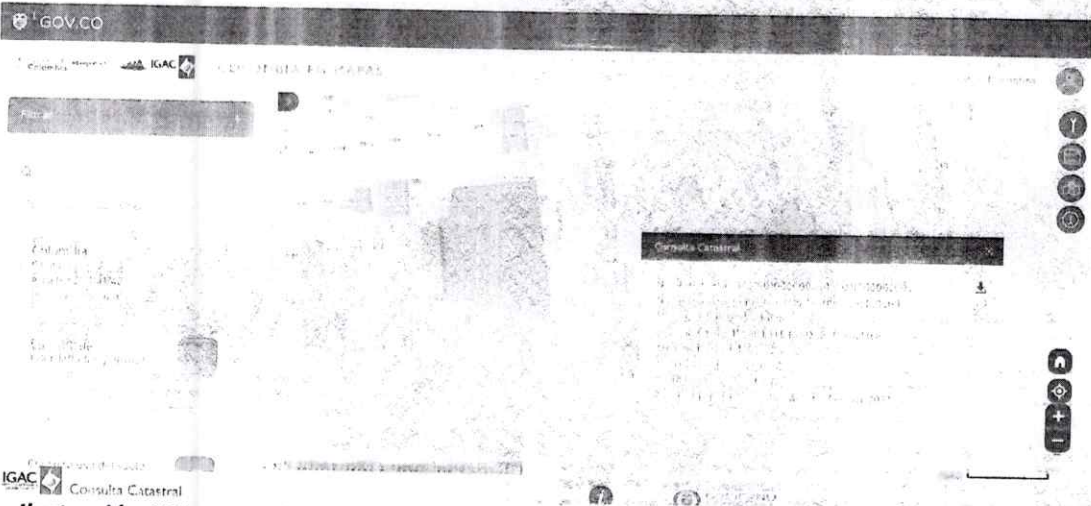


Ilustración 18 Imagen Geoportal Predio Nro. 3. Zona Social y Deportiva de la Manzana 5 C.R.C. Palmeras II



Alcaldía de
SAN GIL

[illegible]

Ilustración 19 VUR. Predio Nro. 3. Zona Social y Deportiva de la Manzana 5 C.R.C. Palmeras II

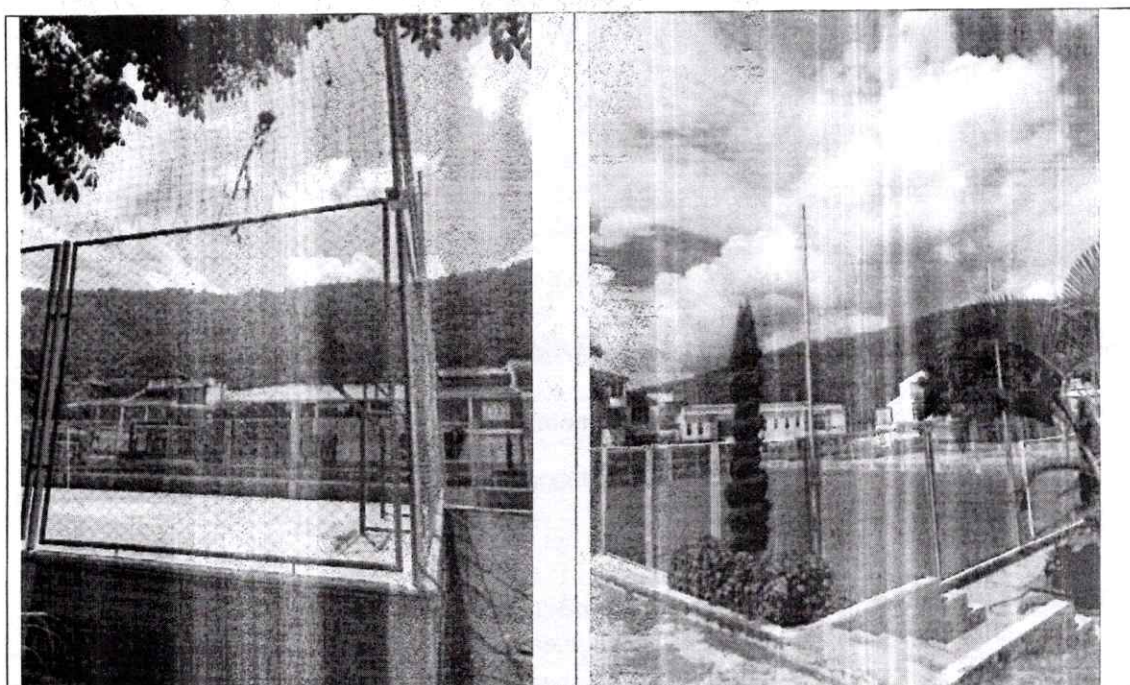


Ilustración 20 Aspectos Predio Nro. 3, Zona Social y Deportiva de la Manzana 5 C.R.C. Palmeras II





Ilustración 21 Carta Catastral 0605 Zona Social y Deportiva de la Manzana 5 C.R.C. Palmeras II

4.1.4. Predio Nro. 4. Zona Social y Deportiva de la Manzana 5 (Manzana Catastral 0609)

Nro. Predio	Área Predio	Matrícula Inmobiliaria	Dirección
04	1948,00m ²	686790100000006090006000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION
Zona Social y Recreativa ubicada en la manzana 5 del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, del municipio de San Gil, sobre la calle 11A Este, adyacente a los lotes Nro. 55, 56, 57, 58, 59, 76 y 77, Actualmente se encuentra mejorado con jardines, Salón de eventos de dos plantas, piscina para adultos, piscina para niños, con Cerramientos y mantenimiento permanente			
Linderos y medidas del Predio Nro. 4			
POR EL NORTE , Partiendo del punto No. 1 al punto No. 2, de occidente a oriente en línea quebrada en una extensión de 148,02 metros con los predios identificado con los Nros Catastrales. 686790100000006090001000000000, 686790100000006090002000000000, 686790100000006090003000000000, 686790100000006090004000000000, 686790100000006090005000000000, y con con la vía interna del Conjunto Residencial			
POR EL ORIENTE , Partiendo del punto No. 2 al punto No. 3, de norte a sur en línea quebrada en una extensión de 46,26 metros con los predios identificado con los Nros Catastrales 686790100000006090007000000000, 686790100000006090008000000000.			



Alcaldía de
SAN GIL

POR EL SUR, Partiendo del punto No. 3 al punto No. 4, de oriente a occidente en línea recta en una extensión de 82,35 metros; con el predio identificado con el Nro Catastral 686790100000002100030000000000 CRC Palmeras I

POR EL OCCIDENTE, Partiendo del punto No. 4 al punto No. 1, de sur a norte en línea recta en una extensión de 41,83 metros, con el camino real que conduce a la vereda Jaral San Pedro

Tabla 15 Predio Nro. 4, Zona Social y Recreativa ubicada en la manzana 5 C.R.C. Palmeras II

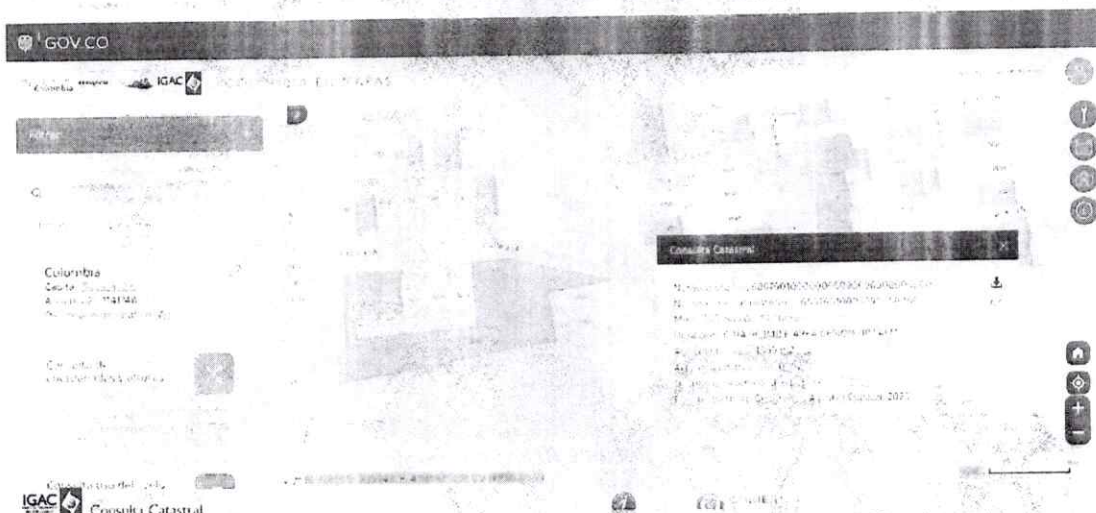


Ilustración 22 Imagen Geoportal Predio Nro. 4, Zona Social y Recreativa ubicada en la manzana 5 C.R.C. Palmeras II

Identificación	
Número predial:	686790100000002100030000000000
Estado del predio:	Activo
Número predial anterior:	686790100000002100030000000000
Tipo de predio:	M - Municipio
Destinación económica del predio:	M - Municipio
Matrícula inmobiliaria	
Circulo registral:	San Gil
No registro:	San Gil
Datos de ubicación	
Departamento:	SANTANDER
Municipio:	SAN GIL
Zona:	Barrio
Comuna:	Barrio
Manzana:	Manzana
Dirección/Nombre del predio	
CALLE DE LA MANZANA 5 C.R.C. PALMERAS II	
Servidumbres del predio	
Servidumbre de paso	
Referencias cartográficas	
Plano	

Ilustración 23 VUR, Predio Nro. 4, Zona Social y Recreativa ubicada en la manzana 5 C.R.C. Palmeras II



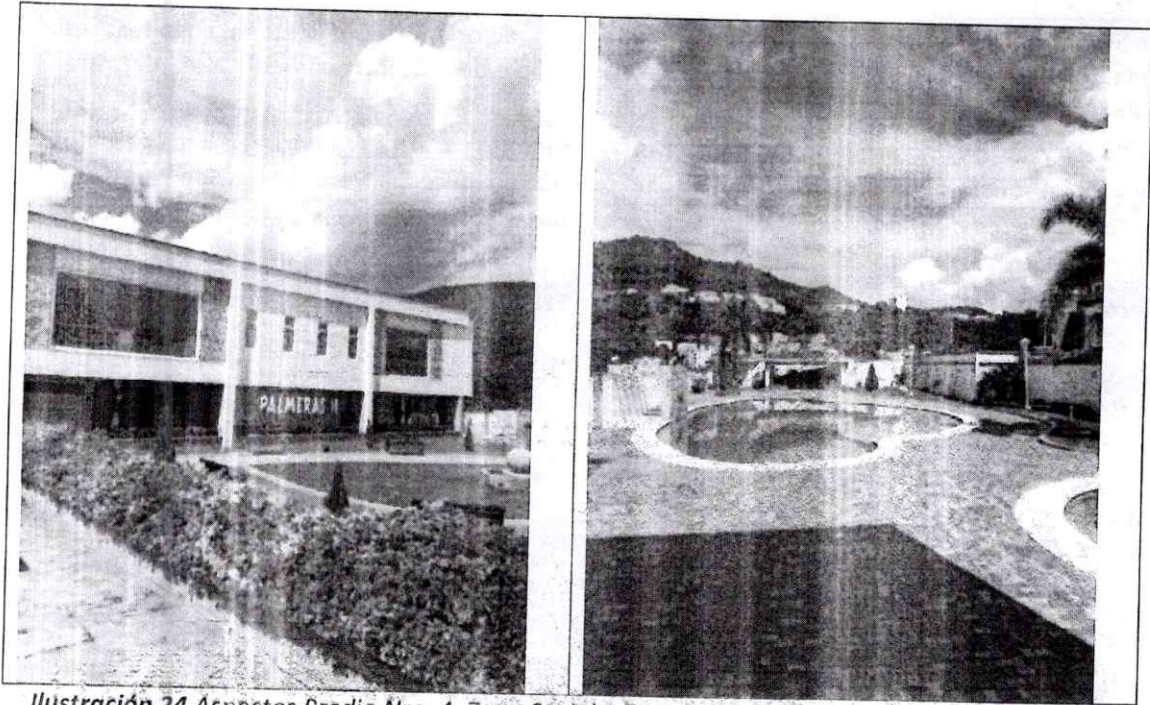


Ilustración 24 Aspectos Predio Nro. 4, Zona Social y Recreativa ubicada en la manzana 5 C.R.C. Palmeras II

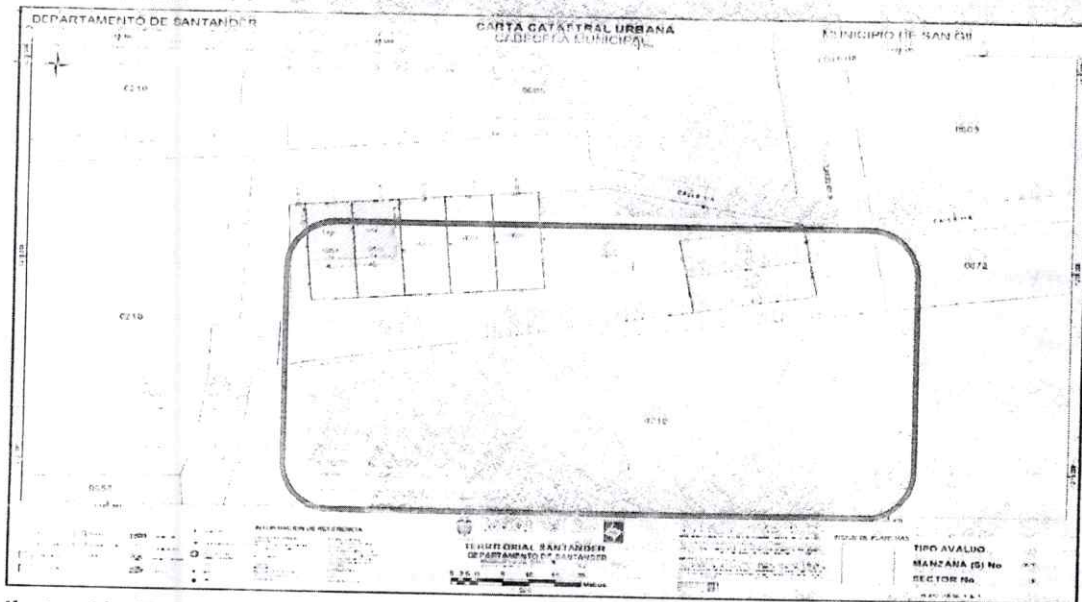


Ilustración 25 Carta Catastral 0609 Predio Nro. 4, Zona Social y Recreativa ubicada en la manzana 5 C.R.C. Palmeras II

4.1.5. Predio Nro. 5. Zona Verde de la Manzana 5 (Manzana Catastral 0605)



Nro. Predio	Área Predio	Matrícula Inmobiliaria	Dirección
05	69,00m²	686790100000006050028000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION
Zona verde ubicada Ubicado en la manzana 5 del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, del municipio de San Gil, adyacente al lote Nro. 65, Actualmente se encuentra mejorado con jardines, vegetación ornamental y mantenimiento permanente			
Linderos y medidas del Predio Nro. 5			
POR EL NORTE, Partiendo del punto No. 1 al punto No. 2, de occidente a oriente en línea recta en una extensión de 00,91 metros con el predio identificado con el Nro Catastral. 686790100000006050103000000000			
POR EL ORIENTE, Partiendo del punto No. 2 al punto No. 3, de norte a sur en línea recta en una extensión de 24,03 metros con el predio identificado con el Nro Catastral. 686790100000006050027000000000 lote 65 de la misma urbanización.			
POR EL SUR, Partiendo del punto No. 3 al punto No. 4, de oriente a occidente en línea recta en una extensión de 04,19 metros; con la vía interna del Conjunto Residencial			
POR EL OCCIDENTE, Partiendo del punto No. 4 al punto No. 1, de sur a norte en línea recta en una extensión de 24,38 metros, con el predio identificado con el con el camino real que conduce a la vereda Jaral San Pedro			

Tabla 16 Predio Nro. 5. Zona verde de la Manzana 5 C.R.C. Palmeras II

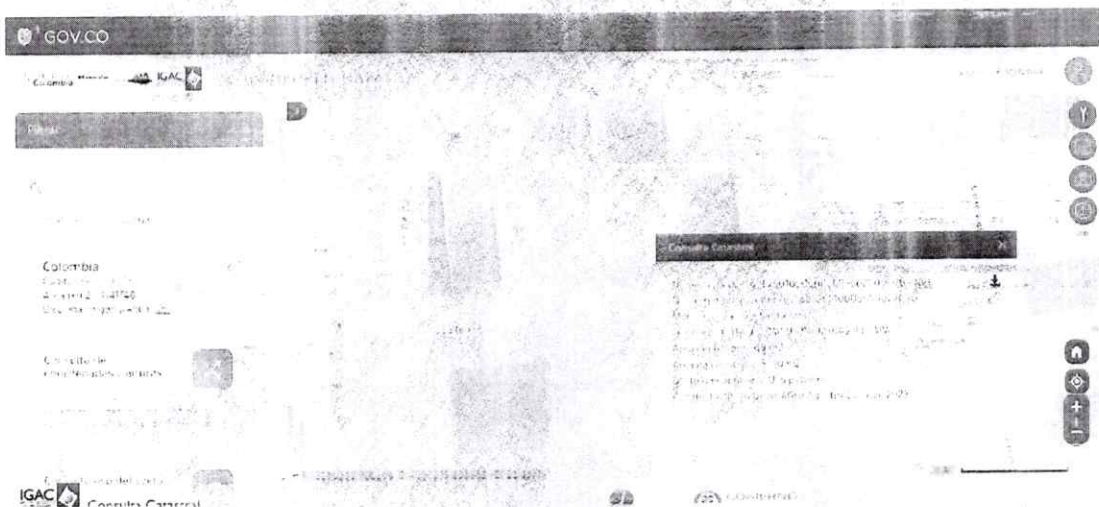


Ilustración 26 Imagen Geoportal Predio Nro. 5. Zona verde de la Manzana 5 C.R.C. Palmeras II





Ilustración 29 Carta Catastral 0605 Predio Nro. 5. Zona verde de la Manzana 5 C.R.C. Palmeras II.

5. ESTUDIO TOPOGRÁFICO DE LA ÁREAS DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y LEGAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PALMERAS II

Conviene tener en cuenta, que las áreas que oficialmente a día de hoy componen el Conjunto Residencial Palmeras II, fueron establecidas mediante la Resolución Nro. 075 de 2009 y Licencia de Construcción Nro. 0291 de 2009, Actos Administrativos vigentes, a través de los cuales se procedió a la legalización de dicho desarrollo urbanístico.

ÁREAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PALMERAS II RESOLUCIÓN NRO. 075 DE 2009 Y LICENCIA NRO. 0291 DE 2009		
	TOTAL ZONAS COMUNES. Áreas de zonas verdes, Áreas de zonas recreativas, Áreas de vías vehiculares, Áreas peatonales y andenes	15.209,17 m²
	TOTAL ÁREA LOTEADA DEL CONJUNTO Corresponde a la sumatoria de las áreas de los 80 lotes	17.096,75 m²
	ÁREA TOTAL DEL CONJUNTO Corresponde al área del predio incluida en la licencia	31.462,69 m²

Tabla 17 Áreas de cesión y áreas loteadas Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II Resolución Nro. 075 de 2009

CONCEJO MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER

PAOZA

SECRETARIA GENERAL



DESCRIPCIÓN DE ZONAS COMUNES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PALMERAS II	
Áreas zonas verdes	4.062,13 m ²
Áreas de zonas recreativas	3.283,04 m ²
Áreas de vías vehiculares	5.613,38 m ²
Áreas peatonales y andenes	2.250,62 m ²
ÁREA TOTAL DEL PREDIO	31.462,69 m²

Tabla 18 Resumen Zonas Comunes y Zonas Verdes Resolución Nro. 075 de 2009

5.1. Determinación del ÁREA BRUTA del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

Con el fin de tener claridad respecto de la determinación que se dará al **ÁREA BRUTA** del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

Área bruta. Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o delimitado(s) por un plan parcial.

(Decreto 075 de 2013, artículo 1)

Áreas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana. Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios y distritos para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.

(Decreto 4065 de 2008, artículo 2)

Cesión obligatoria. Es la enajenación gratuita de tierras en favor de la entidad territorial correspondiente, que da en contraprestación a la autorización para urbanizar o parcelar.

(Decreto 1319 de 1993, artículo 1)

Manzana. Es la superficie comprendida dentro del perímetro delimitado por las vías públicas peatonales o vehiculares.

(Decreto 798 de 2010, artículo 3)

El **ÁREA BRUTA** del predio del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, se encuentra determinada por la sumatoria de los predios sobre los cuales se llevó a cabo los sucesivos desarrollos urbanísticos, esto es el **primer desarrollo** urbanístico del 14 de septiembre de 1998, con Escritura Pública Nro. 2172 de 1998, de la Notaría Segunda de San Gil, mediante la cual se desarrolla el predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria Nro. 319-0023965, con un área de 22.400 m², y es "LOTEADO" en 5 manzanas compuestas por 65 lotes, y el **Segundo Desarrollo** Urbanístico del 30 de enero de 2004, con Escritura Pública 157 de 2004, de la Notaría Segunda de San Gil, mediante la cual se desarrolla el predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria Nro. 319-40523, con un área aproximada de 4.000 m², y es "LOTEADO" e "INCORPORADO" al desarrollo urbanístico denominado Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, esta incorporación estuvo compuesta por 12 lotes, y finalmente un **Tercer Desarrollo** Urbanístico de 19 de marzo de 2009, que fue adelantado para corregir errores, mediante Resolución Nro. 075 de 2009, y se aprueba la legalización de la licencia de urbanismo para



Alcaldía de SAN GIL

80 lotes en el conjunto cerrado residencial Las Palmeras II, acompañada de la Licencia de Construcción Nro. 0291 de 2009.

Ahora bien, mediante el levantamiento topográfico que sirve como base para el presente informe y concepto técnico jurídico, fue posible determinar el perímetro físico y el polígono que delimita el área del Conjunto Residencial y su respectivo alinderamiento, el cual corresponde a la siguiente descripción:

Por el norte, Partiendo del punto No. 1 al punto No. 2, de occidente a oriente en línea quebrada en una extensión de 170,12 metros con el predio identificado con el Nro. Catastral. 686790100000006050091000000000 y la urbanización Bella Isla Reservado. **Por el oriente**, Partiendo del punto No. 2 al punto No. 3, de norte a sur en línea recta en una extensión de 152,61 metros con la vía que del municipio de San Gil conduce a la vereda San Pedro. **Por el sur**, Partiendo del punto No. 3 al punto No. 4, de oriente a occidente en línea recta en una extensión de 276,54 metros; con la urbanización Conjunto Residencial Palmeras I, **Por el occidente**, Partiendo del punto No. 4 al punto No. 1, de sur a norte en línea quebrada en una extensión de 241,13 metros, con el camino real de la Vereda Jaral San Pedro y con los predios identificados con los Nros. Catastrales. 686790100000006050100000000000, 686790100000006050103000000000, 686790100000006050102000000000, 686790100000006050101000000000.

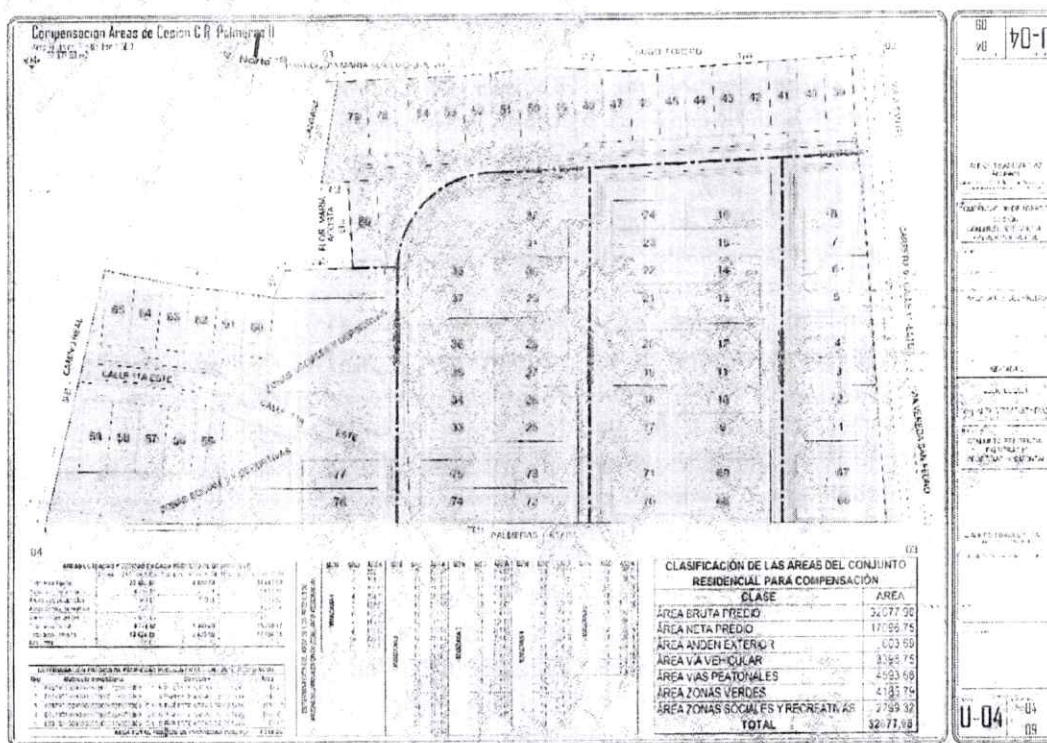


Ilustración 30 Plano U4 Determinación del ÁREA BRUTA del C.R.C Palmeras II



ANÁLISIS COMPARATIVO ÁREAS LICENCIADAS Y TOPOGRAFÍA		
	RES. NRO. 075 Y LIC. NRO. 0291 DE 2009	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO 2024
ÁREA BRUTA	31.462,69 m ²	32.677,98 m ²

Tabla 19 Análisis comparativo de Área Bruta Licenciada y el Área Bruta del levantamiento topográfico

A modo de **Conclusión Preliminar** con respecto del Área Bruta del Conjunto Residencial, es posible establecer, que existe una significativa diferencia de **1.215,29 m²** entre el área efectivamente determinada por el levantamiento topográfico y el área contenida en la resolución 075 de 2009.

5.2. Determinación del **ÁREA NETA** del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

Con el fin de tener claridad respecto de la determinación que se dará al **ÁREA NETA** del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones

Área neta urbanizable. Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

(Decreto 2181 de 2006, artículo 2 y Decreto 075 de 2013, artículo 1)

Área o predio urbanizable no urbanizado. Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuáles se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma.

(Decreto 3050 de 2013, artículo 3)

Área o predio urbanizado: Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega material de ellas a las autoridades competentes, o se acredite que realizó la compensación de estas obligaciones por otros mecanismos debidamente autorizados por la autoridad competente según las normas en virtud de las cuáles fueron expedidas.

Área útil. Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.

(Decreto 2181 de 2006, artículo 2, Decreto 075 de 2013, artículo 1)

El **ÁREA NETA** del predio del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, se encuentra determinada por la sumatoria de las áreas de cada uno de los 80 predios individuales, ubicados en las 5 manzanas, producto de los sucesivos desarrollos urbanísticos, el cual finaliza por arrojar las siguientes áreas a hoy, las cuales han sido verificadas a través de levantamiento topográfico.



Alcaldía de
SAN GIL

DETERMINACIÓN DEL ÁREA DE LOS PREDIOS DE PROPIEDAD PRIVADA EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL															
MZN	NRO	ÁREA	MZN	NRO	ÁREA	MZN	NRO	ÁREA	MZN	NRO	ÁREA	MZN	NRO	ÁREA	
MANZANA 1	1	222.75	MANZANA 2	9	216.00	MANZANA 3	25	216.00	MANZANA 4	39	215.10	MANZANA 5	55	182.25	
	2	218.25		10	216.00		26	216.00		40	213.30		56	186.75	
	3	211.50		11	216.00		27	216.00		41	212.50		57	193.00	
	4	204.75		12	216.00		28	216.00		42	209.70		58	202.50	
	5	198.00		13	216.00		29	216.00		43	207.90		59	211.50	
	6	191.25		14	216.00		30	216.00		44	206.10		60	182.25	
	7	184.50		15	216.00		31	216.00		45	204.30		61	186.75	
	8	175.50		16	216.00		32	216.00		46	206.10		62	189.00	
	66	230.00		17	216.00		33	216.00		47	204.30		63	189.00	
	67	230.00		18	216.00		34	216.00		48	216.00		64	202.50	
TOTAL		2066.50		19	216.00		35	216.00		49	221.70		65	217.50	
MANZANA 1	1	222.75		20	216.00		36	216.00		50	222.75		76	216.00	
	2	218.25		21	216.00		37	216.00		51	218.25		77	216.00	
	3	211.50		22	216.00		38	216.00		52	213.75		TOTAL		2575.00
	4	204.75		23	216.00		72	216.00		53	211.50				
	5	198.00		24	216.00		73	216.00		54	216.00				
	6	191.25		68	216.00		74	216.00		78	216.00				
	7	184.50		69	216.00		75	216.00		79	397.00				
	8	175.50		70	216.00		TOTAL		3888.00	80	235.00				
	66	230.00		71	216.00					TOTAL		4247.25			
					TOTAL		4320.00								
TOTAL TOPOGRAFIA				17096.75											

Tabla 20 Relación del Área individual de cada uno de los 80 lotes del C.R.C Palmeras II

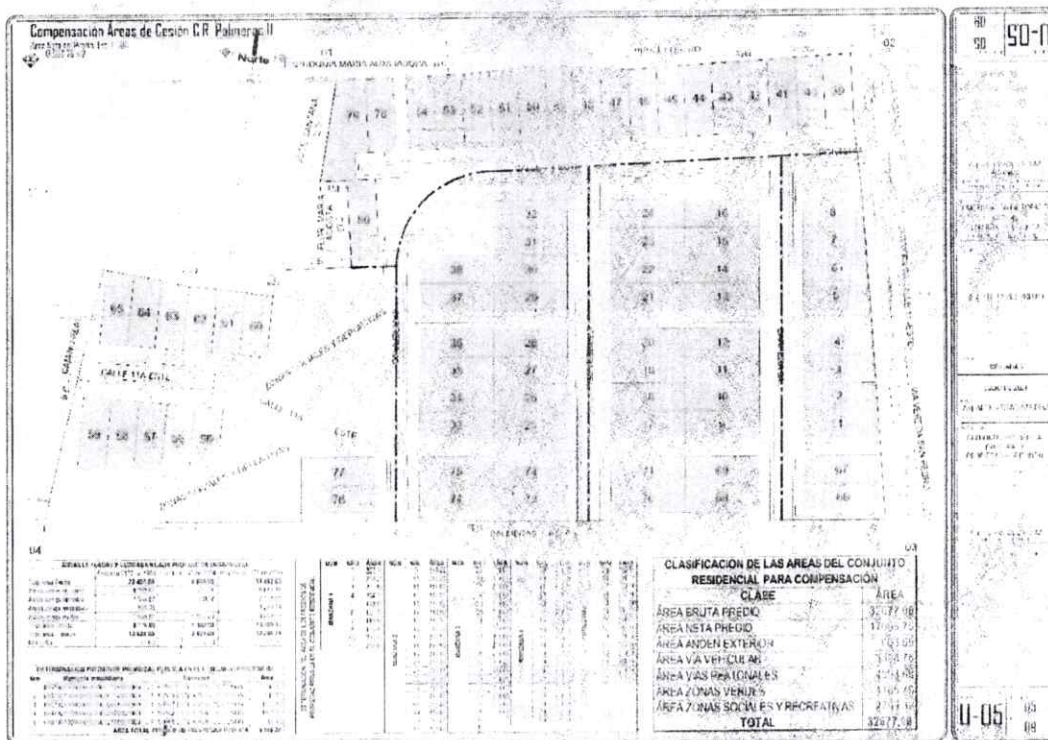


Ilustración 31 Plano U4 Determinación del ÁREA NETA del C.R.C Palmeras II





ANÁLISIS COMPARATIVO ÁREAS LICENCIADAS Y TOPOGRAFÍA		
	RES. NRO. 075 Y LIC. NRO. 0291 DE 2009	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO 2024
ÁREA NETA	17.096,75 m ²	17.096,75 m ²

Tabla 21 Análisis comparativo de Área Neta Licenciada y el Área Neta del levantamiento topográfico

A modo de **Conclusión Preliminar** con respecto del Área Neta del Conjunto Residencial, es posible establecer que coinciden las áreas entre las sumatorias de los 80 predios establecidos en la resolución 075 de 2009 y el levantamiento topográfico del año 2024.

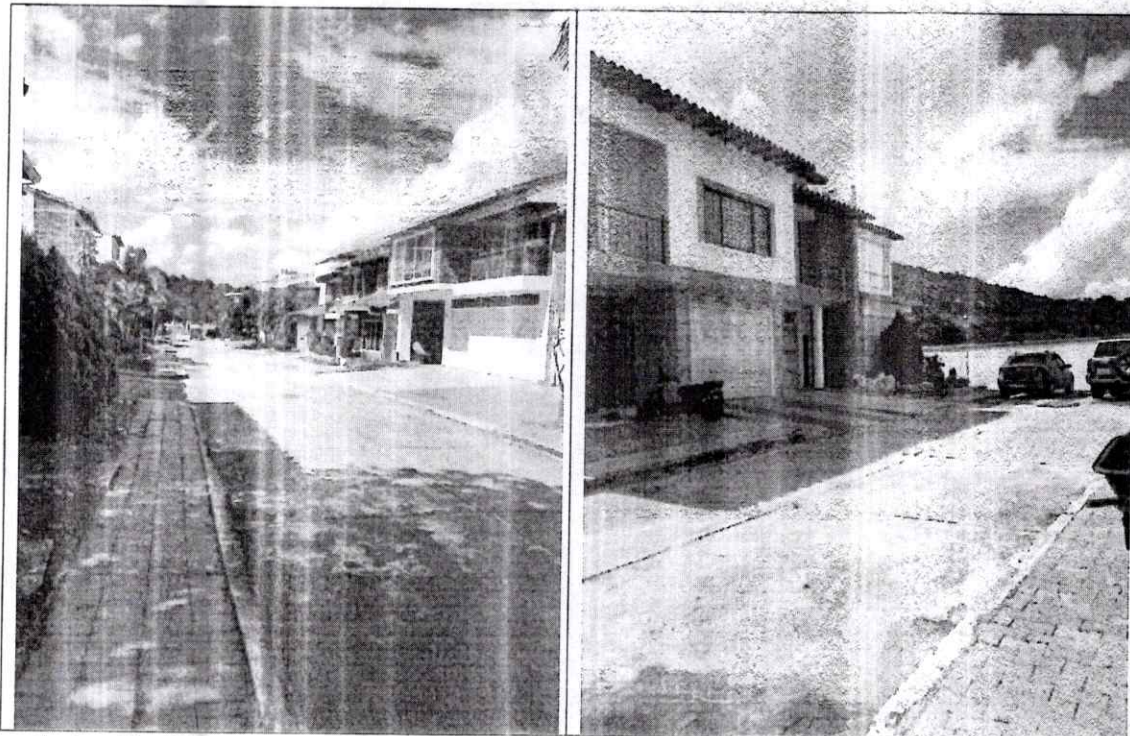


Ilustración 32 Aspectos generales de lotes urbanizados que componen el Área Neta del C.R.C. Palmeras II.

5.3. Determinación de ANDENES Y VÍAS PEATONALES del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

Con el fin de tener claridad respecto de la determinación que se dará a los **ANDENES Y VÍAS PEATONALES** del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones

Acera o Andén. Franja longitudinal de la vía urbana, destinada exclusivamente a la circulación de peatones, ubicada a los costados de esta.



Alcaldía de SAN GIL

(Decreto 798 de 2010, artículo 3)

Vía de Circulación Peatonal. Zona destinada a la circulación peatonal, conformada por las franjas de amoblamiento y de circulación peatonal, tales como andenes, senderos y alamedas.

(Decreto 798 de 2010, artículo 3)

El **ÁREA DE ANDENES Y VÍAS PEATONALES** del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, se encuentra integrado por el andén ubicado al exterior del Conjunto Residencial y los andenes ubicados al interior, y que corresponden a aquellos que integran el perfil vial y algunos pasos peatonales que atraviesan las manzanas 1, 2 y 3.

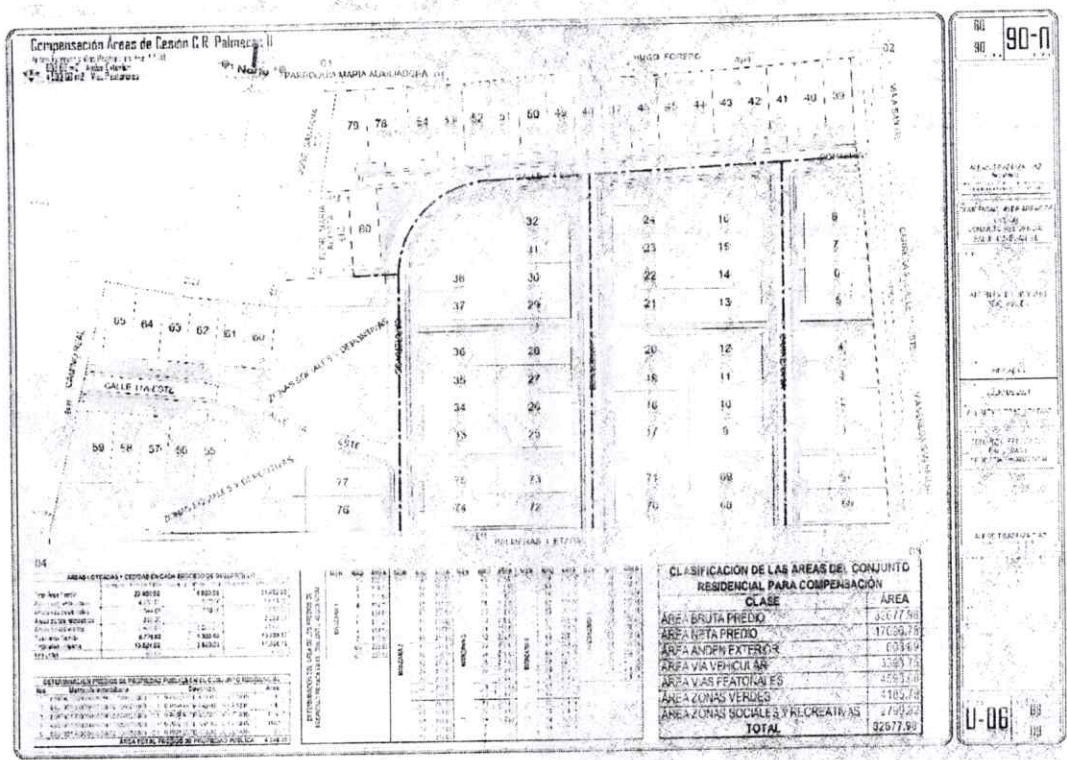


Ilustración 33 Plano U6 Determinación de ANDENES Y VIAS PEATONALES del C.R.C Palmeras II

Se encuentran conformados estos andenes por una cinta de adoquines o concreto, que actúa como circulación peatonal, la cual discurre de manera paralela a ambos costados de la vía vehicular, de aproximadamente 1,20m de ancho con su respectivo bordillo – sardinel, acompañada de una faja de amoblamiento que corresponde al acceso a los garajes de cada una de las unidades residenciales que componen el conjunto residencial.

Las circulaciones peatonales han sido mejoradas con bordillos, amoblamientos ornamentaciones y cuentan con mantenimiento permanente por parte del Conjunto Residencial





ANÁLISIS COMPARATIVO ÁREAS LICENCIADAS Y TOPOGRAFÍA		
	RES. NRO. 075 Y LIC. NRO. 0291 DE 2009	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO 2024
ÁREA DE ANDENES Y VÍAS PEATONALES INTERNAS	2.250,62 m ²	4.593,68 m ²
ÁREA DE ANDEN EXTERNO	0	603,69 m ²
TOTAL	2.250,62 m ²	5.197,37 m ²

Tabla 22 Análisis comparativo de Andenes y Vías Peatonales Licenciadas y el Área Neta del levantamiento topográfico

A modo de **Conclusión Preliminar** con respecto del área de andenes y vías peatonales del conjunto residencial, es posible establecer que inicialmente no se tuvo en cuenta el retroceso que fue dejado al exterior del desarrollo urbanístico, que corresponde a más de 600 m², el cual se debe tener en cuenta, ya que se debe incluir dentro de las cargas urbanísticas para calcular el área neta, y que si bien se cuantificaron algunos andenes y vías peatonales al interior, en la realidad estas áreas superan por aproximadamente el doble las relacionadas en la resolución 075 de 2009, así pues, el levantamiento topográfico arroja que al interior del conjunto residencial existen **2.343,06 m² de áreas peatonales, adicionales a los relacionados en la licencia urbanística.**

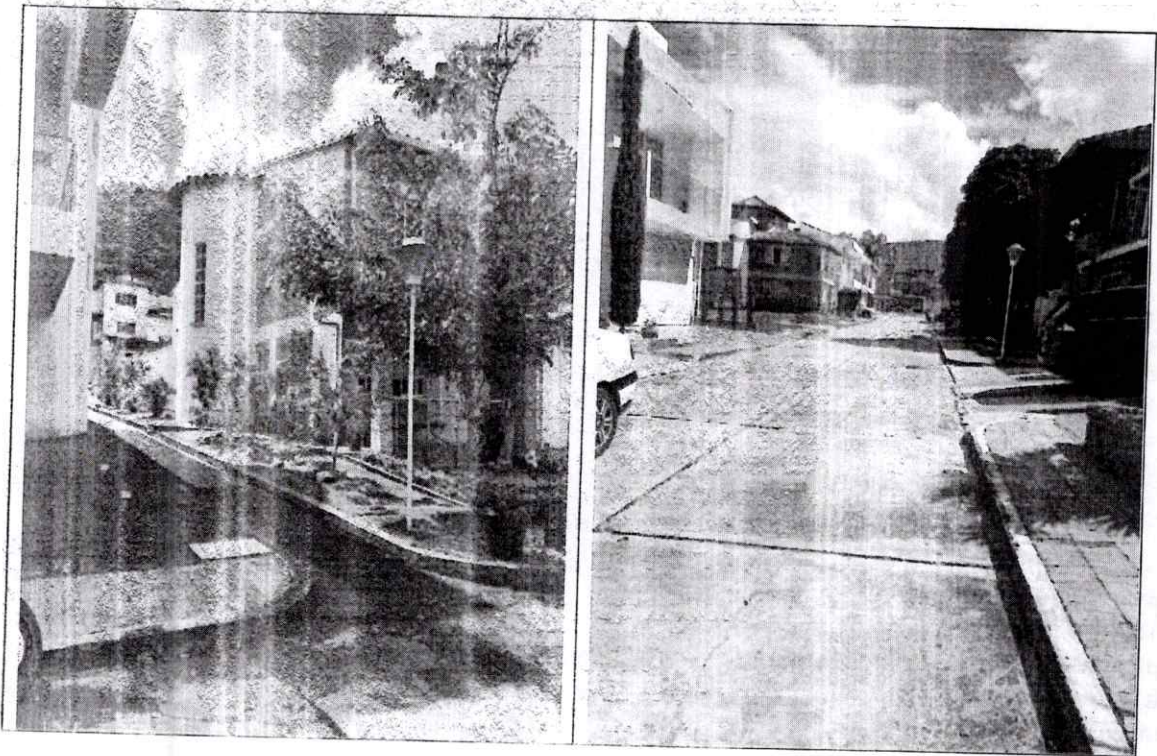




Ilustración 34 Aspectos generales de Andenes, Vías Peatonales, Anden Exterior del C.R.C. Palmeras II.

5.4. Determinación de VÍAS VEHICULARES del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

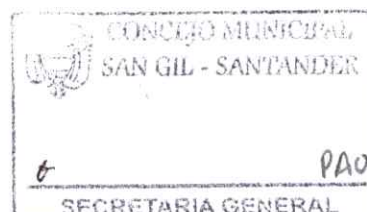
Con el fin de tener claridad respecto de la determinación que se dará a las **VÍAS VEHICULARES** del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones

Calzada. Zona de la vía destinada a la circulación de vehículos.
(Decreto 798 de 2010, artículo 3)

Perfil Vial. Representación gráfica de una vía que esquematiza, en el sentido perpendicular al eje, el conjunto de elementos urbanísticos que la comprenden entre los paramentos de los inmuebles.
(Decreto 798 de 2010, artículo 3)

El **ÁREA DE VÍAS VEHICULARES** del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, se encuentra integrada por la calzada vehicular, que ha sido construida en concreto por parte de los copropietarios del conjunto residencial.

Tienen un ancho aproximado de 5,00m y a pesar de ser objeto de mantenimiento preventivo permanente, por parte de la administración de la copropiedad, se requieren acciones urgentes de mantenimiento correctivo, ya que algunas losas se han agrietado o presentan hundimientos y pérdida de material.



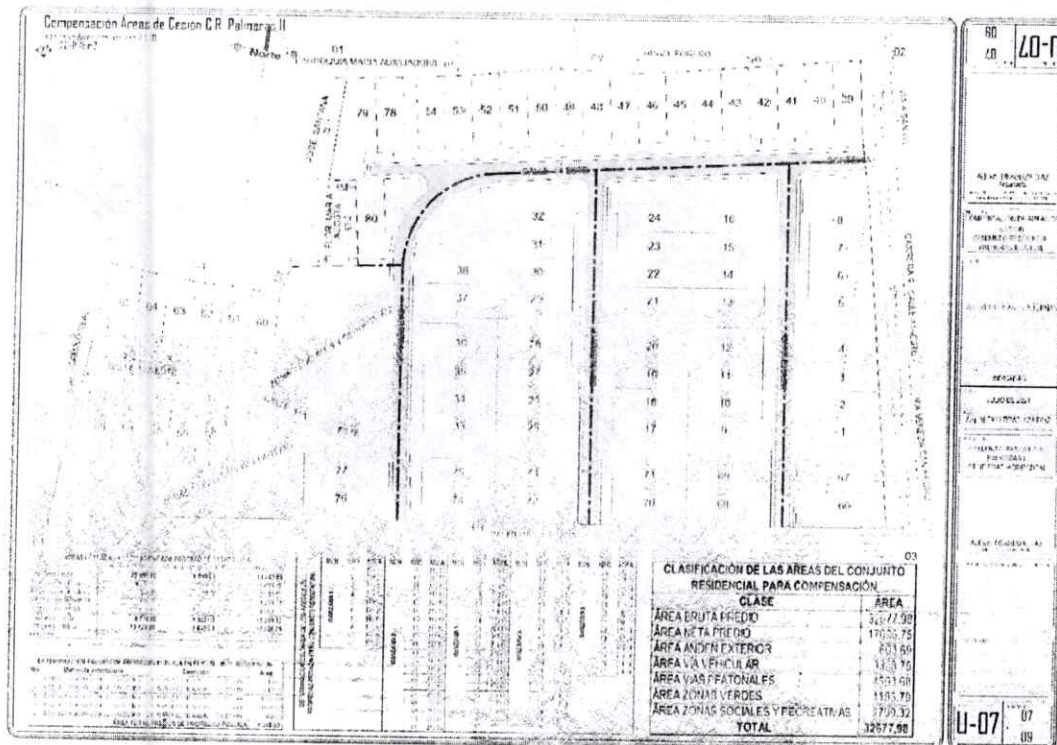


Ilustración 35 Plano U6 Determinación de VIAS VEHICULARES del C.R.C Palmeras II

ANÁLISIS COMPARATIVO ÁREAS LICENCIADAS Y TOPOGRAFÍA		
	RES. NRO. 075 Y LIC. NRO. 0291 DE 2009	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO 2024
ÁREA DE VIAS VEHICULARES	5.613,38 m ²	3.398,75 m ²

Tabla 23 Análisis comparativo Vías Vehiculares Licenciadas y establecidas en el levantamiento topográfico

A modo de **Conclusión Preliminar** con respecto del área de vías vehiculares del conjunto residencial, es posible establecer que existe una marcada diferencia entre el área determinada en la resolución 075 de 2009, y la realidad obtenida mediante el levantamiento topográfico, así pues, el mencionado levantamiento, arroja un total de **2.214,63 m² menos** que los relacionados en la licencia urbanística.

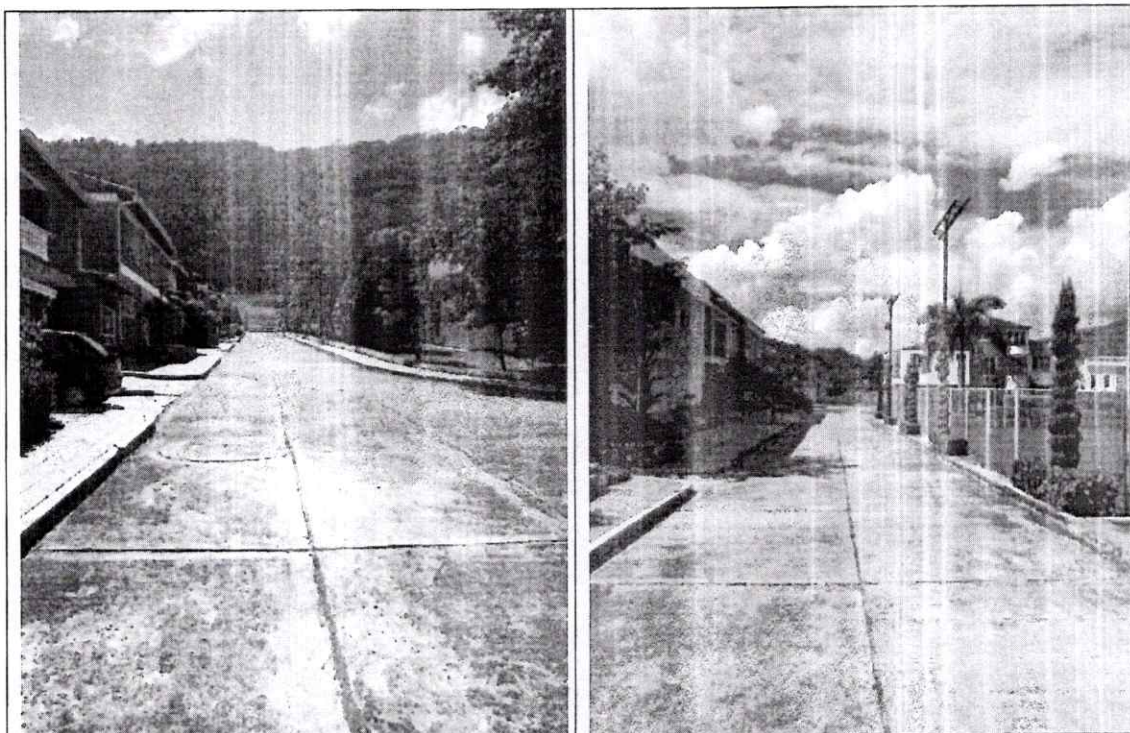


Ilustración 36 Aspectos generales de Vías Vehiculares del C.R.C. Palmeras II

5.5. Determinación de ZONAS VERDES Y ANTEJARDINES del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

Con el fin de tener claridad respecto de la determinación que se dará a las **ZONAS VERDES Y ANTEJARDINES** del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones

Mobiliario Urbano. Conjunto de elementos, objetos y construcciones dispuestos o ubicados en la franja de amoblamiento, destinados a la utilización, disfrute, seguridad y comodidad de las personas y al ornato del espacio público.

(Decreto 798 de 2010, artículo 3)

Zona Verde. Espacio de carácter permanente, abierto y empedrado, de dominio o uso público, que hace parte del espacio público efectivo y destinado al uso recreativo.

(Decreto 798 de 2010, artículo 3)

El **ÁREA DE ZONAS VERDES Y ANTEJARDINES** del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, se encuentra integrada por los espacios libres, carentes de cobertura rígida, que se encuentran plantados especialmente con jardines, ubicados frente a cada lote individual y en los espacios abiertos, que hacen parte de la propiedad pública al interior del conjunto residencial.



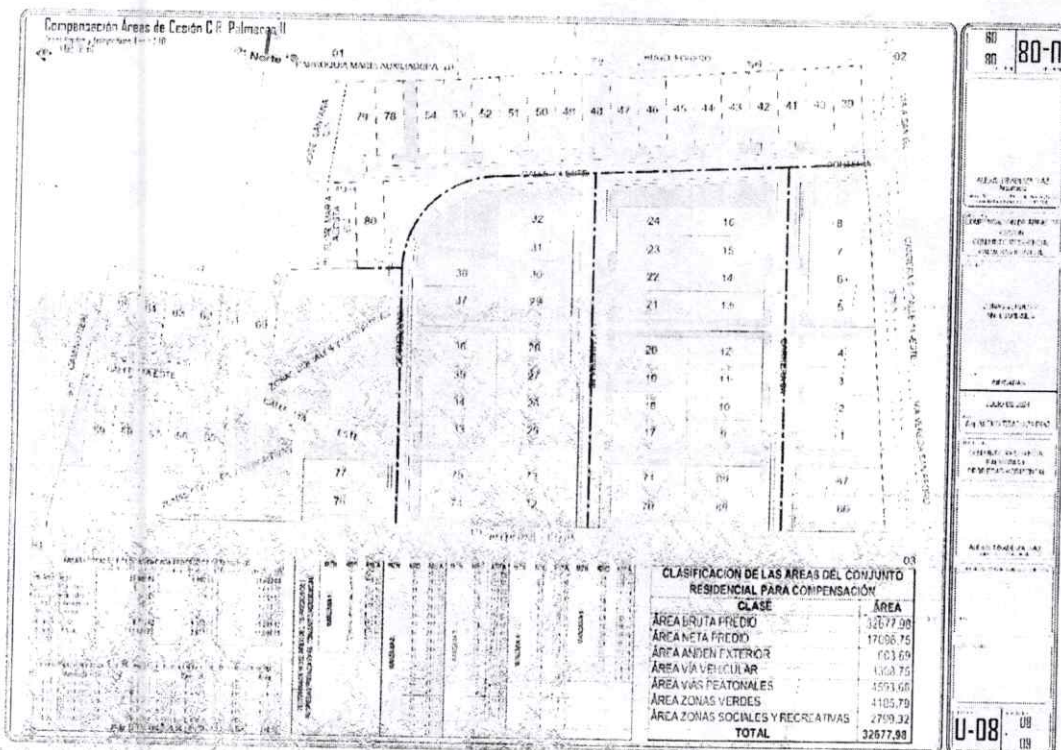


Ilustración 37 Plano U6 Determinación de ZONAS VERDES Y ANTEJARDINES del C.R.C Palmeras II

ANÁLISIS COMPARATIVO ÁREAS LICENCIADAS Y TOPOGRAFÍA		
	RES. NRO. 075 Y LIC. NRO. 0291 DE 2009	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO 2024
ÁREA DE ZONAS VERDES Y ANTEJARDINES	4.062,13 m ²	4.185,79 m ²

Tabla 24 Análisis comparativo de Áreas Zonas verdes y Antejardines Licenciadas y establecidas en el levantamiento topográfico

A modo de **Conclusión Preliminar** con respecto del área de Áreas Zonas verdes y Antejardines del conjunto residencial, es posible establecer que existe una mínima diferencia entre el área determinada en la resolución 075 de 2009, y la realidad obtenida mediante el levantamiento topográfico, así pues, el mencionado levantamiento, arroja únicamente un total de **123,66 m² más** que los relacionados en la licencia urbanística, lo cual no representa un área significativa, frente a la totalidad.

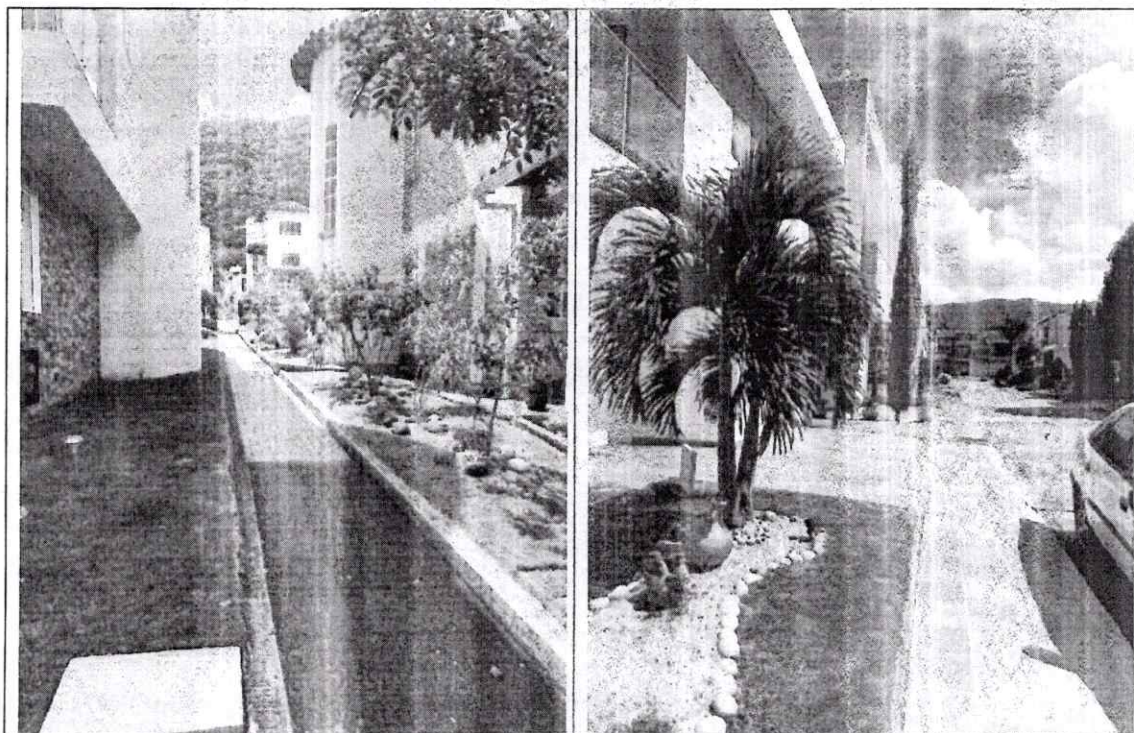


Ilustración 38 Aspectos generales de Zonas Verdes y Antejardines s del C.R.C. Palmeras II

5.6. Determinación de ZONAS SOCIALES Y RECREATIVAS del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

Con el fin de tener claridad respecto de la determinación que se dará a las **ZONAS SOCIALES Y RECREATIVAS** del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones

Equipamiento. Áreas, edificaciones e instalaciones de uso público o privado, destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios colectivos de carácter educativo, formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo, religioso y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos del municipio.
(Decreto 798 de 2010, artículo 3)

CESIÓN TIPO B.

Las áreas de cesión tipo 2, son aquellas áreas que deberán ser cedidas y construidas por el urbanizador de un conjunto, destinada para los siguientes servicios comunales y recreacionales de los habitantes del conjunto.

(Acuerdo Municipal 007 de 2023 PBOT de San Gil, Artículo 548)

El **ÁREA DE ZONAS SOCIALES Y RECREATIVAS** del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, se encuentra integrada esencialmente por 2 predios que hacen parte de la propiedad pública al interior del conjunto residencial. Por una parte la Zona Social y Recreativa ubicada en la manzana 5 del



Alcaldía de SAN GIL

Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, del municipio de San Gil, sobre la calle 11A Este, adyacente a los lotes Nro. 55, 56, 57, 58, 59, 76 y 77, Actualmente se encuentra mejorado con jardines, Salón de eventos de dos plantas, piscina para adultos, piscina para niños, con Cerramientos y mantenimiento permanente por otra parte la Zona verde ubicada Ubicado en la manzana 5 del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, del municipio de San Gil, adyacente al lote Nro. 65, Actualmente se encuentra mejorado con jardines, vegetación ornamental y mantenimiento permanente

ANÁLISIS COMPARATIVO ÁREAS LICENCIADAS Y TOPOGRAFÍA		
	RES. NRO. 075 Y LIC. NRO. 0291 DE 2009	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO 2024
ÁREA DE ZONAS SOCIALES Y RECREATIVAS	3.283,04 m ²	2.799,32 m ²

Tabla 25 Análisis comparativo de Zonas SOCIALES Y RECREATIVAS Licenciadas y establecidas en el levantamiento topográfico

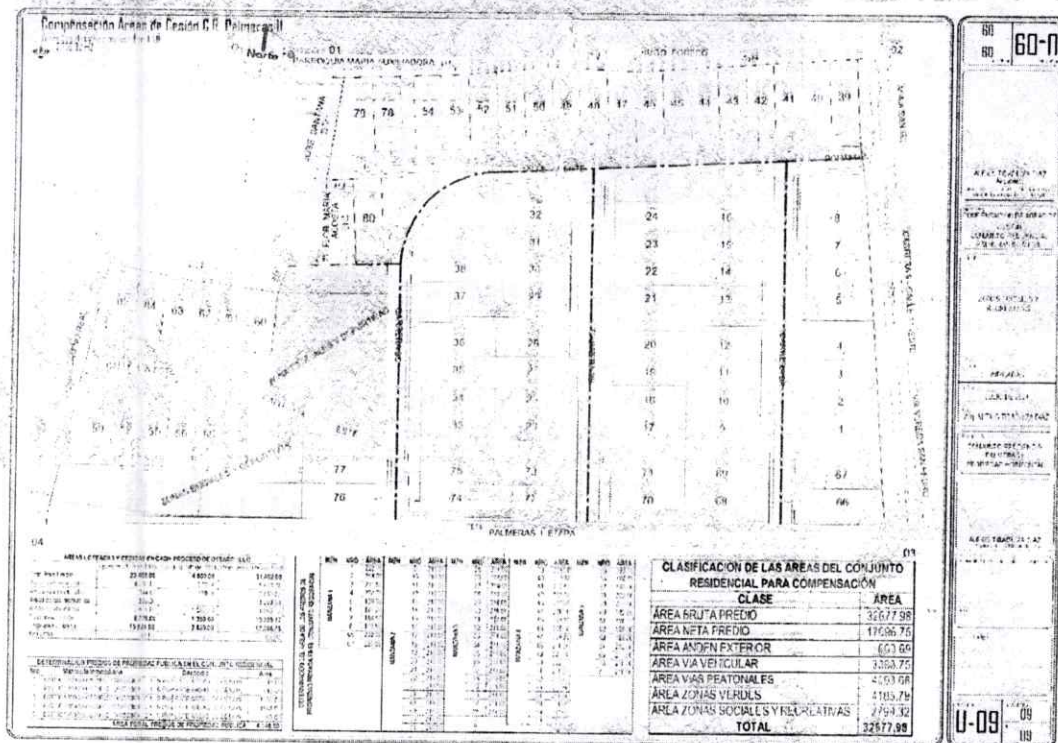


Ilustración 39 Plano U9 Determinación de ZONAS SOCIALES Y RECREATIVAS del C.R.C Palmeras II

A modo de **Conclusión Preliminar** con respecto del área de ZONAS SOCIALES Y RECREATIVAS del conjunto residencial, es posible establecer que existe una importante diferencia entre el área determinada en la resolución 075 de 2009, y la realidad obtenida mediante el levantamiento topográfico, así pues, el mencionado levantamiento, arroja un total de 483,72 m² menos que los relacionados en la licencia urbanística, lo cual representa un área significativa, frente a la totalidad.



6. FUNDAMENTO JURÍDICO DEL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN, ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 550 DEL ACUERDO MUNICIPAL 007 DE 2023, PBOT DEL MUNICIPIO DE SAN GIL

El destino de los bienes que hacen parte del espacio público se encuentra reglamentado desde la expedición de la **Ley 9 de 1989**, "Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones", en sus Artículos 6 y 7, en los cuales se establece:

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.

Artículo 7.

Los Concejos Municipales y Distritales podrán, de acuerdo con sus competencias, crear entidades responsables de administrar, defender, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión. Así mismo, el alcalde Municipal o Distrital en el marco de sus competencias podrá crear dependencias u organismos administrativos, otorgándoles autonomía administrativa y financiera sin personería jurídica.

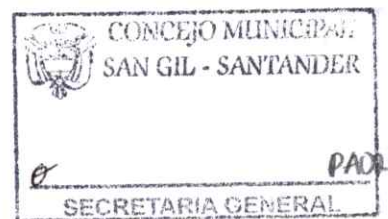
Posteriormente el **Decreto 1504 de 1998**, "Por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial", en su Artículo 4, establece:

Artículo 4

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

Más recientemente, el **Decreto 1077 de 2015**, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.", establece:

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.

ARTÍCULO 2.2.6.1.4.5 Determinación de las áreas de cesión.

Sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo municipal o distrital. Estas provisiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación.

Si la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público en los lugares apropiados, según lo determine el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En todo caso, por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:

- 1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.*
- 2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.*
- 3. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.*

Parágrafo. *Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero, ni canjeado por otros inmuebles.*

Finalmente, desde una perspectiva local, el **Acuerdo Municipal 007 de 2023**, "Por el cual se adopta la Revisión Ordinaria del Plan Básico del Ordenamiento Territorial del Municipio de SAN GIL" en su artículo 550, establece la Compensación como una posibilidad de dar cumplimiento a la entrega de Áreas de Cesión, compensadas en dinero cuando se dé cumplimiento a ciertas características especiales así:

Artículo 550 Compensación por áreas de cesión.



Esta disposición se refiere a la acción de entregar o ceder, por parte de los propietarios, urbanizadores y/o ocupantes involucrados en el desarrollo de una actuación urbanística, una suma de dinero a modo de compensación.

Esta medida se aplicará cuando las zonas de cesión Tipo A presenten áreas interiores a las mínimas exigidas por Ley, o cuando su ubicación sea inconveniente para el Municipio y no cumple con los parámetros mínimos establecidos por la Ley y el plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Gil; este valor se destinará para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público del Municipio.

Jurisprudencialmente, la Corte Constitucional en Sentencia de Constitucionalidad C-295 de 1993, Normas acusadas: artículos 1 parcial, 2 parcial y 7 parcial de la ley 9 de 1989. Magistrado Ponente: Dr. CARLOS GAVIRIA DIAZ, en la cual se resuelve DECLARAR EXEQUIBLES LOS APARTES DEMANDADOS DE LOS ARTICULOS 1 y 2 DE LA LEY 9 DE 1989. Y EXEQUIBLES LAS PARTES DEMANDADAS DEL ARTICULO 7 DE LA LEY 9 DE 1989, incluye.

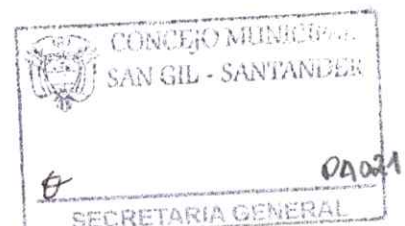
Cuando las áreas de cesión para las zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los concejos municipales. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

7. ETAPAS Y RESPONSABLES DEL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN, ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 550 DEL ACUERDO MUNICIPAL 007 DE 2023, PBOT DEL MUNICIPIO DE SAN GIL

Del mismo modo, el Acuerdo Municipal 007 de 2023 establece tanto las responsabilidades del municipio, y los particulares, como el procedimiento y los requisitos para adelantar este trámite, quedando totalmente reglamentada y regulada la compensación de Áreas de Cesión Tipo A, en el municipio de San Gil, por parte de quienes están obligados a ceder y cumplen los requisitos legales para ello.

El procedimiento de compensación de áreas de cesión, establecido a partir del artículo 550 y siguientes del Acuerdo Municipal 007 de 2023, PBOT del municipio de San Gil, implica responsabilidades por parte, tanto del obligado a satisfacer la cesión urbanística, como del municipio al ser el receptor de las cesiones obligatorias. Las etapas más relevantes que se deben adelantar se relacionan a continuación.

Procedimiento por parte del obligado a satisfacer la carga urbanística





La copropiedad, a través su representante legal, deberá solicitar formalmente la Compensación de Áreas de Cesión Tipo A, previsto en el Acuerdo Municipal 007 de 2023 de San Gil.

La copropiedad elaborará un Levantamiento Topográfico y urbanístico Detallado, firmado por el o los profesionales responsables, en el cual se indique el área, los linderos debidamente amojonados y con indicación de coordenadas "CTM-12" en concordancia con la Resolución 471-529 de 2020 IGAC, donde se incluya la georreferenciación de los puntos que servirán de referencia para el alindero de las diferentes áreas privadas, públicas, sociales, deportivas y viales, que permitan determinar la cantidad y la ubicación de los metros cuadrados a compensar.

El artículo 558 del Acuerdo 07 de 2023 recoge requisitos que bajo una interpretación análoga se puede aplicar para este procedimiento de compensación.

El artículo 559 del Acuerdo 07 de 2023 determina que la Secretaría de Gobierno y la SCUI deberá identificar material y jurídicamente las áreas de cesión tipo A. Por lo tanto, serán quienes certifiquen las áreas recibidas por el municipio y aquellas susceptibles a compensar.

En resumen, el artículo 560 del PBOT de San Gil, reglamenta el procedimiento de sustitución de las áreas de cesión tipo A, así:

La SCUI determinará (certificará) si la obligación de cesión se cumplió total o parcialmente y, en consecuencia, identificará el porcentaje de área y metros cuadrados de cesión tipo A que el urbanizador no entregó. Deberá adelantar un procedimiento de saneamiento y recuperación de espacio público, ya que se cumplió parcialmente debido a que no se entregaron materialmente).

La SCUI determinará el área a compensar y deberá motivar la inconveniencia para su aprovechamiento y/o sustitución.

La Secretaría de Gobierno requerirá por escrito al obligado para que comparezca.

El responsable de la carga urbanística deberá acreditar documento que dé cuenta de la entrega material de las áreas de cesión, por lo contrario, podrá optar por solicitar se acepte la compensación en dinero del área de cesión tipo A respectiva.

La SCUI emitirá concepto técnico.

Corresponderá a los obligados asumir el pago de los gastos sobre los trámites para el saneamiento básico a realizar.

La copropiedad, adelantará el proceso de modificación de la Licencia Urbanística de Urbanización (modalidad Reurbanización).



La Secretaría de Hacienda ordenará la elaboración de un avalúo corporativo que se realizará en los términos establecidos en el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

El Municipio de San Gil llevará a cabo acciones orientadas a dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 551 a 558 del Acuerdo Municipal 007 de 2023, por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio, en relación con el proceso de compensación de áreas de cesión tipo A y que en general corresponden a:

Artículo 551 Responsable del cumplimiento de carga urbanística

Es la persona que, por su calidad de urbanizador, propietario u ocupante de un predio cuyo desarrollo urbanístico generó a favor del municipio el deber de entregar las Áreas de cesión tipo A para equipamiento municipal, quien deberá concurrir ante la administración para sanear esta carga mediante cualquiera de las opciones contempladas en esta norma, a saber:

- a) la entrega del área de cesión tipo A definida en la licencia de urbanismo respectiva*
- b) la sustitución de dicha cesión por otro predio conforme las condiciones de ley o*
- c) la compensación en dinero del valor definido en el avalúo correspondiente.*

Artículo 554 Avalúo comercial:

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán entidades autorizadas por la Ley para tal procedimiento.

Artículo 555 Compensación de áreas de cesión tipo A

Las áreas de cesión tipo A de los proyectos urbanísticos donde se expida o se haya expedido licencia de urbanismo y/o parcelación y que a la fecha de expedición del presente acto no hayan sido entregadas al Municipio, podrán compensarse por dinero, previo avalúo comercial realizado en la forma establecida en el presente Decreto.

Los dineros recibidos por este concepto serán destinados para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público y/o equipamientos comunitarios y su ejecución, e ingresarán al fondo para el espacio público del Municipio de San Gil.

Las disposiciones de la compensación serán aplicables también para aquellos proyectos urbanísticos en donde se haya expedido licencia de urbanismo y/o parcelación y el mismo no se hubiere ejecutado en su totalidad.

Artículo 558 Requisitos que deben soportar la solicitud de sustitución de cesiones tipo A.

La solicitud de Sustitución de Espacio Público en Inmuebles o Terrenos, deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

El interesado presentara ante la secretaria de control urbano e infraestructura así como la secretaria de Gobierno, para lo cual creara el Departamento Administrativo





Alcaldía de **SAN GIL**

Defensoría del Espacio Público por escrito la solicitud de sustitución en inmuebles y allegara la siguiente documentación:

- a. Solo serán susceptibles de sustitución de cesiones tipo A, predios con área superiores a 2000 m2 que cumplan con los requisitos de ley para efectos de la sustitución.*
- b. Copia de los certificados de libertad y tradición que acrediten la titularidad del inmueble o inmuebles objeto de la sustitución, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud.*
- c. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.*
- d. Poder o autorización debidamente otorgada, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con presentación personal de quien lo otorgue.*
- e. Copia del documento del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la sustitución, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio.*
- f. Plano topográfico del predio o predios o parte del predio objeto de la sustitución, firmado por el o los profesionales responsables, en el cual se indique el área, los linderos debidamente amojonados y con indicación de coordenadas "CTM-12" en concordancia con la resolución 471-529 de 2020 IGAC, secciones viales, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás información pública disponible.*
- g. Una copia en medio impreso del levantamiento urbanístico y arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas, debidamente rotulado y firmado por un arquitecto con matrícula profesional, quien se hará responsable legalmente de la información contenida en ellos. Los planos deben contener como mínimo la siguiente información:*

- Localización de los predios a sustituir en un plano topográfico georreferenciado.*
- Localización en un plano topográfico del inmueble propuesto en la sustitución.*
- Levantamiento urbanístico y arquitectónico a legalizar con el cerramiento, donde se localice y discrimine el área privada y el espacio público a sustituir en su totalidad, debidamente amojonado y alinderado.*
- Levantamiento topográfico del terreno el inmueble propuesto para la sustitución*
- Cuadro de áreas donde se especifique, el área total del predio teniendo en cuenta las escrituras y el folio de matrícula inmobiliaria, área del espacio público encerrado a compensar y sustituir y el área total del espacio privado.*

Responsabilidades por parte del Municipio de San Gil

Del mismo modo, el Municipio de San Gil, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 559, 560, 561, 565, 567, 569, 570, 571, 574, del Acuerdo Municipal 007 de 2023, por el cual se adopta el



Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio, debe llevar a cabo acciones orientadas a dar cumplimiento al proceso de compensación de áreas de cesión tipo A y que en general corresponden a:

Artículo 559. Inventario e identificación de las áreas de cesión tipo A

La secretaria de gobierno y la Secretaría de control urbano e infraestructura, desarrollara un proceso de inventario de las áreas cesión tipo A, identificando material y jurídica de las Áreas de Cesión tipo A en titularidad de la Entidad territorial con la finalidad de consolidar el sistema de información de los bienes inmuebles que conforman el espacio público del Municipio. Asimismo, en desarrollo de tal cometido deberá contrastar los listados de las áreas de cesión entregadas con la información obtenida con las licencias urbanísticas expedidas en el Municipio, con el fin de establecer sus características y cumplimiento de las normas urbanísticas y adelantar las actuaciones que sean pertinentes (Compensación y/o sustitución).

Artículo 560. Comité evaluador de compensación o sustitución

Crease el comité Evaluador de Compensación y/o Sustitución, que estará compuesto por el secretario de Planeación, Secretario de Control Urbano, Secretario de Hacienda, Secretaria Jurídica, el Tesorero, Secretario de gobierno y el Alcalde o su delegado. El objeto principal de dicho Comité será el de establecer la viabilidad de la procedencia de la compensación y/o sustitución según el caso, verificar el cumplimiento de los requisitos, revisión de los soportes establecidos y manifestar mediante acta de comité evaluador la viabilidad para el proceso de compensación o sustitución y así quede registrada la decisión.

Procedimiento para efectuar la Compensación y /o Sustitución:

Cuando se requiera efectuar la compensación y/o sustitución de las áreas de cesión tipo A, se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) La secretaria de control urbano e infraestructura y la secretaria de gobierno, y en el caso de existir una oficina o departamento de espacio Público organizará un registro de las licencias urbanísticas ya expedidas no vigentes con el objeto de determinar si la obligación se cumplió total o parcialmente y en consecuencia proceder a identificar el porcentaje de área y metros cuadrados de cesión tipo A que el urbanizador o propietario no entregó, adelantar el proceso de saneamiento y recuperación de espacio público.
- b) La secretaria de control urbano e infraestructura determinará la cantidad de área a compensar o sustituir.
- c) La secretaria de Gobierno individualizará al responsable de la entrega de la cesión tipo A referenciada.
- d) La secretaria de Gobierno requerirá por escrito al obligado y /o responsable de esta carga urbanística para que comparezca en un término de diez (10) días calendario.
- e) El responsable de la carga urbanística en el evento en que considere que la obligación por la que se le llama fue cumplida en debida forma y oportunidad deberá aportar los





Alcaldía de **SAN GIL**

documentos y soportes que acrediten tal situación. En el evento en que no acredite lo señalado, podrá optar por cualquiera de las siguientes opciones: a) realizar la entrega del área de cesión inicialmente definida en la licencia urbanística. b) Solicitar se acepte la sustitución por otro predio que cumpla con las condiciones de ley o c) Solicitar se acepte la compensación en dinero del área de cesión tipo A respectiva.

f) La secretaría de Gobierno remitirá a la mayor brevedad los casos para estudio al comité evaluador, bien sea que procedan como respuesta al requerimiento realizado, de oficio o por solicitud del obligado, acompañado de: estudio técnico jurídico del predio a entregar correspondiente a la cesión tipo A definida en la licencia de urbanismo o el propuesto en caso de sustitución o el reporte de la solicitud para compensación según el caso. La secretaría de control urbano e infraestructura deberá realizar la evaluación de las condiciones físicas, técnicas y urbanísticas sobre el terreno correspondiente a la cesión tipo A definida en la licencia de urbanismo o del propuesto para la sustitución, verificando que se garantice que el inmueble presenta condiciones para destinarse a espacio público, para parques, plazas, alamedas, zonas verdes y equipamientos y emitirá un concepto de viabilidad en la materia.

g) El Comité Evaluador analizará y conceptuará sobre lo siguiente: a) la procedencia de solicitud de compensación y/o sustitución presentada por solicitud de parte b) el cumplimiento de condiciones y requisitos para que proceda la sustitución y/o compensación iniciado de oficio c) la viabilidad de que se realice la entrega del área de cesión inicialmente definida en la licencia urbanística cuando así lo haya solicitado el responsable de la carga urbanística. Estas decisiones se harán constar en acta que será suscrita por todos los integrantes del Comité la cual contendrá por cada caso como mínimo:

- Identificación del proyecto urbanístico
- Copia de la licencia urbanística
- Identificación del alinderamiento de la cesión tipo A mediante sistema de coordenadas de acuerdo con el PBOT y demás instrumentos.
- Identificación del responsable de la carga urbanística
- Identificación del área.
- Motivación y/o argumentación de la autorización
- La autorización expresa de que proceda con la compensación o sustitución.

h) El predio para entregar en sustitución por la cesión tipo A, en el evento que requiera ser desenglobado, solo será recibido por el Municipio de San Gil, cuando el responsable haya agotado los trámites de subdivisión material del predio, protocolización e inscripción registral de dicho acto.

i) Si los trámites anteriores determinan la viabilidad técnica y condiciones jurídicas para la sustitución y/o la compensación, el Comité Evaluador en la sesión respectiva solicitará a la Secretaría de Hacienda Municipal realizar el o los avalúos comerciales requeridos (se realizarán avalúos tanto del predio que debía entregarse como Área de cesión tipo A, como también del predio con el cual pretende sustituirse el mismo. En tratándose de compensación, el avalúo se hará sobre el predio que debía entregarse como Área de cesión tipo A, para determinar así el valor a compensar). Dichos avalúos se realizarán en los términos establecidos en el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la



Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan. En la comparación de los valores del avalúo corporativo de los predios a sustituir, el valor del predio sustituto deberá ser igual o mayor al valor del inmueble a sustituir (el que originariamente se concibió como área de cesión tipo A en la licencia de urbanismo). Dichos avalúos se efectuarán a través de las entidades autorizadas por la ley para tal objeto.

j) Para efectos de proceder con la compensación, una vez allegado el avalúo comercial del predio que originariamente se concibió como área de cesión tipo A en la licencia de urbanismo, la Secretaria de Hacienda y la Secretaria de gobierno, realizarán el acto administrativo motivado correspondiente en el que se determina el valor a compensar y adelantará los trámites para su notificación al responsable quien dispondrá de diez (10) días hábiles para su pago o de lo contrario se remitirá a la Tesorería Municipal para inicio del trámite de cobro coactivo.

k) En tratándose de compensación, una vez efectuado el pago, el propietario, poseedor u urbanizador, solicitará el trámite de modificación de la licencia urbanística originaria, conforme a los requerimientos establecidos por la Ley Nacional, para efectos del saneamiento correspondiente.

l) Corresponde a los obligados de las situaciones contempladas en el presente acto administrativo, asumir el pago de la totalidad de los gastos que se deban cancelar por los trámites que se incurra para el saneamiento básico a realizar.

Artículo 561 Decisión sobre la solicitud

Las decisiones del Comité Evaluador se elevarán a acto administrativo por parte del Departamento Administrativo Defensoría del Espacio Público contra este acto procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación y el de Apelación ante el Alcalde Municipal.

Artículo 565 Destino de los ingresos generados por concepto de compensación de cesiones tipo A.

Los recursos generados por concepto de compensaciones de cesiones tipo A ingresarán al Fondo para el espacio público, el cual deberá ser creado dentro del estatuto tributario y su inversión se sujetará a lo allí dispuesto.

Artículo 567 Destinación de los recursos por compensación.

Si la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público en los lugares apropiados, para su aprovechamiento en áreas que disponga el comité de compensación o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Artículo 569 Fondo compensatorio de cesiones tipo a

Como mecanismo de manejo de cuenta de alcance presupuestal y contable independiente y exclusivo, sin personería jurídica, con independencia patrimonial, administrativa, contable





y estadística; separada de todas las demás rentas del municipio; lo que permite recaudar, orientar y administrar los recursos percibidos por concepto del pago compensatorio de Cesiones Tipo A.

Artículo 570 Definición.

El fondo dispondrá para su funcionamiento de los siguientes recursos económicos y destinación del gasto:

A) Ingresos corrientes no tributarios tasas y derechos

Pago compensatorio de Cesiones Tipo A.

RECURSOS DE CAPITAL

RECURSOS DE BALANCE

Rendimientos financieros por Pago compensatorio de Cesiones Tipo A.

Artículo 571 Pago compensatorio de cesiones tipo A

Según lo determina el presente Acuerdo, las Cesiones Tipo A son recursos provenientes del pago compensatorio del valor de las áreas con destino al uso público que se deben transferir como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias urbanísticas en áreas con tratamiento de Desarrollo, denominadas Cesiones Tipo A, destinadas a la construcción de espacio público y equipamientos colectivos públicos.

B) Egresos - Gastos De Inversión

Artículo 572 Generación correspondiente al pago compensatorio de cesiones tipo A

Recursos por pago compensatorio de Cesiones Tipo A y Rendimientos financieros por pago compensatorio de Cesiones Tipo A.

Artículo 573 Generación de espacio público derivado del pago compensatorio de cesiones tipo A

Recursos destinados para la generación de espacio público para parques, plazas, alamedas, zonas verdes y equipamientos colectivos o usos dotacionales públicos, a través de procesos de adquisición, cofinanciación, diseño, construcción, mantenimiento, generación, rehabilitación y/o adecuación de espacios públicos correspondientes a las Áreas de Cesión Tipo A en el Municipio de San Gil.

Artículo 574 Finalidad de la cuenta presupuestal.

Los recursos provenientes del pago compensatorio de las Cesiones Tipo A, se destinarán a la generación y/o rehabilitación del espacio público, a través de procesos de adquisición, cofinanciación, diseño, construcción, mantenimiento, generación, rehabilitación y/o adecuación de espacios públicos en el Municipio de San Gil, según sea el caso.

Finalmente, en cumplimiento del artículo 6, de la Ley 9 de 1989,



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

Es por esto que a iniciativa del alcalde del municipio de San Gil, se presenta ante el Honorable Concejo Municipal de San Gil, el presente Proyecto de Acuerdo y su Exposición de Motivos, solicitando la desafectación como bienes inmuebles de uso público sobre las áreas que se encuentran ubicadas al interior del Conjunto Residencial Palmeras II, con el fin de autorizar a la alcaldesa municipal ad hoc de San Gil, para que sean compensadas en dinero, de acuerdo a lo establecido en el Acuerdo Municipal 007 de 2023, PBOT del municipio de San Gil, y se efectúen todos los procedimientos Administrativos a que haya lugar, según la finalidad del Proyecto de Acuerdo presentado.

8. ASPECTOS DE INCONVENIENCIA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS II PARA EL MUNICIPIO DE SAN GIL

De acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989, el Decreto 1504 de 1998, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 007 de 2023 y la Sentencia de Constitucionalidad C-295 de 1993, el destino de los bienes de uso público únicamente puede ser variado por los Concejos Municipales, a iniciativa de los Alcaldes, cuando estos bienes presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas en la normativa urbana, cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, cuando presenten características inconvenientes de accesibilidad, localización, articulación a la estructura urbana, mantenimiento, y muy especialmente cuando proceda el reconocimiento y pago de mejoras por edificaciones construidas sobre estos predios. Así pues, a continuación, se presentan las características de inconveniencia para el municipio de San Gil, respecto de los predios de propiedad pública, y que fueron equivocadamente entregados a modo de cesión al municipio, y que se encuentran al interior del desarrollo urbanístico denominado Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

De este modo fue posible verificar que, al interior del conjunto residencial se encuentran 5 predios registrados como de propiedad pública, los cuales se relacionan a continuación.

IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS DE PROPIEDAD PÚBLICA AL INTERIOR DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PALMERAS II			
Datos obtenidos del Geoportal IGAC			
Nro. Lote	Matrícula Inmobiliaria	Dirección	Área
1	686790100000006050017000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION	116,00 m²
2	686790100000006060007000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION	640,00 m²

CONCEJO MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER

PA021

SECRETARIA GENERAL



3	686790100000006050021000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION	1.650,00 m ²
4	686790100000006090006000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION	1.865,00 m ²
5	686790100000006050028000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION	69,00 m ²
TOTAL ÁREA DE PREDIOS DE PROPIEDAD PÚBLICA.			4.340,00 m²

Tabla 26 Predios De Propiedad Pública Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

No obstante, de acuerdo con los instrumentos de desarrollo a través de los cuales se ha configurado el Conjunto Residencial, las áreas cedidas superan estos predios e incluyen vías vehiculares, circulaciones peatonales y andenes, las cuales por no encontrarse delimitadas y alinderadas, se encuentran confundidas con la totalidad de las áreas libres y comunes del conjunto.

ÁREAS DE CESIÓN Y ÁREAS LOTEADAS CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PALMERAS II		
ESCRITURAS 2.172 DE 1998 Y 157 DE 2004		
1	Área de cesión incluida en Escritura 2172 de 1.998 (M.I. Nro. 319-35536)	8.776,00 m ²
2	Área de cesión incluida en Escritura 157de 2.004 (M.I. Nro. 319-40571)	1.380,00 m ²
Total área de cesión del conjunto (corresponde a la sumatoria de las 2 áreas de cesión)		10.156,00 m²

Tabla 27 Áreas de cesión del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, Escrituras 2.172 de 1998 y 157 de 2004

En resumen, mediante las escrituras anteriormente mencionadas, al interior del desarrollo urbanístico denominado Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, se encuentran unas áreas correspondientes a **10.156,00m²**, que fueron cedidos al municipio de San Gil, por los promotores iniciales del proyecto, que se encuentran incluidos en los Certificados de Tradición y Libertad de Matrícula Inmobiliaria Nro. 319-35536 y 319-40571, y que a día de hoy, pese a su inconveniencia como espacio público urbano, son propiedad del municipio de San Gil.

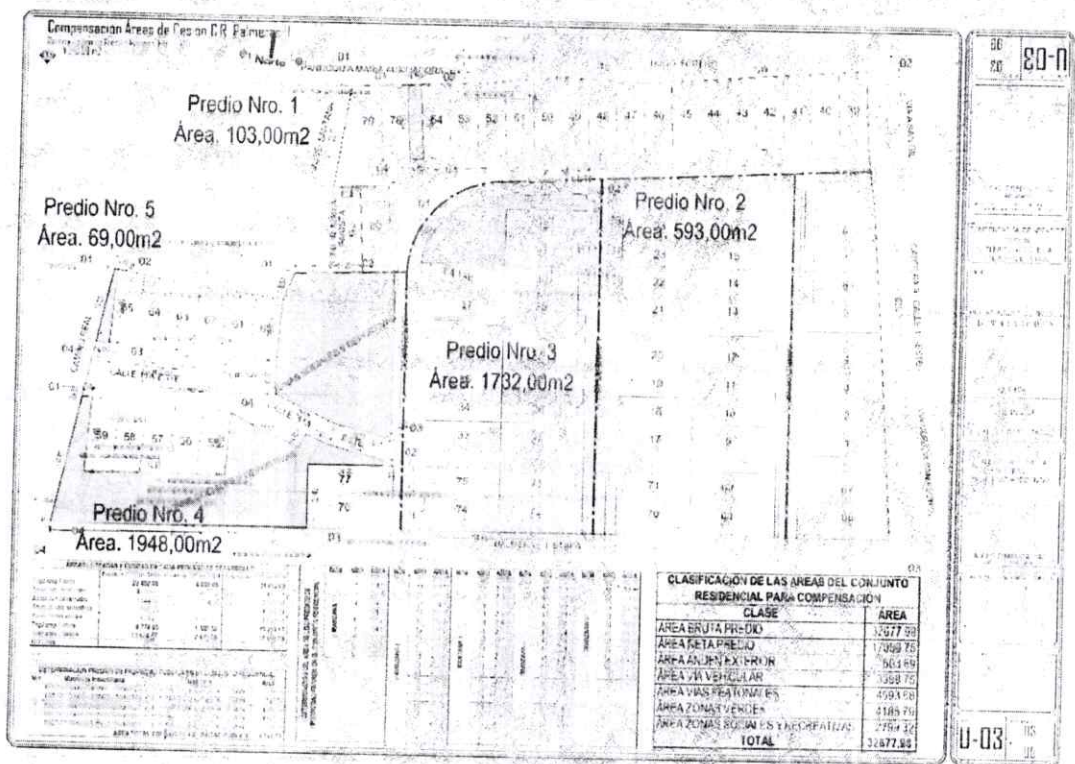


Ilustración 40 Plano U3 Determinación de predios de propiedad pública al interior del C.R.C Palmeras II

8.1. Inconveniencia por el tamaño de los predios de propiedad pública, que se encuentran al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

Como primera medida se debe hacer claridad, en el hecho probado de que, si bien la sumatoria de las áreas de los cinco predios que incluyen propiedad pública, obtenida del estudio de predios en el geoportal del IGAC arroja un total de **4.340,00 m²**, cuando en realidad, mediante levantamiento topográfico se pudo establecer que estas áreas alcanzan un total de **4.445,00 m²**, lo que indica una diferencia de **105,00 m²** de área superior en la realidad, área que es a favor del conjunto o dicho de otra forma, se encuentra en titularidad de la copropiedad

COMPARATIVO DE ÁREAS DE PREDIOS DE PROPIEDAD PÚBLICA IGAC FRENTE AL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO			
Nro.	Matrícula Inmobiliaria	ÁREA IGAC	ÁREA TOPOGRAFÍA
1	686790100000006050017000000000	116,00 m²	103,00
2	686790100000006060007000000000	640,00 m²	593,00
3	686790100000006050021000000000	1.650,00 m²	1.732,00
4	686790100000006090006000000000	1.865,00 m²	1.948,00
5	686790100000006050028000000000	69,00 m²	69,00

CONCEJO MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER

SECRETARIA GENERAL



		4.340,00 m ²	4.445,00 m ²
--	--	-------------------------	-------------------------

Tabla 28 Comparativo de áreas de predios de propiedad pública IGAC frente al levantamiento topográfico

Esta es una situación particularmente compleja, ya que indica que especialmente los predios Nros. 3 y 4 en los que se encuentran construidos los equipamientos como zonas sociales, deportivas y recreativas del conjunto, los cuales en realidad tienen áreas mayores a las establecidas en el IGAC, NO SON DE PROPIEDAD EXCLUSIVA del Municipio de San Gil, y mantienen porcentajes de propiedad de áreas a favor del municipio y porcentajes de propiedad de áreas a favor de los copropietarios.

Ahora bien, el PBOT aprobado mediante Acuerdo Municipal 007 de 2023, no hace referencia a un área mínima para un predio de espacio público obtenido mediante cesión tipo A, sin embargo, en el Acuerdo Municipal 038 de 2003, que adopta la primera generación del PBOT del municipio, en su Artículo 287 De las Cesiones Tipo A, establecía que *Las áreas de Cesión Tipo A, no pueden ser inferiores a 2.000 mts² en un solo globo de terreno*, y si bien este acuerdo no se encuentra vigente, ya que ha sido derogado, si nos permite tener una visión acerca del área que debe tener un predio para espacio público efectivo.

Para el caso en concreto, ninguno de los cinco predios que tienen porcentaje propiedad pública en el conjunto residencial, superan los 2.000,00 m², y si bien no está reglamentado en la norma, es evidente que predios con áreas tan pequeñas son en realidad inconvenientes y no generan ninguna posibilidad de uso como espacio público efectivo.

Queda claro que es inconveniente desde el punto de vista del tamaño y la propiedad de los predios, especialmente los predios, Nro. 3, 686790100000006050021000000000 y Nro. 4, 686790100000006090006000000000, ubicados al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, para el municipio de San Gil, en función a que ninguno de los 5 predios supera los 2.000,00 m², y no está clara su total propiedad en titularidad del municipio de San Gil.



8.2. Inconveniencia por la accesibilidad y la articulación al sistema vial, de las vías vehiculares y andenes o circulaciones peatonales que se encuentran al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

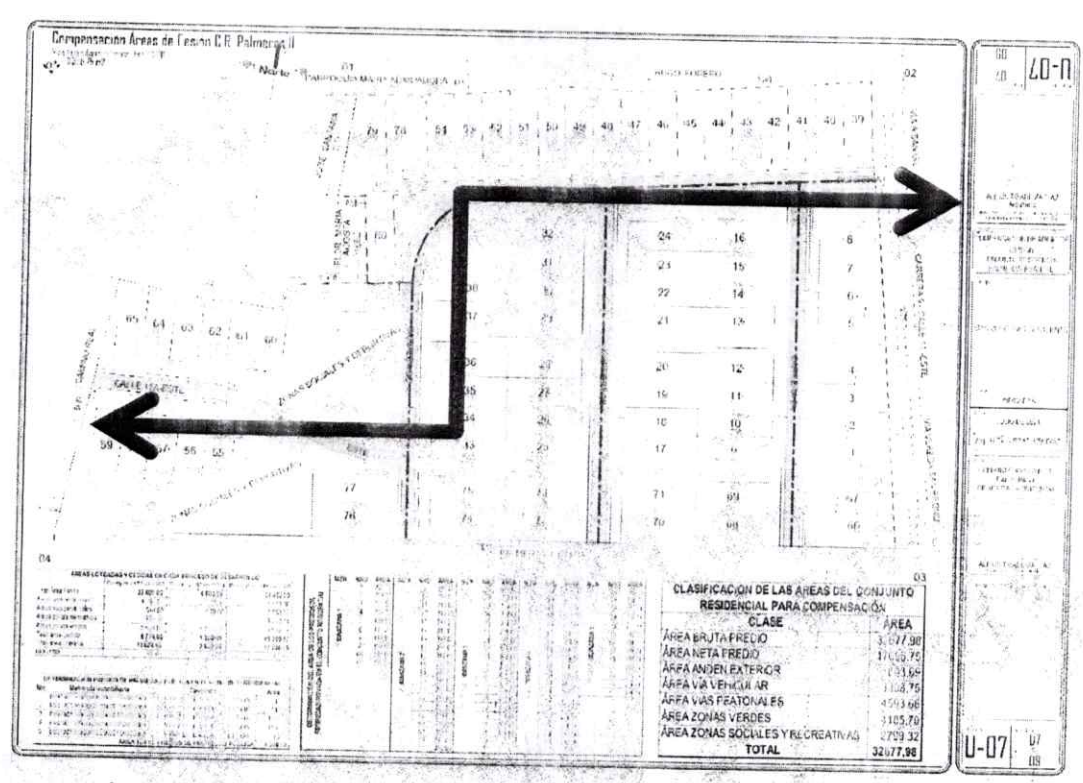


Ilustración 41 Accesibilidad y la articulación al sistema vial del C.R.C Palmeras II

Una vez establecido que del área correspondiente a **10.156,00 m²** y que fueron equivocadamente entregados a modo de cesión al municipio de San Gil, **4.340,00 m²**, se encuentran plenamente identificados y corresponden a 5 predios, por lo tanto, los restantes **5.816,00 m²**, solo pueden corresponder a vías vehiculares y andenes o circulaciones peatonales que se encuentran al interior del Conjunto residencial y corresponden a las calles 11 Este y 11A Este y a las Carreras 9A, 9B, y 9C.

Ahora bien, respecto de la accesibilidad y la articulación de estas vías, con el sistema vial municipal, es en realidad bastante limitado, ya que, desde el punto de vista de la accesibilidad, el conjunto residencial funciona como un predio medianero, al cual se accede exclusivamente por una calle (11 Este), y la misma vertebrata el sistema vial interno que funciona como un circuito o como una especie de "callecón sin salida", ya que el resto de las vías del conjunto corresponden a circulaciones peatonales. De este modo nos encontramos ante un predio al cual se debe ingresar y salir por el mismo punto, y que, si bien puede llegar a tener una salida por parte posterior, esta salida se dará sobre la vía denominada camino real que conduce al sector Jaral San Pedro que, por sus

CONCEJO MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER

[Signature]

SECRETARIA GENERAL



características socioeconómicas, corresponde a un sector de poca población y baja densidad habitacional del municipio.

8.3. Inconveniencia por el pago de los costos generados por el mantenimiento de los predios que se encuentran al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

8.3.1. Inconveniencia por el costo generado por el pago de servicios públicos.

Se debe tener en cuenta que el Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, fue ofertado a sus actuales propietarios como una unidad inmobiliaria cerrada, desde sus inicios en 1.998, hace aproximadamente un cuarto de siglo, prueba de ello es que desde esas fechas, la comunidad de residentes y propietarios ha adelantado las gestiones administrativas necesarias para constituirse en propiedad horizontal recibiendo del municipio de San Gil respuesta positiva a través de los actos administrativos mencionados en apartes anteriores de este documento, y ha hecho frente al pago de los servicios públicos que generan las áreas comunes, de las cuales un porcentaje pertenece al municipio de San Gil.

Así pues, el conjunto residencial NO CUENTA CON ALUMBRADO PÚBLICO, ya que este servicio de alumbrado nocturno de vías internas, vehiculares y circulaciones peatonales, zonas comunes recreativas y deportivas, ha sido construido por los copropietarios y el pago de este servicio esencial, es asumido mensualmente por sus copropietarios, por lo que corresponde a un alumbrado privado, el cual desde que se llevan los registros contables del conjunto residencial ha arrojado los siguientes valores.

VALOR DEL PAGO DEL SERVICIO PÚBLICO DE ENERGÍA ELÉCTRICA DEL ALUMBRADO INTERNO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS II ENTRE LOS AÑOS 2012 A 2024							
2011	\$ 679.446,00	2015	\$ 7.008.848,00	2019	\$ 4.967.767,00	2023	\$ 9.339.826,00
2012	\$ 3.677.578,00	2016	\$ 7.383.603,00	2020	\$ 6.005.743,00	2024	\$ 6.940.817,00
2013	\$ 3.978.458,00	2017	\$ 6.491.357,00	2021	\$ 5.877.899,00		
2014	\$ 4.608.296,00	2018	\$ 5.467.936,00	2022	\$ 7.271.202,00		
VALOR TOTAL				\$	79.698.776,00		

Tabla 29 Pago del servicio público de energía eléctrica por el alumbrado interno del C.R.C Palmeras II.

Ahora bien, desde el año 2019, en que entró en servicio la zona social del conjunto residencial, la cual fue construida con recursos de la copropiedad, si bien en un predio que en realidad tiene porcentajes de propiedad pública y privada, se han generado costos por servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, los cuales han sido asumidos por la copropiedad, de acuerdo con los siguientes valores que hacen parte del registro contable del conjunto residencial.



VALOR DEL PAGO DEL SERVICIOS PÚBLICOS DE LAS ZONAS SOCIALES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS II ENTRE LOS AÑOS 2019 A 2024									
2019	\$	8.030.683,00	2020	\$	3.424.756,00	2021	\$ 8.357.991,00	2022	\$ 11.623.996,00
2023	\$	14.338.779,00	2024	\$	8.576.091,00				
VALOR TOTAL					\$	54.352.296,00			

Tabla 30 Pago de servicios públicos de zonas sociales del C.R.C Palmeras II.

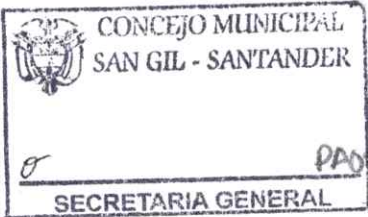
Mediante una revisión superficial de los datos y costos anteriormente aportados, es posible establecer que solamente en servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, generados por las áreas que se encuentran al interior del conjunto residencial, durante el 2023, se cancelaron costos por un aproximado de veinticuatro millones de pesos, o lo que significa, que el pago de los servicios públicos al interior del conjunto residencial, le costaría al municipio de San Gil, más de dos millones de pesos al mes, siendo este un motivo de inconveniencia de tipo financiero del espacio público para el municipio.

8.3.2. Inconveniencia por el costo generado por el mantenimiento de vías vehiculares, circulaciones peatonales y alumbrado público.

Las vías vehiculares, las vías y circulaciones peatonales y el alumbrado público de estas, que se encuentran al interior del conjunto residencial, las cuales han sido construidas en concreto rígido hace más de 25 años, requieren de un minucioso proceso de mantenimiento, presentan agrietamientos, fisuras, pérdidas de material, hundimientos, baches y demás patologías del concreto, además, el alumbrado público requiere de una repotenciación, ya que nunca en su existencia el municipio ha cambiado las lámparas que lo componen, este es uno de los múltiples costos inconvenientes al asumir estos espacios públicos.

8.4. Inconveniencia por el pago de los costos generados por construcción de edificaciones en áreas de propiedad pública al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

Finalmente, pero tal vez el motivo más importante de inconveniencia para el municipio de San Gil, frente a los predios de propiedad pública que se encuentran ubicados al interior del Conjunto Residencial, está relacionado con las mejoras y las construcciones que han sido edificadas en estas áreas, por parte de los copropietarios, los cuales consisten en piscinas de niños y adultos, canchas deportivas múltiples en concreto y sintéticas, salón social y parques, han sido financiados con recursos totalmente privados, los cuales se relacionan a continuación.





VALOR DEL PAGO DE CONSTRUCCION DE SALONES SOCIALES, PISCINAS, ZONAS DEPORTIVAS ZONAS RECREATIVAS Y PARQUES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS II ENTRE LOS AÑOS 2014 A 2023							
2014	\$ 38.770.989,00	2017	\$ 620.181.577,00	2020	\$ 106.911.982,00	2023	\$ 50.339.286,00
2015	\$ 32.853.265,00	2018	\$ 458.964.683,00	2021	\$ 3.390.000,00	2024	\$ -
2016	\$ 120.738.498,00	2019	\$ 579.447.000,00	2022	\$ 53.265.623,00		
VALOR TOTAL				\$	2.064.862.903,00		

Tabla 31 Pago de la construcción de zonas sociales, piscinas, zonas deportivas del C.R.C Palmeras II.

Los costos de la construcción de estos equipamientos alcanzan más de **dos mil sesenta y cuatro millones de pesos**. En un eventual fracaso en el presente proceso de COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN TIPO A, se puede generar una reclamación en contra del municipio de San Gil, frente a los predios con porcentaje de propiedad pública ubicados al interior del conjunto residencial, para el pago de mejoras realizadas por parte de los copropietarios del conjunto.

8.5. Posibles consecuencias jurídicas, financieras y económicas para el municipio de San Gil ante la eventualidad de no alcanzar un acuerdo de compensación de áreas de sesión en el presente proceso.

La copropiedad del Conjunto Residencial Palmeras II del municipio de San Gil, se encuentra en posibilidad de adelantar una reclamación al municipio por el valor los recursos invertidos, tanto en el pago de servicios públicos de áreas comunes, como en las construcciones en áreas con porcentaje de propiedad pública, desde el 2011 hasta el 2024, los cuales se relacionan a continuación.

VALOR TOTAL DEL PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS Y CONSTRUCCIONES SOCIALES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS II ENTRE LOS AÑOS 2011 A 2024							
2011	\$ 679.446,00	2015	\$ 39.862.113,00	2019	\$ 592.445.450,00	2023	\$ 74.017.891,00
2012	\$ 3.677.578,00	2016	\$ 128.122.101,00	2020	\$ 116.342.481,00	2024	\$ 15.516.908,00
2013	\$ 3.978.458,00	2017	\$ 626.672.934,00	2021	\$ 17.625.890,00		
2014	\$ 43.379.285,00	2018	\$ 464.432.619,00	2022	\$ 72.160.821,00		
VALOR TOTAL				\$	2.198.913.975,00		

Tabla 32 Pago de servicios públicos y la construcción de zonas sociales, piscinas, zonas deportivas del C.R.C Palmeras II

Ahora bien, estos montos se deberán solicitar indexados a salarios mínimos del 2024, los cuales corresponden a los siguientes valores.



Alcaldía de
SAN GIL

VALOR INDEXADO EN SALARIOS MINIMOS DEL PAGO DEL SERVICIO PÚBLICOS Y CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y MEJORAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS II ENTRE LOS AÑOS 2011 - 2024							
Año	Total pagado	Smmlv del Año	Cant. Smmlv	Año	Total pagado	Smmlv del Año	Cant. Smmlv
2011	\$ 679.446,00	\$ 535.600,00	1,27	2018	\$ 464.432.619,00	\$ 781.242,00	594,48
2012	\$ 3.677.578,00	\$ 566.700,00	6,49	2019	\$ 592.445.450,00	\$ 828.116,00	715,41
2013	\$ 3.978.458,00	\$ 589.500,00	6,75	2020	\$ 116.342.481,00	\$ 877.803,00	132,54
2014	\$ 43.379.285,00	\$ 616.000,00	70,42	2021	\$ 17.625.890,00	\$ 908.526,00	19,40
2015	\$ 39.862.113,00	\$ 644.350,00	61,86	2022	\$ 72.160.821,00	\$ 1.000.000,00	72,16
2016	\$ 128.122.101,00	\$ 689.455,00	185,83	2023	\$ 74.017.891,00	\$ 1.160.000,00	63,81
2017	\$ 626.672.934,00	\$ 737.717,00	849,48	2024	\$ 15.516.908,00	\$ 1.300.000,00	11,94
			1182,10				1609,74
CANTIDAD DE SMMLV PAGADOS							
VALOR INDEXADO 2024 EN SALARIOS MINIMOS				\$ 3.629.387.580,38			

Tabla 33 Valor indexado del pago servicios públicos y la construcción de zonas sociales, piscinas, zonas deportivas del C.R.C Palmeras II al año 2024

De este modo, se debe tener en cuenta que es visible el riesgo jurídico ante una posible Reclamación Judicial que pueda adelantar la copropiedad del Conjunto Residencial Palmeras II en contra del municipio de San Gil, por una suma que puede ascender a más de **tres mil seiscientos veintinueve millones de pesos**, soportado con argumentos en múltiples conceptos jurídicos de entidades del orden nacional, así:

Concepto del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP del Distrito Capital de Bogotá, Radicado DADEP No. 2023130003121, Bogotá D.C, 2023-08-09

"Al respecto, debe indicarse que esta Oficina Jurídica emitió concepto 20221100044853, en el cual, al referirse sobre la incorporación de edificaciones construidas con recursos particulares sobre predios de uso público, señalando que el artículo 739 del Código Civil señala lo siguiente:

Artículo 739. Construcción y siembra en suelo ajeno.

El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el título de la reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios. Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera". Según se aprecia en la norma transcrita, la legislación en materia de acceso de cosas muebles a inmuebles señala que existen dos escenarios claramente diferenciables que se distinguen según tenga o no conocimiento el propietario del suelo acerca de la construcción de la edificación de que se trate. Así las cosas, en el primer escenario (cuando la construcción del edificio se ha efectuado sin el conocimiento por parte del





"dueño del terreno"), el propietario del suelo tiene dos opciones: Indemniza al poseedor de mala fe para "hacer suyo el edificio": u, "obligar al que edificó (...) a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder".

En el segundo escenario, el propietario del terreno tiene conocimiento de que un tercero ha edificado en el predio de su propiedad, caso en el cual el propietario del terreno estará "obligado" a pagar el valor del edificio.

Al respecto, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia (Sentencia SC4755-2018 del 7 de noviembre de 2018; M.P. Octavio Augusto Tejeiro) ha identificado estas dos situaciones descritas en el artículo 739 del Código Civil y ha señalado lo siguiente para cada una:

a) Cuando el edificio ha sido construido sin consentimiento del propietario del terreno: "Tal regulación, cumple decirlo, se ocupa de aquellas situaciones en que alguien edifica, planta o siembra en terreno ajeno sin conocimiento del titular del terreno y confiere al propietario del suelo un derecho de opción consistente en la posibilidad de acogerse a las reglas de la accesión, en cuyo caso pasará a ser dueño automáticamente de las mejoras, con cargo de pagar su valor al que las plantó allí a fin de evitar un enriquecimiento sin causa, o de rechazar las reglas de la accesión y obligar entonces al que edificó o sembró a pagarle el correspondiente precio del terreno con los intereses legales, por todo el tiempo que lo tuvo en su poder."

Cómo se aprecia en las citas transcritas, la posibilidad de pagar por el edificio construido (indemnización o precio, según sea el caso), depende del dueño del terreno.

En este sentido la misma sentencia referida atrás, también indica:

"(...) quien solicita el pago de lo levantado en tierra de otro reconoce dominio ajeno y también carece de legitimación para pedir que se haga la consecuente entrega al tratarse de una facultad puesta únicamente al servicio del dueño; además, porque si el plantador conserva el bien sin disputa nada le impide continuar así, esto es, usufructuándolo a su manera, ello, en principio, no desdice de la propiedad del titular del terreno, habida cuenta que éste solamente estaría desprovisto de su tenencia, siendo posible que la obtenga al contar con los mecanismos de defensa previstos en el ordenamiento en caso de existir disputa entre las partes".

En otro fallo, la Corte Suprema de Justicia (Sala Civil) en sentencia SC-10896 del 19 de agosto de 2015 (M.P. Álvaro Fernando García), señaló que no existen acciones en cabeza del constructor ocupante que edifica en terreno ajeno para que reclame el pago de las mejoras o para obligar al titular del derecho de dominio a comprar la edificación construida. Esto sucede por cuanto el legislador reconoció solamente los derechos y opciones que tiene el propietario del terreno según su propia iniciativa:

"Ello explica que la garantía brindada en el precepto que se analiza a quien edificó (...) en predio de otro corresponda solamente al derecho de crédito que en favor suyo y a cargo del titular del dominio de la tierra estatuyó, referido a las prestaciones mutuas propias de la acción de dominio, ora al valor del edificio, (...), derecho que solamente surge cuando el dueño busca por cualquier medio la recuperación del terreno y junto con él la tenencia de los accesorios"



Alcaldía de
SAN GIL

En otras palabras, solo cuando el titular del derecho de dominio emprende acciones para recuperar el terreno y, por ende, las construcciones que ocupan aquel, es cuando el tercero que construyó tiene la posibilidad de ejercer la garantía legal de que le sea reconocido el pago por la edificación. Por ende, el constructor que edifica sobre predio ajeno tendrá siempre la garantía de que el propietario pueda pagarle el valor de lo construido, salvo en el caso en que el propietario del terreno decida obligar al constructor a comprar el terreno sobre el que edificó.

Según las reglas del derecho civil, si bien el propietario del terreno no está obligado al pago o indemnización del terreno cuando se trata de construcciones sin su consentimiento, es importante señalar que el no pago de la indemnización y la permanencia de la tenencia y posesión en cabeza del tercero constructor, favorecen la posibilidad del tercero de adquirir el inmueble completo por prescripción adquisitiva del dominio.

Ahora bien, debido a que el caso planteado se trata de un bien de naturaleza fiscal, debe recordarse que este tipo de inmuebles de naturaleza pública no prescribe, y, por lo tanto, el paso del tiempo no afecta positiva ni negativamente el derecho de propiedad en cabeza del Distrito Capital.

La reclamación judicial que pueda adelantar la copropiedad del Conjunto Residencial Palmeras II, al municipio de San Gil, sin tener en cuenta otras posibles acciones para reconocimiento por daños y perjuicios generados por la depreciación de los inmuebles, ante un eventual fracaso en el procedimiento de compensación y una posible **Acción de Reparación Directa** por parte del municipio de San Gil y su omisión al haber permitido la comercialización de Conjunto Residencial Palmeras II, como una unidad inmobiliaria cerrada y haber generado una gran cantidad de actos administrativos reiterando esta condición.



Ilustración 42 Aspectos de la publicidad de venta de los predios del C.R.C Palmeras II, el cual se ofertaba como Unidad inmobiliaria cerrada.



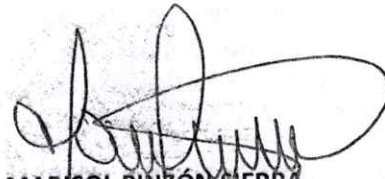


Alcaldía de **SAN GIL**

Con esta exposición de motivos, respetuosamente solicito a la Honorable Corporación el análisis, estudio, discusión y posterior aprobación de este importante proyecto **"POR MEDIO DEL CUAL SE DESAFECTA UNOS BIENES INMUEBLES DE USO PÚBLICO DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SAN GIL Y SE DICTA OTRAS DISPOSICIONES"**.

De igual manera, manifiesto el interés de atender todos los requerimientos de información y participar activamente, en las sesiones de comisión y de plenaria cuando así lo requiera la corporación.

Respetuosamente,


MARISOL PINZÓN SIERRA
Alcaldesa Ad Hoc
Municipio de San Gil

Proyecto: CPS-351-2025 *CR*

Revisó aspectos técnicos: Ing. Juan Gabriel González Barragán. Secretario de Control Urbano e Infraestructura.

Revisó aspectos jurídicos: Yulier Marcela Martínez García. Secretaria Jurídica y de Contratación.



PROYECTO DE ACUERDO N° 021 DE 2025
Noviembre 13 2025

POR MEDIO DEL CUAL SE DESAFECTA UNOS BIENES INMUEBLES DE USO PÚBLICO DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SAN GIL Y SE DICTA OTRAS DISPOSICIONES.

El Honorable Concejo Municipal de San Gil, en uso de sus facultades Constitucionales, Legales y especialmente en las conferidas en el artículo 313 de la Constitución Política, en los artículos 6 y 7 de la Ley 9 de 1989, en la Ley 388 de 1997, en el artículo 4 del Decreto 1504 de 1998, en los artículos 2.2.3.1.4 y 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015, reglamentario del Sector Vivienda y Desarrollo Territorial, y en los artículos 550 y siguientes del Acuerdo Municipal 007 de 2003, Plan Básico de Ordenamiento Territorial de San Gil y

CONSIDERANDO QUE:

El artículo 209 de la Constitución Política preceptúa que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla, con fundamento, entre otros principios, en los de moralidad e imparcialidad, este último garantizado también por el artículo 3 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

De conformidad con el artículo 311 de la Constitución Política de Colombia, al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde

...Prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

El artículo 313 Ibidem dispone que corresponde a los concejos:

3. Autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponden al Concejo. 7. Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

El artículo 315 de la Constitución Política, establece las atribuciones del Alcalde, dentro de los cuales tiene a su cargo las siguientes:

Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo; Presentar oportunamente al Concejo los proyectos de acuerdo sobre planes y programas de desarrollo económico y social, obras públicas, presupuesto anual de rentas y gastos y los demás que estime convenientes para la buena marcha del Municipio.

Exposición Motivos 66 Folios
Proyecto Acuerdo 21 Folios
Anexos : 242 Folios





Al tenor de lo dispuesto en el artículo 674 del Código Civil, los bienes se clasifican en bienes de uso público y bienes fiscales y, aun cuando su dominio le pertenece al Estado, se diferencian en que, los primeros, son aquellos que su uso le pertenecen a todos los habitantes, como las calles, plazas, puentes lo cual conlleva a que como característica acorde con lo preceptuado en el artículo 63 de la Constitución Política de ser "inalienables, imprescriptibles e inembargables", mientras que los segundos, tienen como característica que su uso no pertenece generalmente a los habitantes, y son generalmente destinados a la prestación de servicios públicos que la administración utiliza de forma inmediata.

El artículo 3 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 6 de la Ley 1551 de 2012, determina que al Municipio le corresponde las siguientes funciones:

Administrar los asuntos Municipales; ordenar el desarrollo de su territorio.

Por su parte, el artículo 6 de la Ley 489 de 1998 dispuso que era necesaria la coordinación y colaboración entre las entidades públicas para el cumplimiento de los fines y cometidos estatales.

En los artículos 6 y 7 de la Ley 9 de 1989 "Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones", se establece:

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.

Artículo 7. Los Concejos Municipales y Distritales podrán, de acuerdo con sus competencias, crear entidades responsables de administrar, defender, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión. Así mismo, el alcalde Municipal o Distrital en el marco de sus competencias podrá crear dependencias u organismos administrativos, otorgándoles autonomía administrativa y financiera sin personería jurídica.

El **Decreto 1077 de 2015**, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.", establece en:

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.

Artículo 2.2.6.1.4.5: Determinación de las áreas de cesión.

Sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo municipal o distrital. Estas provisiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación.

Si la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público en los lugares apropiados, según lo determine el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

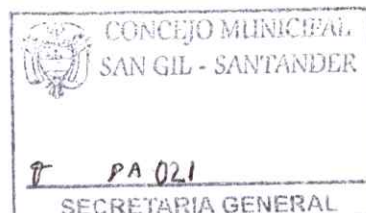
ARTÍCULO 2.2.6.4.2.6 Compensaciones. *En el evento en que las normas municipales o distritales exigieran compensaciones por concepto de espacio público y estacionamientos debido al incumplimiento de las cargas urbanísticas asociadas al proceso de edificación, corresponderá a los municipios, distritos y al Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina establecer las condiciones para hacer efectiva la compensación, que deberá asumir el titular del acto de reconocimiento.*

El Consejo de Estado, en sentencia del 4 de octubre de 2012, al referirse al contenido y alcance del artículo 6 de la Ley 9 de 1989, precisó que

El cumplimiento del requisito del canje no tiene que ser concomitante o simultáneo con el cambio de destinación del bien, de forma tal que no hacerlo en el mismo momento no invalida el acto administrativo municipal respectivo que dispone tal variación. Y agregó que la compensación prevista en dicha norma es un "asunto que puede ser exigido por la comunidad mediante el uso de las acciones correspondientes".

Esta Corporación ha señalado que el cumplimiento del requisito del canje no tiene que ser concomitante o simultáneo con el cambio de destinación del bien. Así lo señaló en la sentencia del 12 de mayo de 1995, al manifestar que:

"el término canje, de conformidad con el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, no solo significa cambiar una cosa por otra, como lo afirma el recurrente, sino que tal aceptación también se entiende como sustituir. Además, del texto del artículo 6 de la Ley





9 de 1989 no se desprende que tal cambio o sustitución deba ser inmediato o concomitante a la conversión del bien de uso público en bien fiscal”.

El artículo 4 de Decreto 1504 de 1998, “Por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial”, establece:

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

El **Acuerdo Municipal 007 de 2023**, “Por el cual se adopta la Revisión Ordinaria del Plan Básico del Ordenamiento Territorial del Municipio de San Gil” en su Artículo 550 y siguientes, establece la Compensación como una posibilidad de dar cumplimiento a la entrega de Áreas de Cesión, compensadas en dinero cuando se dé cumplimiento a ciertas características especiales así:

ARTÍCULO 550. COMPENSACIÓN POR ÁREAS DE CESIÓN

Esta disposición se refiere a la acción de entregar o ceder, por parte de los propietarios, urbanizadores y/o ocupantes involucrados en el desarrollo de una actuación urbanística, una suma de dinero a modo de compensación.

Esta medida se aplicará cuando las zonas de cesión Tipo A presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas por Ley, o cuando su ubicación sea inconveniente para el Municipio y no cumpla con los parámetros mínimos establecidos por la Ley y el plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Gil; este valor se destinará para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público del Municipio.

ARTÍCULO 551. RESPONSABLE DEL CUMPLIMIENTO DE CARGA URBANÍSTICA

Es la persona que por su calidad de urbanizador, propietario u ocupante de un predio cuyo desarrollo urbanístico generó a favor del municipio el deber de entregar las Áreas de cesión tipo A para equipamiento municipal, quien deberá concurrir ante la administración para sanear esta carga mediante cualquiera de las opciones contempladas en esta norma, a saber:

- a) la entrega del área de cesión tipo A definida en la licencia de urbanismo respectiva*
- b) la sustitución de dicha cesión por otro predio conforme las condiciones de ley o*
- c) la compensación en dinero del valor definido en el avalúo correspondiente.*

ARTÍCULO 552. ENTREGA DE CESIÓN TIPO A.

Es la acción de poner en titularidad jurídica y disposición material del municipio de San Gil, el predio dispuesto en la licencia de urbanismo como área de cesión tipo A. Se entenderá



Alcaldía de **SAN GIL**

entregado un predio como cesión tipo A cuando el responsable de la carga urbanística haya protocolizado y registrado la respectiva escritura pública al Municipio de San Gil, en virtud de la cual el área de terreno señalada en la licencia urbanística respectiva ingrese a conformar el sistema de espacio público del Municipio de San Gil. (Subraya añadida)

ARTÍCULO 553. SUSTITUCIÓN

Es la acción de entregar o ceder por parte del(os) propietario(s) o el urbanizador(es) interesado(s) en desarrollar una actuación urbanística un terreno o un bien inmueble de uso privado por otro equivalente en área y valor comercial del área en cesión a manera de resarcimiento al Municipio, cuando las zonas de cesión Tipo A presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas por Ley, o cuando su ubicación sea inconveniente para el Municipio y no cumple con los parámetros mínimos establecidos por la Ley y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Gil; estos inmuebles serán destinados a la provisión de espacio público del Municipio.

ARTÍCULO 554. AVALUÓ COMERCIAL

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán entidades autorizadas por la Ley para tal procedimiento.

ARTÍCULO 555. COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN TIPO A

Las áreas de cesión tipo A de los proyectos urbanísticos donde se expida o se haya expedido licencia de urbanismo y/o parcelación y que a la fecha de expedición del presente acto no hayan sido entregadas al Municipio, podrán compensarse por dinero, previo avalúo comercial realizado en la forma establecida en el presente Decreto.

Los dineros recibidos por este concepto serán destinados para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público y/o equipamientos comunitarios y su ejecución, e ingresarán al fondo para el espacio público del Municipio de San Gil.

Las disposiciones de la compensación serán aplicables también para aquellos proyectos urbanísticos en donde se haya expedido licencia de urbanismo y/o parcelación y el mismo no se hubiere ejecutado en su totalidad.

ARTÍCULO 556. SUSTITUCIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN TIPO A

Las áreas de cesión tipo A de los proyectos urbanísticos donde se haya expedido licencia de urbanismo y/o parcelación y que a la fecha de expedición del presente acto no hayan sido





entregadas al Municipio, podrán sustituirse por terrenos localizados en el Municipio de San Gil, previo avalúo comercial realizado para el área del proyecto licenciado urbanísticamente.

ARTÍCULO 557. DESTINACIÓN DE LOS PREDIOS PROCESOS DE SUSTITUCIÓN

Estos bienes inmuebles deberán estar destinados a la provisión de áreas afectas al Uso Público y libre de afectaciones o limitaciones de acuerdo con lo que determine el PBOT o los demás instrumentos que los desarrollen o complementen.

Estas disposiciones serán aplicables también para aquellos proyectos urbanísticos en donde se haya expedido licencia de urbanismo y/o parcelación y el mismo no se hubiere ejecutado en su totalidad.

El proceso de sustitución deberá tener en cuenta para su viabilidad el cumplimiento de las condiciones físicas, técnicas y urbanísticas por parte de las áreas propuestas, así como los valores comerciales del suelo, según sea el caso del avalúo corporativo.

ARTÍCULO 558. REQUISITOS QUE DEBEN SOPORTAR LA SOLICITUD DE SUSTITUCIÓN DE CESIONES TIPO A.

La solicitud de Sustitución de Espacio Público en Inmuebles o Terrenos, deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

El interesado presentara ante la secretaria de control urbano e infraestructura así como la secretaria de Gobierno, para lo cual creara el Departamento Administrativo Defensoría del Espacio Público por escrito la solicitud de sustitución en inmuebles y allegara la siguiente documentación:

- a. Solo serán susceptibles de sustitución de cesiones tipo A, predios con área superiores a 2000 m² que cumplan con los requisitos de ley para efectos de la sustitución.*
- b. Copia de los certificados de libertad y tradición que acrediten la titularidad del inmueble o inmuebles objeto de la sustitución, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud.*
- c. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.*
- d. Poder o autorización debidamente otorgada, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con presentación personal de quien lo otorgue.*

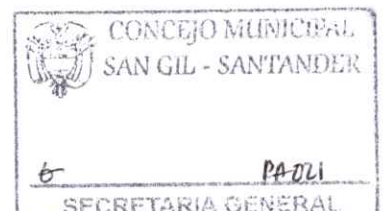


- e. *Copia del documento del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la sustitución, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio.*
- f. *Plano topográfico del predio o predios o parte del predio objeto de la sustitución, firmado por el o los profesionales responsables, en el cual se indique el área, los linderos debidamente amojonados y con indicación de coordenadas "CTM-12" en concordancia con la resolución 471-529 de 2020 IGAC, secciones viales, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás información pública disponible.*
- g. *Una copia en medio impreso del levantamiento urbanístico y arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas, debidamente rotulado y firmado por un arquitecto con matrícula profesional, quien se hará responsable legalmente de la información contenida en ellos. Los planos deben contener como mínimo la siguiente información:*
 - ✓ *Localización de los predios a sustituir en un plano topográfico georreferenciado.*
 - ✓ *Localización en un plano topográfico del inmueble propuesto en la sustitución.*
 - ✓ *Levantamiento urbanístico y arquitectónico a legalizar con el cerramiento, donde se localice y discrimine el área privada y el espacio público a sustituir en su totalidad, debidamente amojonado y alinderado.*
 - ✓ *Levantamiento topográfico del terreno el inmueble propuesto para la sustitución.*
 - ✓ *Cuadro de áreas donde se especifique, el área total del predio teniendo en cuenta las escrituras y el folio de matrícula inmobiliaria, área del espacio público encerrado a compensar y sustituir y el área total del espacio privado.*

ARTÍCULO 559. INVENTARIO E IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO A

La Secretaría de Gobierno y la Secretaría de Control Urbano e Infraestructura, desarrollará un proceso de inventario de las áreas cesión tipo A, identificando material y jurídica de las Áreas de Cesión tipo A en titularidad de la Entidad territorial con la finalidad de consolidar el sistema de información de los bienes inmuebles que conforman el espacio público del Municipio. Asimismo, en desarrollo de tal cometido deberá contrastar los listados de las áreas de cesión entregadas con la información obtenida con las licencias urbanísticas expedidas en el Municipio, con el fin de establecer sus características y cumplimiento de las normas urbanísticas y adelantar las actuaciones que sean pertinentes (Compensación y/o sustitución).

ARTÍCULO 560. COMITÉ EVALUADOR DE COMPENSACIÓN O SUSTITUCIÓN





Crease el comité Evaluador de Compensación y/o Sustitución, que estará compuesto por el secretario de Planeación, Secretario de Control Urbano, Secretario de Hacienda, Secretaria Jurídica, el Tesorero, Secretario de gobierno y el Alcalde o su delegado. El objeto principal de dicho Comité será el de establecer la viabilidad de la procedencia de la compensación y/o sustitución según el caso, verificar el cumplimiento de los requisitos, revisión de los soportes establecidos y manifestar mediante acta de comité evaluador la viabilidad para el proceso de compensación o sustitución y así quede registrada la decisión.

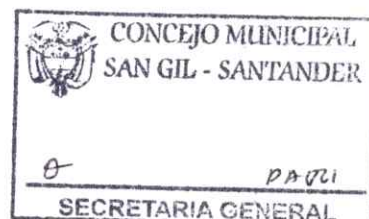
Procedimiento para efectuar la Compensación y/o Sustitución: Cuando se requiera efectuar la compensación y/o sustitución de las áreas de cesión tipo A, se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) La secretaria de control urbano e infraestructura y la secretaria de gobierno, y en el caso de existir una oficina o departamento de espacio Público organizará un registro de las licencias urbanísticas ya expedidas no vigentes con el objeto de determinar si la obligación se cumplió total o parcialmente y en consecuencia proceder a identificar el porcentaje de área y metros cuadrados de cesión tipo A que el urbanizador o propietario no entregó, adelantar el proceso de saneamiento y recuperación de espacio público.*
- b) La secretaria de control urbano e infraestructura determinara la cantidad de área a compensar o sustituir.*
- c) La Secretaria de Gobierno individualizará al responsable de la entrega de la cesión tipo A referenciada.*
- d) La Secretaria de Gobierno requerirá por escrito al obligado y/o responsable de esta carga urbanística para que comparezca en un término de diez (10) días calendario.*
- e) El responsable de la carga urbanística en el evento en que considere que la obligación por la que se le llama fue cumplida en debida forma y oportunidad deberá aportar los documentos y soportes que acrediten tal situación. En el evento en que no acredite lo señalado, podrá optar por cualquiera de las siguientes opciones: a) realizar la entrega del área de cesión inicialmente definida en la licencia urbanística. b) Solicitar se acepte la sustitución por otro predio que cumpla con las condiciones de ley o c) Solicitar se acepte la compensación en dinero del área de cesión tipo A respectiva.*
- f) La secretaria de Gobierno remitirá a la mayor brevedad los casos para estudio al comité evaluador, bien sea que procedan como respuesta al requerimiento realizado, de oficio o por solicitud del obligado, acompañado de: estudio técnico jurídico del predio a entregar correspondiente a la cesión tipo A definida en la licencia de urbanismo o el propuesto en caso de sustitución o el reporte de la solicitud para compensación según el caso. La secretaria de control urbano e*



infraestructura deberá realizar la evaluación de las condiciones físicas, técnicas y urbanísticas sobre el terreno correspondiente a la cesión tipo A definida en la licencia de urbanismo o del propuesto para la sustitución, verificando que se garantice que el inmueble presenta condiciones para destinarse a espacio público, para parques, plazas, alamedas, zonas verdes y equipamientos y emitirá un concepto de viabilidad en la materia.

- g) **El Comité Evaluador analizará y conceptuará sobre lo siguiente:** a) la procedencia de solicitud de compensación y/o sustitución presentada por solicitud de parte b) el cumplimiento de condiciones y requisitos para que proceda la sustitución y/o compensación iniciado de oficio c) la viabilidad de que se realice la entrega del área de cesión inicialmente definida en la licencia urbanística cuando así lo haya solicitado el responsable de la carga urbanística. Estas decisiones se harán constar en acta que será suscrita por todos los integrantes del Comité la cual contendrá por cada caso como mínimo:
- Identificación del proyecto urbanístico
 - Copia de la licencia urbanística
 - Identificación del alinderamiento de la cesión tipo A mediante sistema de coordenadas de acuerdo con el PBOT y demás instrumentos.
 - Identificación del responsable de la carga urbanística
 - Identificación del área.
 - Motivación y/o argumentación de la autorización
 - La autorización expresa de que proceda con la compensación o sustitución.
- h) El predio para entregar en sustitución por la cesión tipo A, en el evento que requiera ser desenglobado, solo será recibido por el Municipio de San Gil, cuando el responsable haya agotado los tramites de subdivisión material del predio, protocolización e inscripción registral de dicho acto.
- i) Si los tramites anteriores determinan la viabilidad técnica y condiciones jurídicas para la sustitución y/o la compensación, el Comité Evaluador en la sesión respectiva solicitará a la Secretaria de Hacienda Municipal realizar el o los avalúos comerciales requeridos (se realizaran avalúos tanto del predio que debía entregarse como Área de cesión tipo A, como también del predio con el cual pretende sustituirse el mismo. En tratándose de compensación, el avalúo se hará sobre el predio que debía entregarse como Área de cesión tipo A, para determinar así el valor a compensar). Dichos avalúos se realizarán en los términos establecidos en el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan. En la comparación de los valores del avalúo corporativo de los predios a sustituir, el valor del predio sustituto deberá ser igual o mayor al valor del inmueble a sustituir (el que originariamente se concibió como área de cesión tipo A en la licencia de urbanismo). Dichos avalúos se efectuarán a través de las entidades autorizadas por la ley para tal objeto.





- j) *Para efectos de proceder con la compensación, una vez allegado el avalúo comercial del predio que originariamente se concibió como área de cesión tipo A en la licencia de urbanismo, la Secretaria de Hacienda y la Secretaria de gobierno, realizarán el acto administrativo motivado correspondiente en el que se determina el valor a compensar y adelantará los trámites para su notificación al responsable quien dispondrá de diez (10) días hábiles para su pago o de lo contrario se remitirá a la Tesorería Municipal para inicio del trámite de cobro coactivo.*
- k) *En tratándose de compensación, una vez efectuado el pago, el propietario, poseedor u urbanizador, solicitará el trámite de modificación de la licencia urbanística originaria, conforme a los requerimientos establecidos por la Ley Nacional, para efectos del saneamiento correspondiente.*
- l) *Corresponde a los obligados de las situaciones contempladas en el presente acto administrativo, asumir el pago de la totalidad de los gastos que se deban cancelar por los trámites que se incurra para el saneamiento básico a realizar.*

ARTÍCULO 561. DECISIÓN SOBRE LA SOLICITUD

Las decisiones del Comité Evaluador se elevarán a acto administrativo por parte del Departamento Administrativo Defensoría del Espacio Público contra este acto procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación y el de Apelación ante el Alcalde Municipal.

ARTÍCULO 562. TRÁMITES POSTERIORES A LA ENTREGA DEL PREDIO SUSTITUIDO O COMPENSADO.

Una vez efectuada la compensación o sustitución, se deberá:

- a) *El responsable que haya concluido el proceso de compensación o sustitución como cumplimiento de la entrega del área de cesión tipo A o efectuado el pago por compensación, deberá modificar el respectivo plano de la licencia urbanística ante la secretaria de control urbano e infraestructura.*
- b) *Copia del plano de licencia urbanística debidamente aprobado deberá remitirse a la secretaria de Gobierno por parte de la Secretaria de control urbano e infraestructura municipal, o quien haga sus veces, a fin de que se realice el proceso de saneamiento básico.*
- c) *La secretaria de gobierno incluirá el plano urbanístico modificado en el respectivo expediente que haga parte del registro inmobiliario Municipal.*

ARTÍCULO 563. PROCESO DE ESCRITURACIÓN:



Surtidos los procesos anteriores, la secretaria de gobierno del Espacio Público, responsable de la administración de los bienes del municipio debe tomar las medidas que sean necesarias para garantizar su titulación y entrega al Municipio en los casos que corresponda.

ARTÍCULO 564. SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE ENTREGA DE ÁREAS DE CESIÓN TIPO A SUSTITUIDO:

Una vez aprobada la sustitución del área cesión Tipo A y adelantados los procesos de protocolización y registro; se procederá a la suscripción del acta de entrega. Para tal fin, la Secretaria de Gobierno, responsable de la administración de los bienes constitutivos de espacio público requerirá al urbanizador para que dentro de los quince (15) días siguientes al registro de la escritura concurra a realizar la entrega material del mismo. En el evento en que el obligado no concurriera a realizar la entrega material del predio, el acta de entrega material del predio sustituido se suscribirá con la concurrencia del Personero y Procurador delegado para la Defensa de los bienes públicos o quien haga sus veces.

ARTÍCULO 565. DESTINO DE LOS INGRESOS GENERADOS POR CONCEPTO DE COMPENSACIÓN DE CESIONES TIPO A.

Los recursos generados por concepto de compensaciones de cesiones tipo A ingresarán al Fondo para el espacio público, el cual deberá ser creado dentro del estatuto tributario y su inversión se sujetará a lo allí dispuesto.

ARTÍCULO 566. DESTINO DE LOS INMUEBLES ENTREGADOS EN SUSTITUCIÓN.

Los inmuebles que sean sustituidos deberán ingresar al inventario inmobiliario municipal mediante el registro de la correspondiente escritura pública suscrita entre las partes, previa realización de los trámites dispuestos anteriormente

ARTÍCULO 567. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS POR COMPENSACIÓN.

Si la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público en los lugares apropiados, para su aprovechamiento en áreas que disponga el comité de compensación o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Parágrafo 1. *Las áreas cesión entregadas al municipio, mediante proceso de compensación, tendrán una destinación específica a uso público de áreas cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán en un solo globo de por lo menos el cincuenta por ciento (60%).*

ARTÍCULO 568. PROCEDIMIENTO DE "INCORPORACIÓN DE CESIONES TIPO A, AL INVENTARIO DEL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO DEL MUNICIPIO DE SAN GIL.

Las áreas públicas producto del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, se aclaran que el espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y



construcción, se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas **públicas** objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo. Para el proceso de Entrega material de las áreas de cesión. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal, que estará a cargo de la secretaria de Planeación, responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.

ARTÍCULO 569. FONDO COMPENSATORIO DE CESIONES TIPO A

Como mecanismo de manejo de cuenta de alcance presupuestal y contable independiente y exclusivo, sin personería jurídica, con independencia patrimonial, administrativa, contable y estadística; separada de todas las demás rentas del municipio; lo que permite recaudar, orientar y administrar los recursos percibidos por concepto del pago compensatorio de Cesiones Tipo A.

ARTÍCULO 570. DEFINICIÓN.

El fondo dispondrá para su funcionamiento de los siguientes recursos económicos y destinación del gasto:

A) INGRESOS CORRIENTES NO TRIBUTARIOS TASAS Y DERECHOS

Pago compensatorio de Cesiones Tipo A.

- RECURSOS DE CAPITAL

RECURSOS DE BALANCE

Rendimientos financieros por Pago compensatorio de Cesiones Tipo A.

ARTÍCULO 571. PAGO COMPENSATORIO DE CESIONES TIPO A

Según lo determina el presente Acuerdo, las Cesiones Tipo A son recursos provenientes del pago compensatorio del valor de las áreas con destino al uso público que se deben transferir como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias urbanísticas en áreas con tratamiento de Desarrollo, denominadas Cesiones Tipo A, destinadas a la construcción de espacio público y equipamientos colectivos públicos.

B) EGRESOS - GASTOS DE INVERSIÓN

ARTÍCULO 572. GENERACIÓN CORRESPONDIENTE AL PAGO COMPENSATORIO DE CESIONES TIPO A.

Recursos por pago compensatorio de Cesiones Tipo A y Rendimientos financieros por pago compensatorio de Cesiones Tipo A.



ARTÍCULO 573. GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO DERIVADO DEL PAGO COMPENSATORIO DE CESIONES TIPO A

Recursos destinados para la generación de espacio público para parques, plazas, alamedas, zonas verdes y equipamientos colectivos o usos dotacionales públicos, a través de procesos de adquisición, cofinanciación, diseño, construcción, mantenimiento, generación, rehabilitación y/o adecuación de espacios públicos correspondientes a las Áreas de Cesión Tipo A en el Municipio de San Gil.

ARTÍCULO 574. FINALIDAD DE LA CUENTA PRESUPUESTAL.

Los recursos provenientes del pago compensatorio de las Cesiones Tipo A, se destinarán a la generación y/o rehabilitación del espacio público, a través de procesos de adquisición, cofinanciación, diseño, construcción, mantenimiento, generación, rehabilitación y/o adecuación de espacios públicos en el Municipio de San Gil, según sea el caso.

Mediante Escritura Pública Nro. Dos mil, ciento setenta y dos (2172) del 14 de septiembre de 1998, (Documento Anexo), protocolizada en la Notaría Segunda de San Gil, a través de la cual, la señora Dulcelina Delgado de Vásquez, identificada con cédula de Ciudadanía Nro. 28.370.683, constituye la Urbanización Palmeras II Etapa, sobre el predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria Nro. 319-0023965, con un área de 22.400 m², y es "LOTEADO" en cinco (5) manzanas compuestas por sesenta y cinco (65) lotes. Producto de la mencionada escritura 2172 de 1998 de la Notaría Segunda, el 22 de octubre de 1998, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, se constituyó el predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria Nro. 319-35536, como áreas de cesión del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, con un área de 8.776,00 m² cuyo titular es el municipio de San Gil.

Mediante la Escritura Pública Nro. Ciento cincuenta y siete (157) del 30 de enero de 2004, protocolizada en la Notaría Segunda de San Gil, a través de la cual, la señora Elsa Marina Fajardo González, identificada con Cedula de Ciudadanía Nro. 26.436.053, de San Gil, propietaria, divide el predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria Nro. 319-40523, con un área aproximada de 4.000 m², y es "LOTEADO" e "INCORPORADO" al desarrollo urbanístico denominado Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, esta incorporación estuvo compuesta por doce (12) lotes. Producto de la mencionada Escritura Pública Nro. Ciento cincuenta y siete (157) del 30 de enero de 2004, protocolizada en la Notaría Segunda de San Gil, el día 2 de febrero de 2004, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, constituyó el predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria Nro. 319-40571, (Documento Anexo), como áreas de cesión del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, con un área de 1.380,00 m² cuyo titular es el municipio de San Gil.

Mediante las escrituras anteriormente mencionadas, al interior del desarrollo urbanístico denominado Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, se encuentran unas áreas correspondientes a 10.156,00m², que fueron cedidos al municipio de San Gil, por los promotores iniciales del proyecto, que se encuentran incluidos en los Certificados de Tradición y Libertad de Matrícula Inmobiliaria Nro. 319-35536 y 319-40571, y que a día de hoy, pese a su inconveniencia como espacio público urbano, son propiedad del municipio de San Gil, de acuerdo al siguiente cuadro.



ÁREAS DE CESIÓN Y ÁREAS LOTEADAS CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PALMERAS II, ESCRITURAS 2.172 DE 1998 Y 157 DE 2004	
Área de cesión incluida en Escritura 2172 de 1.998 (M.I. Nro. 319-35536)	8.776,00 m ²
Área loteada incluida en Escritura 2172 de 1.998	13.624,00 m ²
Área de cesión incluida en Escritura 157de 2.004 (M.I. Nro. 319-40571)	1.380,00 m ²
Área loteada incluida en Escritura 157de 2.004	2.620,00 m ²
Total área de cesión del conjunto (corresponde a la sumatoria de las 2 áreas de cesión)	10.156,00 m²
Total área loteada del conjunto (corresponde a la sumatoria de las áreas de loteo de las 2 escrituras)	16.244,00 m²
Área total del conjunto (corresponde a la sumatoria de las áreas de lotes de las 2 escrituras)	26.400,00 m²

Por lo anterior, existen motivos de inconveniencia para el municipio de San Gil, respecto a seguir siendo el titular de estas áreas, a saber:

1. Inconveniencia por el tamaño e identificación de la cabida y linderos de los predios de propiedad pública que se encuentran al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II
2. Inconveniencia por la accesibilidad y la articulación al sistema vial, de las vías vehiculares y andenes o circulaciones peatonales que se encuentran al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II
3. Inconveniencia por el costo generado por el pago de servicios públicos de los predios que se encuentran al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II
4. Inconveniencia por el costo generado por el mantenimiento de vías vehiculares, circulaciones peatonales y alumbrado público.
5. Inconveniencia por el pago de los costos generados por construcción de edificaciones en áreas de propiedad pública al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II.
6. Posibles consecuencias jurídicas, financieras y económicas para el municipio de San Gil ante la eventualidad de no alcanzar un acuerdo de compensación de áreas de sesión en el presente proceso.

En cuanto al perfeccionamiento de la entrega de las áreas de cesión en favor del municipio, el cual no se configura por la ausencia de la entrega efectiva por parte del Conjunto Palmeras II, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio señala que, *Según el artículo 393 de la Ley 2079 de 2021 que modificó el Artículo 5 de la Ley 9 de 1989 el espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, con base en lo aprobado en la licencia urbanística. Así las cosas, el espacio público se incorporará con el cumplimiento del trámite de entrega jurídica de las áreas de cesión, esto es, la transferencia del derecho de dominio a favor del Estado, y por ende, el cambio de naturaleza del inmueble hacia espacio público. Sin embargo, además de la entrega jurídica, también se debe cumplir con el requisito de **entrega material**, reglamentado en los artículos 2.2.6.1.4.6. y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, donde*



la autoridad competente certifica que las obras y dotaciones aprobadas en la licencia urbanística han sido ejecutadas correctamente.

En síntesis, para la entrega de cesiones se requiere tanto la transferencia jurídica del bien mediante el registro de la escritura de constitución, como la entrega de las obras y dotaciones aprobadas, que deben ser aceptadas por el municipio o distrito. Esta entrega está sujeta a una condición resolutoria, es decir, que la cesión solo se valida si el municipio o distrito acepta las obras y dotaciones.¹

Mediante la Resolución Nro. 100-33-414-2024 del 03/07/2024, el municipio de San Gil crea el Comité Evaluador de Compensación y/o Sustitución de Áreas de Cesión Tipo A del municipio de San Gil, de conformidad con lo establecido en el artículo 560 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial cuyo objeto principal es garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas relacionadas con la cesión de áreas para uso público, evaluar y conceptuar sobre las solicitudes de compensación y/o sustitución, promover la transparencia y legalidad y facilitar la recuperación y saneamiento de espacio público.

La comunidad de copropietarios del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, Sector Bella Isla, del municipio de San Gil, con Personería Jurídica expedida mediante Resolución Nro. 060 de 10/06/2009, de la Secretaría de Planeación Municipal del San Gil; a través de YOLI SIRLEY AYALA RAMÍREZ, mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía número 1.100'959.238 de San Gil; quien actúa en nombre y representación del CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS II, PROPIEDAD HORIZONTAL, en condición de Administradora, inscrita para sus efectos mediante la Resolución Nro. 200-33-310-2017 de 21/11/2017, de la Secretaría de Planeación Municipal del San Gil; y de acuerdo al Acta de Asamblea General Nro. 85 de 20/05/2016, plenamente facultada para suscribir la solicitud, pone a consideración de la Administración Municipal de San Gil, su interés en adelantar el proceso de COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN "TIPO A", del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, previsto en los artículos 550 al 575, del Acuerdo Municipal 007 de 2023, Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de San Gil.

En uso de sus atribuciones, el Secretario de Control Urbano e Infraestructura de San Gil, en calidad de Secretario Técnico del Comité, en aplicación del artículo sexto de la Resolución Nro. 100-33-414-2024 de 03/07/2024, solicitó convocatoria a sesión del Comité Evaluador de Compensación y/o Sustitución de Áreas de Cesión Tipo A del municipio de San Gil, con el fin de evaluar y conceptuar acerca de la solicitud de la referencia y teniendo en cuenta el concepto técnico incluido en la respectiva Ficha Técnica, la cual consagra que la SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y CONTROL URBANO DE SAN GIL, **CONSIDERA VIABLE ADELANTAR EL PROCESO DE COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN "TIPO A"**, del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, previsto en los artículos 550 al 575, del Acuerdo Municipal 007 de 2023 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial), al municipio de San Gil, presentada por parte de YOLI SIRLEY AYALA RAMÍREZ, identificada con C.C. N°. 1.100'959.238 de San Gil, en calidad de Administradora Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal.

¹ <https://www.minvivienda.gov.co/node/46764>



En Acta Nro. 02, bajo sesión que se llevó a cabo el día 13 de marzo de 2025 el Comité Evaluador de Compensación y/o Sustitución de Áreas de Cesión Tipo A del municipio de San Gil, reunido con el fin de evaluar y conceptuar sobre la solicitud de COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN "TIPO A", del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, previsto en los artículos 550 al 575, del Acuerdo Municipal 007 de 2023 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial), al municipio de San Gil Santander, el Comité Evaluador de Compensación y/o Sustitución de Áreas de Cesión Tipo A del municipio de San Gil, **CONSIDERA VIABLE ADELANTAR EL PROCESO DE COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN "TIPO A"**, del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, previsto en los artículos 550 al 575, del Acuerdo Municipal 007 de 2023 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial), al municipio de San Gil Santander, presentada por parte de YOLI SIRLEY AYALA RAMÍREZ, identificada con CC. 1.100'959.238 de San Gil, en calidad de Administradora Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal.

Mediante oficio con número 050-2025 del 22 de abril de 2025, radicado en la Procuraduría Regional de Instrucción de Santander con el número IUS-E-2025-211980 / IUC-D-2025-4013756, el señor Edgar Orlando Pinzón Rojas, Alcalde del municipio de San Gil, departamento de Santander, manifestó su impedimento para "(...) conocer y gestionar todos los asuntos administrativos relacionados con el Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, ubicado en el Municipio de San Gil - Santander (...)", dado que su cónyuge es propietaria del Inmueble Casa 60, ubicado en el Conjunto Residencial Palmeras II Propiedad Horizontal identificado con Nit 900.294.156-6.

Mediante Auto del 13 de mayo de 2025, aclarado mediante Auto del 19 de agosto del mismo año, proferidos dentro del radicado IUS-E-2025-211980 IUC-D-2025-4013756 por la Procuraduría Regional de Instrucción de Santander, se aceptó el impedimento manifestado por el señor Edgar Orlando Pinzón Rojas, Alcalde del municipio de San Gil, departamento de Santander y, consecuentemente, ordenó remitir las diligencias al Ministerio del Interior para la designación del funcionario ad hoc, para "(...) conocer y gestionar la contratación de estudios, avalúos, suscripción de actas, resoluciones y/o decretos y demás documentos y trámites que se requieran para la negociación con los representantes del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, en el proceso de COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN "TIPO A" según las facultades que el Concejo Municipal otorgue por medio de Acuerdo Municipal; y agotar con el apoyo del Alcalde ad hoc, de una serie de "ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN, ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 550 DEL ACUERDO MUNICIPAL 007 DE 2023, PBOT DEL MUNICIPIO DE SAN GIL, de conformidad con lo expresado en el oficio No. 081 del 11 de agosto de 2025".

En virtud del concepto emitido por el Departamento Administrativo de la Función Pública, número 20166000265301 del 23 de diciembre de 2016, mediante el cual precisó que "(...) será de competencia del Presidente de la República decidir si designa un empleado del orden nacional o territorial, pudiendo designar a un funcionario de carrera administrativa o de libre nombramiento y remoción que, en todo caso, se encuentre habilitado para realizar la actuación administrativa para la cual se nombra con carácter transitorio (...)", mediante radicado 202512023006621 del 16 de junio de 2025, radicado en el Ministerio del Interior identificado con ID 5764681 del mismo mes y año, el señor Oscar Eduardo Hernández Durán, Secretario de Interior del departamento de



Santander, postuló a la señora Marisol Pinzón Sierra, identificada con cédula de ciudadanía número 37'753.413, quien se desempeña en el empleo de Secretaria de Despacho, código 020, grado 02 de la Secretaría de Desarrollo Social de la Gobernación de Santander, para ser designada como alcaldesa ad hoc del municipio de San Gil, departamento de Santander.

De conformidad con el artículo 66 de la Ley 4ª de 1913, corresponde al presidente de la República nombrar servidores *ad hoc* en los casos en los cuales sea aceptado el impedimento o la recusación de un servidor en ejercicio de funciones administrativas que no tiene superior ni cabeza del sector, como medida excepcional, en atención a lo señalado por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado el 6 de marzo de 2014, a través del radicado número 11001-03-06-000-2014-00049-00 (2203).

Mediante el artículo 9 del Decreto 658 del 21 de mayo de 2024, el Presidente de la República delegó en el Ministro del Interior la función de designar alcaldes y gobernadores *ad hoc*, sin perjuicio de la posesión que debe surtir en los términos que establecen las Leyes 136 de 1994 y 2200 de 2022.

La Resolución número 1400 de 2025 expedida por el Ministro del Interior resolvió: *Designar como alcaldesa ad hoc del municipio de San Gil, departamento de Santander, a la señora Marisol Pinzón Sierra, identificada con cédula de ciudadanía número 37.753.413, quien se desempeña en el empleo de Secretaria de Despacho, código 020, grado 02 de la Secretaría de Desarrollo Social de la Gobernación de Santander, para "(...) conocer y gestionar la contratación de estudios, avalúos, suscripción de actas, resoluciones y/o decretos y demás documentos y trámites que se requieran para la negociación con los representantes del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, en el proceso de COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN "TIPO A" según las facultades que el Concejo Municipal otorgue por medio de Acuerdo Municipal; y agotar con el apoyo del Alcalde ad hoc, de una serie de "ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN, ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 550 DEL ACUERDO MUNICIPAL 007 DE 2023, PBOT DEL MUNICIPIO DE SAN GIL, de conformidad con lo expresado en el oficio No. 081 del 11 de agosto de 2025", de conformidad con lo señalado en la parte motiva de la presente resolución.*

Resulta conveniente desafectar los bienes inmuebles de uso público mencionados, lo cual permitirá a la administración municipal disponer de los mismos en el marco de los instrumentos jurídicos de compensación y enajenación, previo cumplimiento de los requisitos legales.

En mérito de lo expuesto, se:

ACUERDA:

PRIMERO. DESAFECTACIÓN: Desafectar los siguientes bienes inmuebles de propiedad del municipio de San Gil que se encuentran destinados a uso público:

1	M.I. Nro. 319-35536 . Dirección "LOTE "ÁREAS DE CESIÓN" # URB. "LAS PALMERAS II ETAPA". Cédula catastral: 68679010000000210002800000000000 . Área de cesión incluida en Escritura 2172 de 1.998	8.776,00 m²
---	--	-------------



Alcaldía de SAN GIL

2	M.I. Nro. 319-40571. Dirección "LOTE ÁREAS DE CESIÓN". Cédula catastral: 68679010000000210006300000000000. Área de cesión incluida en Escritura 157 de 2.004	1.380,00 m ²
	Total área de cesión del conjunto (corresponde a la sumatoria de las 2 áreas de cesión)	10.156,00 m ²

SEGUNDO. IDENTIFICACIÓN: Los bienes inmuebles de propiedad del municipio que se desafectan como de uso público, cuentan con la siguiente descripción catastral:

Predio Nro. 1. Zona Verde de la Manzana 4 (Manzana Catastral 0605)

Nro. Predio	Área Predio	Cédula catastral	Dirección
01	103,00m ²	686790100000006050017000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESIÓN
Zona verde ubicada en la manzana 4 del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, del municipio de San Gil, adyacente a los lotes Nro. 54 y Nro. 78. Actualmente se encuentra mejorado con jardines, vegetación ornamental y mantenimiento permanente			
Linderos y medidas del Predio Nro. 1			
POR EL NORTE , Partiendo del punto No. 1 al punto No. 2, de occidente a oriente en línea recta en una extensión de 4,28 metros con el predio identificado con el Nro Catastral. 686790100000006050091000000000.			
POR EL ORIENTE , Partiendo del punto No. 2 al punto No. 3, de norte a sur en línea recta en una extensión de 24,01 metros con el predio identificado con el Nro Catastral. 686790100000006050001000000000.			
POR EL SUR , Partiendo del punto No. 3 al punto No. 4, de oriente a occidente en línea recta en una extensión de 4,30 metros; con la vía interna del Conjunto Residencial.			
POR EL OCCIDENTE , Partiendo del punto No. 4 al punto No. 1, de sur a norte en línea recta en una extensión de 24,04 metros, con el predio identificado con el Nro Catastral. 686790100000006050018000000000.			

Predio Nro. 2. Zona Verde de la Manzana 3 (Manzana Catastral 0606)

Nro. Predio	Área Predio	Cédula catastral	Dirección
02	593,00m ²	686790100000006060007000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESIÓN
Zona verde ubicada en la manzana 3 del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, del municipio de San Gil, esquina de la calle 11 Este con carrera 9C, adyacente a los lotes Nro. 31, 32 y Nro. 38. Actualmente se encuentra mejorado con jardines, parque infantil, vegetación ornamental y mantenimiento permanente.			
Linderos y medidas del Predio Nro. 2			
POR EL NORTE , Partiendo del punto No. 1 al punto No. 2, de occidente a oriente en línea curva en una extensión de 44,34 metros con la vía interna del Conjunto Residencial.			



Alcaldía de
SAN GIL

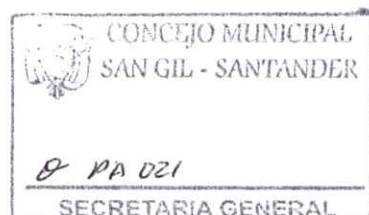
Nro. Predio	Área Predio	Cédula catastral	Dirección
POR EL ORIENTE, Partiendo del punto No. 2 al punto No. 3, de norte a sur en línea curva en una extensión de 5,14 metros con la vía interna del Conjunto Residencial.			
POR EL SUR, Partiendo del punto No. 3 al punto No. 4, de oriente a occidente en línea quebrada en una extensión de 71,44 metros; con los predios identificados con los Nros Catastrales. 686790100000006060001000000000, 686790100000006060002000000000 y 686790100000006060003000000000			
POR EL OCCIDENTE, Partiendo del punto No. 4 al punto No. 1, de sur a norte en línea recta en una extensión de 19,02 metros, con la vía interna del Conjunto Residencial.			

Predio Nro. 3. Zona Social y Deportiva de la Manzana 5 (Manzana Catastral 0605)

Nro. Predio	Área Predio	Cédula catastral	Dirección
03	1732,00m ²	686790100000006090006000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESIÓN
Zona Social y Deportiva ubicada en la manzana 5 del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, del municipio de San Gil, esquina de la calle 11A Este con carrera 9C, adyacente a los lotes Nro. 60, y Nro. 80, Actualmente se encuentra mejorado con jardines, cancha sintética, cancha múltiple de concreto, cerramientos, salón comunal y mantenimiento permanente.			
Linderos y medidas del Predio Nro. 3			
POR EL NORTE, Partiendo del punto No. 1 al punto No. 2, de occidente a oriente en línea recta en una extensión de 31,80 metros con el predio identificado con el Nro Catastral. 686790100000006050100000000000			
POR EL ORIENTE, Partiendo del punto No. 2 al punto No. 3, de norte a sur en línea recta en una extensión de 51,31 metros con la vía interna del Conjunto Residencial.			
POR EL SUR, Partiendo del punto No. 3 al punto No. 4, de oriente a occidente en línea quebrada en una extensión de 31,26 metros; con la vía interna del Conjunto Residencial.			
POR EL OCCIDENTE, Partiendo del punto No. 4 al punto No. 1, de sur a norte en línea quebrada en una extensión de 40,14 metros, con el predio identificado con el Nro Catastral. 686790100000006050022000000000.			

Predio Nro. 4. Zona Social y Deportiva de la Manzana 5 (Manzana Catastral 0609)

Nro. Predio	Área Predio	Cédula catastral	Dirección
04	1948,00m ²	686790100000006090006000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESIÓN
Zona Social y Recreativa ubicada en la manzana 5 del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal del municipio de San Gil, sobre la calle 11A Este, adyacente a los lotes Nro. 55, 56, 57, 58, 59, 76 y 77. Actualmente se encuentra mejorado con jardines, salón de eventos de dos plantas, piscina para adultos, piscina para niños con cerramientos y mantenimiento permanente.			





Alcaldía de **SAN GIL**

Nro. Predio	Área Predio	Cédula catastral	Dirección
Linderos y medidas del Predio Nro. 4			
POR EL NORTE , Partiendo del punto No. 1 al punto No. 2, de occidente a oriente en línea quebrada en una extensión de 148,02 metros con los predios identificado con los Nros Catastrales: 686790100000006090001000000000, 686790100000006090002000000000, 686790100000006090003000000000, 686790100000006090004000000000, 686790100000006090005000000000, y con con la vía interna del Conjunto Residencial			
POR EL ORIENTE , Partiendo del punto No. 2 al punto No. 3, de norte a sur en línea quebrada en una extensión de 46,26 metros con los predios identificado con los Nros Catastrales 686790100000006090007000000000, 686790100000006090008000000000.			
POR EL SUR , Partiendo del punto No. 3 al punto No. 4, de oriente a occidente en línea recta en una extensión de 82,35 metros; con el predio identificado con el Nro Catastral 686790100000002100030000000000 CRC Palmeras I.			
POR EL OCCIDENTE , Partiendo del punto No. 4 al punto No. 1, de sur a norte en línea recta en una extensión de 41,83 metros, con el camino real que conduce a la vereda Jaral San Pedro.			

Predio Nro. 5. Zona Verde de la Manzana 5 (Manzana Catastral 0605)

Nro. Predio	Área Predio	Cédula catastral	Dirección
05 ^a	69,00m ²	686790100000006050028000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION
Zona verde ubicada Ubicado en la manzana 5 del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, del municipio de San Gil, adyacente al lote Nro. 65. Actualmente, se encuentra mejorado con jardines, vegetación ornamental y mantenimiento permanente.			
Linderos y medidas del Predio Nro. 5			
POR EL NORTE , Partiendo del punto No. 1 al punto No. 2, de occidente a oriente en línea recta en una extensión de 00,91 metros con el predio identificado con el Nro Catastral. 686790100000006050103000000000.			
POR EL ORIENTE , Partiendo del punto No. 2 al punto No. 3, de norte a sur en línea recta en una extensión de 24,03 metros con el predio identificado con el Nro Catastral. 686790100000006050027000000000 lote 65 de la misma urbanización.			
POR EL SUR , Partiendo del punto No. 3 al punto No. 4, de oriente a occidente en línea recta en una extensión de 04,19 metros; con la vía interna del Conjunto Residencial.			
POR EL OCCIDENTE , Partiendo del punto No. 4 al punto No. 1, de sur a norte en línea recta en una extensión de 24,38 metros, con el predio identificado con el camino real que conduce a la vereda Jaral San Pedro.			

TERCERO. AUTORIZACIÓN: Autorizar al alcalde municipal para que en un término de un (1) año, contado a partir de la ejecutoria del presente acto administrativo, haga los trámites administrativos necesarios para que surta efecto jurídico el cambio de destinación de los bienes inmuebles con folio



de matrícula inmobiliaria número 319-35536 y 319-40571, esto ante las autoridades administrativas, catastrales y registrales competentes.

CUARTO. AUTORIZACIÓN: Autorizar al alcalde municipal para que en un plazo de dos (2) años celebre contratos, expida los actos y realice los procedimientos administrativos, presupuestales, notariales y registrales que sean necesarios realizar la compensación y transferencia de dominio de los bienes inmuebles con folio de matrícula inmobiliaria número 319-35536 y 319-40571, previo avalúo corporativo elaborado por el IGAC y cumplimiento de los requisitos legales.

QUINTO: DESTINO DE LOS INGRESOS. Los ingresos generados por concepto de compensación de Áreas de Cesión tipo A, deben ser incorporados al presupuesto municipal de Rentas y Gastos de San Gil y administrados de acuerdo con lo establecido en los artículos 565 a 574 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de San Gil.

El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Presentado ante el Honorable Concejo Municipal de San Gil, Santander, el ____ () de octubre de dos mil veinticinco (2025).

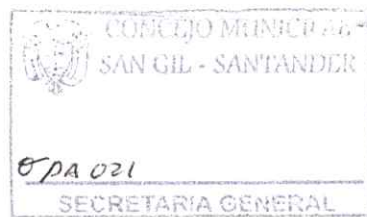

MARISOL PINZÓN SIERRA
Alcaldesa Ad Hoc
Municipio de San Gil

Proyectó aspectos jurídicos: CPS-351-2025. 

Revisó aspectos jurídicos: Jorge Peña. Jurídico Secretaría de Control Urbano e Infraestructura. 

Revisó aspectos técnicos: Ing. Juan Gabriel González Barragán. Secretario de Control Urbano e Infraestructura. 

Revisó aspectos jurídicos: Yulier Marcela Martínez García. Secretaria Jurídica y de Contratación. 







Al contestar cite Radicado 2025-2-001402-039174 Id: 609571
Folios: 2 Fecha: 11-09-2025 10:07:10
Anexos: 1 Documentos electrónicos,
Remitente: OFICINA ASESORA JURIDICA
Destinatario: EDGAR ORLANDO PINZÓN ROJAS y Otros...

Bogotá D.C.

Doctor
Edgar Orlando Pinzón Rojas
Alcalde del municipio de San Gil
Departamento de Santander
Email: ventanillaunica@sangil.gov.co

Doctor
Juvenal Díaz Mateus
Gobernador Departamento de Santander
Email: info@santander.gov.co

Doctora
Magda Liliana Buendía Chacón
Procuradora Regional de Instrucción de Santander
Email: regional.santander@procuraduria.gov.co,
mbuendia@procuraduria.gov.co

Asunto: Comunicación de la Resolución 1400 del 10 de septiembre de 2025: "*Por la cual se designa alcaldesa ad hoc del municipio de San Gil, departamento de Santander*".

Cordial saludo.

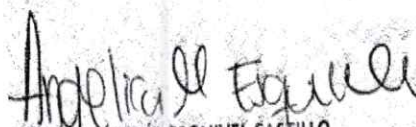
Mediante el presente oficio, le comunico la expedición de la Resolución 1400 del 10 de septiembre de 2025, por la cual se designa como Alcaldesa *ad hoc* del municipio de San Gil, departamento de Santander, a la señora Marisol Pinzón Sierra, quien desempeña el cargo de Secretaria de Despacho, código 020, grado 02 de la Secretaría de Desarrollo Social de la Gobernación de Santander, para "*(...) conocer y gestionar la contratación de estudios, avalúos, suscripción de actas, resoluciones y/o decretos y demás documentos y trámites que se requieran para la negociación con los representantes del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras 11, en el proceso de COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN "TIPO A" según las facultades que el Concejo Municipal otorgue por medio de Acuerdo Municipal; y agotar con el apoyo del Alcalde ad hoc, de una serie de "ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN, ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 550 DEL ACUERDO MUNICIPAL 007 DE 2023, PBOT DEL MUNICIPIO DE SAN GIL, de conformidad con lo expresado en el oficio No. 081 del 11 de agosto de 2025 (...)*". Lo anterior, en cumplimiento del Auto del 13 de mayo de 2025, aclarado mediante Auto del 19 de agosto de 2025, proferidos por la Procuraduría Regional de Instrucción de Santander.





Al contestar cite Radicado 2025-2-001402-039174 Id: 609571
Folios: 2 Fecha: 11-09-2025 10:07:10
Anexos: 1 Documentos electrónicos,
Remitente: OFICINA ASESORA JURIDICA
Destinatario: EDGAR ORLANDO PINZÓN ROJAS y Otros...

Atentamente,


ANGÉLICA MARÍA ESQUIVEL CASTILLO
Coordinadora Grupo de Actuaciones Administrativas
Dirección Jurídica

Anexo(s): Copia de la Resolución 1400 del 10 de septiembre de 2025.
Elaboró: Santiago Triana Mantilla, Abogado GAA - Dirección Jurídica

Interior



RESOLUCIÓN NÚMERO **1400** DE 2025

10 SEP 2025

Por la cual se designa alcaldesa ad hoc del municipio de San Gil, departamento de Santander

EL MINISTRO DEL INTERIOR,

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en particular, las conferidas por los artículos 66 de la Ley 4ª de 1913 y el artículo 9 del Decreto 658 de 2024, y

CONSIDERANDO:

Que mediante oficio con número 050-2025 del 22 de abril de 2025, radicado en la Procuraduría Regional de Instrucción de Santander con el número IUS-E-2025-211980 / IUC-D-2025-4013756, el señor Edgar Orlando Pinzón Rojas, Alcalde del municipio de San Gil, departamento de Santander, manifestó su impedimento para "(...) para conocer y gestionar todos los asuntos administrativos relacionados con el Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, ubicado en el Municipio de San Gil - Santander (...)", dado que su cónyuge es propietaria del inmueble Casa 60, ubicado en el Conjunto Residencial Palmeras II Propiedad Horizontal identificado con Nit 900.294.156-6.

Que mediante Auto del 13 de mayo de 2025, aclarado mediante Auto del 19 de agosto del mismo año, proferidos dentro del radicado IUS-E-2025-211980 IUC-D-2025-4013756 por la Procuraduría Regional de Instrucción de Santander, se aceptó el impedimento manifestado por el señor Edgar Orlando Pinzón Rojas, Alcalde del municipio de San Gil, departamento de Santander y, consecuentemente, ordenó remitir las diligencias al Ministerio del Interior para la designación del funcionario ad hoc, para "(...) conocer y gestionar la contratación de estudios, avalúos, suscripción de actas, resoluciones y/o decretos y demás documentos y trámites que se requieran para la negociación con los representantes del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras 11, en el proceso de COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN "TIPO A" según las facultades que el Concejo Municipal otorgue por medio de Acuerdo Municipal; y agotar con el apoyo del Alcalde ad hoc, de una serie de "ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN, ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 550 DEL ACUERDO MUNICIPAL 007 DE 2023, PBOT DEL MUNICIPIO DE SAN GIL, de conformidad con lo expresado en el oficio No. 081 del 11 de agosto de 2025".

Que en virtud del concepto emitido por el Departamento Administrativo de la Función Pública, número 20166000265301 del 23 de diciembre de 2016, mediante el cual precisó que "(...) será de competencia del Presidente de la República decidir si designa un empleado del orden nacional o territorial, pudiendo designar a un funcionario de carrera administrativa o de libre nombramiento y remoción que, en todo caso, se encuentre habilitado para realizar la actuación administrativa para la cual se nombra con carácter transitorio (...)", mediante oficio 20250124278 del 16 de julio de 2025, radicado en el Ministerio del Interior mediante el ID 576468 del 17 de mismo mes y año, el señor Oscar Eduardo Hernández Durán, Secretario del

Continuación Resolución "Por la cual se designa alcaldesa ad hoc del municipio de San Gil, departamento de Santander"

Interior del departamento de Santander, postuló a la señora Marisol Pinzón Sierra, identificada con cédula de ciudadanía número 37.753.413, quien se desempeña en el empleo de Secretaria de Despacho, código 020, grado 02 de la Secretaría de Desarrollo Social de la Gobernación de Santander, para ser designada como alcaldesa ad hoc del municipio de San Gil, departamento de Santander.

Que el artículo 209 de la Constitución Política preceptúa que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla, con fundamento, entre otros principios, en los de moralidad e imparcialidad, este último garantizado también por el artículo 3 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que de conformidad con el artículo 66 de la Ley 4ª de 1913, corresponde al presidente de la República nombrar servidores ad hoc en los casos en los cuales sea aceptado el impedimento o la recusación de un servidor en ejercicio de funciones administrativas que no tiene superior ni cabeza del sector, como medida excepcional, en atención a lo señalado por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado el 6 de marzo de 2014, a través del radicado número 11001-03-06-000-2014-00049-00 (2203).

Que mediante el artículo 9 del Decreto 658 del 21 de mayo de 2024, el Presidente de la República delegó en el ministro del Interior la función de designar alcaldes y gobernadores ad hoc, sin perjuicio de la posesión que debe surtirse en los términos que establecen las Leyes 136 de 1994 y 2200 de 2022.

Que con el fin de dar cumplimiento a los principios de moralidad, transparencia e imparcialidad, se procederá a designar alcaldesa ad hoc del municipio de San Gil, departamento de Santander.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Designación alcaldesa ad hoc del municipio de San Gil. Designar como alcaldesa ad hoc del municipio de San Gil, departamento de Santander, a la señora Marisol Pinzón Sierra, identificada con cédula de ciudadanía número 37.753.413, quien se desempeña en el empleo de Secretaria de Despacho, código 020, grado 02 de la Secretaría de Desarrollo Social de la Gobernación de Santander, para "(...) conocer y gestionar la contratación de estudios, avalúos, suscripción de actas, resoluciones y/o decretos y demás documentos y trámites que se requieran para la negociación con los representantes del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras 11, en el proceso de COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN "TIPO A" según las facultades que el Concejo Municipal otorgue por medio de Acuerdo Municipal; y agotar con el apoyo del Alcalde ad hoc, de una serie de "ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN, ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 550 DEL ACUERDO MUNICIPAL 007 DE 2023, PBOT DEL MUNICIPIO DE

Interior

RESOLUCIÓN NÚMERO **1400** DE 2025

PÁGINA 3

Continuación Resolución "Por la cual se designa alcaldesa ad hoc del municipio de San Gil, departamento de Santander"

SAN GIL, de conformidad con lo expresado en el oficio No. 081 del 11 de agosto de 2025", de conformidad con lo señalado en la parte motiva de la presente resolución.

Parágrafo. Concluida la gestión encomendada en el presente acto administrativo, el (la) designado (a) deberá presentar un informe a la Dirección Jurídica del Ministerio del Interior de las actuaciones desplegadas junto con las evidencias correspondientes, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 951 de 2005 y las disposiciones complementarias.

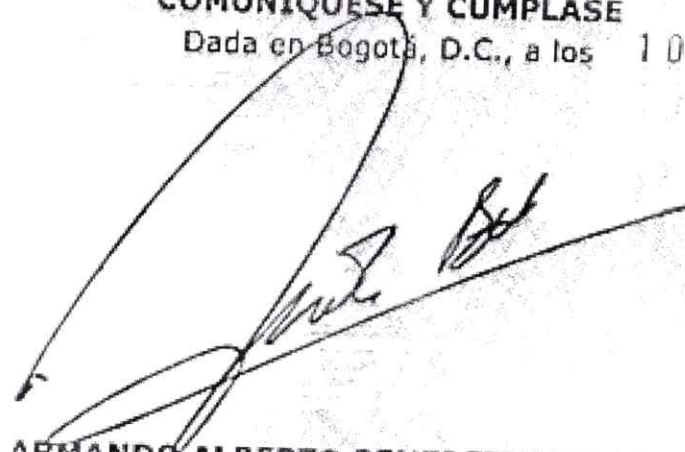
Artículo 2. Posesión. La alcaldesa ad hoc designada en este acto deberá tomar posesión del cargo ante la instancia que corresponda, en los términos del artículo 94 de la Ley 136 de 1994.

Artículo 3. Comunicación. Comunicar, a través de la Dirección Jurídica del Ministerio del Interior, el contenido de la presente resolución a la alcaldesa ad hoc designada en este acto, al alcalde titular del municipio de San Gil, al Gobernador de Santander y a la Procuraduría Regional de Instrucción de Santander.

Artículo 4. Vigencia. La presente resolución rige a partir de la fecha de su comunicación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los 10 SEP 2025



ARMANDO ALBERTO BENEDETTI VILLANEDA

Revisó: Andrés Zamir López Robles - Profesional Especializado - Grupo de Actuaciones Administrativas - Dirección Jurídica

Revisó: Angélica Esquivel Castillo - Coordinadora Grupo de Actuaciones Administrativas - Dirección Jurídica

Revisó: Carolina Contreras Ramírez - Directora Jurídica del Ministerio (E)



THE [illegible] OF [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

San Gil, julio de 2025

Señores.

MUNICIPIO DE SAN GIL

Calle 12 Nro.12-51 Barrio Centro San Gil
E.S.D.

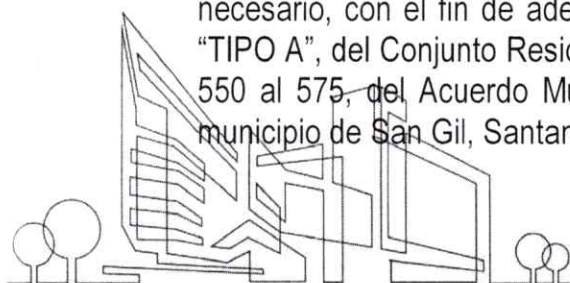
Referencia. **INFORME TÉCNICO Y JURÍDICO**, Con el fin de adelantar el proceso de COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN "TIPO A", del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, previsto en los artículos 550 al 575, del Acuerdo Municipal 007 de 2023 (Esquema de Ordenamiento Territorial), al municipio de San Gil Santander.

Reciban un Cordial saludo.

La comunidad de copropietarios del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, Sector Bella Isla, del municipio de San Gil, con Personería Jurídica expedida mediante Resolución Nro. 060 de 10/06/2009, de la Secretaría de Planeación Municipal del San Gil; a través de **LAURA ALEJANDRA AYALA CARVAJAL**, mayor de edad identificada con la cedula de ciudadanía número 1100.962.354 de San Gil, (Documento Anexo); quien actúa en nombre y representación del CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS II, PROPIEDAD HORIZONTAL, en condición de Administradora, de acuerdo al Acta de Reunión de Consejo de Administración Nro. 158, de 08/07/2025, (Documento Anexo); plenamente facultada para suscribir la presente solicitud, pone a consideración de la Administración Municipal de San Gil, su interés en adelantar el proceso de COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN "TIPO A", del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, previsto en los artículos 550 al 575, del Acuerdo Municipal 007 de 2023 (Esquema de Ordenamiento Territorial), al municipio de San Gil Santander.

Lo anterior teniendo en cuenta que las mencionadas Áreas de Cesión "Tipo A", fueron equivocadamente entregadas al municipio de San Gil, como resultantes del proceso de urbanización y loteo, el cual fue llevado a cabo entre los años de 1998, 2004 y 2009, producto de los cuales, el día de hoy existe como persona jurídica el Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II.

De este modo se presenta el siguiente INFORME TÉCNICO Y JURÍDICO, como requisito necesario, con el fin de adelantar el proceso de COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN "TIPO A", del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, previsto en los artículos 550 al 575, del Acuerdo Municipal 007 de 2023 (Esquema de Ordenamiento Territorial), al municipio de San Gil, Santander, de acuerdo a los siguientes contenidos:

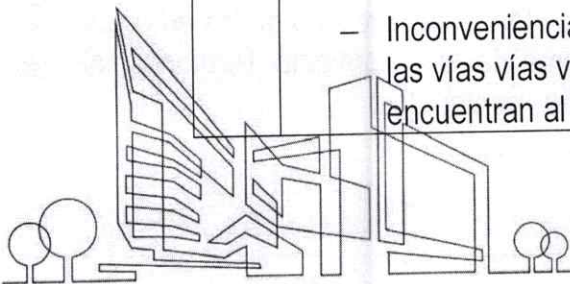


📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
📞 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com

Página 1



Nro.	CAPITULO	Página
1	SITUACIÓN FÁCTICA	7
2	LOCALIZACIÓN, GENERALIDADES Y ANTECEDENTES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y LEGAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PALMERAS II – Localización y generalidades – Antecedentes históricos del desarrollo urbanístico y legal del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II	9
3	ANÁLISIS DE LA ÁREAS DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PALMERAS II – Determinación actual de los predios de propiedad pública al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II	21
4	ANÁLISIS DE LA PROPIEDAD DE LOS PREDIOS AL INTERIOR DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PALMERAS II – Determinación actual de los predios de propiedad pública al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II	25
5	ESTUDIO TOPOGRÁFICO DE LA ÁREAS DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y LEGAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PALMERAS II – Determinación del ÁREA BRUTA del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II – Determinación del ÁREA NETA del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II	41
6	FUNDAMENTO JURÍDICO DEL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN, ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 550 DEL ACUERDO MUNICIPAL 007 DE 2023, PBOT DEL MUNICIPIO DE SAN GIL	57
7	ETAPAS Y RESPONSABLES DEL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN, ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 550 DEL ACUERDO MUNICIPAL 007 DE 2023, PBOT DEL MUNICIPIO DE SAN GIL	61
8	ASPECTOS DE INCONVENIENCIA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS II PARA EL MUNICIPIO DE SAN GIL – Inconveniencia por el tamaño de los predios de propiedad pública, que se encuentran al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II – Inconveniencia por la accesibilidad y la articulación al sistema vial, de las vías vehiculares y andenes o circulaciones peatonales que se encuentran al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II	71



Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

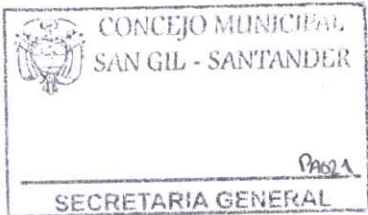
	- Inconveniencia por el pago de los costos generados por el mantenimiento de los predios que se encuentran al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II - Inconveniencia por el pago de los costos generados por construcción de edificaciones en áreas de propiedad pública al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II - Posibles consecuencias financieras y económicas para el municipio de San Gil ante la eventualidad de no alcanzar un acuerdo de compensación de áreas de sesión en el presente proceso.	
--	--	--

Atentamente

LAURA ALEJANDRA AYALA CARVAJAL
CC. 1100.962.354 de San Gil,
ADMINISTRADORA CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS II, PROPIEDAD HORIZONTAL



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
📞 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com



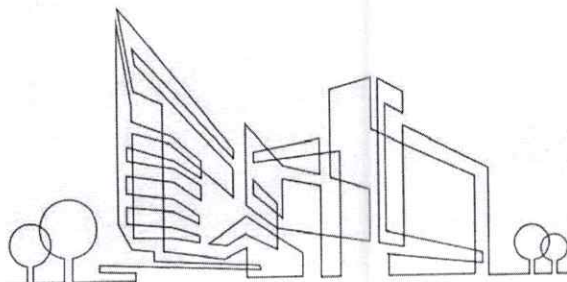
1. SITUACIÓN FÁCTICA

A través del Medio de Control de Nulidad, un actor ciudadano de San Gil, solicita ante la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, que se declare la nulidad de los Actos Administrativos, Licencias Urbanísticas, especialmente la Resolución Nro. 075 de 2009, del 19 de marzo, por medio de la cual se aprueba la legalización de la licencia de urbanismo para 80 lotes en el conjunto cerrado residencial Las Palmeras II ubicado en el Lote 2, Manzana 1, Vereda San Pedro del municipio de San Gil – Santander, y de la Licencia de Construcción Nro. 0291 del 19 de marzo de 2009, Para la legalización de la licencia de urbanismo de 80 lotes, del Conjunto Cerrado Palmeras II Etapa, entre otros, mediante los cuales se dio origen al Conjunto Residencial Palmeras II, como Unidad Inmobiliaria Cerrada.

Lo anterior en razón a que en dichos documentos los promotores iniciales del proyecto, de manera equivocada o por desconocimiento normativo, hicieron entrega a modo de Áreas de Cesión al municipio de San Gil, de algunas áreas que, al día de hoy se encuentran ubicadas al interior del Conjunto Residencial y que en la actualidad son inconvenientes como espacio público para el municipio de San Gil.

Por lo anterior los copropietarios del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, con el ánimo de corregir esta situación, en beneficio tanto del municipio de San Gil, como de la copropiedad, presentan el siguiente INFORME TÉCNICO Y JURÍDICO, como requisito necesario, con el fin de adelantar el proceso de COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN "TIPO A", previsto en los artículos 550 al 575, del Acuerdo Municipal 007 de 2023 007 de 27 de diciembre de 2023, "Por el cual se adopta la Revisión Ordinaria del Plan Básico del Ordenamiento Territorial del Municipio de SAN GIL".

A lo largo del presente documento se hará una síntesis del desarrollo histórico del Conjunto Residencial, un análisis de áreas que lo componen, con el fin de corregir esta situación.



Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

2. LOCALIZACIÓN, GENERALIDADES Y ANTECEDENTES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y LEGAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PALMERAS II

2.1. Localización y generalidades:

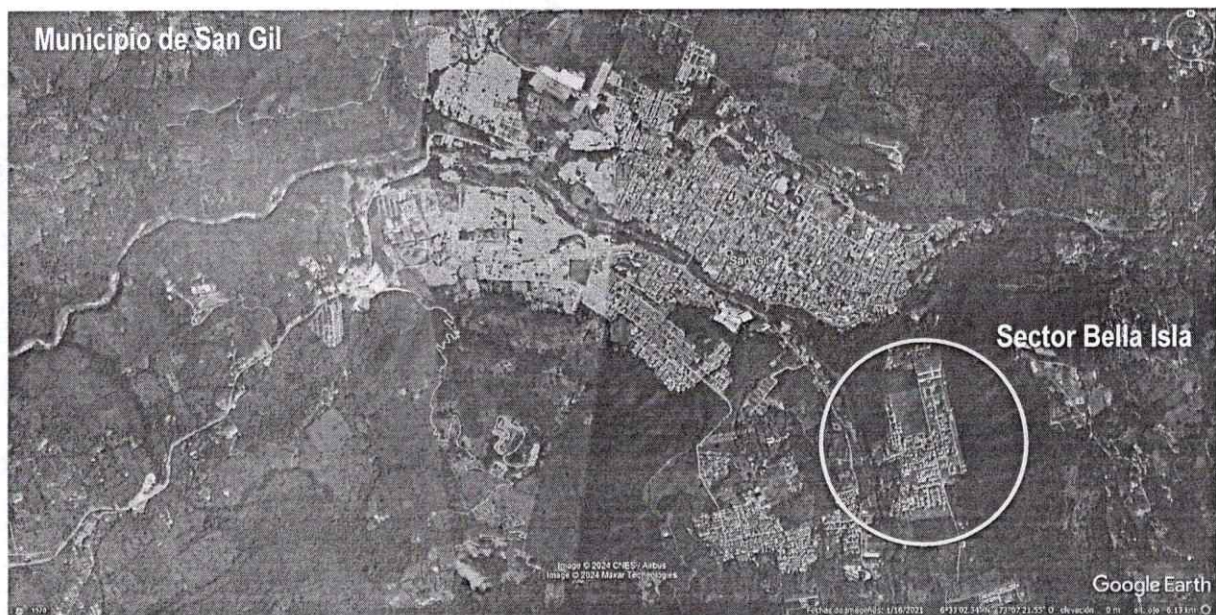
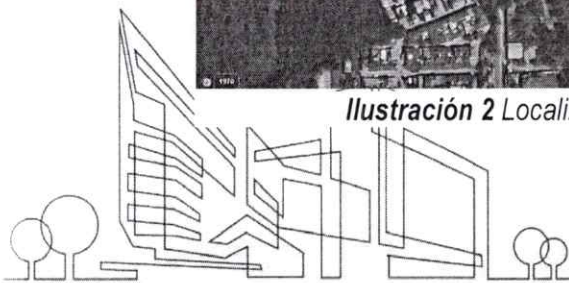


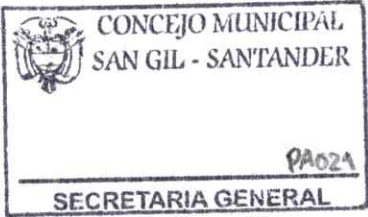
Ilustración 1 Localización General, Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II



Ilustración 2 Localización Específica, Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
☎ 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com



Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

El Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, se encuentra ubicado en el costado Sur-Oriental del perímetro urbano del municipio de San Gil, en la planicie generada entre la vía que del municipio conduce a la vereda San Pedro y el histórico Camino Real, peatonal de la vereda Jaral San Pedro, allende el Río Fonce.

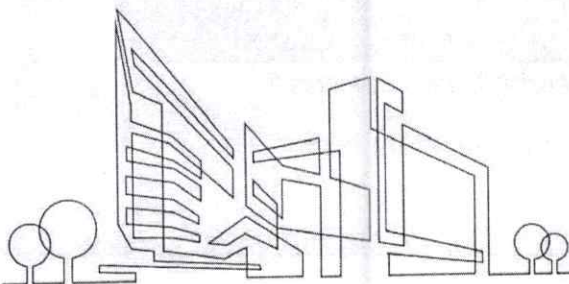
Específicamente, el Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, se localiza al costado sur del Sector Bella Isla, entre las carreras 9A, 9B y 9C, y las calles 11, 11A y 11B. ESTE



Ilustración 3 Vista general actual del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

El Conjunto Residencial se encuentra conformado por 80 predio entre lotes edificables y viviendas ya edificadas, las cuales se encuentran distribuidas en 5 manzanas, acompañadas por áreas deportivas y áreas sociales como piscina, zonas sociales, zonas deportivas y servicio de portería; cuenta con Personería Jurídica expedida mediante Resolución Nro. 060 de 10/06/2009, de la Secretaría de Planeación Municipal del San Gil y su administración está inscrita para sus efectos mediante la Resolución Nro. 200-33-310-2017 de 21/11/2017, de la Secretaría de Planeación Municipal del San Gil.

Para efectos de manejo administrativo, el Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, ha elevado a la Escritura Pública Nro. 933 de 22/4/2008, de la Notaría Segunda del municipio de San Gil, el reglamento de Propiedad Horizontal. (Documento Anexo),



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
📞 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com

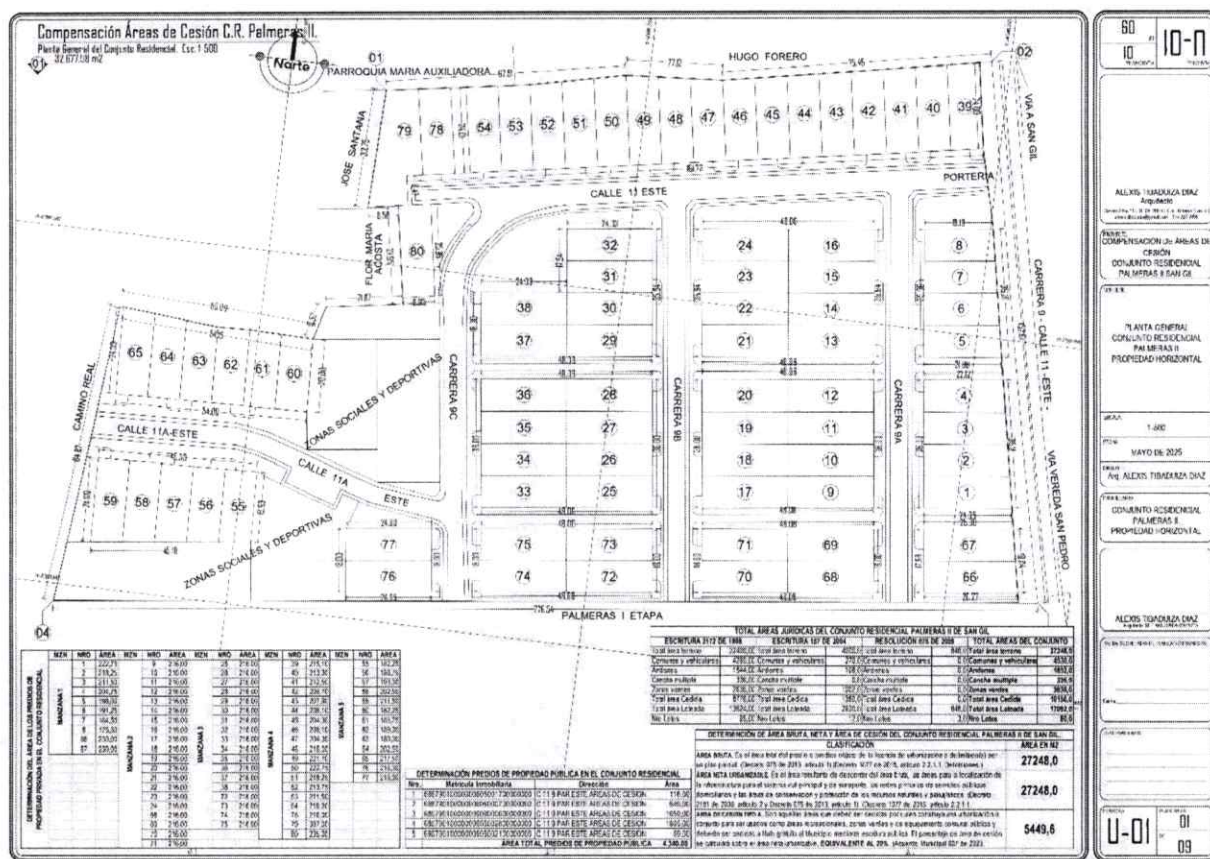


Ilustración 4 Plano U1 Planta General actual del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

2.2. Antecedentes históricos del desarrollo urbanístico y legal del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

2.2.1. Primer Desarrollo Urbanístico. (14 de septiembre de 1998)

El Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, tiene su origen primigenio en la Escritura Pública Nro. Dos mil, ciento setenta y dos (2172) del 14 de septiembre de 1998, (Documento Anexo), protocolizada en la Notaría Segunda de San Gil, a través de la cual, la señora Dulcelina Delgado de Vasquez, identificada con Cedula de Ciudadanía Nro. 28.370.683, constituye la Urbanización Palmeras II Etapa, sobre el predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria Nro. 319-0023965, con un área de 22.400 m², y es "LOTEADO" en cinco (5) manzanas compuestas por sesenta y cinco (65) lotes.

Dentro de la mencionada escritura se incluye un apartado denominado Áreas de Cesión, en el cual se hace la siguiente manifestación.



 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
 San Gil, (Santander)
 314 327 3998
 alexis.tibaduiza@gmail.com



Áreas de Cesión: LA URBANIZACIÓN PALMERAS II ETAPA, cede al municipio de San Gil, un área total de ocho mil setecientos setenta y seis metros cuadrados (8.766 m²) terreno que se destina para vías públicas zonas de acceso, andenes etc. Distribuidos así.

Áreas comunes y vehiculares	4.260,00 m ²
Andenes.	1.544,00 m ²
Cancha Múltiple	336,00 m ²
Zonas Verdes	2.630,00 m ²
Total Área cedida	8.776,00 m²
Área Loteada	13.624,00 m²
TOTAL ÁREA TERRENO	22.400,00 m²

Tabla 1 Áreas de Cesión de CRC Palmeras II, Escritura 2172 de 1998, Notaría Segunda de San Gil



Ilustración 5 Primer desarrollo urbanístico del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II (Año 1998)

Producto de la mencionada escritura 2172 de 1998 de la Notaría Segunda, el día 22 de octubre de 1998, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, se constituyó el predio identificado con la Matricula Inmobiliaria Nro. 319-35536, (Documento Anexo), como áreas de cesión del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, con un área de 8.776,00 m² cuyo titular (propietario), es el municipio de San Gil.

Se debe aclarar que la presente escritura no establece la ubicación ni el respectivo alindramiento de los predios, ni determina la ubicación de estas áreas cedidas al municipio.



Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

Es importante tener en cuenta que en esta escritura no se hace referencia, ni se protocoliza un Acto Administrativo particular, o una Licencia de Urbanización expedida por la Secretaría de Planeación municipal, que medie el proceso de desarrollo urbanístico, por tanto, no es claro cuál es el instrumento legal, mediante el cual se autoriza la urbanización, sin embargo, a la fecha del mencionado loteo (Año 1998), el municipio de San Gil no contaba con Plan de Ordenamiento Territorial, y se encontraba vigente el Acuerdo Municipal Nro. 021 de 1968, (Documento Anexo), por el cual se adopta el Código Municipal de Urbanismo para el Municipio de San Gil, el cual en su Capítulo VII establece

De las cesiones para uso público

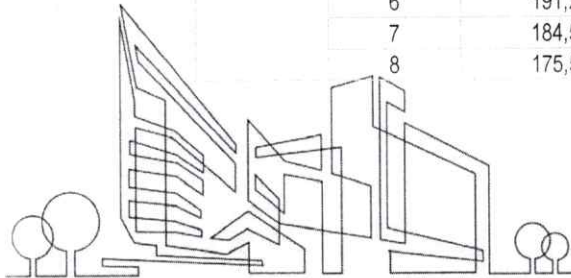
Artículo 38. Zonas verdes, escuelas y otros servicios comunales. Toda lotificación o parcelación deberá prever y ceder al municipio de San Gil, las áreas mínimas que se requieren para estos usos públicos, con base en los porcentajes sobre el área bruta total del respectivo terreno, expresadas en el siguiente cuadro.

Tipo de lotificación	convención	Porcentajes mínimos de cesión			Cesión total
		Zona Verde	Escuelas	Otros serv. comunales	
Residencial Unifamiliar	R-1	1,8%	1,8%	0,9%	4,5%

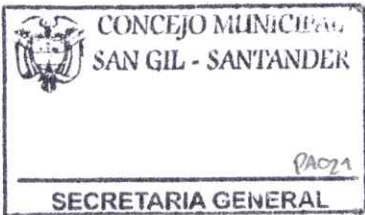
Tabla 2 Norma Urbana aplicable al predio de acuerdo al Código de Urbanismo de 1968

Ahora bien, conforme la anteriormente mencionada Escritura Pública 2172 de 1998 de la Notaría Segunda, surgieron los siguientes 65 lotes.

ESCRITURA 2172 DE 1998			ESCRITURA 2172 DE 1998		
MANZANA	NRO. LOTE	ÁREA LOTE	MANZANA 2	MANZANA 3	
MANZANA 1	1	222,75	9	25	216,00
	2	218,25	10	26	216,00
	3	211,50	11	27	216,00
	4	204,75	12	28	216,00
	5	198,00	13	29	216,00
	6	191,25	14	30	216,00
	7	184,50	15	31	216,00
	8	175,50	16	32	216,00
			17	33	216,00
			18	34	216,00
			19	35	216,00
			20	36	216,00
			21	37	216,00
			22	38	216,00
			23		
			24		



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
☎ 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com



ESCRITURA 2172 DE 1998					
MANZANA 4	39	215.10	ESCRITURA 2172 DE 1998		
	40	213.30			
	41	211.50			
	42	209.70			
	43	207.90			
	44	206.10	MANZANA 5	55	182.25
	45	204.30		56	186.75
	46	202.50		57	193.50
	47	204.30		58	202.50
	48	211.50		59	211.50
	49	221.70		60	182.25
	50	222.75		61	186.75
	51	218.25		62	189.00
	52	213.75		63	193.50
	53	211.50		64	202.50
	54	216.00	65	217.20	
		ÁREA NETA		13624.35	

Tabla 3 Predios obtenidos en la Urbanización Palmeras II Etapa, mediante Escritura 2172 de 1998, Notaría Segunda de San Gil

2.2.2. Segundo Desarrollo Urbanístico. (30 de enero de 2004)



Ilustración 6 Segundo desarrollo urbanístico del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II (Año 2004)

Posteriormente se lleva a cabo un segundo desarrollo urbanístico, correspondiente a una incorporación al Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, mediante la Escritura Pública Nro. Ciento cincuenta y siete (157) del 30 de enero de 2004, protocolizada en la Notaría Segunda de San Gil, a través de la cual, la señora Elsa Marina Fajardo González, identificada con Cedula

Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

de Ciudadanía Nro. 26.436.053, de San Gil, propietaria, divide el predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria Nro. 319-40523, con un área aproximada de 4.000 m², y es "LOTEADO" e "INCORPORADO" al desarrollo urbanístico denominado Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, esta incorporación estuvo compuesta por doce (12) lotes.

Dentro de la mencionada escritura se incluye un acápite denominado ÁREAS DE CESIÓN, en el cual se hace la siguiente manifestación.

ÁREAS DE CESIÓN DISTRIBUIDAS ASÍ.

Áreas comunes y vehiculares		270,00 m²
Andenes.		108,00 m²
Zonas Verdes		1.002,00 m²
Total Área cedida		1.380,00 m²
Área Loteada		2.620,00 m²
TOTAL ÁREA TERRENO		4.000,00 m²

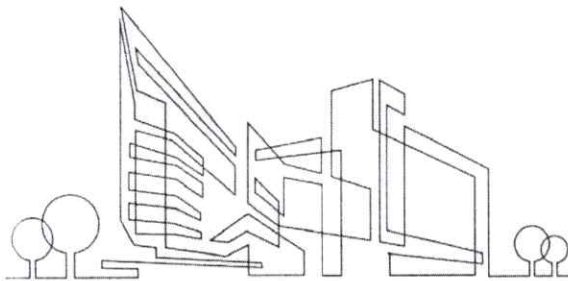
Tabla 4 Áreas de Cesión de la Urbanización Palmeras II Etapa, Escritura 157 de 2004, Notaría Segunda de San Gil

Producto de la mencionada Escritura Pública Nro. Ciento cincuenta y siete (157) del 30 de enero de 2.004, protocolizada en la Notaría Segunda de San Gil, el día 2 de febrero de 2004, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, constituyó el predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria Nro. 319-40571, (Documento Anexo), como áreas de cesión del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, con un área de 1.380,00 m² cuyo titular (propietario), es el municipio de San Gil.

Es importante tener en cuenta que en esta escritura se incluye la siguiente manifestación.

*El objeto de la presente incorporación, es proseguir con el loteo, el lote de la urbanización Las Palmeras II ETAPA, fue aprobado por la **Resolución No. 064 de fecha junio 3 del año 1996**, por medio de la **Resolución No. 05 de enero 15 del año 2004**, se asigna la Nomenclatura de los lotes resultantes del presente LOTEÓ. Negrillas y subrayas fuera de texto original.*

Conforme la anteriormente mencionada Escritura Pública, surgieron los siguientes 12 lotes.



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
☎ 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com



ESCRITURA 157 DE 2004			ESCRITURA 157 DE 2004			ESCRITURA 157 DE 2004		
MANZANA	NRO. LOTE	ÁREA LOTE	MANZANA 2	68	216.00	MANZANA 3	72	216.00
MANZANA 1	66	230.00		69	216.00		73	216.00
	67	230.00		70	216.00		74	216.00
				71	216.00		75	216.00
ESCRITURA 157 DE 2004								
MANZANA 5	76	216.00						
	77	216.00						
ÁREA NETA		2620.00						

Tabla 5 Predios obtenidos en la Urbanización Palmeras II Etapa, mediante Escritura 157 de 2004, Notaría Segunda de San Gil

2.2.3. Certificado de cumplimiento de requisitos para reglamentarse como Conjunto Cerrado. (21 de diciembre de 2007)

Mediante certificación expedida por la Secretaría de Planeación Municipal de San Gil, el día 21 de diciembre de 2007, se establece que el Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, cumple con los requisitos para ser reglamentado como Conjunto Cerrado (Documento Anexo)

2.2.4. Constitución del régimen de propiedad horizontal. (22 de abril de 2008)

Mediante la Escritura Pública Nro. Novecientos treinta y tres (933) del 22 de abril de 2008, protocolizada en la Notaría Segunda de San Gil, (Documento Anexo), el Señor Jesús Alfonso Suarez, identificado con Cedula de Ciudadanía Nro. 91.344.575, de Piedecuesta, en condición de Administrador del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, eleva a Escritura Pública el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial, el cual en su Artículo 40, Obligatoriedad y efectos, incluye coeficientes para Setenta y siete Lotes, con un área total de **16.227.45 m²**, y se incluyen Áreas comunes del conjunto que corresponden a Vehiculares, andenes, cancha múltiple y zonas verdes con un total de **8.776,00 m²**.

2.2.5. Tercer Desarrollo Urbanístico. (19 de marzo de 2009)

Durante el año 2009 con el fin de corregir los sucesivos yerros legales ocurridos en el desarrollo urbanístico denominado Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, el Municipio de San Gil, por intermedio de su Secretaría de Planeación, expide la **Resolución Nro. 075 de 2009, del 19 de marzo, por medio de la cual se aprueba la legalización de la licencia de urbanismo para 80 lotes en el conjunto cerrado residencial Las Palmeras II ubicado en el Lote 2, Manzana 1, Vereda San Pedro del municipio de San Gil – Santander.** Acompañada de la **Licencia de Construcción Nro. 0291 del 19 de marzo de 2009 Para la legalización de la licencia de**



Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

urbanismo de 80 lotes, del Conjunto Cerrado Palmeras II Etapa. (Documento Anexo),
Tramite adelantado por su Administradora la Sra. Adriana Salazar Santos, identificada con
Cedula de Ciudadanía Nro. 37.547.206 de Bucaramanga.

Dentro de la mencionada Resolución se incluye la relación de 80 lotes que componen la
urbanización con su respectivo alindero y área total. Es de tener en cuenta que, a través
de este instrumento legal, se incorporan 3 unidades de lotes al Conjunto Cerrado, los cuales
equivocadamente no habían sido tenidas en cuenta en los anteriores desarrollos urbanísticos.

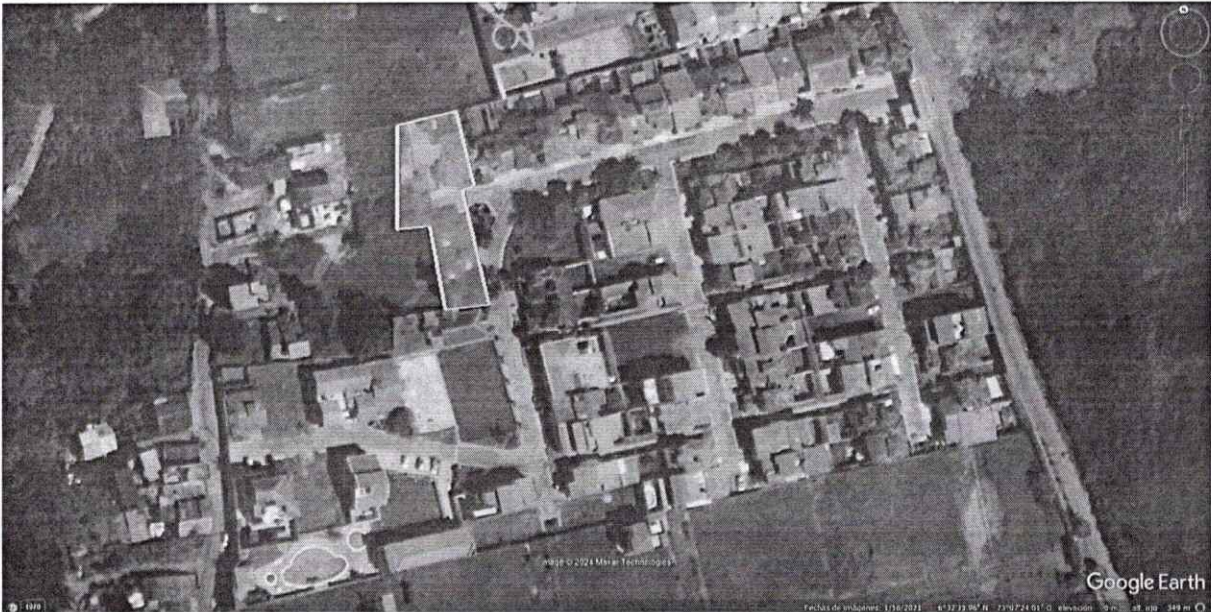


Ilustración 7 Tercer desarrollo urbanístico del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II (Año 2009)

Del mismo modo, en esta Resolución Nro. 075 de 2009 y Licencia de Construcción Nro. 0291
del 19 de marzo de 2009, se establecen y alindero las Zonas Comunes y Zonas Verdes por
cada manzana así.

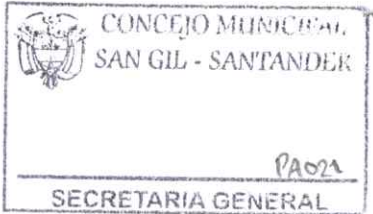
Zonas Verdes Manzana Nro. 1	1070,60 m²
Zonas Verdes Manzana Nro. 2	625,60 m²
Zonas Verdes Manzana Nro. 3	1157,90 m²
Zonas Verdes Manzana Nro. 4	335,70 m²
Zonas Verdes Manzana Nro. 5	872,43 m²

Tabla 6 Zonas Comunes y Zonas Verdes Resolución Nro. 075 de 2009

Finalmente, la presente Resolución presenta el Resumen General Zonas Comunes, así



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
☎ 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com



Áreas zonas verdes	4062,13 m ²
Áreas de zonas recreativas	3283,04 m ²
Áreas de vías vehiculares	5613,38 m ²
Áreas peatonales y andenes	2250,62 m ²
ÁREA TOTAL DEL PREDIO	31.462,69 m²

Tabla 7 Resumen Zonas Comunes y Zonas Verdes Resolución Nro. 075 de 2009

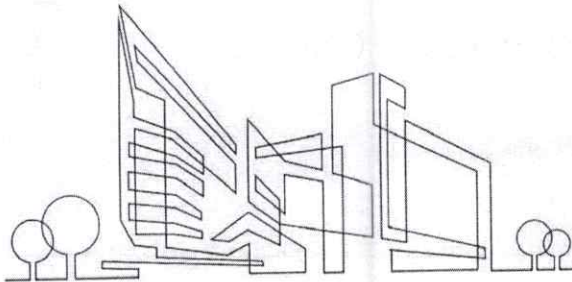
LICENCIA URBANISMO 0291 DE 2009 RESOLUCIÓN 075 DE 2009		
MANZANA	NRO. LOTE	ÁREA LOTE
MANZANA 4	78	216,00
	79	397,00
	80	235,00

Tabla 8 Predios obtenidos en la Urbanización Palmeras II Etapa, mediante Resolución Nro. 075 de 2009

La Resolución Nro. 075 de 2009 y la Licencia de Construcción Nro. 0291 del 19 de marzo de 2009, Representan los principales Actos Administrativos de conformación del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, ya que configuran el conjunto residencial tal como se encuentra el día de hoy, los mismos que se encuentran provistos de plena legalidad, ya que no han sido declarados nulos, ni suspendidos por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo y sus efectos legales ya han sido usados en la conformación del conjunto residencial.

2.2.6. Obtención de Personería Jurídica del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II,
(10 de junio de 2009)

Mediante la Resolución Nro. 060 de 2009, del 10 de junio, (Documento Anexo), el Municipio de San Gil, por intermedio de su Secretaría de Planeación, **CONCEDE PERSONERÍA JURÍDICA AL CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL PALMERAS II, UBICADO EN LA CARRERA 9 CON CALLE 11 ESTE DEL MUNICIPIO DE SAN GIL** y mediante este Acto Administrativo resuelve en su Artículo Primero, Conceder Personería Jurídica al conjunto y en su Artículo Segundo, aprobar sus estatutos, e inscribir a su representante legal en el registro municipal.



Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

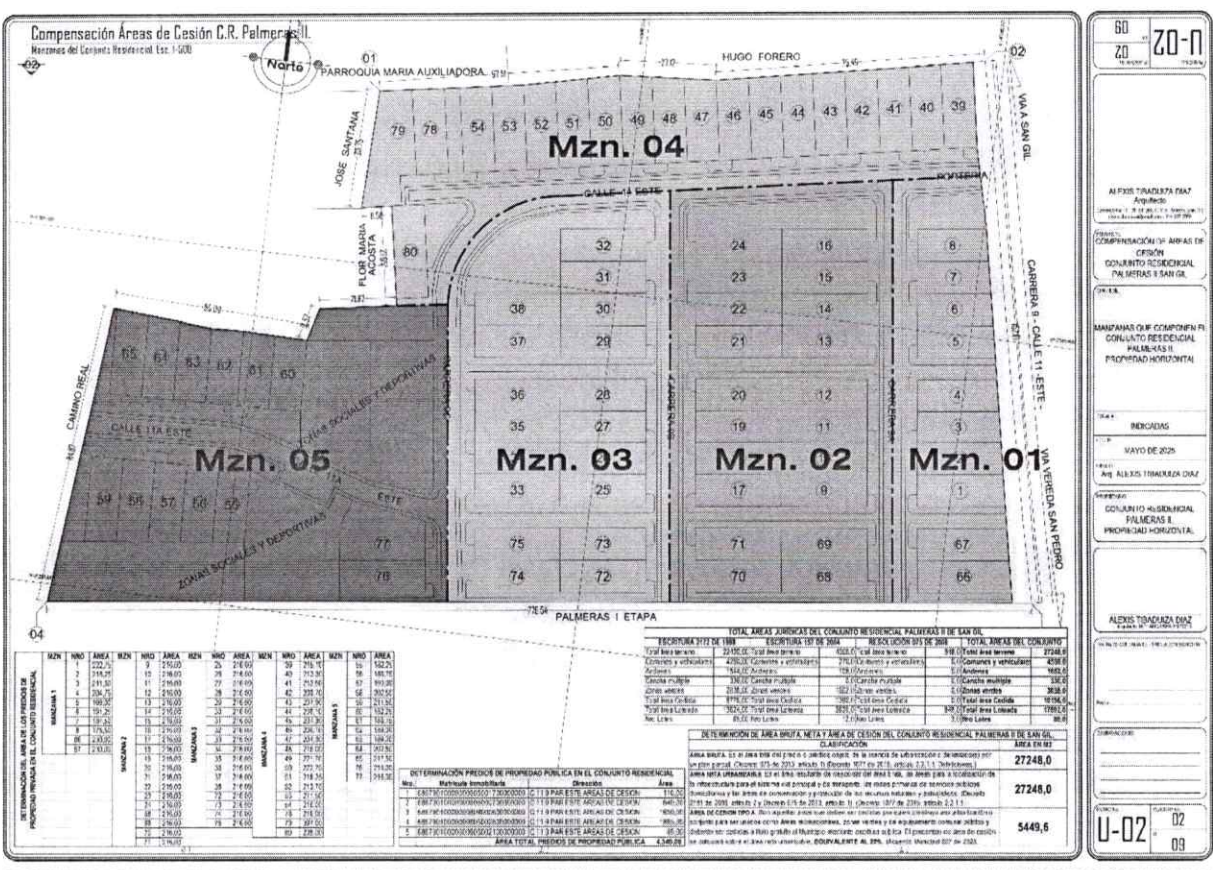
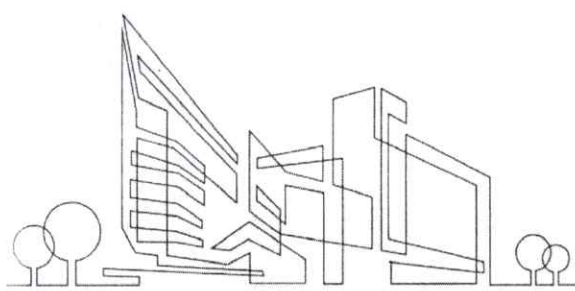


Ilustración 8 Plano U2 Planta General con manzanas del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

Finalmente y como conclusión de los antecedentes históricos del desarrollo urbanístico y legal del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, y de los documentos anteriormente mencionados, el desarrollo urbanístico del Conjunto Residencial se llevó a cabo esencialmente en tres momentos, y proviene inicialmente de la Escritura Pública Nro. 2172 de 1998, de la Notaría Segunda de San Gil, posteriormente de la Escritura Pública Nro. 157 de 2004, de la Notaría Segunda de San Gil y finalmente todas ellas recogidas y legalizadas mediante la Resolución Nro. 075 de 2009, junto a la licencia de construcción Nro. 0291 de 2009 de la Secretaría de Planeación municipal de San Gil, que configura el conjunto residencial tal como se encuentra el día de hoy



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
☎ 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com



3. ANÁLISIS DE LA ÁREAS DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PALMERAS II

En resumen, mediante las escrituras anteriormente mencionadas, al interior del desarrollo urbanístico denominado Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, se encuentran unas áreas correspondientes a **10.156,00m²**, que fueron cedidos al municipio de San Gil, por los promotores iniciales del proyecto, que se encuentran incluidos en los Certificados de Tradición y Libertad de Matrícula Inmobiliaria Nro. 319-35536 y 319-40571, y que a día de hoy, pese a su inconveniencia como espacio público urbano, son propiedad del municipio de San Gil, de acuerdo al siguiente cuadro.

ÁREAS DE CESIÓN Y ÁREAS LOTEADAS CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PALMERAS II		
ESCRITURAS 2.172 DE 1998 Y 157 DE 2004		
1	Área de cesión incluida en Escritura 2172 de 1.998 (M.I. Nro. 319-35536)	8.776,00 m ²
2	Área loteada incluida en Escritura 2172 de 1.998	13.624,00 m ²
3	Área de cesión incluida en Escritura 157de 2.004 (M.I. Nro. 319-40571)	1.380,00 m ²
4	Área loteada incluida en Escritura 157de 2.004	2.620,00 m ²
5	Área de cesión incluida en Resolución 075 de 2009	00,00 m ²
6	Área loteada incluida en Resolución 075 de 2009	848,00 m ²
Total área de cesión del conjunto (corresponde a la sumatoria de las 2 áreas de cesión)		10.156,00 m ²
Total área loteada del conjunto (corresponde a la sumatoria de las áreas de loteo de las 2 escrituras)		17.092,00 m ²
Área total del conjunto (corresponde a la sumatoria de las áreas de lotes de las 2 escrituras)		27.248,00 m ²

Tabla 9 Áreas de cesión y áreas loteadas Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II
Escrituras 2.172 de 1998 y 157 de 2004

Ahora bien es importante tener en cuenta no solamente la propiedad de las áreas de cesión, sino su calidad y su estado actual, ya que en estas áreas se encuentran construidos equipamientos como vías pavimentadas, piscinas, canchas en concreto y sintéticas, salones comunales y salones sociales para eventos, andenes dotados con mobiliarios urbanísticos y antejardines con su respectiva vegetación ornamental, cuya construcción fue asumida por la administración del conjunto residencial y que han generado erogaciones permanentes por conceptos como mantenimientos y servicios públicos.



Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

A continuación, se presenta un resumen de las áreas jurídicas, que componen el conjunto residencial palmeras II en sus diferentes momentos de desarrollo

TOTAL ÁREAS JURÍDICAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS II DE SAN GIL									
ESCRITURA 2172 DE 1998			ESCRITURA 157 DE 2004			RESOLUCIÓN 075 DE 2009			TOTAL ÁREAS DEL CONJUNTO
Total área terreno	22400,00	Total área terreno	4000,0	Total área terreno	848,0	Total área terreno	848,0	Total área terreno	27248,0
Comunes y vehiculares	4260,00	Comunes y vehiculares	270,0	Comunes y vehiculares	0,0	Comunes y vehiculares	0,0	Comunes y vehiculares	4530,0
Andenes	1544,00	Andenes	108,0	Andenes	0,0	Andenes	0,0	Andenes	1652,0
Cancha multiple	336,00	Cancha multiple	0,0	Cancha multiple	0,0	Cancha multiple	0,0	Cancha multiple	336,0
Zonas verdes	2636,00	Zonas verdes	1002,0	Zonas verdes	0,0	Zonas verdes	0,0	Zonas verdes	3638,0
Total área Cedida	8776,00	Total área Cedida	1380,0	Total área Cedida	1380,0	Total área Cedida	0,0	Total área Cedida	10156,0
Total área Loteada	13624,00	Total área Loteada	2620,0	Total área Loteada	2620,0	Total área Loteada	848,0	Total área Loteada	17092,0
Nro Lotes	65,00	Nro Lotes	12,0	Nro Lotes	12,0	Nro Lotes	3,0	Nro Lotes	80,0



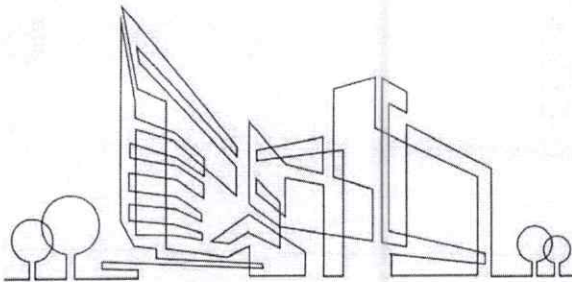
📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
 San Gil, (Santander)
 ☎ 314 327 3998
 ✉ alexis.tibaduiza@gmail.com

CONCEJO MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER

PA011

SECRETARIA GENERAL

Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
📞 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com

Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

4. ANÁLISIS DE LA PROPIEDAD DE LOS PREDIOS AL INTERIOR DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PALMERAS II

Con el fin de identificar y determinar la propiedad de los predios al interior del Conjunto Residencial, para revisar especialmente aquellos de propiedad pública, y que fueron equivocadamente entregados a modo de cesión al municipio, se procedió mediante los siguientes pasos.

- 1. Identificación en el Geoportal Catastral del IGAC, para obtener su número de matrícula inmobiliaria.
- 2. Identificación en la Ventanilla Única de Registro VUR, de la Superintendencia de Notariado y Registro para confirmar su Folio de Registro.
- 3. Búsqueda en las respectivas cartas catastrales del municipio.

De este modo fue posible verificar que, al interior del conjunto residencial se encuentran 5 predios registrados como de propiedad pública, los cuales se relacionan a continuación.

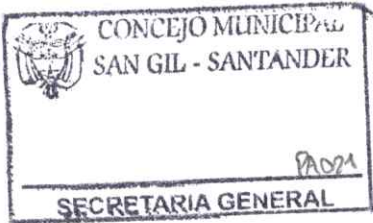
IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS DE PROPIEDAD PÚBLICA AL INTERIOR DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PALMERAS II			
Datos obtenidos del Geoportal IGAC			
Nro. Lote	Matrícula Inmobiliaria	Dirección	Área
1	686790100000006050017000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION	116,00 m²
2	686790100000006060007000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION	640,00 m²
3	686790100000006050021000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION	1.650,00 m²
4	686790100000006090006000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION	1.865,00 m²
5	686790100000006050028000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION	69,00 m²
TOTAL ÁREA DE PREDIOS DE PROPIEDAD PÚBLICA.			4.340,00 m²

Tabla 10 Predios De Propiedad Pública Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

4.1. Determinación actual de los predios de propiedad pública al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

A continuación se presenta la determinación de predios de propiedad pública al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, de acuerdo con los datos de localización y medidas establecidas mediante levantamiento topográfico.

Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
314 327 3998
alexis.tibaduiza@gmail.com



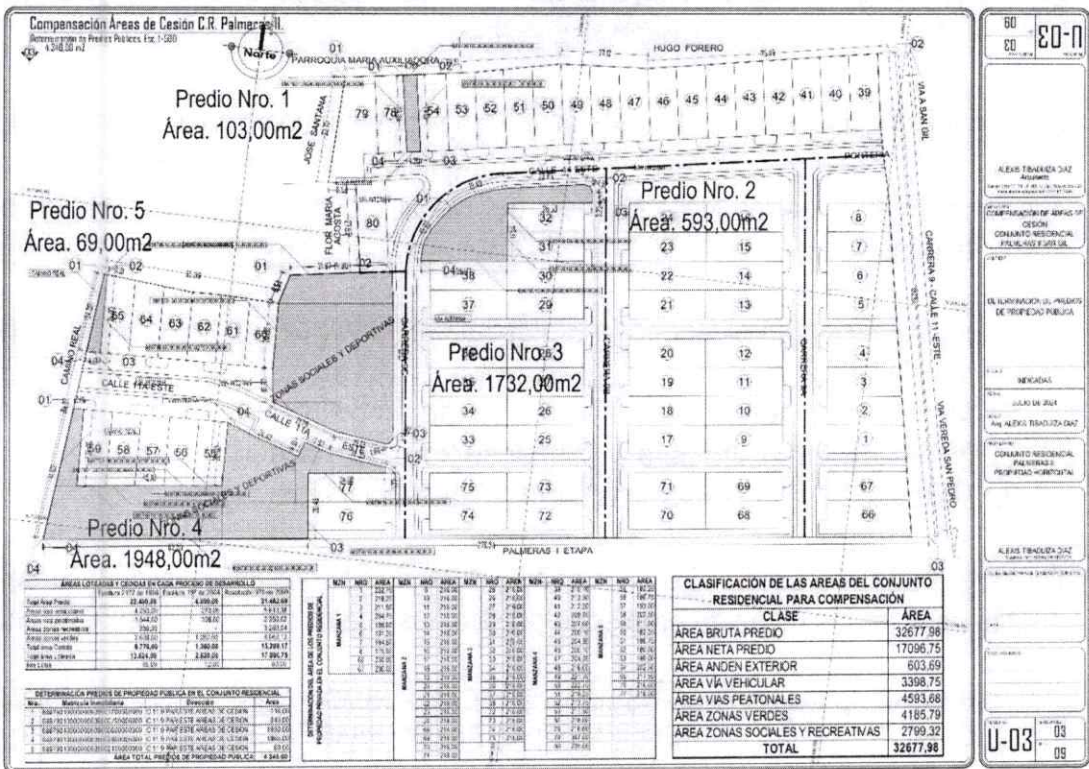


Ilustración 9 Plano U3 Determinación de predios de propiedad pública al interior del C.R.C Palmeras II

4.1.1. Predio Nro. 1. Zona Verde de la Manzana 4 (Manzana Catastral 0605)

Nro. Predio	Área Predio	Matrícula Inmobiliaria	Dirección
01	103,00m²	686790100000006050017000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION
Zona verde ubicada Ubicado en la manzana 4 del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, del municipio de San Gil, adyacente a los lotes Nro. 54 y Nro. 78. Actualmente se encuentra mejorado con jardines, vegetación ornamental y mantenimiento permanente			
Linderos y medidas del Predio Nro. 1			
POR EL NORTE, Partiendo del punto No. 1 al punto No. 2, de occidente a oriente en línea recta en una extensión de 4,28 metros con el predio identificado con el Nro Catastral. 686790100000006050091000000000.			
POR EL ORIENTE, Partiendo del punto No. 2 al punto No. 3, de norte a sur en línea recta en una extensión de 24,01 metros con el predio identificado con el Nro Catastral. 686790100000006050001000000000.			
POR EL SUR, Partiendo del punto No. 3 al punto No. 4, de oriente a occidente en línea recta en una extensión de 4,30 metros; con la vía interna del Conjunto Residencial			



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
☎ 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com

Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

POR EL OCCIDENTE, Partiendo del punto No. 4 al punto No. 1, de sur a norte en línea recta en una extensión de 24,04 metros, con el predio identificado con el Nro Catastral. 686790100000006050018000000000

Tabla 11 Predio Nro. 1. Zona Verde de la Manzana 4

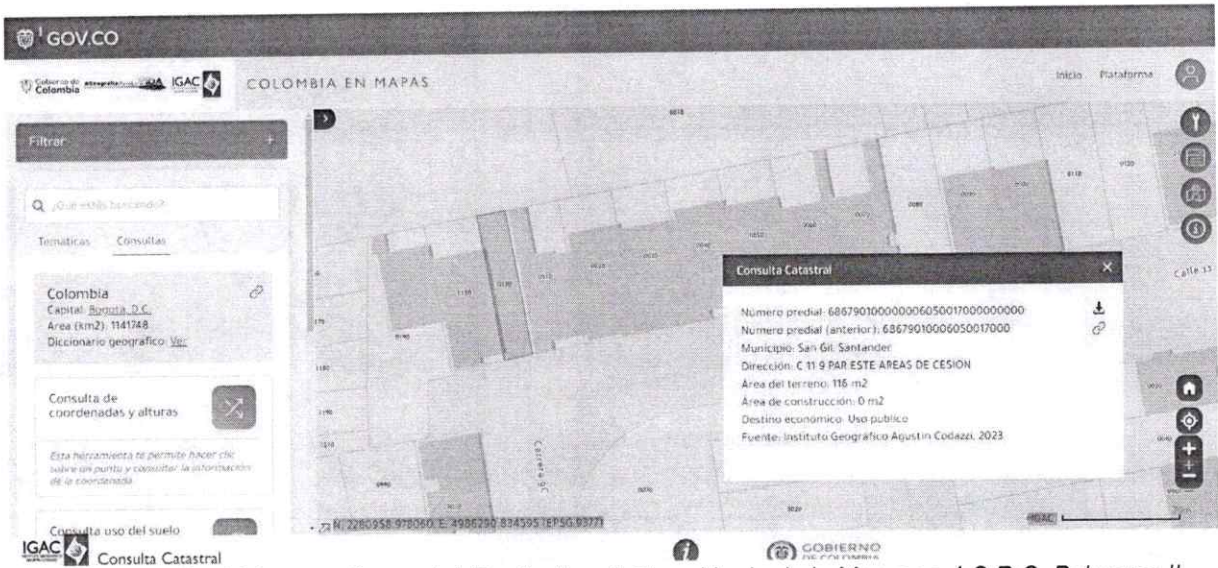
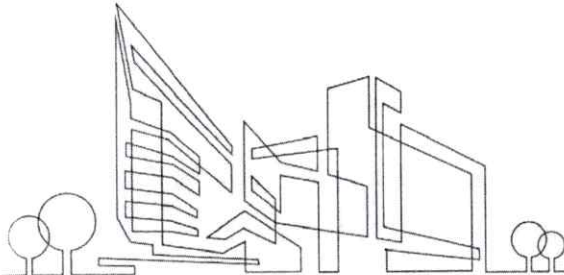


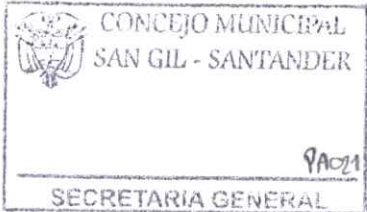
Ilustración 10 Imagen Geoportal. Predio Nro. 1. Zona Verde de la Manzana 4 C.R.C. Palmeras II

Identificación			
Número predial:	68-679-01-00-00-00-0605-0017-0-00-00-0000	Código homologado/NUPRE:	BXS0002IXEF
Estado del predio:	Activo	Marcado:	NO
Número predial anterior:	68679010000050017000	Reactivado:	SI
Tipo de predio:	M - Municipal	Predio ley 14:	SI
Destinación económica del predio:	P - Uso Público	Nombre del predio:	
		¿Predio interrelacionado?	No
Matrícula inmobiliaria			
Círculo registral:	319 - SAN GIL	No. registro:	35536 PARTE
		¿Es antiguo sistema?:	No
Datos de ubicación			
Departamento:	68 - SANTANDER	Municipio:	679 - SAN GIL
Zona:	01 - Cabecera	Comuna:	00 - Comuna 00
		Barrio:	00 - Barrio 00
		Manzana:	0605 - Manzana 0605
Dirección/Nombre del predio		Servidumbres del predio	
Código postal:		Nombre servidumbre	
Dirección:	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION	No existen servidumbres asociadas al predio.	
Principal:	SI		
Referencias cartográficas			
Plancha:		Vuelo:	Foto número
No existen referencias cartográficas asociadas al predio.			

Ilustración 11 VUR. Predio Nro. 1. Zona Verde de la Manzana 4 C.R.C. Palmeras



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
📞 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com



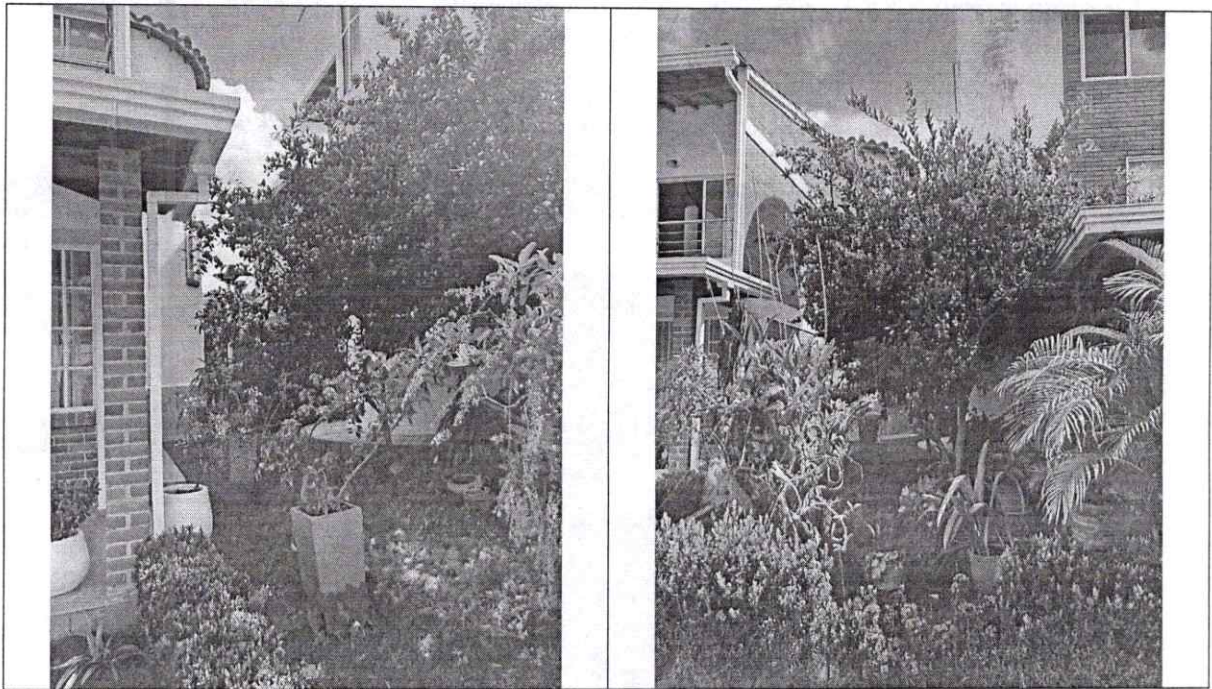


Ilustración 12 Aspectos del Predio Nro. 1. Zona Verde de la Manzana 4 C.R.C. Palmeras

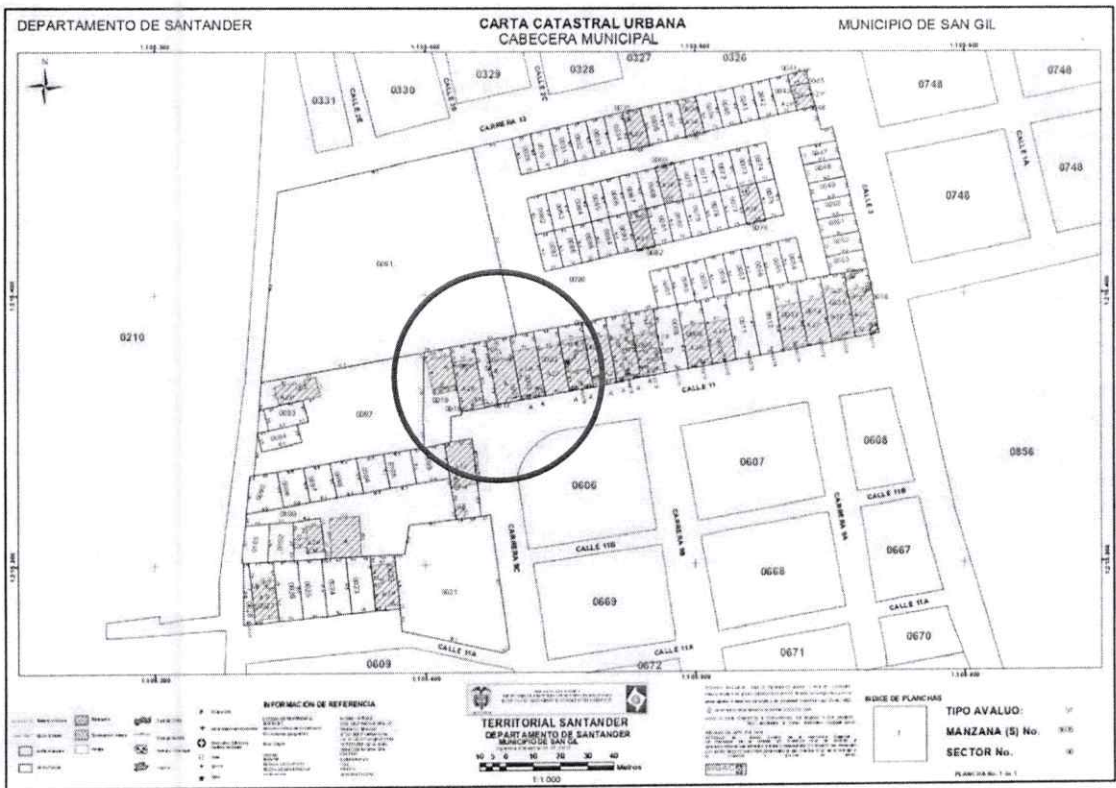


Ilustración 13 Carta Catastral Nro. 0605. Predio Nro. 1.
Zona Verde de la Manzana 4 C.R.C. Palmeras II

📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
📞 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com

Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

4.1.2. Predio Nro. 2. Zona Verde de la Manzana 3 (Manzana Catastral 0606)

Nro. Predio	Área Predio	Matrícula Inmobiliaria	Dirección
02	593,00m²	686790100000006060007000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION

Zona verde ubicada Ubicado en la manzana 3 del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, del municipio de San Gil, esquina de la calle 11 Este con carrera 9C, adyacente a los lotes Nro. 31, 32 y Nro. 38

Actualmente se encuentra mejorado con jardines, parque infantil, vegetación ornamental y mantenimiento permanente

Linderos y medidas del Predio Nro. 2
POR EL NORTE , Partiendo del punto No. 1 al punto No. 2, de occidente a oriente en línea curva en una extensión de 44,34 metros con la vía interna del Conjunto Residencial.
POR EL ORIENTE , Partiendo del punto No. 2 al punto No. 3, de norte a sur en línea curva en una extensión de 5,14 metros con la vía interna del Conjunto Residencial.
POR EL SUR , Partiendo del punto No. 3 al punto No. 4, de oriente a occidente en línea quebrada en una extensión de 71,44 metros; con los predios identificados con los Nros Catastrales. 686790100000006060001000000000, 686790100000006060002000000000 y 686790100000006060003000000000
POR EL OCCIDENTE , Partiendo del punto No. 4 al punto No. 1, de sur a norte en línea recta en una extensión de 19,02 metros, con la vía interna del Conjunto Residencial.

Tabla 12 Predio Nro. 2. Zona Verde de la Manzana 3

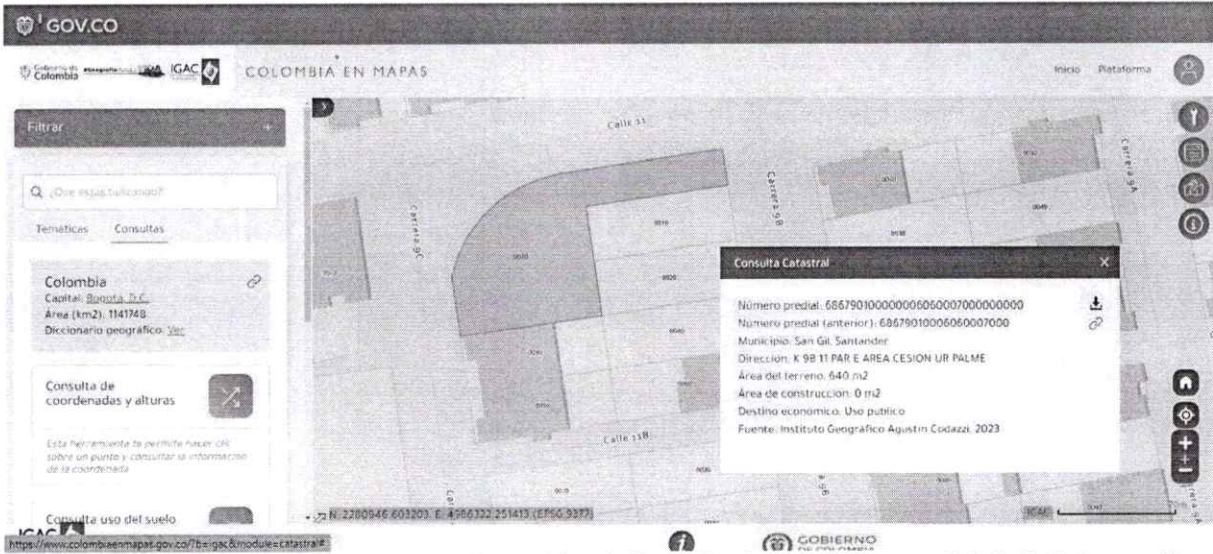


Ilustración 14 Imagen Geoportal Predio Nro. 2. Zona Verde de la Manzana 3 C.R.C. Palmeras II



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
☎ 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com



Identificación	
Número predial:	68-679-01-00-00-00-0606-0007-0-00-00-0000
Estado del predio:	Activo
Número predial anterior:	6867901000606000000000
Tipo de predio:	M - Municipal
Destinación económica del predio:	P - Uso Público
Código homologado/NUPRE:	BXS0002NRTC
Marcado:	NO
Reactivado:	
Predio ley 14:	SI
Nombre del predio:	
¿Predio interrelacionado?	No
Matrícula inmobiliaria	
Circulo registral:	No. registro:
¿Es antiguo sistema?: SI	
Datos de ubicación	
Departamento:	68 - SANTANDER
Municipio:	679 - SAN GIL
Zona:	01 - Cabecera
Comuna:	00 - Comuna 00
Barrio:	00 - Barrio 00
Manzana:	0606 - Manzana 0606
Dirección/Nombre del predio	
Código postal:	Dirección:
	K 9B 11 PAR E AREA CESION UR PALME
	Principal:
	SI
Servidumbres del predio	
Nombre servidumbre:	
No existen servidumbres asociadas al predio.	
Referencias cartográficas	
Plancha:	Vuelo:
	Foto número:
No existen referencias cartográficas asociadas al predio.	

Ilustración 15 VUR Predio Nro. 2. Zona Verde de la Manzana 3 C.R.C. Palmeras II

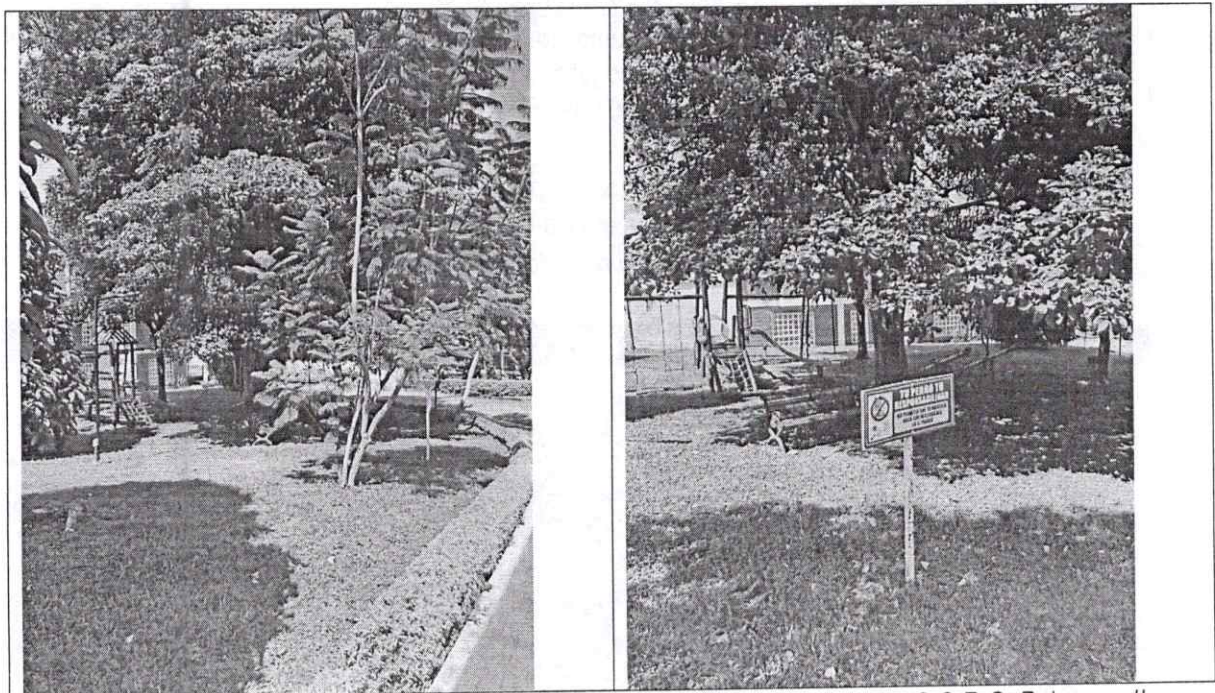
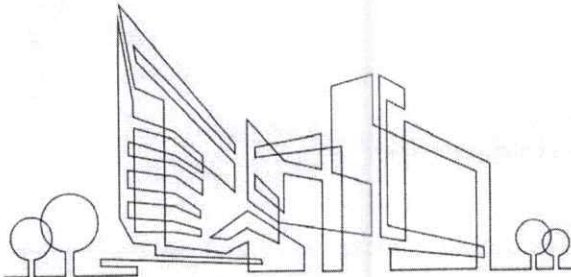


Ilustración 16 Aspectos del Predio Nro. 2. Zona Verde de la Manzana 3 C.R.C. Palmeras II



POR EL OCCIDENTE, Partiendo del punto No. 4 al punto No. 1, de sur a norte en línea quebrada en una extensión de 40,14 metros, con el predio identificado con el Nro Catastral. 686790100000006050022000000000,

Tabla 13 Predio Nro. 3. Zona Social y Deportiva de la Manzana 5 C.R.C. Palmeras II

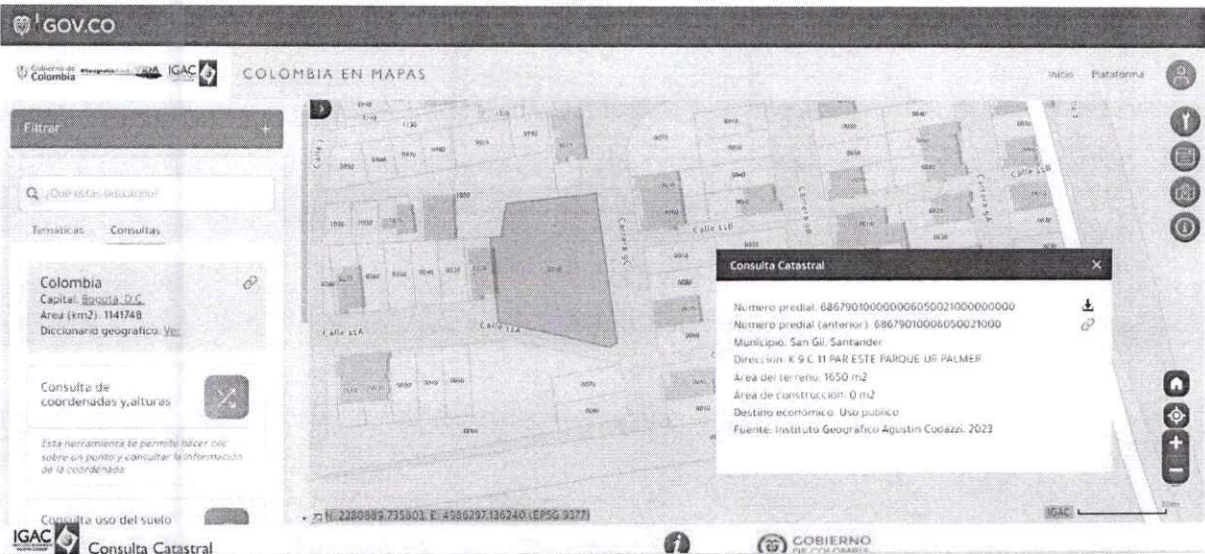
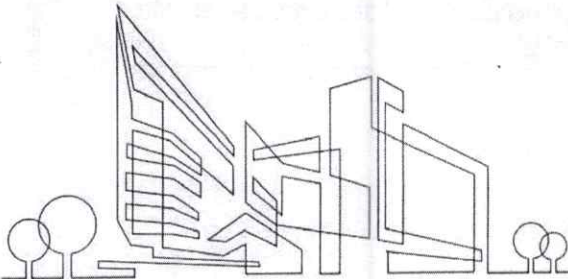


Ilustración 18 Imagen Geoportal Predio Nro. 3. Zona Social y Deportiva de la Manzana 5 C.R.C. Palmeras II

Identificación		
Número predial:	68-679-01-00-00-00-0605-0021-0-00-00-0000	
Estado del predio:	Activo	
Número predial anterior:	686790100000006050021000	
Tipo de predio:	M - Municipal	
Destinación económica del predio:	P - Uso Público	
Código homologado/NUPRE:	BXS0003LKFE	
Marcado:	NO	
Reactivado:		
Predio ley 14:	SI	
Nombre del predio:		
¿Predio interrelacionado?	No	
Matrícula inmobiliaria		
Círculo registral:	319 - SAN GIL	
No. registro:	35536 (PARTE)	
¿Es antiguo sistema?:	No	
Datos de ubicación		
Departamento:	68 - SANTANDER	
Municipio:	679 - SAN GIL	
Zona:	01 - Cabecera	
Comuna:	00 - Comuna 00	
Barrio:	00 - Barrio 00	
Manzana:	0605 - Manzana 0605	
Dirección/Nombre del predio		
Código postal:	Dirección:	Principal:
	K 9 C 11 PAR ESTE PARQUE UR PALMER	SI
Servidumbres del predio		
Nombre servidumbre:		
No existen servidumbres asociadas al predio		
Referencias cartográficas		
Plancha:	Vuelo:	Foto número:
No existen referencias cartográficas asociadas al predio		

Ilustración 19 VUR. Predio Nro. 3. Zona Social y Deportiva de la Manzana 5 C.R.C. Palmeras II



Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

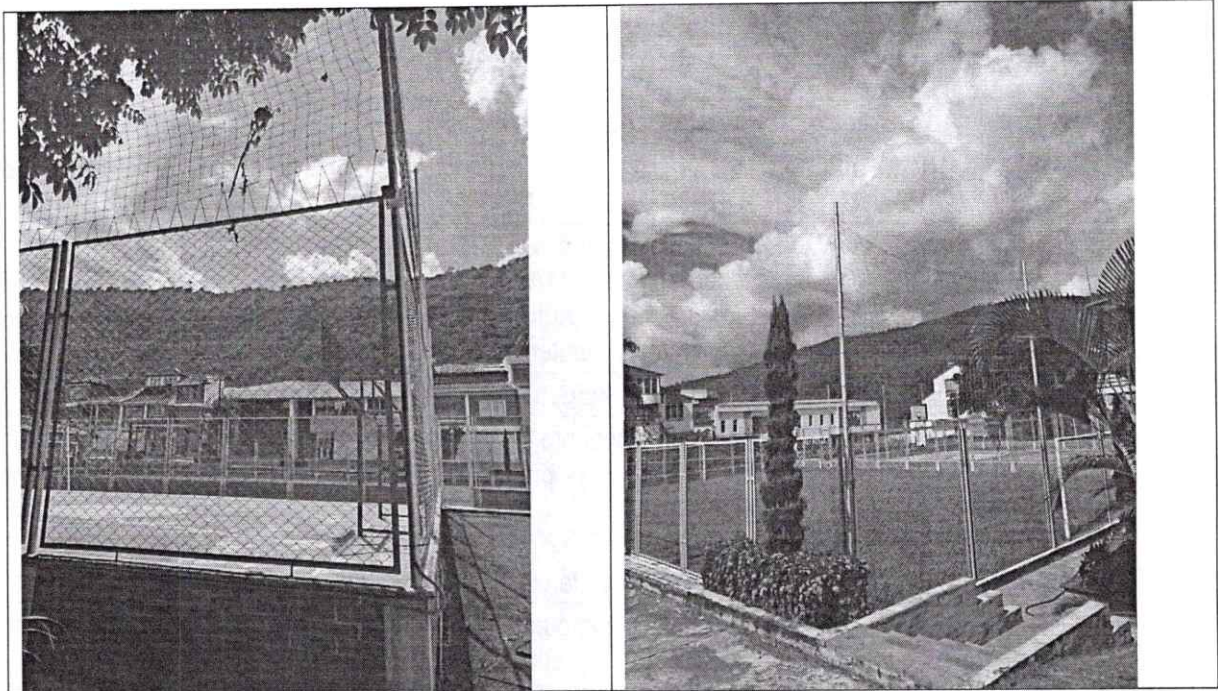


Ilustración 20 Aspectos Predio Nro. 3. Zona Social y Deportiva de la Manzana 5 C.R.C. Palmeras II

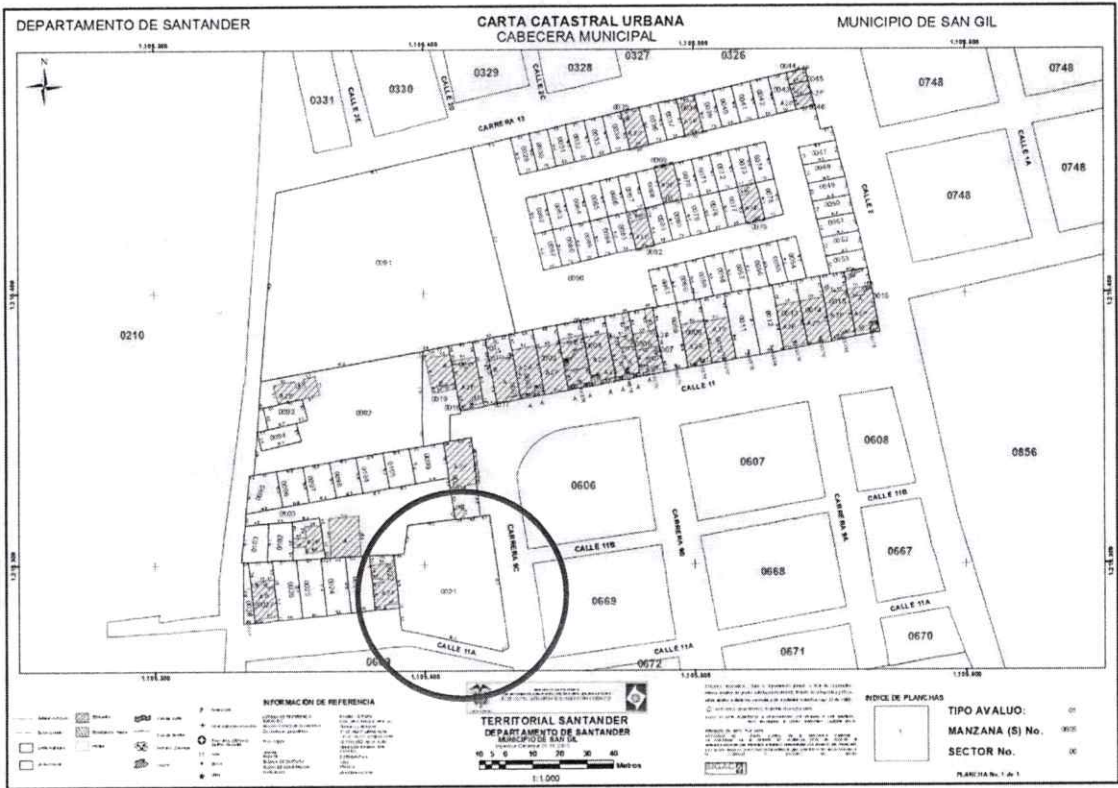


Ilustración 21 Carta Catastral 0605 Zona Social y Deportiva de la Manzana 5 C.R.C. Palmeras II



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
☎ 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com



4.1.4. Predio Nro. 4. Zona Social y Deportiva de la Manzana 5 (Manzana Catastral 0609)

Nro. Predio	Área Predio	Matrícula Inmobiliaria	Dirección
04	1948,00m²	686790100000006090006000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION

Zona Social y Recreativa ubicada en la manzana 5 del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, del municipio de San Gil, sobre la calle 11A Este, adyacente a los lotes Nro. 55, 56, 57, 58, 59, 76 y 77, Actualmente se encuentra mejorado con jardines, Salón de eventos de dos plantas, piscina para adultos, piscina para niños, con Cerramientos y mantenimiento permanente

Linderos y medidas del Predio Nro. 4
POR EL NORTE , Partiendo del punto No. 1 al punto No. 2, de occidente a oriente en línea quebrada en una extensión de 148,02 metros con los predios identificado con los Nros Catastrales. 686790100000006090001000000000, 686790100000006090002000000000, 686790100000006090003000000000, 686790100000006090004000000000, 686790100000006090005000000000, y con con la vía interna del Conjunto Residencial
POR EL ORIENTE , Partiendo del punto No. 2 al punto No. 3, de norte a sur en línea quebrada en una extensión de 46,26 metros con los predios identificado con los Nros Catastrales 686790100000006090007000000000, 686790100000006090008000000000.
POR EL SUR , Partiendo del punto No. 3 al punto No. 4, de oriente a occidente en línea recta en una extensión de 82,35 metros; con el predio identificado con el Nro Catastral 686790100000002100030000000000 CRC Palmeras I
POR EL OCCIDENTE , Partiendo del punto No. 4 al punto No. 1, de sur a norte en línea recta en una extensión de 41,83 metros, con el camino real que conduce a la vereda Jaral San Pedro

Tabla 14 Predio Nro. 4, Zona Social y Recreativa ubicada en la manzana 5 C.R.C. Palmeras II

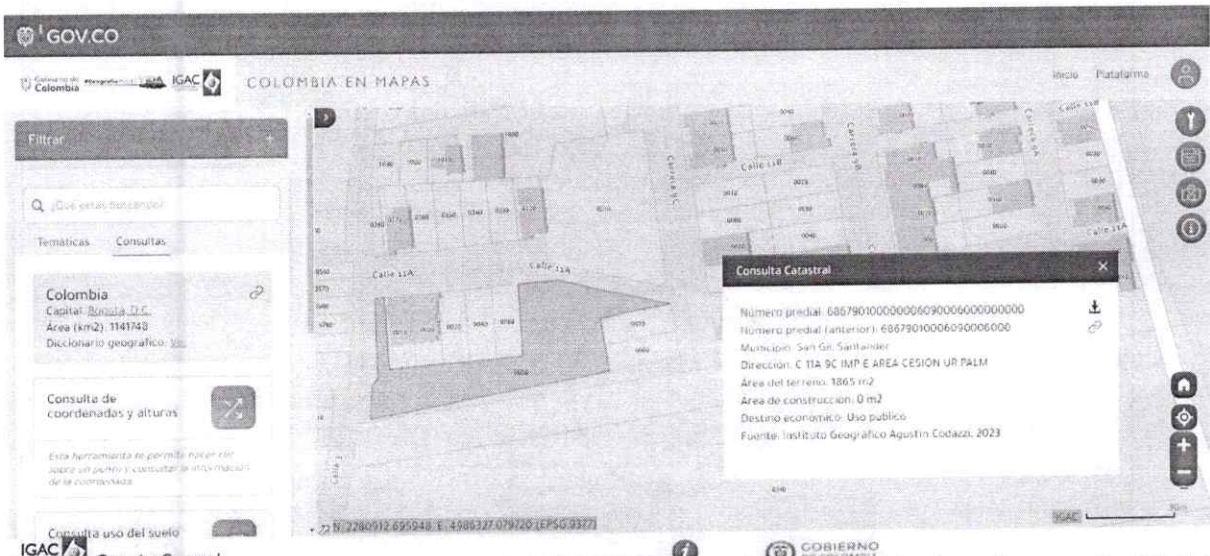


Ilustración 22 Imagen Geoportal Predio Nro. 4, Zona Social y Recreativa ubicada en la manzana 5 C.R.C. Palmeras II



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
☎ 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com

Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

Identificación			
Número predial:	68-679-01-00-00-0609-0006-0-00-00-0000	Código homologado/NUPRE:	BXS0003OBRA
Estado del predio:	Activo	Marcado:	NO
Número predial anterior:	68679010006090006000	Reactivado:	SI
Tipo de predio:	M - Municipal	Predio ley 14:	SI
Destinación económica del predio:	P - Uso Público	Nombre del predio:	
		¿Predio interrelacionado?	No
Matrícula inmobiliaria			
Circulo registral:	319 - SAN GIL	No. registro:	35536 PARTE
		¿Es antiguo sistema?:	No
Datos de ubicación			
Departamento:	68 - SANTANDER	Municipio:	679 - SAN GIL
Zona:	01 - Cabecera	Comuna:	00 - Comuna 00
		Barrio:	00 - Barrio 00
		Manzana:	0609 - Manzana 0609
Dirección/Nombre del predio		Servidumbres del predio	
Código postal	Dirección	Nombre servidumbre	
	C 11A SC IMP E AREA CESION UR PALM	Principal	
		SI	
Referencias cartográficas		No existen servidumbres asociadas al predio.	
Plancha	Vuelto	Folio número	
No existen referencias cartográficas asociadas al predio.			

Ilustración 23 VUR. Predio Nro. 4, Zona Social y Recreativa ubicada en la manzana 5 C.R.C. Palmeras II

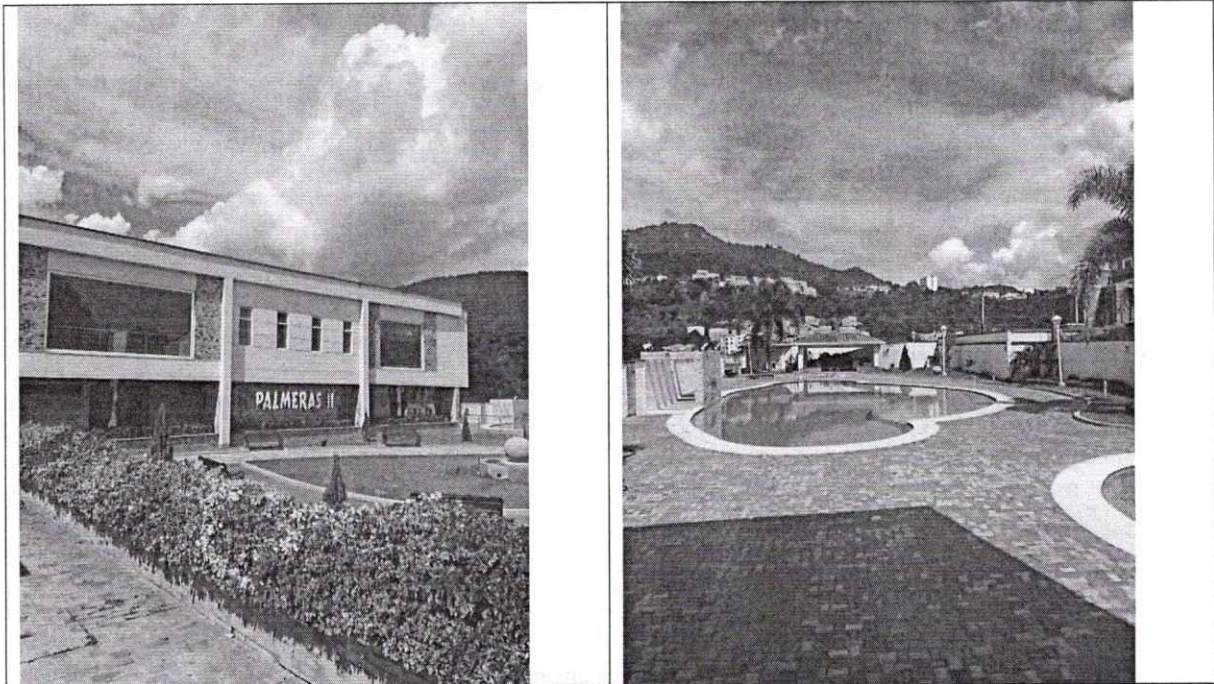
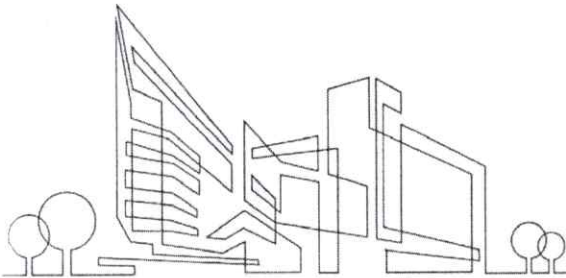
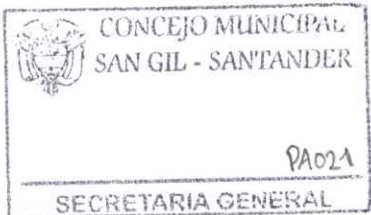


Ilustración 24 Aspectos Predio Nro. 4, Zona Social y Recreativa ubicada en la manzana 5 C.R.C. Palmeras II



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
☎ 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com



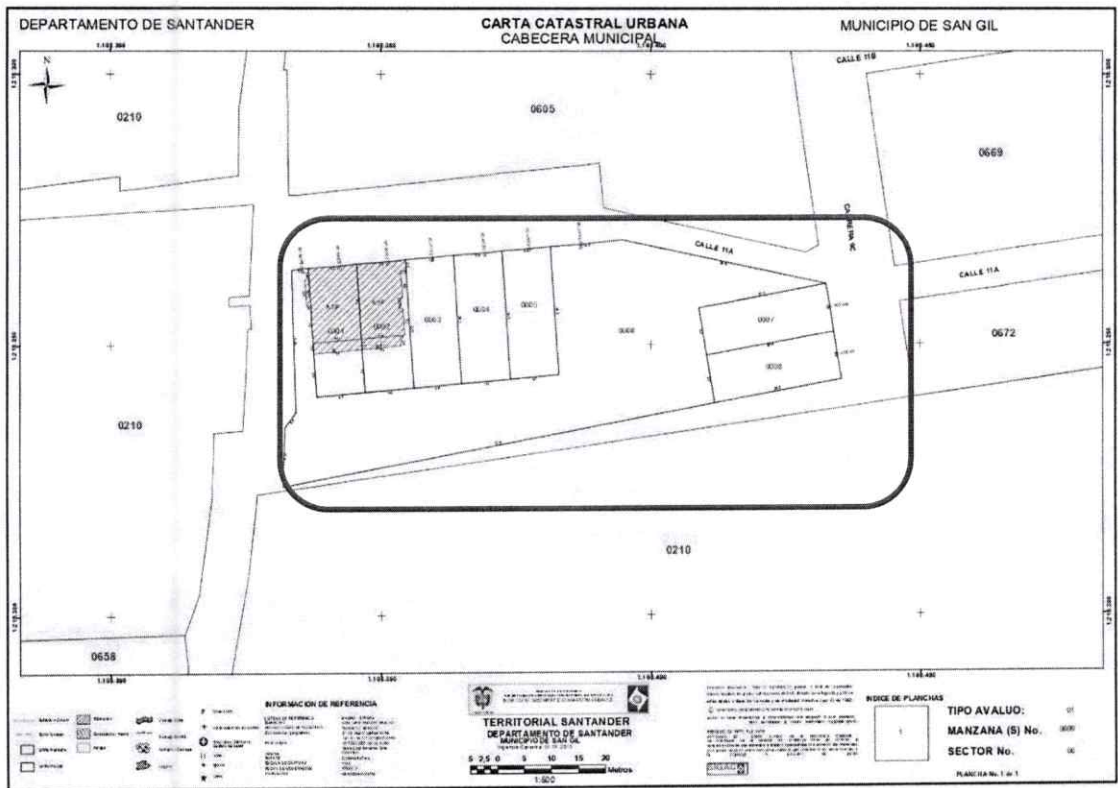


Ilustración 25 Carta Catastral 0609 Predio Nro. 4, Zona Social y Recreativa ubicada en la manzana 5 C.R.C. Palmeras II

4.1.5. Predio Nro. 5. Zona Verde de la Manzana 5 (Manzana Catastral 0605)

Nro. Predio	Área Predio	Matrícula Inmobiliaria	Dirección
05	69,00m ²	686790100000006050028000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION

Zona verde ubicada Ubicado en la manzana 5 del Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal, del municipio de San Gil, adyacente al lote Nro. 65, Actualmente se encuentra mejorado con jardines, vegetación ornamental y mantenimiento permanente

Linderos y medidas del Predio Nro. 5
POR EL NORTE , Partiendo del punto No. 1 al punto No. 2, de occidente a oriente en línea recta en una extensión de 00,91 metros con el predio identificado con el Nro Catastral. 686790100000006050103000000000
POR EL ORIENTE , Partiendo del punto No. 2 al punto No. 3, de norte a sur en línea recta en una extensión de 24,03 metros con el predio identificado con el Nro Catastral. 686790100000006050027000000000 lote 65 de la misma urbanización.
POR EL SUR , Partiendo del punto No. 3 al punto No. 4, de oriente a occidente en línea recta en una extensión de 04,19 metros; con la vía interna del Conjunto Residencial

Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

POR EL OCCIDENTE, Partiendo del punto No. 4 al punto No. 1, de sur a norte en línea recta en una extensión de 24,38 metros, con el predio identificado con el con el camino real que conduce a la vereda Jaral San Pedro

Tabla 15 Predio Nro. 5. Zona verde de la Manzana 5 C.R.C. Palmeras II

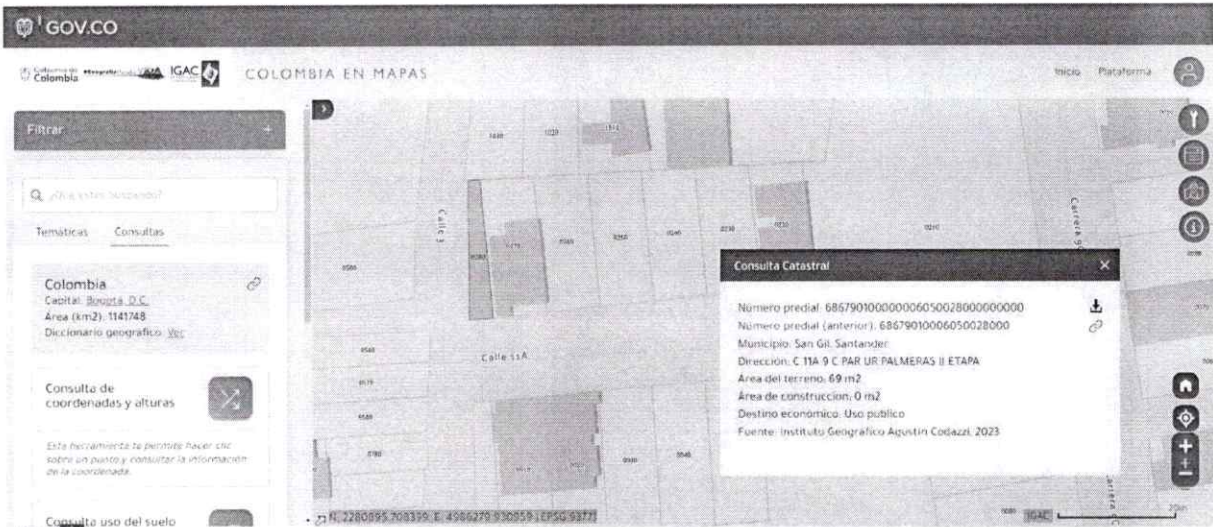
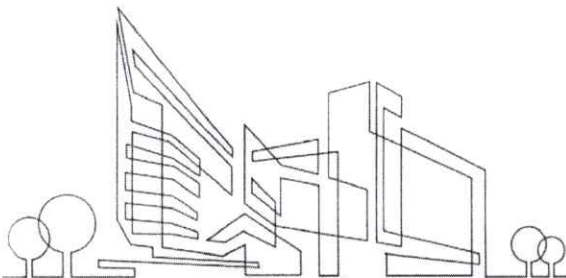


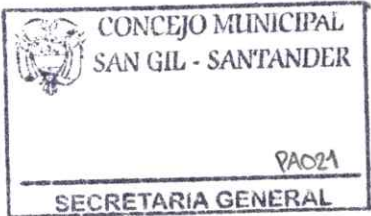
Ilustración 26 Imagen Geoportal Predio Nro. 5. Zona verde de la Manzana 5 C.R.C. Palmeras II

Identificación			
Número predial:	68-679-01-00-00-0605-0028-0-00-00-0000	Código homologado/NUPRE:	EXS0003HXXVA
Estado del predio:	Activo	Marcado:	NO
Número predial anterior:	6867901000060500280000	Reactivado:	SI
Tipo de predio:	M - Municipal	Predio ley 14:	SI
Destinación económica del predio:	P - Uso Público	Nombre del predio:	
		¿Predio interrelacionado?	No
Matrícula inmobiliaria			
Circulo registral:	319 - SAN GIL	No. registro:	35536 PARTE
		¿Es antiguo sistema?:	No
Datos de ubicación			
Departamento:	68 - SANTANDER	Municipio:	679 - SAN GIL
Zona:	01 - Cabecera	Comuna:	00 - Comuna 00
		Barrio:	00 - Barrio 00
		Manzana:	0605 - Manzana 0605
Dirección/Nombre del predio		Servidumbres del predio	
Código postal:	Dirección:	Principal:	Nombre servidumbre:
	C 11A-9 C PAR UR PALMERAS II ETAPA	SI	No existen servidumbres asociadas al predio.
Referencias cartográficas			
Plancha:	Vuelo:	Foto número:	
No existen referencias cartográficas asociadas al predio.			

Ilustración 27 VUR. Predio Nro. 5. Zona verde de la Manzana 5 C.R.C. Palmeras II



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
☎ 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com



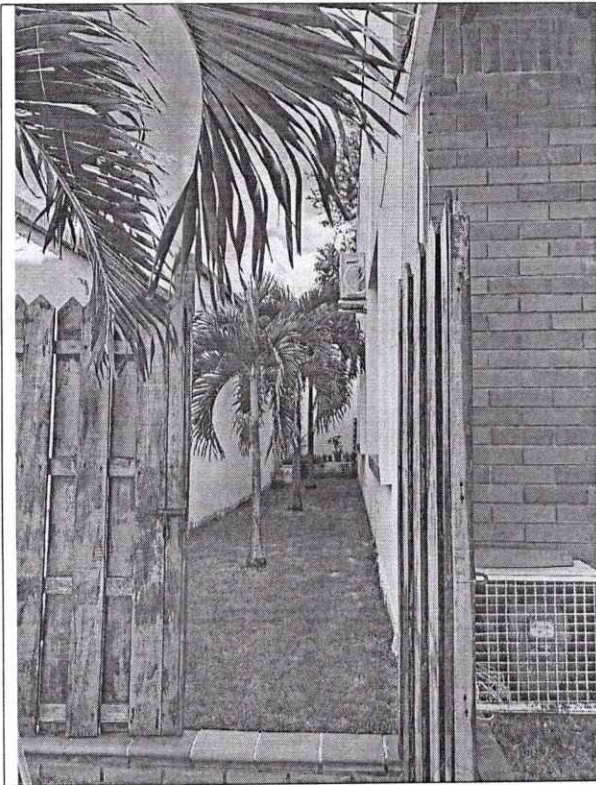
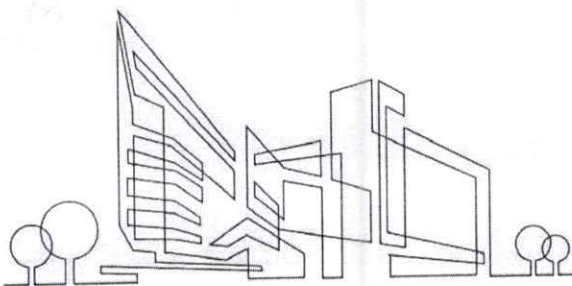


Ilustración 28 Aspectos Predio Nro. 5. Zona verde de la Manzana 5 C.R.C. Palmeras II.

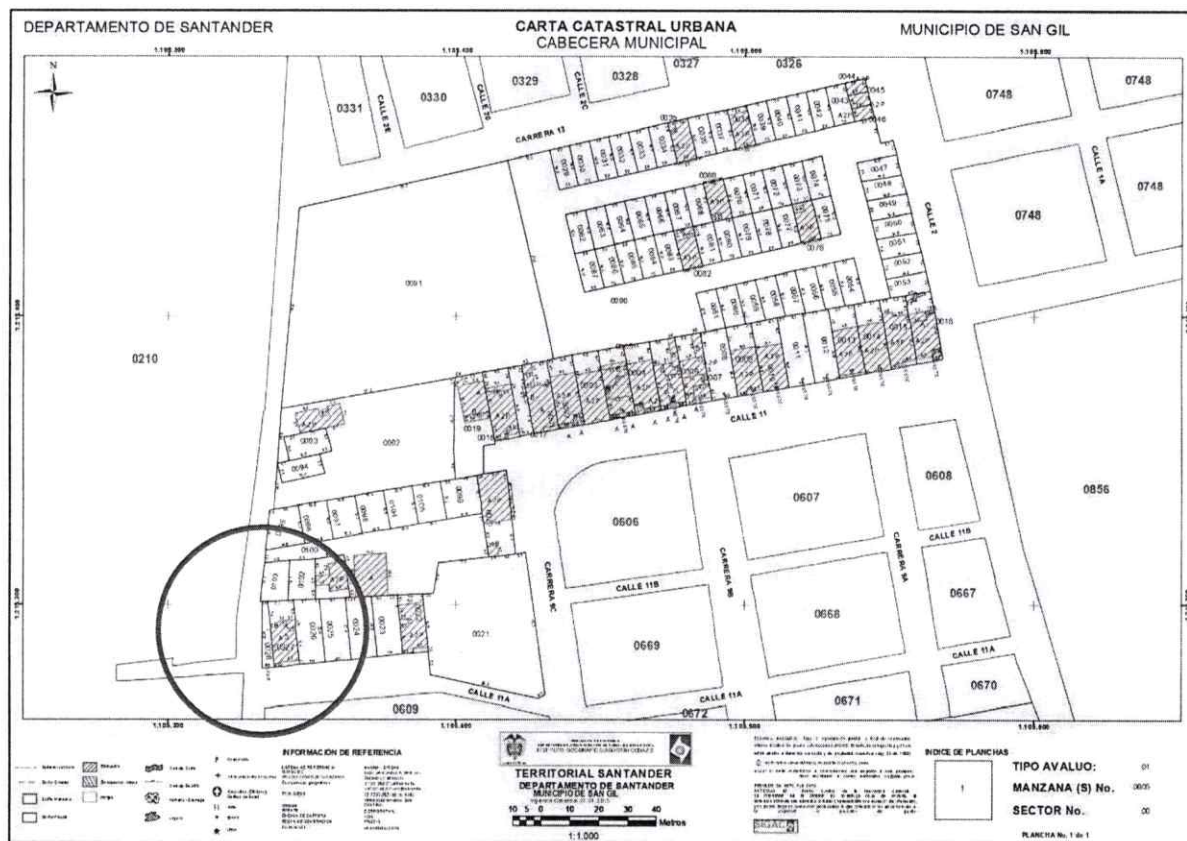


📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)

📞 314 327 3998

✉ alexis.tibaduiza@gmail.com

Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto



5. ESTUDIO TOPOGRÁFICO DE LA ÁREAS DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y LEGAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PALMERAS II

ÁREAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PALMERAS II		
	TOTAL ZONAS COMUNES. Áreas de zonas verdes, Áreas de zonas recreativas, Áreas de vías vehiculares, Áreas peatonales y andenes	10.156,00 m²
	TOTAL ÁREA LOTEADA DEL CONJUNTO Corresponde a la sumatoria de las áreas de los 80 lotes	17.092,00 m²
	ÁREA TOTAL DEL CONJUNTO Corresponde al área del predio incluida en la licencia	27.248,00 m²

Tabla 16 Áreas de cesión y áreas loteadas Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

DESCRIPCIÓN DE ZONAS COMUNES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PALMERAS II	
Áreas de zonas comunes y vehiculares	4.530,00 m ²
Áreas peatonales y andenes	1.652,00 m ²
Áreas de zonas recreativas cancha multiple	336,00 m ²
Áreas zonas verdes	3.638,00 m ²
ÁREA TOTAL DEL PREDIO	10.156,00 m²

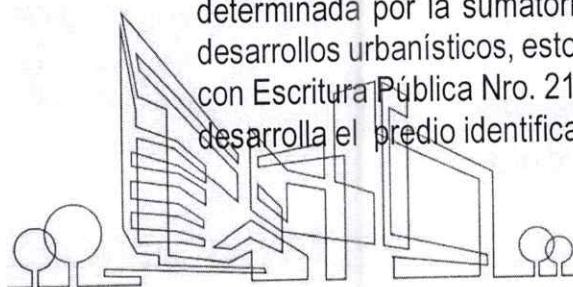
Tabla 17 Resumen Zonas Comunes y Zonas Verdes Resolución Nro. 075 de 2009

5.1. Determinación del ÁREA BRUTA del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

Con el fin de tener claridad respecto de la determinación que se dará al **ÁREA BRUTA** del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

Área bruta. Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o delimitado(s) por un plan parcial.
(Decreto 075 de 2013, artículo 1)

El **ÁREA BRUTA** del predio del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, se encuentra determinada por la sumatoria de los predios sobre los cuales se llevó a cabo los sucesivos desarrollos urbanísticos, esto es **el primer desarrollo** urbanístico del 14 de septiembre de 1998, con Escritura Pública Nro. 2172 de 1998, de la Notaría Segunda de San Gil, mediante la cual se desarrolla el predio identificado con la Matricula Inmobiliaria Nro. 319-0023965, con un área de



Alexis Tibaduiza Díaz
Arquitecto

22.400 m², y es "LOTEADO" en 5 manzanas compuestas por 65 lotes, y el **Segundo Desarrollo Urbanístico** del 30 de enero de 2004, con Escritura Pública 157 de 2004, de la Notaría Segunda de San Gil, mediante la cual se desarrolla el predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria Nro. 319-40523, con un área aproximada de 4.000 m², y es "LOTEADO" e "INCORPORADO" al desarrollo urbanístico denominado Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, esta incorporación estuvo compuesta por 12 lotes, y finalmente un **Tercer Desarrollo Urbanístico** de 19 de marzo de 2009, que fue adelantado para corregir errores, mediante Resolución Nro. 075 de 2009, y se aprueba la legalización de la licencia de urbanismo para 80 lotes en el conjunto cerrado residencial Las Palmeras II, acompañada de la Licencia de Construcción Nro. 0291 de 2009.

Ahora bien, mediante el levantamiento topográfico que sirve como base para el presente informe y concepto técnico jurídico, fue posible determinar el perímetro físico y el polígono que delimita el área del Conjunto Residencial y su respectivo alinderamiento, el cual corresponde a la siguiente descripción:

Por el norte, Partiendo del punto No. 1 al punto No. 2, de occidente a oriente en línea quebrada en una extensión de 170,12 metros con el predio identificado con el Nro. Catastral. 686790100000006050091000000000 y la urbanización Bella Isla Reservado. **Por el oriente**, Partiendo del punto No. 2 al punto No. 3, de norte a sur en línea recta en una extensión de 152,61 metros con la vía que del municipio de San Gil conduce a la vereda San Pedro. **Por el sur**, Partiendo del punto No. 3 al punto No. 4, de oriente a occidente en línea recta en una extensión de 276,54 metros; con la urbanización Conjunto Residencial Palmeras I, **Por el occidente**, Partiendo del punto No. 4 al punto No. 1, de sur a norte en línea quebrada en una extensión de 241,13 metros, con el camino real de la Vereda Jaral San Pedro y con los predios identificados con los Nros. Catastrales. 686790100000006050100000000000, 686790100000006050103000000000, 686790100000006050102000000000, 686790100000006050101000000000, 686790100000006050099000000000.

A modo de **Conclusión Preliminar** con respecto del **Área Bruta** del Conjunto Residencial, es posible establecer, que corresponde a **27.248,00 m²**

5.2. Determinación del ÁREA NETA del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

Con el fin de tener claridad respecto de la determinación que se dará al **ÁREA NETA** del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones

Área neta urbanizable. Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte,

📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
☎ 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com



las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
(Decreto 2181 de 2006, artículo 2 y Decreto 075 de 2013, artículo 1)

El **ÁREA NETA** del predio del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, se encuentra determinada por la sumatoria de las áreas de cada uno de los 80 predios individuales, ubicados en las 5 manzanas, producto de los sucesivos desarrollos urbanísticos, el cual finaliza por arrojar las siguientes áreas al día de hoy, las cuales han sido verificadas a través de levantamiento topográfico.

A modo de **Conclusión Preliminar** con respecto del **Área Neta** del Conjunto Residencial, es posible establecer, que corresponde a **27.248,00 m²**

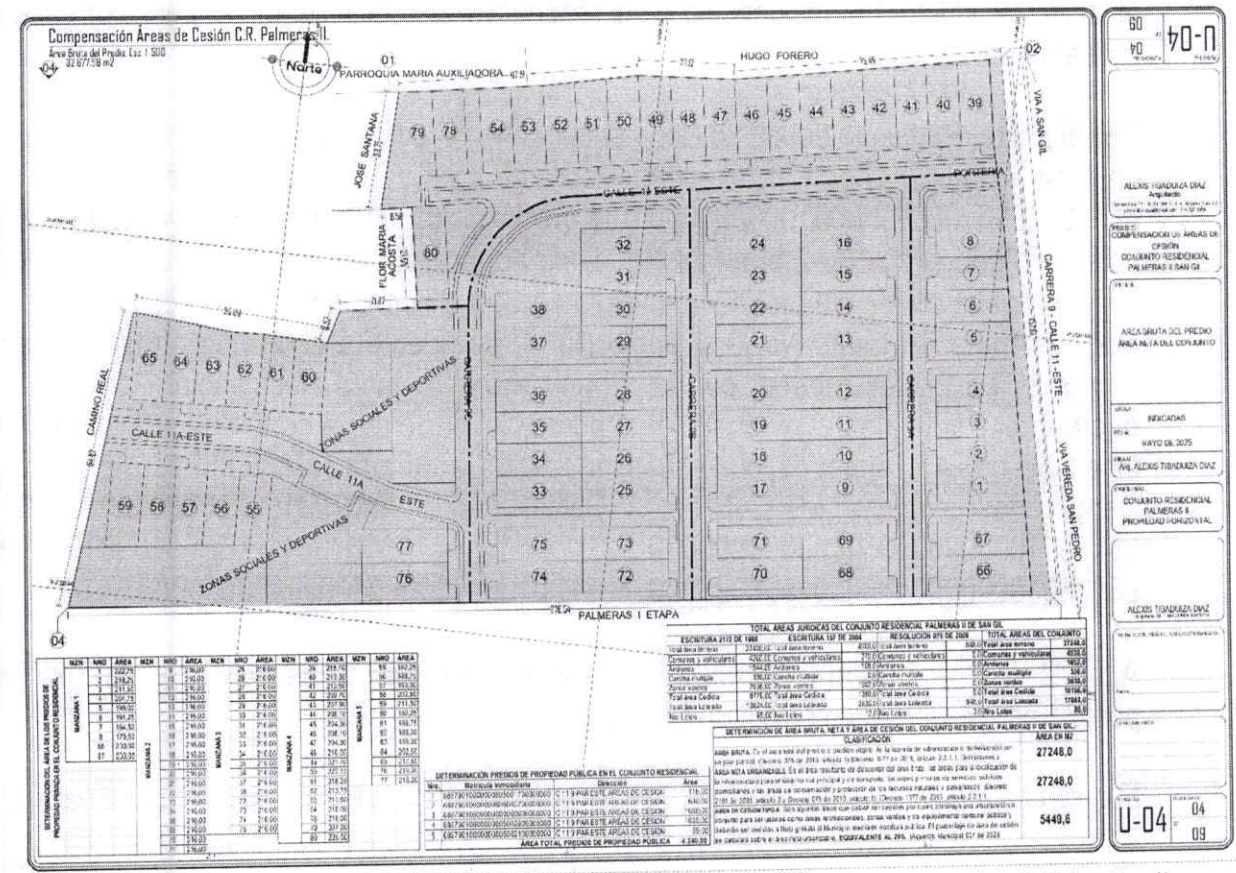
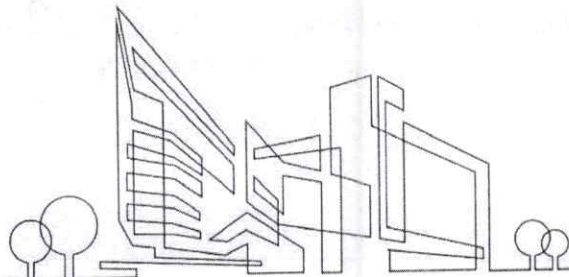


Ilustración 30 Plano U4 Determinación del ÁREA BRUTA Y ÁREA NETA del C.R.C Palmeras II



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
☎ 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com

Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

6. FUNDAMENTO JURÍDICO DEL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN, ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 550 DEL ACUERDO MUNICIPAL 007 DE 2023, PBOT DEL MUNICIPIO DE SAN GIL

El destino de los bienes que hacen parte del espacio público se encuentra reglamentado desde la expedición de la **Ley 9 de 1989**, “Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”, en sus Artículos 6 y 7, en los cuales se establece:

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.

Artículo 7.

Los Concejos Municipales y Distritales podrán, de acuerdo con sus competencias, crear entidades responsables de administrar, defender, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión.

Así mismo, el alcalde Municipal o Distrital en el marco de sus competencias podrá crear dependencias u organismos administrativos, otorgándoles autonomía administrativa y financiera sin personería jurídica.

Posteriormente el **Decreto 1504 de 1998**, “Por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial”, en su Artículo 4, establece:

Artículo 4

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



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
☎ 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com



dimensiones equivalente o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización

Más recientemente, el **Decreto 1077 de 2015**, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.", establece:

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.

ARTÍCULO 2.2.6.1.4.5 Determinación de las áreas de cesión.

Sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo municipal o distrital. Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación.

Si la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público en los lugares apropiados, según lo determine el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En todo caso, por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:

- 1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.*
- 2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.*
- 3. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.*

Parágrafo. *Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero, ni canjeado por otros inmuebles.*



Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

Finalmente, desde una perspectiva local, el **Acuerdo Municipal 007 de 2023**, "Por el cual se adopta la Revisión Ordinaria del Plan Básico del Ordenamiento Territorial del Municipio de SAN GIL" en su Artículo 550, establece la Compensación como una posibilidad de dar cumplimiento a la entrega de Áreas de Cesión, compensadas en dinero cuando se dé cumplimiento a ciertas características especiales así:

Artículo 550 Compensación por áreas de cesión.

Esta disposición se refiere a la acción de entregar o ceder, por parte de los propietarios, urbanizadores y/o ocupantes involucrados en el desarrollo de una actuación urbanística, una suma de dinero a modo de compensación.

Esta medida se aplicará cuando las zonas de cesión Tipo A presenten áreas interiores a las mínimas exigidas por Ley, o cuando su ubicación sea inconveniente para el Municipio y no cumple con los parámetros mínimos establecidos por la Ley y el plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Gil; este valor se destinará para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público del Municipio.

Jurisprudencialmente, la Corte Constitucional de la Republica de Colombia en **Sentencia de Constitucionalidad C-295 de 1993**, Normas acusadas: artículos 1 parcial, 2 parcial y 7 parcial de la ley 9 de 1989. Magistrado Ponente: Dr. CARLOS GAVIRIA DIAZ, en la cual se resuelve DECLARAR EXEQUIBLES LOS APARTES DEMANDADOS DE LOS ARTICULOS 1 y 2 DE LA LEY 9 DE 1989. Y EXEQUIBLES LAS PARTES DEMANDADAS DEL ARTICULO 7 DE LA LEY 9 DE 1989, incluye.

Cuando las áreas de cesión para las zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los concejos municipales. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
☎ 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com



7. ETAPAS Y RESPONSABLES DEL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN, ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 550 DEL ACUERDO MUNICIPAL 007 DE 2023, PBOT DEL MUNICIPIO DE SAN GIL

Del mismo modo el Acuerdo Municipal 007 de 2023 establece tanto las responsabilidades del municipio, y los particulares, como el procedimiento y los requisitos para adelantar este trámite, quedando de este modo totalmente reglamentada y regulada la compensación de Áreas de Cesión Tipo A, al municipio de San Gil, por parte de quienes están obligados a ceder y cumplen los requisitos legales para ello.

El procedimiento de compensación de áreas de cesión, establecido a partir del artículo 550 del Acuerdo Municipal 007 de 2023, PBOT del municipio de San Gil, implica responsabilidades por parte, tanto del obligado a satisfacer la cesión urbanística, como del municipio al ser el receptor de las cesiones obligatorias. Las etapas que se deben adelantar, se relacionan a continuación.

Procedimiento y Responsabilidades por parte del obligado a satisfacer la cesión urbanística

1. Para dar inicio al proceso de Compensación de Áreas de Cesión Tipo A, el primer paso es adelantar y llevar a cabo una Asamblea General Extraordinaria de copropietarios del Conjunto Residencial Palmeras II, donde se ponga de presente por parte de la administración y del Consejo de Administración, el proceso que se pretende adelantar. Del mismo modo se apruebe mediante votación, positiva, por mayoría calificada, correspondiente a 3/4 partes del Quorum las siguientes solicitudes:
2. Se apruebe y se apodere me manera especial, que la administración, a través su representante legal, en nombre de la copropiedad, adelante el proceso de Compensación de Áreas de Cesión Tipo A, previsto en el Acuerdo Municipal 007 de 2023 de San Gil.
3. Se aprueben los recursos, que corresponden a:
El pago se debe hacer al municipio de San Gil, por concepto de Compensación de las Áreas de Cesión Tipo A, que se encuentran al interior del Conjunto Residencial y que al día de hoy pertenecen al municipio de San Gil.
4. Se apruebe y se apodere me manera especial, que la administración, a través su representante legal, en nombre de la copropiedad, adelante el proceso de modificación de la Licencia Urbanística de Urbanización (modalidad Reurbanización).



Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

5. Elaboración de un Levantamiento Topográfico y urbanístico Detallado, firmado por el o los profesionales responsables, en el cual se indique el área, los linderos debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas "CTM-12" en concordancia con la resolución 471-529 de 2020 IGAC, donde se incluya la georreferenciación de los puntos que servirán de referencia para el alinderamiento de las diferentes áreas privadas, publicas, sociales, deportivas y viales, que permitan determinar la cantidad y la ubicación de los metros cuadrados a compensar.
6. Confección de un Avalúo Catastral de las Áreas de Cesión que fueron entregadas al municipio de San Gil, en el cual se debe determinar el valor del metro cuadrado de terreno de Áreas de Cesión, que servirá como base para calcular el valor total de la compensación al municipio. Dicho avalúo se realizará en los términos establecidos en el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.
7. Recopilación de copias de toda la documentación que hace parte de los procesos de licenciamiento, urbanización y división en propiedad horizontal del Conjunto Residencial, y copias de los documentos de existencia y representación legal del conjunto residencial: (Escrituras, licencias, resoluciones, certificados de tradición y libertad, certificados de existencia y representación legal, Nit, actas de Asamblea General, documentos de identidad de representante legal, etc.).

Del mismo modo el Municipio de San Gil debe llevar a cabo acciones orientadas a dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 551 a 558 del Acuerdo Municipal 007 de 2023, por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio, en relación al proceso de compensación de áreas de cesión tipo A y que en general corresponden a:

Artículo 551 Responsable del cumplimiento de carga urbanística

Es la persona que por su calidad de urbanizador, propietario u ocupante de un predio cuyo desarrollo urbanístico generó a favor del municipio el deber de entregar las Áreas de cesión tipo A para equipamiento municipal, quien deberá concurrir ante la administración para sanear esta carga mediante cualquiera de las opciones contempladas en esta norma, a saber:

- a) la entrega del área de cesión tipo A definida en la licencia de urbanismo respectiva
- b) la sustitución de dicha cesión por otro predio conforme las condiciones de ley o
- c) la compensación en dinero del valor definido en el avalúo correspondiente.

Artículo 554 Avalúo comercial:



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
☎ 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com



Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán entidades autorizadas por la Ley para tal procedimiento.

Artículo 555 Compensación de áreas de cesión tipo A

Las áreas de cesión tipo A de los proyectos urbanísticos donde se expida o se haya expedido licencia de urbanismo y/o parcelación y que a la fecha de expedición del presente acto no hayan sido entregadas al Municipio, podrán compensarse por dinero, previo avalúo comercial realizado en la forma establecida en el presente Decreto.

Los dineros recibidos por este concepto serán destinados para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público y/o equipamientos comunitarios y su ejecución, e ingresarán al fondo para el espacio público del Municipio de San Gil.

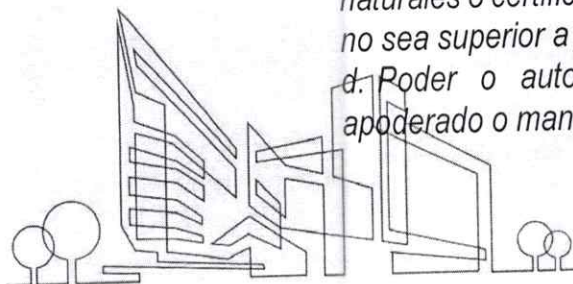
Las disposiciones de la compensación serán aplicables también para aquellos proyectos urbanísticos en donde se haya expedido licencia de urbanismo y/o parcelación y el mismo no se hubiere ejecutado en su totalidad.

Artículo 558 Requisitos que deben soportar la solicitud de sustitución de cesiones tipo A.

La solicitud de Sustitución de Espacio Público en Inmuebles o Terrenos, deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

El interesado presentara ante la secretaria de control urbano e infraestructura así como la secretaria de Gobierno, para lo cual creara el Departamento Administrativo Defensoría del Espacio Público por escrito la solicitud de sustitución en inmuebles y allegara la siguiente documentación:

- a. Solo serán susceptibles de sustitución de cesiones tipo A, predios con área superiores a 2000 m² que cumplan con los requisitos de ley para efectos de la sustitución.
- b. Copia de los certificados de libertad y tradición que acrediten la titularidad del inmueble o inmuebles objeto de la sustitución, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud.
- c. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.
- d. Poder o autorización debidamente otorgada, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con presentación personal de quien lo otorgue.



Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

- e. Copia del documento del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la sustitución, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio.
- f. Plano topográfico del predio o predios o parte del predio objeto de la sustitución, firmado por el o los profesionales responsables, en el cual se indique el área, los linderos debidamente amojonados y con indicación de coordenadas "CTM-12" en concordancia con la resolución 471-529 de 2020 IGAC, secciones viales, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás información pública disponible.
- g. Una copia en medio impreso del levantamiento urbanístico y arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas, debidamente rotulado y firmado por un arquitecto con matrícula profesional, quien se hará responsable legalmente de la información contenida en ellos. Los planos deben contener como mínimo la siguiente información:

- Localización de los predios a sustituir en un plano topográfico georreferenciado.
- Localización en un plano topográfico del inmueble propuesto en la sustitución.
- Levantamiento urbanístico y arquitectónico a legalizar con el cerramiento, donde se localice y discrimine el área privada y el espacio público a sustituir en su totalidad, debidamente amojonado y alinderado.
- Levantamiento topográfico del terreno el inmueble propuesto para la sustitución
- Cuadro de áreas donde se especifique, el área total del predio teniendo en cuenta las escrituras y el folio de matrícula inmobiliaria, área del espacio público encerrado a compensar y sustituir y el área total del espacio privado.

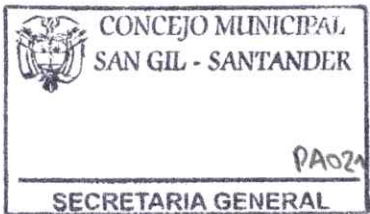
Responsabilidades por parte del Municipio de San Gil

Del mismo modo el Municipio de San Gil, en Cumplimiento de lo establecido en los artículos 559, 560, 561, 565, 567, 569, 570, 571, 574, del Acuerdo Municipal 007 de 2023, por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio, debe llevar a cabo acciones orientadas a dar cumplimiento al proceso de compensación de áreas de cesión tipo A y que en general corresponden a:

Artículo 559. Inventario e identificación de las áreas de cesión tipo A



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
📞 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com



La secretaria de gobierno y la Secretaría de control urbano e infraestructura, desarrollara un proceso de inventario de las áreas cesión tipo A, identificando material y jurídica de las Áreas de Cesión tipo A en titularidad de la Entidad territorial con la finalidad de consolidar el sistema de información de los bienes inmuebles que conforman el espacio público del Municipio. Asimismo, en desarrollo de tal cometido deberá contrastar los listados de las áreas de cesión entregadas con la información obtenida con las licencias urbanísticas expedidas en el Municipio, con el fin de establecer sus características y cumplimiento de las normas urbanísticas y adelantar las actuaciones que sean pertinentes (Compensación y/o sustitución).

Artículo 560. Comité evaluador de compensación o sustitución

Crease el comité Evaluador de Compensación y/o Sustitución, que estará compuesto por el secretario de Planeación, Secretario de Control Urbano, Secretario de Hacienda, Secretaria Jurídica, el Tesorero, Secretario de gobierno y el Alcalde o su delegado. El objeto principal de dicho Comité será el de establecer la viabilidad de la procedencia de la compensación y/o sustitución según el caso, verificar el cumplimiento de los requisitos, revisión de los soportes establecidos y manifestar mediante acta de comité evaluador la viabilidad para el proceso de compensación o sustitución y así quede registrada la decisión.

Procedimiento para efectuar la Compensación y /o Sustitución:

Cuando se requiera efectuar la compensación y/o sustitución de las áreas de cesión tipo A, se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) La secretaria de control urbano e infraestructura y la secretaria de gobierno, y en el caso de existir una oficina o departamento de espacio Público organizará un registro de las licencias urbanísticas ya expedidas no vigentes con el objeto de determinar si la obligación se cumplió total o parcialmente y en consecuencia proceder a identificar el porcentaje de área y metros cuadrados de cesión tipo A que el urbanizador o propietario no entregó, adelantar el proceso de saneamiento y recuperación de espacio público.
- b) La secretaria de control urbano e infraestructura determinara la cantidad de área a compensar o sustituir.
- c) La secretaria de Gobierno individualizará al responsable de la entrega de la cesión tipo A referenciada.
- d) La secretaria de Gobierno requerirá por escrito al obligado y /o responsable de esta carga urbanística para que comparezca en un término de diez (10) días calendario.
- e) El responsable de la carga urbanística en el evento en que considere que la obligación por la que se le llama fue cumplida en debida forma y oportunidad deberá



Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

aportar los documentos y soportes que acrediten tal situación. En el evento en que no acredite lo señalado, podrá optar por cualquiera de las siguientes opciones: a) realizar la entrega del área de cesión inicialmente definida en la licencia urbanística. b) Solicitar se acepte la sustitución por otro predio que cumpla con las condiciones de ley o c) Solicitar se acepte la compensación en dinero del área de cesión tipo A respectiva.

f) La secretaría de Gobierno remitirá a la mayor brevedad los casos para estudio al comité evaluador, bien sea que procedan como respuesta al requerimiento realizado, de oficio o por solicitud del obligado, acompañado de: estudio técnico jurídico del predio a entregar correspondiente a la cesión tipo A definida en la licencia de urbanismo o el propuesto en caso de sustitución o el reporte de la solicitud para compensación según el caso. La secretaria de control urbano e infraestructura deberá realizar la evaluación de las condiciones físicas, técnicas y urbanísticas sobre el terreno correspondiente a la cesión tipo A definida en la licencia de urbanismo o del propuesto para la sustitución, verificando que se garantice que el inmueble presenta condiciones para destinarse a espacio público, para parques, plazas, alamedas, zonas verdes y equipamientos y emitirá un concepto de viabilidad en la materia.

g) El Comité Evaluador analizará y conceptuará sobre lo siguiente: a) la procedencia de solicitud de compensación y/o sustitución presentada por solicitud de parte b) el cumplimiento de condiciones y requisitos para que proceda la sustitución y/o compensación iniciado de oficio c) la viabilidad de que se realice la entrega del área de cesión inicialmente definida en la licencia urbanística cuando así lo haya solicitado el responsable de la carga urbanística. Estas decisiones se harán constar en acta que será suscrita por todos los integrantes del Comité la cual contendrá por cada caso como mínimo:

- Identificación del proyecto urbanístico
- Copia de la licencia urbanística
- Identificación del alinderamiento de la cesión tipo A mediante sistema de coordenadas de acuerdo con el PBOT y demás instrumentos.
- Identificación del responsable de la carga urbanística
- Identificación del área.
- Motivación y/o argumentación de la autorización
- La autorización expresa de que proceda con la compensación o sustitución.

h) El predio para entregar en sustitución por la cesión tipo A, en el evento que requiera ser desenglobado, solo será recibido por el Municipio de San Gil, cuando el responsable haya agotado los tramites de subdivisión material del predio, protocolización e inscripción registral de dicho acto.

i) Si los tramites anteriores determinan la viabilidad técnica y condiciones jurídicas para la sustitución y/o la compensación, el Comité Evaluador en la sesión respectiva

📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)

📞 314 327 3998

✉ alexis.tibaduiza@gmail.com

Página 45



solicitará a la Secretaria de Hacienda Municipal realizar el o los avalúos comerciales requeridos (se realizarán avalúos tanto del predio que debía entregarse como Área de cesión tipo A, como también del predio con el cual pretende sustituirse el mismo. En tratándose de compensación, el avalúo se hará sobre el predio que debía entregarse como Área de cesión tipo A, para determinar así el valor a compensar). Dichos avalúos se realizarán en los términos establecidos en el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan. En la comparación de los valores del avalúo corporativo de los predios a sustituir, el valor del predio sustituto deberá ser igual o mayor al valor del inmueble a sustituir (el que originariamente se concibió como área de cesión tipo A en la licencia de urbanismo). Dichos avalúos se efectuarán a través de las entidades autorizadas por la ley para tal objeto.

j) Para efectos de proceder con la compensación, una vez allegado el avalúo comercial del predio que originariamente se concibió como área de cesión tipo A en la licencia de urbanismo, la Secretaria de Hacienda y la Secretaria de gobierno, realizarán el acto administrativo motivado correspondiente en el que se determina el valor a compensar y adelantará los trámites para su notificación al responsable quien dispondrá de diez (10) días hábiles para su pago o de lo contrario se remitirá a la Tesorería Municipal para inicio del trámite de cobro coactivo.

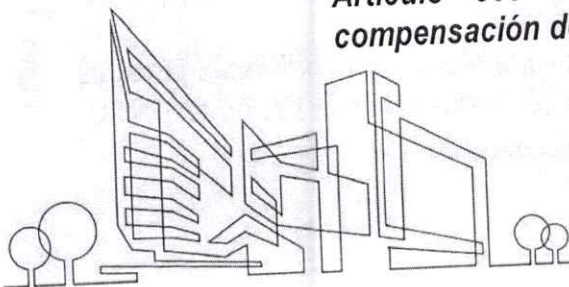
k) En tratándose de compensación, una vez efectuado el pago, el propietario, poseedor u urbanizador, solicitará el trámite de modificación de la licencia urbanística originaria, conforme a los requerimientos establecidos por la Ley Nacional, para efectos del saneamiento correspondiente.

l) Corresponde a los obligados de las situaciones contempladas en el presente acto administrativo, asumir el pago de la totalidad de los gastos que se deban cancelar por los trámites que se incurra para el saneamiento básico a realizar.

Artículo 561 Decisión sobre la solicitud

Las decisiones del Comité Evaluador se elevarán a acto administrativo por parte del Departamento Administrativo Defensoría del Espacio Público contra este acto procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación y el de Apelación ante el Alcalde Municipal.

Artículo 565 Destino de los ingresos generados por concepto de compensación de cesiones tipo A.



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)

📞 314 327 3998

✉ alexis.tibaduiza@gmail.com

Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

Los recursos generados por concepto de compensaciones de cesiones tipo A ingresarán al Fondo para el espacio público, el cual deberá ser creado dentro del estatuto tributario y su inversión se sujetará a lo allí dispuesto.

Artículo 567 Destinación de los recursos por compensación.

Si la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público en los lugares apropiados, para su aprovechamiento en áreas que disponga el comité de compensación o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Artículo 569 Fondo compensatorio de cesiones tipo a

Como mecanismo de manejo de cuenta de alcance presupuestal y contable independiente y exclusivo, sin personería jurídica, con independencia patrimonial, administrativa, contable y estadística; separada de todas las demás rentas del municipio; lo que permite recaudar, orientar y administrar los recursos percibidos por concepto del pago compensatorio de Cesiones Tipo A.

Artículo 570 Definición.

El fondo dispondrá para su funcionamiento de los siguientes recursos económicos y destinación del gasto:

A) Ingresos corrientes no tributarios tasas y derechos

Pago compensatorio de Cesiones Tipo A.

RECURSOS DE CAPITAL

RECURSOS DE BALANCE

Rendimientos financieros por Pago compensatorio de Cesiones Tipo A.

Artículo 571 Pago compensatorio de cesiones tipo A

Según lo determina el presente Acuerdo, las Cesiones Tipo A son recursos provenientes del pago compensatorio del valor de las áreas con destino al uso público que se deben transferir como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias urbanísticas en áreas con tratamiento de Desarrollo, denominadas Cesiones Tipo A, destinadas a la construcción de espacio público y equipamientos colectivos públicos.

B) Egresos - Gastos De Inversión

Artículo 572 Generación correspondiente al pago compensatorio de cesiones tipo A



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)

☎ 314 327 3998

✉ alexis.tibaduiza@gmail.com



Recursos por pago compensatorio de Cesiones Tipo A y Rendimientos financieros por pago compensatorio de Cesiones Tipo A.

Artículo 573 Generación de espacio público derivado del pago compensatorio de cesiones tipo A

Recursos destinados para la generación de espacio público para parques, plazas, alamedas, zonas verdes y equipamientos colectivos o usos dotacionales públicos, a través de procesos de adquisición, cofinanciación, diseño, construcción, mantenimiento, generación, rehabilitación y/o adecuación de espacios públicos correspondientes a las Áreas de Cesión Tipo A en el Municipio de San Gil.

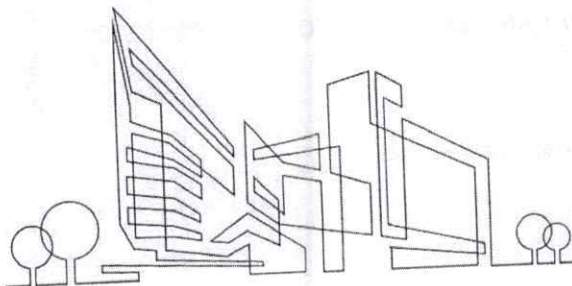
Artículo 574 Finalidad de la cuenta presupuestal.

Los recursos provenientes del pago compensatorio de las Cesiones Tipo A, se destinarán a la generación y/o rehabilitación del espacio público, a través de procesos de adquisición, cofinanciación, diseño, construcción, mantenimiento, generación, rehabilitación y/o adecuación de espacios públicos en el Municipio de San Gil, según sea el caso.

Finalmente, en cumplimiento del Artículo 6, de la Ley 9 de 1989,

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

A iniciativa del alcalde del municipio de San Gil, se debe elaborar y radicar ante el Honorable Concejo Municipal de San Gil, un Proyecto de Acuerdo y una Exposición de Motivos, solicitando la desafectación como bienes de uso público de las franjas de terreno y de los predios inconvenientes y entregados equivocadamente, a modo de Cesión, al municipio de San Gil, y de las áreas que se encuentran ubicadas al interior del Conjunto Residencial Paleras II, con el fin de autorizar al municipio de San Gil, para que sean compensadas en dinero de acuerdo a lo establecido en el Acuerdo Municipal 007 de 2023, PBOT del municipio de San Gil, y se efectúen todos los procedimientos Administrativos a que haya lugar, según el Proyecto de Acuerdo presentado.



Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

8. ASPECTOS DE INCONVENIENCIA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS II PARA EL MUNICIPIO DE SAN GIL

De acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989, el Decreto 1504 de 1998, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 007 de 2023 y la Sentencia de Constitucionalidad C-295 de 1993, el destino de los bienes de uso público únicamente puede ser variado por los Concejos Municipales, a iniciativa de los Alcaldes, cuando estos bienes presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas en la normatividad urbana, cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, cuando presenten características inconvenientes de accesibilidad, localización, articulación a la estructura urbana, mantenimiento, y muy especialmente cuando proceda el reconocimiento y pago de mejoras por edificaciones construidas sobre estos predios. Así pues, a continuación, se presentan las características de inconveniencia para el municipio de San Gil, respecto de los predios de propiedad pública, y que fueron equivocadamente entregados a modo de cesión al municipio, y que se encuentran al interior del desarrollo urbanístico denominado Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

De este modo fue posible verificar que, al interior del conjunto residencial se encuentran 5 predios registrados como de propiedad pública, los cuales se relacionan a continuación.

IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS DE PROPIEDAD PÚBLICA AL INTERIOR DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PALMERAS II			
Datos obtenidos del Geoportal IGAC			
Nro. Lote	Matricula Inmobiliaria	Dirección	Área
1	686790100000006050017000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION	116,00 m²
2	686790100000006060007000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION	640,00 m²
3	686790100000006050021000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION	1.650,00 m²
4	686790100000006090006000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION	1.865,00 m²
5	686790100000006050028000000000	C 11 9 PAR ESTE AREAS DE CESION	69,00 m²
TOTAL ÁREA DE PREDIOS DE PROPIEDAD PÚBLICA.			4.340,00 m²

Tabla 18 Predios De Propiedad Pública Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

No obstante, de acuerdo con los instrumentos de desarrollo a través de los cuales se ha configurado el Conjunto Residencial, las áreas cedidas superan estos predios e incluyen vías vehiculares, circulaciones peatonales y andenes, las cuales por no encontrarse delimitadas y



Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
314 327 3998
alexis.tibaduiza@gmail.com

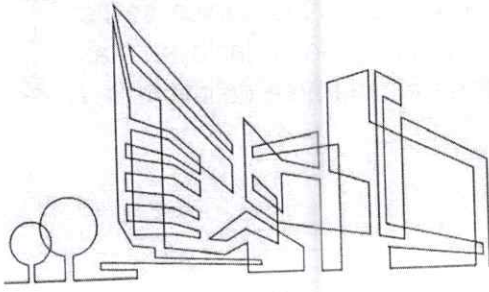


alinderadas, se encuentran confundidas con la totalidad de las áreas libres y comunes del conjunto.

ÁREAS DE CESIÓN Y ÁREAS LOTEADAS CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PALMERAS II		
ESCRITURAS 2.172 DE 1998 Y 157 DE 2004		
1	Área de cesión incluida en Escritura 2172 de 1.998 (M.I. Nro. 319-35536)	8.776,00 m ²
2	Área de cesión incluida en Escritura 157de 2.004 (M.I. Nro. 319-40571)	1.380,00 m ²
	Total área de cesión del conjunto (corresponde a la sumatoria de las 2 áreas de cesión)	10.156,00 m²

Tabla 19 Áreas de cesión del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, Escrituras 2.172 de 1998 y 157 de 2004

En resumen, mediante las escrituras anteriormente mencionadas, al interior del desarrollo urbanístico denominado Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, se encuentran unas áreas correspondientes a **10.156,00m²**, que fueron cedidos al municipio de San Gil, por los promotores iniciales del proyecto, que se encuentran incluidos en los Certificados de Tradición y Libertad de Matrícula Inmobiliaria Nro. 319-35536 y 319-40571, y que a día de hoy, pese a su inconveniencia como espacio público urbano, son propiedad del municipio de San Gil.



Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

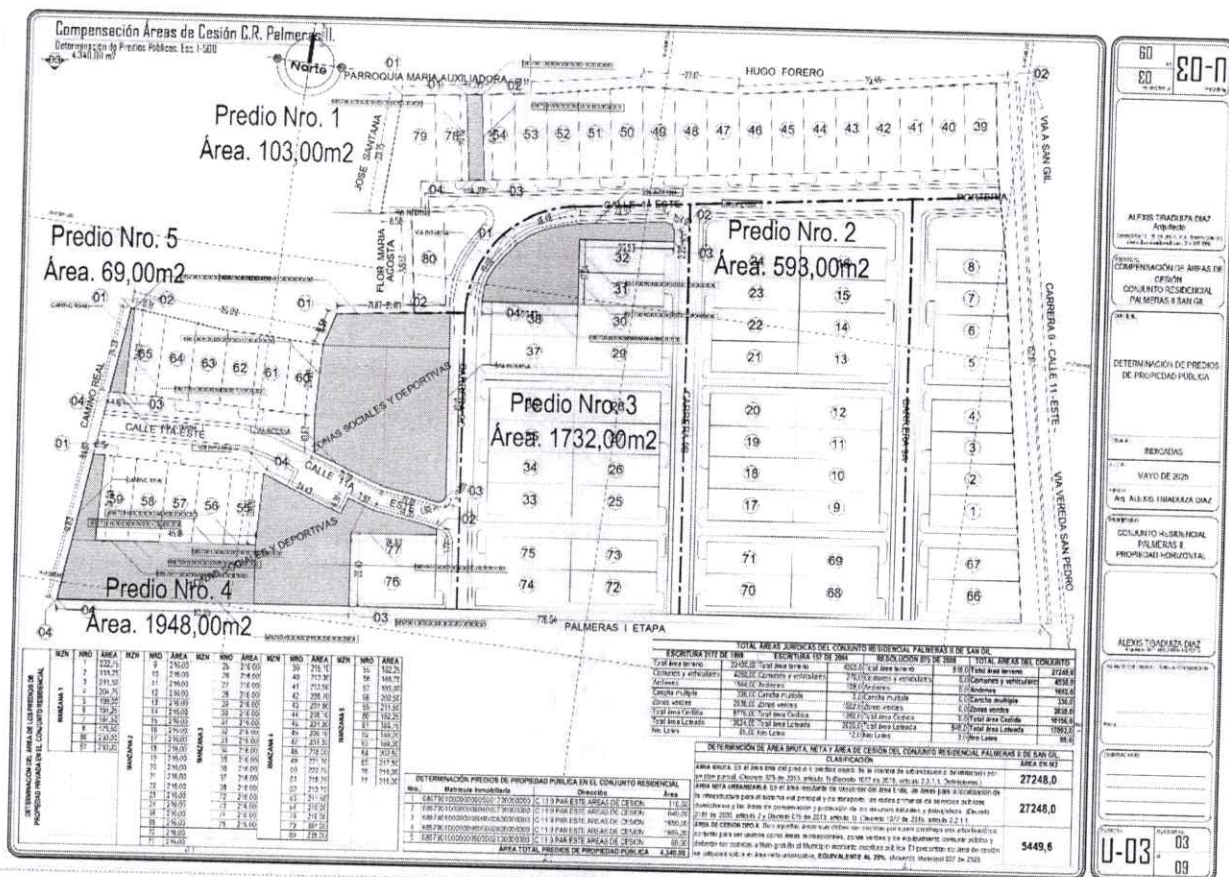


Ilustración 31 Plano U3 Determinación de predios de propiedad pública al interior del C.R.C Palmeras II

8.1. Inconveniencia por el tamaño de los predios de propiedad pública, que se encuentran al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

Como primera medida se debe hacer claridad, en el hecho probado de que, si bien la sumatoria de las áreas de los cinco predios que incluyen propiedad pública, obtenida del estudio de predios en el geoportal del IGAC arroja un total de **4.340,00 m²**,

Nro.	Matrícula Inmobiliaria	ÁREA IGAC
1	686790100000006050017000000000	116,00 m²
2	686790100000006060007000000000	640,00 m²
3	686790100000006050021000000000	1.650,00 m²
4	686790100000006090006000000000	1.865,00 m²
5	686790100000006050028000000000	69,00 m²
		4.340,00 m²

Tabla 20 Áreas de predios de propiedad pública IGAC

Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
314 327 3998
alexis.tibaduiza@gmail.com

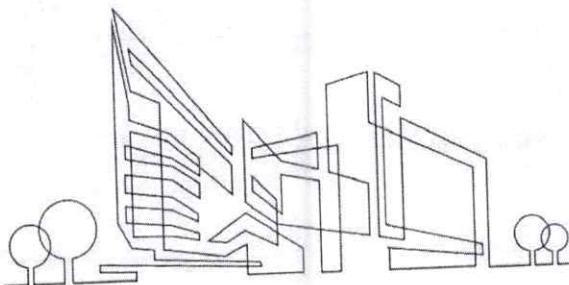


Ahora bien, el PBOT aprobado mediante Acuerdo Municipal 007 de 2023, no hace referencia a un área mínima para un predio de espacio público obtenido mediante cesión tipo A, sin embargo, en el Acuerdo Municipal 038 de 2003, que adopta la primera generación del PBOT del municipio, en su *Artículo 287 De las Cesiones Tipo A*, establecía que *Las áreas de Cesión Tipo A, no pueden ser inferiores a 2.000 mts² en un solo globo de terreno*, y si bien este acuerdo no se encuentra vigente, ya que ha sido derogado, si nos permite tener una visión acerca del área que debe tener un predio para espacio público efectivo.

Para el caso en concreto, ninguno de los cinco predios que tienen porcentaje propiedad pública en el conjunto residencial, superan los 2.000,00 m², y si bien no está reglamentado en la norma, es evidente que predios con áreas tan pequeñas son en realidad inconvenientes y no generan ninguna posibilidad de uso como espacio público efectivo.

A modo de conclusión preliminar, queda claro que es inconveniente desde el punto de vista del tamaño y la propiedad de los predios, especialmente los predios, Nro. 3, 686790100000006050021000000000 y Nro. 4, 686790100000006090006000000000, ubicados al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, para el municipio de San Gil, en función a que ninguno de los 5 predios supera los 2.000,00 m²,

8.2. Inconveniencia por la accesibilidad y la articulación al sistema vial, de las vías vehiculares y andenes o circulaciones peatonales que se encuentran al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II



Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

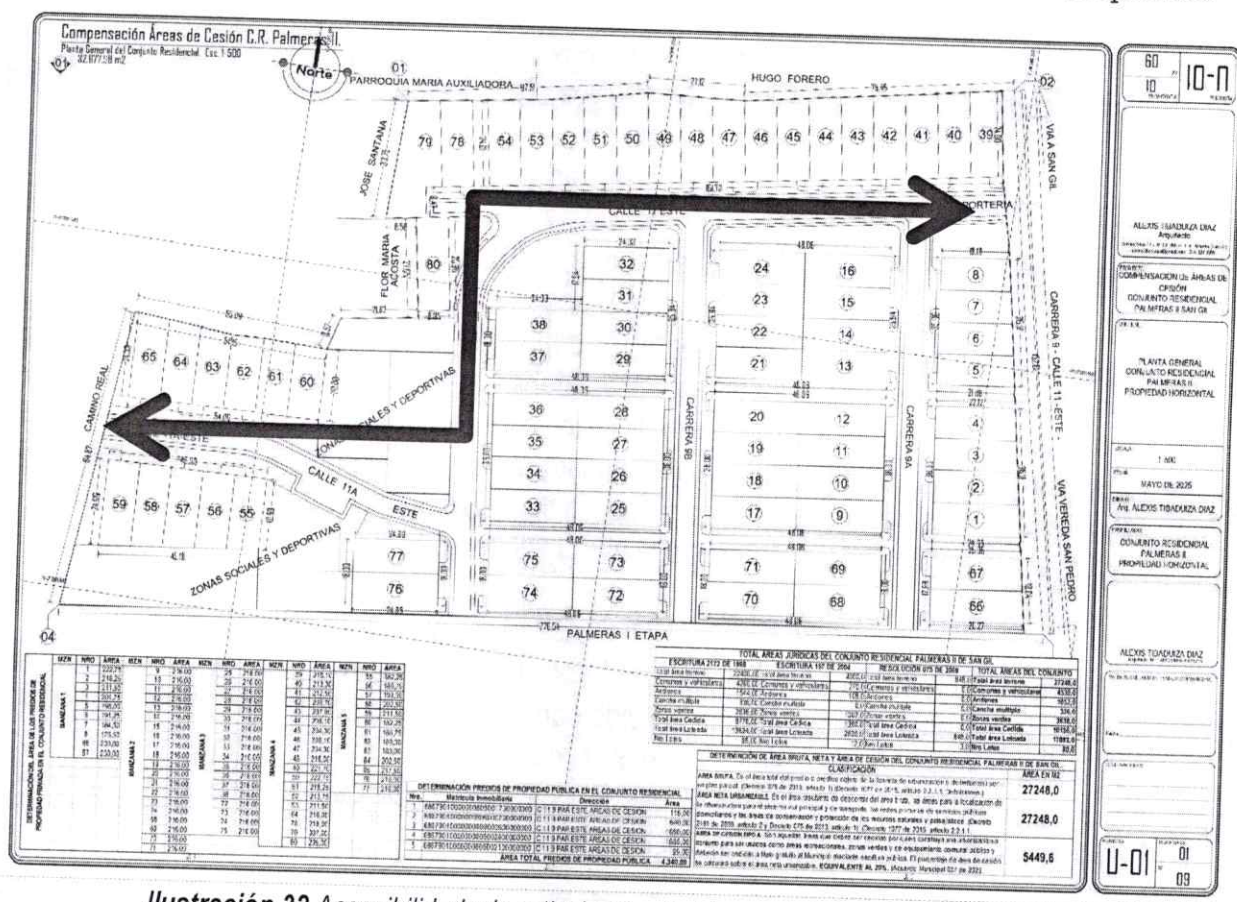


Ilustración 32 Accesibilidad y la articulación al sistema vial del C.R.C Palmeras II

Una vez establecido que del área correspondiente a **10.156,00 m²** y que fueron equivocadamente entregados a modo de cesión al municipio de San Gil, y que corresponden a vías vehiculares y andenes o circulaciones peatonales que se encuentran al interior del Conjunto residencial y corresponden a las calles 11 Este y 11A Este y a las Carreras 9A, 9B, y 9C.

Ahora bien, respecto de la accesibilidad y la articulación de estas vías, con el sistema vial municipal, es en realidad bastante limitado, ya que, desde el punto de vista de la accesibilidad, el conjunto residencial funciona como un predio medianero, al cual se accede exclusivamente por una calle (11 Este), y la misma vertebró el sistema vial interno que funciona como un circuito o como una especie de "callejón sin salida", ya que el resto de las vías del conjunto corresponden a circulaciones peatonales. De este modo nos encontramos ante un predio al cual se debe ingresar y salir por el mismo punto, y que si bien puede llegar a tener una salida por parte posterior, esta salida se dará sobre la vía denominada camino real que conduce al sector Jaral San Pedro, que por sus características socioeconómicas, corresponde a un sector de poca población y baja densidad habitacional del municipio.



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
📞 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com



8.3. Inconveniencia por el pago de los costos generados por el mantenimiento de los predios que se encuentran al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

8.3.1. Inconveniencia por el costo generado por el pago de servicios públicos.

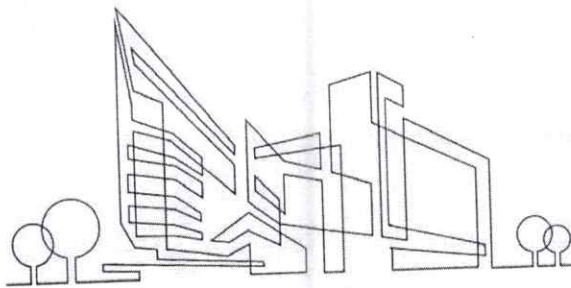
A este punto se debe tener en cuenta que el Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, fue ofertado a sus actuales propietarios como una unidad inmobiliaria cerrada, desde sus inicios en el año 1.998, hace aproximadamente un cuarto de siglo, prueba de ello es que desde esas fechas, la comunidad de residentes y propietarios ha adelantado las gestiones necesarias para constituirse en propiedad horizontal a lo cual el municipio de San Gil ha respondido positivamente a través de los actos administrativos mencionados en apartes anteriores de este documento, y ha hecho frente al pago de los servicios públicos que generan las áreas comunes, de las cuales un porcentaje pertenece al municipio de San Gil.

Así pues, el conjunto residencial NO CUENTA CON ALUMBRADO PÚBLICO, ya que este servicio de alumbrado nocturno de vías internas, vehiculares y circulaciones peatonales, zonas comunes recreativas y deportivas, ha sido construido por los copropietarios y el pago que genera este servicio esencial, es asumido mensualmente por sus copropietarios, por lo que corresponde a un alumbrado privado, el cual desde que se llevan los registros contables del conjunto residencial ha arrojado los siguientes valores.

VALOR DEL PAGO DEL SERVICIO PÚBLICO DE ENERGÍA ELÉCTRICA DEL ALUMBRADO INTERNO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS II ENTRE LOS AÑOS 2012 A 2024							
2011	\$ 679.446,00	2015	\$ 7.008.848,00	2019	\$ 4.967.767,00	2023	\$ 9.339.826,00
2012	\$ 3.677.578,00	2016	\$ 7.383.603,00	2020	\$ 6.005.743,00	2024	\$ 6.940.817,00
2013	\$ 3.978.458,00	2017	\$ 6.491.357,00	2021	\$ 5.877.899,00		
2014	\$ 4.608.296,00	2018	\$ 5.467.936,00	2022	\$ 7.271.202,00		
VALOR TOTAL				\$	79.698.776,00		

Tabla 21 Pago del servicio público de energía eléctrica por el alumbrado interno del C.R.C Palmeras II.

Ahora bien, desde el año 2019, en que entró en servicio la zona social del conjunto residencial, la cual fue construida con recursos de la copropiedad, si bien en un predio que en realidad tiene porcentajes de propiedad pública y privada, se han generado costos por servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, los cuales han sido asumidos por la copropiedad, de acuerdo a los siguientes valores que hacen parte del registro contable del conjunto residencial.



Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

VALOR DEL PAGO DEL SERVICIOS PÚBLICOS DE LAS ZONAS SOCIALES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS II ENTRE LOS AÑOS 2019 A 2024							
2019	\$ 8.030.683,00	2020	\$ 3.424.756,00	2021	\$ 8.357.991,00	2022	\$ 11.623.996,00
2023	\$ 14.338.779,00	2024	\$ 8.576.091,00				
VALOR TOTAL				\$	54.352.296,00		

Tabla 22 Pago de servicios públicos de zonas sociales del C.R.C Palmeras II.

Mediante una revisión superficial de los datos y costos anteriormente aportados, es posible establecer que solamente en servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, generados por las áreas que se encuentran al interior del conjunto residencial, durante el año 2023, se cancelaron costos por un aproximado de veinticuatro millones de pesos, o lo que significa, que el pago de los servicios públicos al interior del conjunto residencial, le costaría al municipio de San Gil, más de dos millones de pesos al mes, siendo este un motivo de inconveniencia de tipo financiero del espacio público para el municipio.

8.3.2. Inconveniencia por el costo generado por el mantenimiento de vías vehiculares, circulaciones peatonales y alumbrado público.

Las vías vehiculares, las vías y circulaciones peatonales y el alumbrado público de estas vías, que se encuentran al interior del conjunto residencial, las cuales han sido construidas en concreto rígido hace más de 25 años, requieren de un minucioso proceso de mantenimiento, ya que se encuentran deterioradas y presentan agrietamientos, fisuras, perdidas de material hundimientos, baches y demás patologías del concreto, además el alumbrado público requiere de una repotenciación, ya que nunca en su existencia el municipio ha cambiado ninguna de las lámparas que lo componen, este es uno de los múltiples costos inconvenientes al asumir estos espacios públicos.

8.4. Inconveniencia por el pago de los costos generados por construcción de edificaciones en áreas de propiedad pública al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II

Finalmente, pero tal vez el motivo más importante de inconveniencia para el municipio de San Gil, frente a los predios de propiedad pública que se encuentran ubicados al interior del Conjunto Residencial, está relacionado con las mejoras y las construcciones que han sido edificadas en estas áreas, por parte de los copropietarios, los cuales consisten en piscinas de niños y adultos, canchas deportivas múltiples en concreto y sintéticas, salón social y parques, los cuales si bien han sido desarrollados en predios que tienen un porcentaje de propiedad pública, han sido financiados con recursos totalmente privados, los cuales se relacionan a continuación.



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
☎ 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com



VALOR DEL PAGO DE CONSTRUCCION DE SALONES SOCIALES, PISCINAS, ZONAS DEPORTIVAS ZONAS RECREATIVAS Y PARQUES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS II ENTRE LOS AÑOS 2014 A 2023							
2014	\$ 38.770.989,00	2017	\$ 620.181.577,00	2020	\$ 106.911.982,00	2023	\$ 50.339.286,00
2015	\$ 32.853.265,00	2018	\$ 458.964.683,00	2021	\$ 3.390.000,00	2024	\$ -
2016	\$ 120.738.498,00	2019	\$ 579.447.000,00	2022	\$ 53.265.623,00		
VALOR TOTAL				\$ 2.064.862.903,00			

Tabla 23 Pago de la construcción de zonas sociales, piscinas, zonas deportivas del C.R.C Palmeras II.

Los costos de la construcción de estos equipamientos alcanzan más de **Dos mil sesenta y cuatro millones de pesos**, Esta representa tal vez el mayor motivo de inconveniencia para el municipio de San Gil, frente a los predios con porcentaje de propiedad pública ubicados al interior del conjunto residencial, ya que ante un eventual fracaso en el presente proceso de COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN TIPO A, se puede generar una reclamación para el pago de mejoras realizadas por parte de los copropietarios del conjunto.

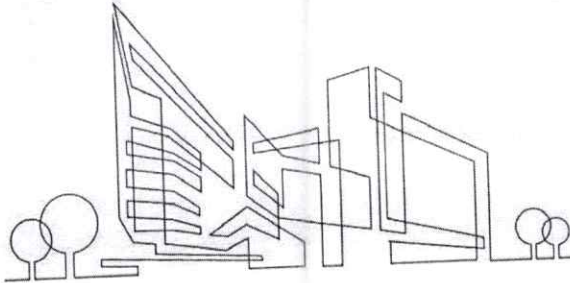
8.5. Posibles consecuencias financieras y económicas para el municipio de San Gil ante la eventualidad de no alcanzar un acuerdo de compensación de áreas de sesión en el presente proceso.

Ante un eventual fracaso en el presente proceso de compensación de áreas de sesión, y de acuerdo con lo enunciado anteriormente, se encuentra la copropiedad del Conjunto Residencial Palmeras II del municipio de San Gil, en posibilidad de adelantar una reclamación Judicial, al municipio de San Gil, por el valor los recursos invertidos, tanto en el pago de servicios públicos de áreas comunes, como en las construcciones en áreas con porcentaje de propiedad pública, desde el año 2011 hasta el año 2024, los cuales se relacionan a continuación.

VALOR TOTAL DEL PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS Y CONSTRUCCIONES SOCIALES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS II ENTRE LOS AÑOS 2011 A 2024							
2011	\$ 679.446,00	2015	\$ 39.862.113,00	2019	\$ 592.445.450,00	2023	\$ 74.017.891,00
2012	\$ 3.677.578,00	2016	\$ 128.122.101,00	2020	\$ 116.342.481,00	2024	\$ 15.516.908,00
2013	\$ 3.978.458,00	2017	\$ 626.672.934,00	2021	\$ 17.625.890,00		
2014	\$ 43.379.285,00	2018	\$ 464.432.619,00	2022	\$ 72.160.821,00		
VALOR TOTAL				\$ 2.198.913.975,00			

Tabla 24 Pago de servicios públicos y la construcción de zonas sociales, piscinas, zonas deportivas del C.R.C Palmeras II

Ahora bien, estos montos se deberán solicitar indexados a salarios mínimos del año 2024, los cuales corresponden a los siguientes valores.



Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

VALOR INDEXADO EN SALARIOS MINIMOS DEL PAGO DEL SERVICIO PÚBLICOS Y CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y MEJORAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS II ENTRE LOS AÑOS 2011 - 2024							
Año	Total pagado	Smmlv del Año	Cant. Smmlv	Año	Total pagado	Smmlv del Año	Cant. Smmlv
2011	\$ 679.446,00	\$ 535.600,00	1,27	2018	\$ 464.432.619,00	\$ 781.242,00	594,48
2012	\$ 3.677.578,00	\$ 566.700,00	6,49	2019	\$ 592.445.450,00	\$ 828.116,00	715,41
2013	\$ 3.978.458,00	\$ 589.500,00	6,75	2020	\$ 116.342.481,00	\$ 877.803,00	132,54
2014	\$ 43.379.285,00	\$ 616.000,00	70,42	2021	\$ 17.625.890,00	\$ 908.526,00	19,40
2015	\$ 39.862.113,00	\$ 644.350,00	61,86	2022	\$ 72.160.821,00	\$ 1.000.000,00	72,16
2016	\$ 128.122.101,00	\$ 689.455,00	185,83	2023	\$ 74.017.891,00	\$ 1.160.000,00	63,81
2017	\$ 626.672.934,00	\$ 737.717,00	849,48	2024	\$ 15.516.908,00	\$ 1.300.000,00	11,94
			1182,10				1609,74
			CANTIDAD DE SMMLV PAGADOS				
				2791,84			
VALOR INDEXADO 2024 EN SALARIOS MINIMOS				\$ 3.629.387.580,38			

Tabla 25 Valor indexado del pago servicios públicos y construcción de

Tabla 25 Valor indexado del pago servicios públicos y la construcción de zonas sociales, piscinas, zonas deportivas del C.R.C Palmeras II al año 2024

De este modo se debe tener en cuenta que la Reclamación Judicial que pueda adelantar la copropiedad del Conjunto Residencial Palmeras II, al municipio de San Gil, asciende el día de hoy a más de **Tres mil seiscientos veintinueve millones de pesos**, soportado con argumentos en múltiples conceptos jurídicos de entidades del orden nacional, así:

Concepto del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP del Distrito Capital de Bogotá, Radicado DADEP No. 2023130003121, Bogotá D.C, 2023-08-09

“Al respecto, debe indicarse que esta Oficina Jurídica emitió concepto 20221100044853, en el cual, al referirse sobre la incorporación de edificaciones construidas con recursos particulares sobre predios de uso público, señalando que el artículo 739 del Código Civil señala lo siguiente:

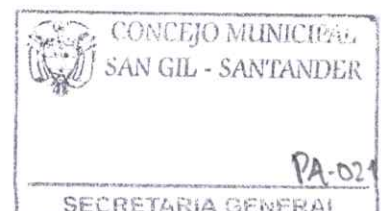
Artículo 739. Construcción y siembra en suelo ajeno.

El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el título de la reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios.

Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera".



 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
 San Gil, (Santander)
 314 327 3998
 alexis.tibaduiza@gmail.com



Según se aprecia en la norma transcrita, la legislación en materia de accesión de cosas muebles a inmuebles señala que existen dos escenarios claramente diferenciables que se distinguen según tenga o no conocimiento el propietario del suelo acerca de la construcción de la edificación de que se trate. Así las cosas, en el primer escenario (cuando la construcción del edificio se ha efectuado sin el conocimiento por parte del "dueño del terreno"), el propietario del suelo tiene dos opciones: Indemniza al poseedor de mala fe para "hacer suyo el edificio": u, "obligar al que edificó (...) a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder".

En el segundo escenario, el propietario del terreno tiene conocimiento de que un tercero ha edificado en el predio de su propiedad, caso en el cual el propietario del terreno estará "obligado" a pagar el valor del edificio.

Al respecto, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia (Sentencia SC4755-2018 del 7 de noviembre de 2018; M.P. Octavio Augusto Tejeiro) ha identificado estas dos situaciones descritas en el artículo 739 del Código Civil y ha señalado lo siguiente para cada una:

a) Cuando el edificio ha sido construido sin consentimiento del propietario del terreno:

"Tal regulación, cumple decirlo, se ocupa de aquellas situaciones en que alguien edifica, planta o siembra en terreno ajeno sin conocimiento del titular del terreno y confiere al propietario del suelo un derecho de opción consistente en la posibilidad de acogerse a las reglas de la accesión, en cuyo caso pasará a ser dueño automáticamente de las mejoras, con cargo de pagar su valor al que las plantó allí a fin de evitar un enriquecimiento sin causa, o de rechazar las reglas de la accesión y obligar entonces al que edificó o sembró a pagarle el correspondiente precio del terreno con los intereses legales, por todo el tiempo que lo tuvo en su poder."

Como se aprecia en las citas transcritas, la posibilidad de pagar por el edificio construido (indemnización o precio, según sea el caso), depende del dueño del terreno.

En este sentido la misma sentencia referida atrás, también indica:

"(...) quien solicita el pago de lo levantado en tierra de otro reconoce dominio ajeno y también carece de legitimación para pedir que se haga la consecuente entrega al tratarse de una facultad puesta únicamente al servicio del dueño; además, porque si el plantador conserva el bien sin disputa nada le impide continuar así, esto es, usufructuándolo a su manera, ello, en principio, no desdice de la propiedad del titular del terreno, habida cuenta que éste solamente estaría desprovisto de su tenencia, siendo posible que la obtenga al contar con los mecanismos de defensa previstos en el ordenamiento en caso de existir disputa entre las partes".



Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

En otro fallo, la Corte Suprema de Justicia (Sala Civil) en sentencia SC-10896 del 19 de agosto de 2015 (M.P. Álvaro Fernando García), señaló que no existen acciones en cabeza del constructor ocupante que edifica en terreno ajeno para que reclame el pago de las mejoras o para obligar al titular del derecho de dominio a comprar la edificación construida. Esto sucede por cuanto el legislador reconoció solamente los derechos y opciones que tiene el propietario del terreno según su propia iniciativa: "Ello explica que la garantía brindada en el precepto que se analiza a quien edificó (...) en predio de otro corresponda solamente al derecho de crédito que en favor suyo y a cargo del titular del dominio de la tierra estatuyó, referido a las prestaciones mutuas propias de la acción de dominio, ora al valor del edificio, (...), derecho que solamente surge cuando el dueño busca por cualquier medio la recuperación del terreno y junto con él la tenencia de los accesorios "

En otras palabras, solo cuando el titular del derecho de dominio emprende acciones para recuperar el terreno y, por ende, las construcciones que ocupan aquel, es cuando el tercero que construyó tiene la posibilidad de ejercer la garantía legal de que le sea reconocido el pago por la edificación. Por ende, el constructor que edifica sobre predio ajeno tendrá siempre la garantía de que el propietario pueda pagarle el valor de lo construido, salvo en el caso en que el propietario del terreno decida obligar al constructor a comprar el terreno sobre el que edificó.

Según las reglas del derecho civil, si bien el propietario del terreno no está obligado al pago o indemnización del terreno cuando se trata de construcciones sin su consentimiento, es importante señalar que el no pago de la indemnización y la permanencia de la tenencia y posesión en cabeza del tercero constructor, favorecen la posibilidad del tercero de adquirir el inmueble completo por prescripción adquisitiva del dominio.

Ahora bien, debido a que el caso planteado se trata de un bien de naturaleza fiscal, debe recordarse que este tipo de inmuebles de naturaleza pública no prescribe, y, por lo tanto, el paso del tiempo no afecta positiva ni negativamente el derecho de propiedad en cabeza del Distrito Capital.

La anterior Reclamación Judicial que pueda adelantar la copropiedad del Conjunto Residencial Palmeras II, al municipio de San Gil, sin tener en cuenta otras posibles acciones para reconocimiento por daños y perjuicios generados por la depreciación de los inmuebles, ante un eventual fracaso en el procedimiento de compensación y una posible **Acción de Reparación Directa** por parte del municipio de San Gil y su omisión al haber permitido la comercialización de Conjunto Residencial Palmeras II, como una unidad inmobiliaria cerrada y haber generado una gran cantidad de actos administrativos reiterando esta condición.



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
☎ 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com



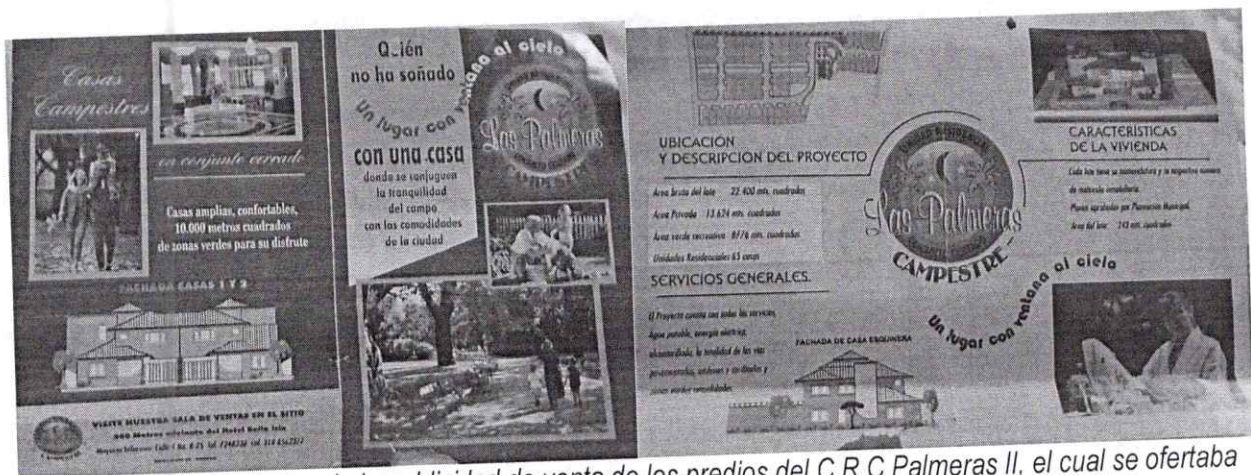


Ilustración 33 Aspectos de la publicidad de venta de los predios del C.R.C Palmeras II, el cual se ofertaba como Unidad inmobiliaria cerrada.

9. PROPUESTA DE COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN "TIPO A", DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS II, PROPIEDAD HORIZONTAL, PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS 550 AL 575, DEL ACUERDO MUNICIPAL 007 DE 2023 (ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL), AL MUNICIPIO DE SAN GIL SANTANDER.

A continuación se presenta la propuesta de compensación de áreas de cesión al municipio de San Gil, por parte del Conjunto Residencial, a fin de que sea estudiada y de llegar a tener éxito, de este modo sanear la propiedad de estos predios que se encuentran al interior del Conjunto Residencial.

Como primera medida se debe establecer la cantidad de área que se debe compensar al municipio por parte del Conjunto Residencial, ya que si bien está claro y probado que al interior del conjunto hay **10.156,00 m²** de predios que pertenecen al municipio de San Gil, también es claro que el Área Neta del conjunto asciende a **27.248,00 m²** y que la relación es en un porcentaje del **37,30%** o, dicho de otra forma.

"El área cedida al municipio de San Gil por parte del Conjunto Residencial Palmeras II, corresponde a aproximadamente un 37,30% del Área Neta del conjunto residencial".

Esta situación es a todas luces, cuando menos desproporcionada, ya que desde el Acuerdo Municipal 038 de 2003 y más recientemente en el Acuerdo Municipal 007 de 2023, acuerdos que adoptan el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de San Gil Santander, esta obligación de ceder área al municipio, corresponde a un 20% del área neta de la urbanización, pero en este caso el área entregada al municipio a través de los sucesivos procesos de desarrollo del conjunto residencial supera en tres veces este requerimiento.



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
☎ 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com

Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

**Acuerdo Municipal 007 de 2023,
Artículo 547 Cesión tipo A.**

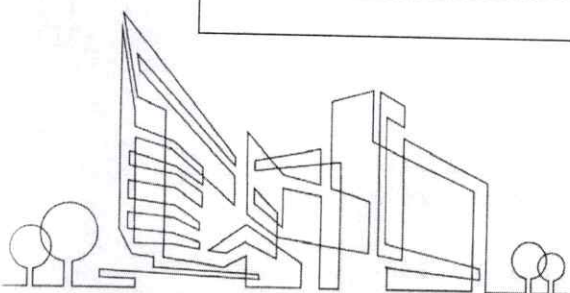
Son aquellas áreas que deben ser cedidas por quien construya una urbanización o conjunto para ser usados como áreas recreacionales, zonas verdes y de equipamiento comunal público y deberán ser cedidas a título gratuito al Municipio mediante escritura pública. El porcentaje de área de cesión se calculará sobre el área neta urbanizable, equivalente al 20%. Las cuales deberán destinarse: en un 70% a zonas verdes y recreativas, las cuales deberán ser construidas por el urbanizador, de acuerdo con los planos aprobados por Planeación Municipal, así como la dotación de áreas de servicio de agua, alcantarillado, luz y teléfono y el 30% restante de la cesión a equipamiento comunal como salud, educación, culto, comercio y establecimientos públicos. Estas áreas no serán construidas por el urbanizador.

Por lo anterior se debe recalcular el Área de Cesión Tipo A, con el fin de ajustarla a la normatividad y no generar sobre la copropiedad del conjunto residencial, una carga urbanística desproporcionada, ni un enriquecimiento sin causa en el municipio de San Gil, y de este modo lograr el equilibrio y el reparto equitativo de cargas y beneficios profesado en la Ley.

Así pues, de acuerdo con lo determinado en los diferentes instrumentos mediante los cuales se llevó a cabo el desarrollo urbanístico y legal del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, como son la Escritura Pública Nro. 2172 de 1998, de la Notaría Segunda de San Gil, posteriormente de la Escritura Pública Nro. 157 de 2004, de la Notaría Segunda de San Gil y finalmente todas ellas recogidas y legalizadas mediante la Resolución Nro. 075 de 2009, junto a la licencia de construcción Nro. 0291 de 2009 de la Secretaría de Planeación municipal de San Gil, y finalmente corroborada mediante levantamiento topográfico del año 2024, el ÁREA NETA del Conjunto Residencial Palmeras II, corresponde a **Veintisiete mil doscientos cuarenta y ocho, metros cuadrados (27.248,00 m²)**

Ahora bien, teniendo en cuenta que en relación con el Artículo 547 del Acuerdo Municipal 007 de 2023, el porcentaje de área de cesión se calculará sobre el área neta urbanizable, equivalente al 20%, luego, el área de cesión del Conjunto Residencial Palmeras II, corresponde a **Cinco mil cuatrocientos cuarenta y nueve con sesenta, metros cuadrados 5.449,60 m².**

AREA NETA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL	AREA DEL 20% A COMPENSAR
27.248,00 m²	5.449,60 m²



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
📞 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com



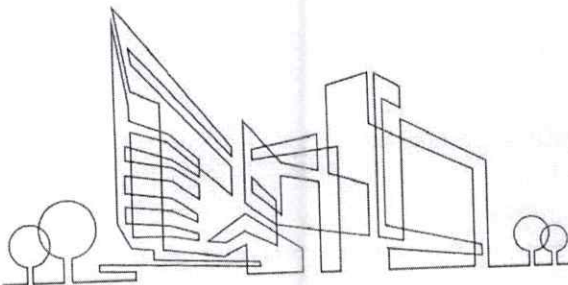
Alexis Tibaduiza Diaz
Arquitecto

EL ÁREA DEL 20% A COMPENSAR, CORRESPONDIENTE A CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE, PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS, (5.449,60 M²), SERÁ COMPENSADA EN DINERO DE ACUERDO CON EL RESULTADO QUE ARROJE EL AVALÚO COMERCIAL ESTABLECIDO EN EL PROCEDIMIENTO PARA LA COMPENSACIÓN, DE ACUERDO CON LOS ARTÍCULOS 554, 555, 560 DEL ACUERDO MUNICIPAL 007 DE 2023, PBOT DEL MUNICIPIO DE SAN GIL.

Tabla 26 determinación del área a ceder del C.R.C Palmeras II

El anterior es el **INFORME TÉCNICO Y JURÍDICO**, de.


HERBERT ALEXIS TIBADUIZA DIAZ.
CC. 91.076.447 DE SAN GIL
ARQUITECTO MP. A68052004-91076447



📍 Cra. 9 No. 11-31, Of. 206 Centro Comercial Antares
San Gil, (Santander)
☎ 314 327 3998
✉ alexis.tibaduiza@gmail.com

República de Colombia
Departamento de Santander

Planación Municipal
San Gil.

RESOLUCION NUMERO 059 DE 1998

(Septiembre 1)

"Por medio de la cual se asigna la nomenclatura a la Urbanización LAS PALMERAS

LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones legales y especialmente las conferidas en el campo de la construcción y,

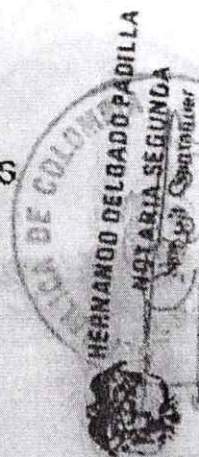
CONSIDERANDO :

A. Que esta dependencia es la encargada de designar la distribución y designación de las nomenclaturas de las calles, carreras, vías y predios del desarrollo Urbano de la Ciudad.

RESUELVE :

ARTICULO PRIMERO : asígnese la nomenclatura de la Urbanización LAS PALMERAS de la siguiente forma :

- 1 AVENIDA SAN PEDRO No. 11-66 ESTE
- 2 AVENIDA SAN PEDRO No. 11-58 ESTE
- 3 AVENIDA SAN PEDRO No. 11-48 ESTE
- 4 AVENIDA SAN PEDRO No. 11-40 ESTE
- 5 AVENIDA SAN PEDRO No. 11-30 ESTE
- 6 AVENIDA SAN PEDRO No. 11-22 ESTE
- 7 AVENIDA SAN PEDRO No. 11-12 ESTE
- 8 AVENIDA SAN PEDRO No. 11-04 ESTE



Scanned by TapScanner

9	CARRERA 9A No. 11-66 ESTE
10	CARRERA 9A No. 11-58 ESTE
11	CARRERA 9A No. 11-48 ESTE
12	CARRERA 9A No. 11-40 ESTE
13	CARRERA 9A No. 11-30 ESTE
14	CARRERA 9A No. 11-22 ESTE
15	CARRERA 9A No. 11-12 ESTE
16	CARRERA 9A No. 11-04 ESTE
17	CARRERA 9B No. 11-65 ESTE
18	CARRERA 9B No. 11-57 ESTE
19	CARRERA 9B No. 11-47 ESTE
20	CARRERA 9B No. 11-39 ESTE
21	CARRERA 9B No. 11-29 ESTE
22	CARRERA 9B No. 11-21 ESTE
23	CARRERA 9B No. 11-11 ESTE
24	CARRERA 9B No. 11-03 ESTE
25	CARRERA 9B No. 11-66 ESTE
26	CARRERA 9B No. 11-58 ESTE
27	CARRERA 9B No. 11-48 ESTE
28	CARRERA 9B No. 11-40 ESTE
29	CARRERA 9B No. 11-30 ESTE
30	CARRERA 9B No. 11-22 ESTE
31	CARRERA 9B No. 11-12 ESTE
32	CARRERA 9B No. 11-04 ESTE
33	CARRERA 9C No. 11-65 ESTE
34	CARRERA 9C No. 11-57 ESTE
35	CARRERA 9C No. 11-47 ESTE
36	CARRERA 9C No. 11-39 ESTE
37	CARRERA 9C No. 11-29 ESTE
38	CARRERA 9C No. 11-13 ESTE
39	CALLE 11 No. 9-04 ESTE
40	CALLE 11 No. 9-12 ESTE
41	CALLE 11 No. 9-22 ESTE
42	CALLE 11 No. 9-30 ESTE
43	CALLE 11 No. 9-40 ESTE
44	CALLE 11 No. 9-48 ESTE
45	CALLE 11 No. 9-58 ESTE
46	CALLE 11 No. 9-66 ESTE
47	CALLE 11 No. 9-74 ESTE



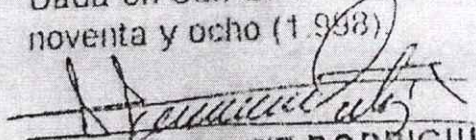
República de Colombia
Departamento de Santander

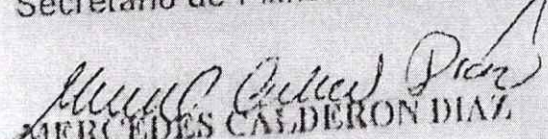
Planeación Municipal
San Gil

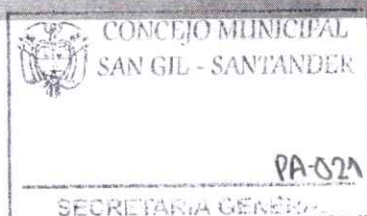
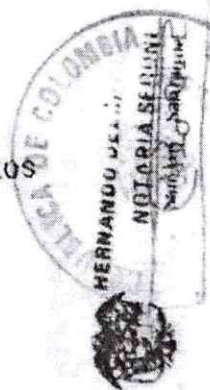
- 48 CALLE 11 No. 9-84 ESTE
- 49 CALLE 11 No. 9-94 ESTE
- 50 CALLE 11 No. 9-102 ESTE
- 51 CALLE 11 No. 9-110 ESTE
- 52 CALLE 11 No. 9-120 ESTE
- 53 CALLE 11 No. 9-128 ESTE
- 54 CALLE 11 No. 9-138 ESTE
- 55 CALLE 11A No. 9C-55 ESTE
- 56 CALLE 11A No. 9C-63 ESTE
- 57 CALLE 11A No. 9C-71 ESTE
- 58 CALLE 11A No. 9C-81 ESTE
- 59 CALLE 11A No. 9C-89 ESTE
- 60 CALLE 11A No. 9C-48 ESTE
- 61 CALLE 11A No. 9C-51 ESTE
- 62 CALLE 11A No. 9C-64 ESTE
- 63 CALLE 11A No. 9C-72 ESTE
- 64 CALLE 11A No. 9C-82 ESTE
- 65 CALLE 11A No. 9C-90 ESTE

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

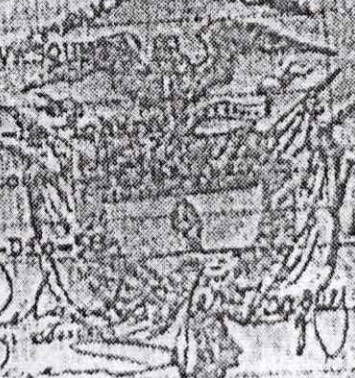
Dada en San Gil a los un (01) días del mes de septiembre de mil novecientos
noventa y ocho (1998)


HERMES ORTIZ RODRIGUEZ
Secretario de Planeación Municipal


MERCEDES CALDERON DIAZ
Secretaria



REPUBLICA DE COLOMBIA
CEDULA DE CIUDADANIA No. 28.370.683
DE San Gil
APELLIDOS DELGADO DE V. SOUTO
NOMBRES Dulceolina
NACIDO 18-Jul-1937
ESTATURA 1-48
SEÑALES Ninguna
FECHA DE EXPEDICION 25-Dic-58
Firma del titular Dulceolina Delgado
Firma del expediente [Signature]
DULCEOLINA DELGADO DELGADO DEL ESTADO CIVIL



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y
REGISTRO

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO
319-0023965

CODIGO CATASTRAL

FORMATO DE CALIFICACION

UBICACION DEL
PREDIO

MUNICIPIO

VEREDA

SAN GIL

URBANO

RURAL

NOMBRE O DIRECCION: HOTEL BELLA ISLA

DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA

NUMERO ESCRITURA

2.172

DIA

14

MES

09

AÑO

98

NOTARIA DE ORIGEN

SEGUNDA

CIUDAD

SANGIL

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

VALOR DEL ACTO

E S P E C I F I C A C I O N

PESOS

LOTES

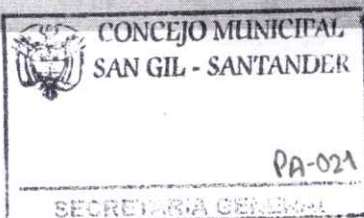
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

DULCELINA DELGADO DE VASQUEZ.-

IDENTIFICACION NUMERO

28.370.683 SANGIL

FIRMA DEL NOTARIO



AB 00009228

NUMERO: DOS MIL CIENTO SETENTA Y DOS:.....

.....(2.172):.....

FECHA: SEPTIEMBRE 14 de 1.998. - - - - -

ACTO: LOTEQ. - - - - -

OTORGANTE: DULCELINA DELGADO DE VASQUEZ

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 319-

0023965. - - - - -

En la Cabecera Municipal de San Gil, Departamento de Santander, República de Colombia, a catorce - - - - - (14) del mes de Septiembre - - - - - de mil novecientos noventa y ocho (1.998), ante mí HERNANDO DELGADO PADILLA, Notario Segundo del Círculo de San Gil, compareció: DULCELINA DELGADO DE VASQUEZ, mujer, mayor de edad, vecina de San Gil, identificada con la cédula de ciudadanía número 28.370.683 expedida en San Gil, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quien obra en su propio nombre, civilmente hábil manifestó: - - - - -

PRIMERO: Que la exponente es propietaria de un lote de terreno localizado hoy en zona urbana de la ciudad de San Gil, contiguo al Hotel Bella Isla, de 22.400 mts² de extensión superficialmente aproximadamente, y comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL ORIENTE, carretera al medio con predio de Helí Vásquez Bueno, en extensión de 130 metros aproximadamente, deslindando cerca de alambre; POR EL OCCIDENTE, con propiedades de Santiago Vásquez y de Pablo Carreño, carretera al medio; POR EL NORTE, con predios del Hotel Bella Isla y propiedad de Zoilo Guarín Plata, cercas de piedra y alambre al medio; Y POR EL SUR, con propiedad de Santiago Vásquez, cerca de alambre al medio. - - - - -

Se distingue con la matrícula Inmobiliaria número 319-0023965

SEGUNDO: TRADICION: La exponente adquirió el lote de terreno anteriormente descrito mediante compra efectuada a GILBERTO RUEDA APARICIO, según consta en la escritura pública número

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

HERNANDO DELGADO PADILLA
NOTARIA SEGUNDA
San Gil - Santander



de mil novecientos noventa y dos (1.992) otorgada en la
Notaría Primera del Circulo de San Gil, debidamente
registrada al folio de matricula Inmobiliaria número 319-
0023965.-

SEGUNDO: Sobre el lote antes descrito la exponente constituye
la URBANIZACION LAS PALMERAS II ETAPA, sobre la totalidad del
lote en mención del Municipio de San Gil.-

TERCERO: Que por medio de la presente escritura, procede a
efectuar LOTEO de la Urbanización LAS PALMERAS II ETAPA,
conformada por cinco (5) manzanas así: MANZANA UNO (1), de la
urbanización LAS PALMERAS II ETAPA DEL MUNICIPIO DE SAN GIL
(SDER), tiene un área total de 1.606 mts², la conforman ocho
(8) lotes, y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE,
con zona verde y la Avenida San Pedro; OCCIDENTE, con la
carrera 9A; NORTE, con la calle 11 y SUR, con la calle 11A.-

LOTE No. 1: de la Manzana Uno (1) de la urbanización Las
Palmeras II Etapa del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
es Avenida San Pedro número 11-66 Este, con un área total de
222.75 mts². y se demarca por los siguientes linderos:

ORIENTE, zona verde y la Avenida San Pedro; -----
OCCIDENTE, con la carrera 9A; -----

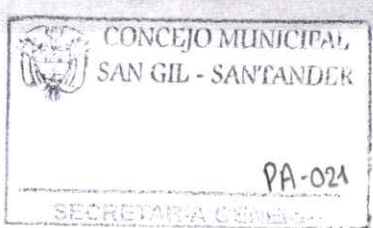
NORTE, con el lote No. 2; -----
SUR, con la calle 11A; -----

LOTE No. 2: de la manzana Uno (1) de la urbanización Las
Palmeras II Etapa del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
es Avenida San Pedro número 11-58 Este, con un área total de
218.25 mts². y se demarca por los siguientes linderos:

ORIENTE, zona verde y la Avenida San Pedro; -----
OCCIDENTE, con la carrera 9A; -----

NORTE, con el lote No. 3; -----
SUR, con el lote No. 1; -----

LOTE No. 3. de la manzana Uno (1), de la urbanización Las



Palmeras II Etapa del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es Avenida San Pedro número 11-48 Este, con un área total de 211.50 mts². y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, zona verde y la Avenida San Pedro; - - - - -

OCCIDENTE, con la carrera 9A; - - - - -

NORTE, con el lote No. 4; - - - - -

SUR, con el lote No. 2; - - - - -

LOTE No. 04. de la manzana Uno (1) Urbanización Las Palmeras II Etapa del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es:

Avenida San Pedro número 11-40 Este, con un área total de 204.75 mts², y se demarca por los siguientes linderos:

ORIENTE, zona verde y la Avenida San Pedro; - - - - -

OCCIDENTE, con la carrera 9A; - - - - -

NORTE, con el lote No. 5; - - - - -

SUR, con el lote No. 3. - - - - -

LOTE No. 5: de la manzana Uno (1), de la Urbanización Las Palmeras II Etapa del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es Avenida San Pedro número 11-30 Este, con un área total de

198.00 mts² y se demarca por los siguientes linderos:

ORIENTE, zona verde y la Avenida San Pedro; - - - - -

OCCIDENTE, con la carrera 9A; - - - - -

NORTE, con el lote No. 6; - - - - -

SUR, con el lote No. 4. - - - - -

LOTE No. 6. de la manzana Uno (1), urbanización Las Palmeras II Etapa del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es:

Avenida San Pedro número 11-22 Este, con un área total de 191.25 mts², y se demarca por los siguientes linderos:

ORIENTE, zona verde y la Avenida San Pedro; - - - - -

OCCIDENTE, con la carrera 9A; - - - - -

NORTE, con el lote No. 7; - - - - -

SUR, con el lote No. 5. - - - - -

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

HERNANDO DELGADO PARRILLA

San Gil - Santander

II Etapa del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es Avenida San Pedro número 11-12 Este, con un área total del 184.50 mts², y se demarca por los siguientes linderos:
ORIENTE, zona verde y la Avenida San Pedro; -----
OCCIDENTE, con la carrera 9A; -----
NORTE, con el lote No. 8; -----
SUR, con el lote No. 6.-----
LOTE No. 8. de la manzana Uno (1) Urbanización Las Palmeras

II Etapa del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es Avenida San Pedro número 11-04 Este, con un área total de 175.50 mts² y se demarca por los siguientes linderos:
ORIENTE, zona verde y la Avenida San Pedro; -----
OCCIDENTE, con la carrera 9A; -----
NORTE, con la calle 11; -----
SUR, con el lote No. 7. -----

MANZANA DOS (2), de la urbanización Las PALMERAS II ETAPA DEL MUNICIPIO DE SAN GIL (SDER), tiene un área total de 3.456 mts², la conforman diez y seis (16) lotes, y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con la carrera 9A; -----
OCCIDENTE, con la carrera 9B; -----
NORTE, con la calle 11; -----
SUR, con la calle 11A. -----

LOTE No. 9: de la Manzana Dos (2) de la Urbanización LAS PALMERAS II ETAPA, del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es: carrera 9A número 11-66 Este, con un área total de 216.00 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con la carrera 9A; -----
OCCIDENTE, con el lote No. 17; -----
NORTE, con el lote No. 10; -----
SUR, con la calle 11A; -----

LOTE No. 10. de la manzana Dos (2), urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es:



AB 00009221

carrera 9A número 11-50 Este, con un área total de 216.00 mts² y se demarca por los siguientes linderos: **ORIENTE**, con la carrera 9A; - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 18; - - - - -
NORTE, con el lote No. 11. - - - - -

SUR, con el lote No. 9. - - - - -
LOTE No. 11. de la manzana Dos (2), Urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9A número 11-48 Este, con un área total de 216.00 mts² y se demarca por los siguientes linderos: **ORIENTE**, con la carrera 9A; - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 19; - - - - -
NORTE, con el lote No. 12; - - - - -
SUR, con el lote No. 10. - - - - -

LOTE No. 12: de la Manzana Dos (2) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9A número 11-40 Este, con un área total de 216.00 mts² y se demarca por los siguientes linderos: **ORIENTE**, con la carrera 9A; - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 20; - - - - -
NORTE, con el lote No. 13. - - - - -
SUR, con el lote No. 11. - - - - -

LOTE No. 13, de la manzana Dos (2) de la Urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9A número 11-30 Este, con un área total de 216.00 mts², y se demarca por los siguientes linderos: **ORIENTE**, con la carrera 9A; - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 21; - - - - -
NORTE, con el lote No. 14; - - - - -
SUR, con el lote No. 12. - - - - -

LOTE No. 14: de la Manzana Dos (2) de la urbanización LAS PALMETAS II ETAPA, del Municipio de San Gil, cuya

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

HERNANDO DELGADO PAQUILLA

total de 216.00 mts² y se demarca por los siguientes
linderos: ORIENTE, con la carrera 9A. - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 22; - - - - -

NORTE, con el lote No. 15; - - - - -

SUR, con el lote No. 13. - - - - -

LOTE No. 15, de la Manzana Dos (2) de la urbanización LAS
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
es: carrera 9A número 11-12 Este, con un área total de 216.00

mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
la carrera 9A; - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 23; - - - - -

NORTE, con el lote No. 16; - - - - -

SUR, con el lote No. 14. - - - - -

LOTE No. 16: de la Manzana Dos (2) de la urbanización LAS
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
es carrera 9A número 11-04 Este, con un área total de 216.00

mts², y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
la carrera 9A; - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 24; - - - - -

NORTE, con la calle 11; - - - - -

SUR, con el lote 15. - - - - -

LOTE No. 17: de la Manzana Dos (2) de la urbanización LAS
PALMERAS II ETAPA, del Municipio de San Gil, cuya
nomenclatura es carrera 9B número 11-65 Este, con un área
total de 216.00 mts², y se demarca por los siguientes

linderos: ORIENTE, con el lote No. 9; - - - - -

OCCIDENTE, con la carrera 9B; - - - - -

NORTE, con el lote No. 18; - - - - -

SUR, con la calle 11A. - - - - -

LOTE No. 18, de la manzana Dos (2) urbanización LAS PALMERAS
II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es
carrera 9B número 11-57 Este, con un área total de 216 mts² y



CONCEJO MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER

PA-021

SECRETARIA GENERAL

Scanned by TapScanner

AB 00009211

se demarca por los siguientes linderos:

ORIENTE, con el lote No. 10; - - - - -

OCCIDENTE, con la carrera 9B; - - - - -

NORTE, con el lote No. 19; - - - - -

SUR, con el lote No. 17; - - - - -

LOTE No. 19 de la manzana Dos (2)

Urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9B número 11-47 Este, con un área total de 216.00 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 11; - - - - -

OCCIDENTE, con la carrera 9B; - - - - -

NORTE, con el lote No. 20. - - - - -

SUR, con el lote No. 18. - - - - -

LOTE No. 20, de la manzana dos (2) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9B número 11-39 Este, con un área total de 216.00 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 12; - - - - -

OCCIDENTE, con la carrera 9B, - - - - -

NORTE, con el lote No. 21; - - - - -

SUR, con el lote No. 19. - - - - -

LOTE No. 21, de la manzana Dos (2) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9B número 11-29 Este, con un área total de 216.00 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 13. - - - - -

OCCIDENTE, con la carrera 9B; - - - - -

NORTE, con el lote No. 22; - - - - -

SUR, con el lote No. 20. - - - - -

LOTE No. 22, de la Manzana Dos (2) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9B número 11-21 Este, con un área total de 216 mts², y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

REGISTRADO DEL DADO PAQUILLA



el lote No. 14; - - - - -
OCCIDENTE, con la carrera 9B, - - - - -
NORTE, con el lote No. 23; - - - - -
SUR, con el lote No. 21; - - - - -
LOTE No. 23, de la manzana Dos (2) de la Urbanización LAS
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
es carrera 9B número 11-11 Este, con un área total de 216.00
mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
el lote No. 15; - - - - -
OCCIDENTE, con la carrera 9B.- - - - -
NORTE, con el lote No. 24;- - - - -
SUR, con el lote No. 22. - - - - -
LOTE No. 24 de la manzana Dos (2) de la urbanización LAS
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
es carrera 9B número 11-03 Este, con un área total de 216.00
mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
el lote número 16; - - - - -
OCCIDENTE, con la carrera 9B; - - - - -
NORTE, con la calle 11; - - - - -
SUR, con el lote No. 23. - - - - -
MANZANA TRES (3): de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA
del Municipio de San Gil, con un área total de 3024 mts² y la
conforman catorce (14) lotes y se demarca por los siguientes
linderos: ORIENTE, con la carrera 9B. - - - - -
OCCIDENTE, con la carrera 9C; - - - - -
NORTE, con la calle 11;- - - - -
SUR, con la calle 11A; - - - - -
LOTE No. 25, de la manzana tres (3) de la urbanización LAS
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
es carrera 9B número 11-66 Este, con un área total de 216.00
mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
la carrera 9B.- - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 33;- - - - -

AB 00009212

NORTE, con el lote No. 26; - - - - -

SUR, con la calle 11A. - - - - -

LOTE No. 26: de la manzana tres (3) de la Urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9B número 11-58 Este, con un

área total de 216 mts² y se demarca por los siguientes

linderos: ORIENTE, con la carrera 9B. - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 34. - - - - -

NORTE, con el lote No. 27. - - - - -

SUR, con el lote No. 25. - - - - -

LOTE No. 27: de la manzana tres (3) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9B número 11-48 Este, con un área total de 216.00

mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con

la carrera 9B; - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 35; - - - - -

NORTE, con el lote No. 28; - - - - -

SUR, con el lote No. 26. - - - - -

LOTE No. 28: de la manzana tres (3) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9B número 11-40 Este, con un área total de 216.00

mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con

la carrera 9B; - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 36; - - - - -

NORTE, con el lote No. 29; - - - - -

SUR, con el lote No. 27. - - - - -

LOTE No. 29: de la manzana tres (3) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA, del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9B número 11-30, con un área total de

216.00 mts² y se demarca por los siguientes linderos:

ORIENTE, con la carrera 9B; - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 37; - - - - -

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

NORTE, con el lote No. 29;

SUR, con el lote No. 28;

LOTE No. 30: de la manzana tres (3) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9B número 11-22 Este, con un área total de 216.00 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con la carrera 9B;

OCCIDENTE, con el lote No. 38;

NORTE, con el lote No. 31;

SUR, con el lote No. 29;

LOTE No. 31 de la manzana tres (3) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9B número 11-12 Este, con un área total de 216 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con la carrera 9B;

OCCIDENTE, con el Parque de la urbanización;

NORTE, con el lote No. 32;

SUR, con el lote No. 30;

LOTE No. 32: de la manzana tres (3) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9B número 11-04 Este, con un área total de 216.00 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con la carrera 9B.

OCCIDENTE, con el parque de la urbanización;

NORTE, con la calle 11;

SUR, con el lote No. 31.

LOTE No. 33: de la manzana Tres (3) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9C número 11-65 Este, con un área de 216 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 25;

OCCIDENTE, con la carrera 9C;

NORTE, con el lote No. 34;



AB 00009213

SUR, con la calle 11A. - - - - -

LOTE No. 34: de la manzana tres (3) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9C número 11-57 Este, con un área total de 216 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 26; - - - - -

OCCIDENTE, con la carrera 9C; - - - - -

NORTE, con el lote No. 35; - - - - -

SUR, con el lote No. 33. - - - - -

LOTE No. 35: de la manzana Tres (3) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9C número 11-47 Este, con un área total de 216 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 27; - - - - -

OCCIDENTE, con la carrera 9C; - - - - -

NORTE, con el lote No. 36; - - - - -

SUR, con el lote No. 34; - - - - -

LOTE No. 36: de la manzana tres (3) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9C número 11-39 Este, con un área total de 216,00 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 28; - - - - -

OCCIDENTE, con la carrera 9C; - - - - -

NORTE, con el lote No. 37; - - - - -

SUR, con el lote No. 35. - - - - -

LOTE No. 37: de la manzana Tres (3) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9C número 11-29 Este, con un área total de 216 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 29; - - - - -

OCCIDENTE, con la carrera 9C; - - - - -

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

HERNANDO DELGADO PADILLA

NORTE, con el lote No. 35; - - - - -

SUR, con el lote No. 36; - - - - -

LOTE No. 38: de la manzana Tres (3) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9C número 11-13 Este, con un área total de 216.00 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 30; - - - - -

OCCIDENTE, con la carrera 9C. - - - - -

NORTE, con el Parque de la Urbanización; - - - - -

SUR, con el lote No. 37. - - - - -

MANZANA CUATRO (4): de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, con un área total de 3390 mts² y la conforman diez y seis (16) lotes y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con la avenida San Pedro; OCCIDENTE, con propiedades de José Santana; - - - - -
NORTE, con propiedades de Hugo Forero; - - - - -
SUR, con la calle 11; - - - - -

LOTE No. 39: de la Manzana cuatro (4) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA, del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11 número 9-04 Este, con un área total de 215.10 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, zona verde y la avenida San Pedro; - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 40; - - - - -
NORTE, con propiedad de Hugo Forero; - - - - -
SUR, con la calle 11. - - - - -

LOTE No. 40: de la manzana cuatro (4) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11 número 9-12 Este, con un área total de 213.30 mts², y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 39; - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 41. - - - - -
NORTE, con propiedad de Hugo Forero - - - - -
SUR, con la calle 11: - - - - -



AB 00009214

LOTE No. 41: de la manzana cuatro (4) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11 número 9-22 Este, con un área total de 211.50 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 40; - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 42. - - - - -
NORTE, con propiedad de Hugo Forero, - - - - -
SUR, con la calle 11; - - - - -

LOTE No. 42: de la manzana cuatro (4) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA, del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11 número 9-30 Este, con un área total de 209.70 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 41; - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 43; - - - - -

NORTE, con propiedad de Hugo Forero; - - - - -
SUR, con la calle 11. - - - - -

LOTE No. 43: de la manzana cuatro (4) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA, del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11 número 9-40 Este, con un área total de 207.90 mts², y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 42; - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 44; - - - - -
NORTE, con propiedad de Hugo Forero; - - - - -
SUR, con la calle 11. - - - - -

LOTE No. 44: de la manzana cuatro (4) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11 número 9-48 Este, con un área total de 206.10 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 43; - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 45; - - - - -
NORTE, con propiedad de Hugo Forero; - - - - -

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

HERNANDO DELGADO PADILLA
NOTARIA ST GIL
1720

SUR, con la calle 11. - - - - -
 LOTE No. 45: de la Manzana cuatro (4) de la urbanización LAS
 PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
 es: calle 11 número 9-58 Este, con un área total de 204.30
 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
 el lote No. 44. - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 46. - - - - -
 NORTE, con propiedad de Hugo Forero. - - - - -
 SUR, con la calle 11. - - - - -

LOTE No. 46: de la manzana cuatro (4) de la Urbanización LAS
 PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
 es calle 11 número 9-66 Este, con un área de 202.50 mts², y
 se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote
 No. 45; - - - - -
 OCCIDENTE, con el lote No. 47; - - - - -
 NORTE, con propiedad de Hugo Forero; - - - - -
 SUR, con la calle 11. - - - - -

LOTE No. 47: de la manzana cuatro (4) de la Urbanización LAS
 PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
 es calle 11 número 9-74 Este, con un área total de 204.30
 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
 el lote No. 46; - - - - -
 OCCIDENTE, con el lote No. 48; - - - - -
 NORTE, con propiedad de Hugo Forero; - - - - -
 SUR, con la calle 11; - - - - -

LOTE No. 48: de la manzana cuatro (4) de la Urbanización LAS
 PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
 es calle 11 número 9-84 Este, con un área total de 211.50
 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
 el lote No. 47; - - - - -
 OCCIDENTE, con el lote No. 49; - - - - -
 NORTE, con propiedad de Hugo Forero; - - - - -
 SUR, con la calle 11. - - - - -

AB 00009215

LOTE No.49: de la manzana cuatro (4) de la Urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11 número 9-94 Este, con un área total de 221.70 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote

No. 48; - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 50; - - - - -
NORTE, con propiedades de Hugo Forero; - - - - -
SUR, con la calle 11. - - - - -

LOTE No. 50: de la manzana cuatro (4) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11 número 9-102 Este, con un área total de 222.75 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 49; - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 51; - - - - -
NORTE, con propiedades de Hugo Forero; - - - - -
SUR, con la calle 11. - - - - -

LOTE No. 51: de la manzana cuatro (4) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11 número 9-110 Este, con un área total de 218.25 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 50; - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 52; - - - - -
NORTE, con propiedad de Hugo Forero; - - - - -
SUR, con la calle 11. - - - - -

LOTE No. 52: de la Manzana cuatro (4) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11 número 9-120 Este, con un área total de 213.75 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 51; - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 53; - - - - -
NORTE, con propiedad de Hugo Forero; - - - - -

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

SUR, con la calle 11. -

LOTE No. 53: de la manzana cuatro (4) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11 número 9-128 Este, con un área total de 211.50 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 52; - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 54; - - - - -

NORTE, con propiedad de Hugo Forero. - - - - -

SUR, con la calle 11. - - - - -

LOTE No. 54: de la manzana cuatro (4) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11 número 9-138 Este, con un área total de 216.00 mts², y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 53; - - - - -

OCCIDENTE, con propiedad de José Santana; - - - - -

NORTE, con propiedad de Hugo Forero; - - - - -

SUR, con la calle 11. - - - - -

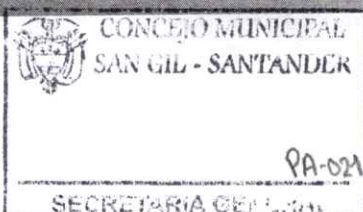
MANZANA CINCO (5): de la Urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, con un área total de 2147 mts² y la conforman once (11) lotes y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con zona verde de la urbanización en extensión de 54 mts, calle 11A al medio; - - - - -

OCCIDENTE, con zona verde de la urbanización en extensión de 62 mts y la calle 11A al medio; - - - - -

NORTE, con predios de Flor María Acosta en extensión de 54 mts; - - - - -

SUR, con predios de la urbanización Palmera I Etapa, en extensión de 45 mts; - - - - -

LOTE No. 55: de la manzana cinco (5) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11A número 9C-55 Este, con un área total de 182.25 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con zona verde de la urbanización; - - - - -



AB 00009216

OCCIDENTE, con el lote No. 56; - - - - -

NORTE, con la calle 11A - - - - -

SUR, con la Urbanización Palmeras I

Etapa. - - - - -

LOTE No. 56: de la manzana cinco (5) de

la Urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del

Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11A número

9C-63 Este, con un área total de 186.75 mts² y se demarca por

los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote número 55; - -

OCCIDENTE, con el lote No. 57; - - - - -

NORTE, con la calle 11A; - - - - -

SUR, con la Urbanización Palmeras I Etapa. - - - - -

LOTE No. 57: de la manzana cinco (5) de la Urbanización LAS
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura

es calle 11A número 9C-71 Este, con un área total de 193.50

mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con

el lote No. 56; - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 58; - - - - -

NORTE, con la calle 11A; - - - - -

SUR, con la urbanización Palmeras I Etapa. - - - - -

LOTE No. 58: de la manzana cinco (5) de la urbanización LAS
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura

es calle 11A número 9C-81 Este, con un área total de 202.50

mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con

el lote No. 57; - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 59; - - - - -

NORTE, con la calle 11A; - - - - -

SUR, con la Urbanización Palmeras I Etapa. - - - - -

LOTE No. 59: de la manzana cinco (5) de la Urbanización LAS
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura

es calle 11A número 9C-89 Este, con un área total de 211.50

mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con

el lote No. 58; - - - - -

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

BOGOTÁ, D.C. 1990

OCCIDENTE, con la zona verde de la urbanización - - - - -
NORTE, con la calle 11A - - - - -
SUR, con la urbanización Palmera I Etapa. - - - - -
LOTE No. 60: de la manzana cinco, (5) de la urbanización LAS
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
es calle 11A número 9C-48 Este, con un área total de 182.25
mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
zona verde de la urbanización; - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 61; - - - - -
NORTE, con propiedades de Flor María Acosta; - - - - -
SUR, con la calle 11A. - - - - -
LOTE No. 61: de la manzana cinco (5) de la Urbanización LAS
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
es calle 11A número 9C-51 Este, con un área total de 186.75
mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
el lote No. 60; - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 62; - - - - -
NORTE, con propiedad de Flor María Acosta; - - - - -
SUR, con la calle 11A. - - - - -
LOTE No. 62: de la manzana cinco (5) de la Urbanización LAS
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
es calle 11A número 9C-64 Este, con un área total de 189.00
mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
el lote No. 61; - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 63; - - - - -
NORTE, con propiedad de Flor María Acosta; - - - - -
SUR, con la calle 11A - - - - -
LOTE No. 63: de la manzana cinco (5) de la urbanización LAS
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
es calle 11A número 9C-72 Este, con un área total de 193.50
mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
el lote No. 62; - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 64; - - - - -

AB 00009217

NORTE, con propiedad de Flor María Acosta; - - - - -

SUR, con la calle 11A; - - - - -

LOTE No. 64: de la manzana cinco (5) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura

es calle 11A número 9C-82 Este, con un área total de 202.50 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 63; - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 65; - - - - -

NORTE, con propiedad de Flor María Acosta; - - - - -

SUR, con la calle 11A - - - - -

LOTE No. 65: de la manzana cinco (5) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11A número 9C-90 Este, con un área total de 217.20 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con

el lote No. 64; - - - - -

OCCIDENTE, con zona verde de la urbanización; - - - - -

NORTE, con propiedad de Flor María Acosta; - - - - -

SUR, con la calle 11A, - - - - -

AREAS DE CESION: LA URBANIZACION PALMERAS II ETAPA, cede al municipio de San Gil, un área total de ocho mil setecientos setenta y seis metros cuadrados (8.776 mts²), terreno que se destina para vías públicas zonas de acceso, andenes etc, d i s t r i b u i d o s

así: - - - - -

Area comunes y vehiculares..... 4.260 mts²

Andenes..... 1.544 mts²

Cancha Multiple..... 336 mts²

Zonas verdes..... 2.636 mts²

TOTAL AREA CEDIDA..... 8.776 mts²

Area loteada..... 13.624 mts²

TOTAL AREA TERRENO..... 22.400 mts²

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Se protocoliza Resolución No. 059 de 1.990 que ...
ción de nomenclatura. - - - - -
Se protocoliza plano. - - - - -
Se advirtió lo relativo al registro de este instrumento
dentro de un lapso de dos (2) meses. - - - - -
No se exigió Comprobante de paz y salvo municipal por
tratarse de LOTE0. Decreto 2148/84. - - - - -
Está escritura fué redactada en las hojas de papel de
seguridad números AB 00009228/00009229/00009221/000092211/00009212/000
09213/00009214/00009215/00009216 /00009217. - - - - -
en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 39 de Abril 3/81. -
Derechos \$ 6.900,00 Resolución 0037/98. - - - - -
Leído éste instrumento a los otorgantes lo hallaron conforme
a su otorgamiento y por ello lo firman ante el Suscrito
Notario que doy fé.

LA OTORGANTE,

Dulcelina Delgado de V.
DULCELINA DELGADO DE VASQUEZ



EL NOTARIO SEGUNDO,

HERNANDO DELGADO PADILLA
NOTARIA SEGUNDA
San Gil - Santander

Hernando Delgado P.
HERNANDO DELGADO PADILLA
REPUBLICA DE COLOMBIA
SAN GIL - SANTANDER

nbc./



NOTARIA SEGUNDA CIRCULO DE SAN GI

Es _____ cople (fotocopia) tomada de su original No _____
de fecha _____ que expide conforme al artículo 41
Decreto 2148 de 1983 en DIEZ Y SEIS (16) hojas con dos
en LA OFICINA DE REGISTRO. -

San Gil, 14 SEP. 1998

Notaria Segunda
San Gil (Bdr.)

HERNANDO DELGADO PADILLA
NOTARIA SEGUNDA
San Gil - Santander

Delgado P.



32144439

NUMERO: NOVECIENTOS TREINTA Y TRES

.....(933).....

FECHA: ABRIL 22 DE 2008 - - - - -

ACTO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD

HORIZONTAL - CONJUNTO CERRADO

RESIDENCIAL LAS PALMERA II - MUNICIPIO DE

OTORGANTE: JESUS ALFONSO SUAREZ -

ADMINISTRADOR. - - - - -

En la cabecera Municipal de San Gil, Departamento de Santander, República de Colombia, a Veintidos - - - - - (22) del mes de abril - - - - - del año dos mil ocho(2.008), ante mí, **OSCAR RENE DURAN ACEVEDO**, Notario Segundo del Círculo de San Gil, compareció: **JESUS ALFONSO SUAREZ**, varón, mayor de edad, vecino de San Gil (Sder), identificado con la cédula de ciudadanía número 91.344.575 expedida en Piedecuesta (Sder), de estado civil Casado, con Sociedad conyugal vigente - - - - -, obrando en su condición de Administrador del **CONJUNTO CERRADO LAS PALMERAS II ETAPA - MUNICIPIO DE SAN GIL**, civilmente hábil manifestó: - - - - -

PRIMERO.- Que en el presente acto obra en nombre y representación de los copropietarios del **CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II**, en su calidad de Administrador Y Representante Legal del citado conjunto quien acredita su representación legal mediante el acta número 001 de fecha 28 de Noviembre de 2.007, y debidamente autorizado por los copropietarios del **CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II** mediante la misma acta de la Asamblea General de Copropietarios, según la cual acordaron por unanimidad Reglamentar la Propiedad del conjunto residencial según las prescripciones de la Ley 675 de 2001, y lo autorizan ampliamente para elevar a Escritura Pública y registrar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la presente Minuta, correspondiente a la Reforma de Estatutos del Conjunto. - -

SEGUNDO.- De conformidad con la autorización dada, como representante legal de la propiedad, y ejecutando el mandato de Asamblea General, procede a reglamentar la propiedad **DEL CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II**, contenido en las escrituras públicas números 2172 del 14 de Septiembre de 1998 y 157 del 30 de Enero de 2004, de la Notaría segunda de San Gil, debidamente registrada a los folios de matrícula inmobiliaria #s. 319-35467, 319-35468, 319-35469, 319-35470, 319-35471, 319-35472, 319-35473, 319-35474, 319-35476, 319-35477, 319-35478, 319-35479, 319-35480, 319-35481, 319-35482, 319-35483, 319-35484, 319-35485, 319-35486, 319-35487,



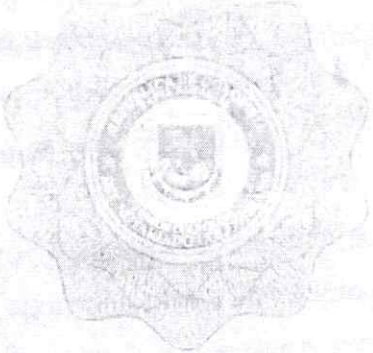
319-35488, 319-35489, 319-35490, 319-35491, 319-35493, 319-35494, 319-35495, 319-35496, 319-35497, 319-35498, 319-35499, 319-35500, 319-35501, 319-35502, 319-35503, 319-35504, 319-35505, 319-35506, 319-40568, 319-35508, 319-35509, 319-35510, 319-35511, 319-35512, 319-35513, 319-35514, 319-35515, 319-35516, 319-35517, 319-35518, 319-35519, 319-35520, 319-35521, 319-35522, 319-35523, 319-35525, 319-35526, 319-35527, 319-35528, 319-35529, 319-35530, 319-35531, 319-35532, 319-35533, 319-35534, 319-35535, 319-40559, 319-40560, 319-40561, 319-40562, 319-40563, 319-40564, 319-40565, 319-40566, 319-40567, 319-40568, 319-40569, 319-40570, para adecuarlo a las disposiciones contenidas en la Ley 675 de 2001. -----

TERCERO.- Que teniendo en cuenta lo anterior, el texto de la Reglamentación de Propiedad CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II, se adecua a las normas de la Ley 675 de 2001, quedará así: -----
JESUS ALFONSO SUAREZ, en su condición de administrador del CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II, cuyo loteo se otorgó mediante escritura pública 2172 del 14 de Septiembre de 1998 y 157 del 30 de Enero de 2004, de la Notaría segunda de San Gil, debidamente autorizado por la Asamblea ordinaria de copropietarios, comparece a esta notaria con el fin de protocolizar la adecuación del régimen de propiedad del CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II existente a lo establecido por la Ley 675 de agosto 3 de 2001, incluyendo las reformas y adiciones ordenadas por la misma, en los siguientes términos: -----

CAPITULO I. DEL OBJETO, EFECTO, NORMATIVIDAD, REFORMAS, PERSONA JURÍDICA, DOMICILIO Y REGISTRO. ARTICULO 1. DEL OBJETO:

El presente Reglamento de administración de la Propiedad del CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II-, tiene como objeto la aplicación y adecuación de los principios generales establecidos en la ley para el desarrollo y funcionamiento de esta clase de inmuebles; determinar e identificar los bienes privados o de propiedad exclusiva o privada, o de dominio particular, y los bienes de uso común o bienes comunes, tanto esenciales como no esenciales, y reglamentar igualmente su uso; determinar la proporción con que cada propietario deberá contribuir al pago de las expensas comunes necesarias, que sean requeridas para la existencia, la seguridad y la conservación de los bienes comunes del conjunto, tales como los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y. vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos; constituir los órganos de dirección, administración y control del conjunto, y

AA 32144440



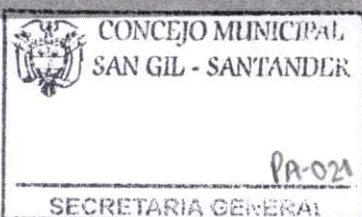
señalarles las funciones respectivas, que estarán orientadas por el respeto de la función social y ecológica de la propiedad, por el respeto al derecho al debido proceso, el respeto a la dignidad humana, la defensa y el establecimiento la convivencia pacífica y la solidaridad social entre los propietarios, tenedores o usuarios del conjunto, así como por la protección del espacio público y la concertación para la solución conflictos de convivencia que pudieren presentarse; establecer y determinar las obligaciones y los deberes que los propietarios y moradores del Conjunto, tienen para con sus vecinos la comunidad de propietarios; determinar o establecer las causales de extinción total y parcial de la propiedad, la división de la copropiedad, la liquidación de la persona jurídica y procedimiento respectivo, y en general, establecer las reglas que gobiernan la organización y el funcionamiento del conjunto y los bienes destinados al uso o servicio común de todos o parte de los propietarios, al dominio de la persona jurídica que conforme a la ley y se ajusta sometiendo al conjunto, al régimen de la Ley 675 de agosto 3 del 2001. -----

ARTICULO 2. OBLIGATORIEDAD: Las normas contenidas en el presente reglamento de Propiedad obliga no solo a los actuales propietarios sino también a los futuros adquirientes a cualquier título, de derechos reales en el CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II —, y a quienes usen o disfruten de sus bienes de dominio exclusivo o privado, bien sea a título de arrendatarios, comodatarios o a cualquier otro título consagrado en la ley. ----

PARÁGRAFO: Las disposiciones de este Reglamento de administración de la Propiedad del conjunto se entenderán incorporadas en toda enajenación o transferencia de dominio bien sobre los bienes de dominio exclusivo o particular, bien sea por actos o contratos entre vivos, como por causa de muerte, en los gravámenes reales que sobre ellos constituyan, como también en y aquellos actos o contratos que impliquen tenencia, uso o goce de los mismos. -----

ARTICULO 3. PERSONA JURIDICA: -----

1.-La propiedad del conjunto una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objetivo será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicio comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la Ley y el reglamento de propiedad horizontal. -----



2.- La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad del conjunto es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II y su domicilio será el municipio de SAN GIL en la carrera 9 con calle 11 este, Departamento de Santander, República de Colombia y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social de conformidad en el artículo 195 del decreto 1333 de 1.986. -----

3.- Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objetivo. -----

4.- La persona jurídica constituirá un fondo de imprevistos para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea General considere pertinentes. -----

5.- La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la junta de administración y al administrador del CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II. Lo anterior de acuerdo a la Ley 675 de 2001. -----

PARAGRAFO PRIMERO: La representación legal de la persona jurídica corresponde al administrador elegido en debida forma. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los recursos, patrimoniales de la persona jurídica estarán integrados por los ingresos provenientes las expensas comunes, ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título, para el cumplimiento de su objeto. -----

El régimen de Propiedad constituido legalmente sobre el CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II, da origen según lo establecido por la Ley 675 de agosto 3 de 2001 a una persona jurídica de la naturaleza civil, sin ánimo de lucro, conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto es el de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el Reglamento de Propiedad del conjunto. Su denominación corresponderá a la de su conjunto y su domicilio será el municipio de San Gil y tendrá la calidad de no contribuyente de Impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en

32144441

relación con las actividades propias de su objeto de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del decreto 1333 de 1986. -----

ARTICULO 4. EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

LEGAL: Tanto la inscripción como la certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica corresponden al Alcalde Municipal

de San Gil o a la persona o entidad en quien este delegue dicha facultad. Asimismo, en los casos de cambio de representante legal, deberán presentarse para su registro y certificación los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan esta representación. -----

ARTICULO 5. DOMICILIO: La persona jurídica cuya denominación corresponde a la misma del conjunto, tiene como domicilio el municipio de San Gil, Santander, ciudad en donde se encuentra ubicado el CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II. -----

ARTÍCULO 6. SOMETIMIENTO A LA LEY 675 DEL 2001 Y PREVALENCIA: El presente Reglamento de Administración de la Propiedad ha sido adecuado en un todo a las prescripciones contempladas para los conjuntos en la Ley 675 de 2001, estableciéndose por lo demás, conforme al Artículo 86 Ibídem, que en caso de incompatibilidad entre la ley y este Reglamento de Propiedad del CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II, o de la ley con los reglamentos o decisiones que se expidan por la Asamblea General de Propietarios, prevalecerán en todo las disposiciones legales, siendo ineficaces las decisiones que se tomen en contrario. -----

CAPÍTULO II. TRADICIÓN, PROPIETARIOS, TÍTULOS Y DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE, PLANOS Y MEMORIAS.-----

ARTÍCULO 7. TRADICIÓN DEL INMUEBLE: EL CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II-, se halla situado en el municipio de San Gil en el perímetro urbano del mismo, identificado en sus puertas Carrera 9 calle 11 este; actual nomenclatura urbana del municipio de San Gil, Departamento de Santander, según boletín de nomenclatura expedido por el oficina de Planeación Municipal de San Gil. El CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II, está conformado por 77 casas de habitación unidades privadas destinadas a viviendas. -----

ARTICULO 8. PROPIETARIOS, TITULOS Y DETERMINACIÓN DEL TERRENO: 1) Que los lotes donde se construyó el CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II-, están identificados con el folio de la



matrícula inmobiliaria número 319-23965 y 319-40523. 2) Que el primer lote donde se construyó el conjunto, cuenta con un área total aproximada de veintidós mil cuatrocientos metros cuadrados, (22.400 m²) y sus linderos son los siguientes: POR EL ORIENTE, carretera al medio con predio de Heli Vásquez Bueno, en extensión de 130 metros aproximadamente, deslindado cerca de alambre; POR EL OCCIDENTE, con propiedades de Santiago Vásquez y de Pablo Carreño, carretera al medio; POR EL NORTE, con predios del Hotel Bella Isla y propiedad de Zoilo Guarir Plata, cercas de piedra y alambre al medio; y POR EL SUR, con propiedad de Santiago Vásquez, cerca de alambre al medio; este lote fue adquirido mediante compra efectuada a GILBERTO RUEDA APARICIO, según consta en la escritura pública número cuatrocientos ochenta y siete (487) de fecha dos (2) de Julio de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaria Primera del Circuito de San Gil, debidamente registrada al folio de matrícula Inmobiliaria número 319-23965. El segundo lote de terreno donde se construyó el conjunto, cuenta con un área total aproximada de cuatro mil metros cuadrados (4.000 m²) y sus linderos son los siguientes: POR EL ORIENTE, carretera al medio con predio de Heli Vásquez Bueno, en extensión de 15 metros aproximadamente, deslindado cerca de alambre; POR EL OCCIDENTE, con carretera al medio con propiedades de Gil Roberto Aparicio; POR EL NORTE, con la urbanización las palmeras; y POR EL SUR, con la urbanización LAS PALMERAS I Etapa; este lote fue adquirido mediante permuta efectuada a ORLANDO MUÑOZ TRIANA, según consta en la escritura pública número dos mil trescientos cuarenta y cuatro (2344) de fecha treinta y uno (31) de Diciembre de dos mil tres (2003) otorgada en la Notaria segunda del Circuito de San Gil, debidamente registrada al folio de matrícula Inmobiliaria número 319-40523. 3) Que los lotes de terreno donde se construyó el CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II objeto del presente reglamento -, de la ciudad de San Gil, departamento de Santander, República de Colombia son de propiedad de cada uno de ellos de la siguiente manera según el número del lote: **LOTE N° UNO** (manzana uno), propietario SARA CACERES DE MARTINEZ, quien lo adquirió mediante escritura número 791 del 29 de abril de 2003, notaria segunda del círculo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35467 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° DOS** (manzana uno), propietario OTONIEL SOLANO DIAZ, quien lo adquirió mediante escritura número 392 del 22 de febrero de 2005, notaria segunda del círculo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35468 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° TRES** (manzana uno),

32144442



propietario ROSSY RUEDA ARDILA y OLGA LUCIA RUEDA ARDILA, quienes lo adquirieron mediante escritura número 1103 del 04 de mayo de 2007, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35469 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° CUATRO** (manzana uno),

propietario GLORIA ELVIRA ERAZO GONZALEZ y CARLOS ALBERTO ERAZO GONZALEZ, quienes lo adquirieron mediante escritura número 2016 del 19 de octubre de 2004, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35470 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° CINCO** (manzana uno), propietario MARIA VIOLETH CASTILLO TAVERA, quien lo adquirió mediante escritura número 936 del 26 de abril de 2006, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35471 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE**

N° SEIS (manzana uno), propietario SUSANA AYALA COLMENARES, quien lo adquirió mediante escritura número 2113 del 22 de agosto de 2007, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35472 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° SIETE**

(manzana uno), propietario CARLOS JULIO FERNANDEZ CARGO y MARIA APARICIO CORREDOR, quienes lo adquirieron mediante escritura número 630 del 02 de abril de 2004, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35473 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° OCHO** (manzana uno), propietario

BLANCA LILIANA QUINTANILLA NIÑO, quien lo adquirió mediante escritura número 1135 del 09 de junio de 2005, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35474 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° NUEVE** (manzana dos), propietario

ALFONSO AVILA MARTINEZ y BENILDA VERA DE AVILA, quienes lo adquirieron mediante escritura número 624 del 31 de marzo de 2003, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35476 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° DIEZ**

(manzana dos), propietario JESUS BAYONA BOHORQUEZ, quien lo adquirió mediante escritura número 1510 del 06 de agosto de 2004, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35477 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° ONCE** (manzana dos),

propietario REINALDO AUGUSTO BASTIDAS RODRIGUEZ y VIANNEY JOYA



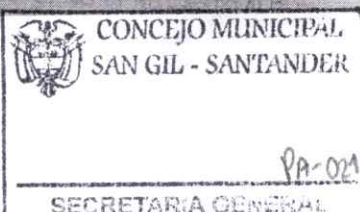
HERNANDEZ, quienes lo adquirieron mediante escritura número 2237 del 04 de noviembre de 2005, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35478 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° DOCE** (manzana dos), propietario JAMYR JANETH PORRAS DIAZ, quien lo adquirió mediante escritura número 787 del 29 de abril de 2003, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35479 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° TRECE** (manzana dos), propietario JESUS CASTILLO TAVERA, quien lo adquirió mediante escritura número 1903 del 01 de octubre de 2004, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35480 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° CATORCE** (manzana dos), propietario JESUS CASTILLO TAVERA, quien lo adquirió mediante escritura número 2891 del 05 de diciembre de 2006, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35481 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° QUINCE** (manzana dos), propietario JAIME PINTO TIBADUIZA, quien lo adquirió mediante escritura número 12 del 10 de enero de 2008, notaria primera del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35482 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° DIECISEIS** (manzana dos), propietario SANDRA LILIANA DUARTE GOMEZ, RONALD DUARTE GOMEZ y JULIO CESAR DUARTE GOMEZ, quienes lo adquirieron mediante escritura número 2634 del 30 de diciembre de 2004, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35483 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° DIECISIETE** (manzana dos), propietario MARIA FERNANDA RUEDA VILLAMIZAR y FRANCISCO JAVIER ROLDAN RIOMAÑA, quienes lo adquirieron mediante escritura número 1644 del 17 de agosto de 2005, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35484 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° DIECIOCHO** (manzana dos), propietario JESUS ALFONSO SUAREZ, quien lo adquirió mediante escritura número 1614 del 10 de septiembre de 2003, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35485 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° DIECINUEVE** (manzana dos), propietario HECTOR MURILLO, quien lo adquirió mediante escritura número 1030 del 03 de septiembre de 2007, notaria primera del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35486 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° VEINTE** (manzana



32144443

dos), propietario BELKYS JULIANA PORRAS DIAZ y CRHISTIAN EDUARDO DE ARCO ESPINOSA, quien lo adquirió mediante escritura número 1379 del 01 de agosto de 2003, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35487 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N°**

VEINTIUNO (manzana dos), propietario MARIO SANDOVAL LEON, quien lo adquirió mediante escritura número 1880 del 11 de agosto de 2006, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35488 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° VEINTIDOS** (manzana dos), propietario MARIA MYRIAM AMAYA OSORIO y SOCORRO AMAYA OSORIO, quienes lo adquirieron mediante escritura número 1462 del 29 de julio de 2004, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35489 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° VEINTITRES** (manzana dos), propietario BLANCA CASTILLO TAVERA, quien lo adquirió mediante escritura número 581 del 14 de marzo de 2006, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35490 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° VEINTICUATRO** (manzana dos), propietario TERESA CASTILLO TAVERA, BLANCA CASTILLO TAVERA y EVELYN CASTILLO TAVERA quienes lo adquirieron mediante escritura número 1382 del 11 de julio de 2005, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35491 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° VEINTICINCO** (manzana tres), propietario ALBERTO GARCIA OCAMPO y SOLEDAD RUEDA VILLAMIZAR quienes lo adquirieron mediante escritura número 1520 del 29 de julio de 2005, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35493 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° VEINTISEIS** (manzana tres), propietario MARINA SANTANA BLANCO quien lo adquirió mediante escritura número 38 del 14 de enero de 2004, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35494 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° VEINTISIETE** (manzana tres), propietario MARIELA VESGA ORTIZ quien lo adquirió mediante escritura número 1512 del 06 de agosto de 2004, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35495 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N°**

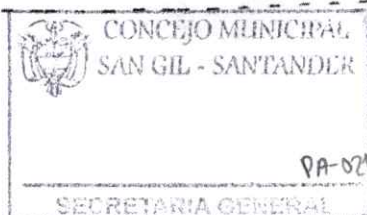


Scanned by TapScanner

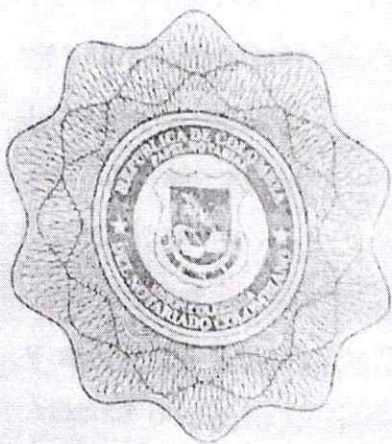
VEINTIOCHO (manzana tres), propietario GRACIELA AMAYA DE MORENO quien lo adquirió mediante escritura número 64 del 17 de enero de 2005, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35496 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° VEINTINUEVE** (manzana tres), propietario MARIA MYRIAM AMAYA OSORIO y SOCORRO AMAYA OSORIO quienes lo adquirieron mediante escritura número 65 del 17 de enero de 2005, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35497 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° TREINTA** (manzana tres), propietario MARIA SMITH RUEDA CENTENO quien lo adquirió mediante escritura número 1042 del 23 de mayo de 2005, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35498 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° TREINTAIUNO** (manzana tres), propietario LILIANA MORENO AMAYA, quien lo adquirió mediante escritura número 10 del 07 de enero de 2005, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35499 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° TREINTAIDOS** (manzana tres), propietario GLORIA INES CORREDOR MARTINEZ, quien lo adquirió mediante escritura número 582 del 25 de marzo de 2004, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35500 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° TREINTAITRES** (manzana tres), propietario RICARDO FRANCISCO CASTAÑEDA JIMENEZ, quien lo adquirió mediante escritura número 299 del 14 de febrero de 2005, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35501 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° TREINTAICUATRO** (manzana tres), propietario JUAN FRANCISCO CASTAÑEDA FONSECA, quien lo adquirió mediante escritura número 300 del 14 de febrero de 2005, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35502 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° TREINTAICINCO** (manzana tres), propietario ALFREDO SAAVEDRA PINZON, quien lo adquirió mediante escritura número 518 del 11 de octubre de 2003, notaria primera del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35503 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° TREINTAISEIS** (manzana tres), propietario MARTHA LUCIA RODRIGUEZ MURCIA, quien lo adquirió mediante escritura número 1442 del 27 de junio de 2006, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35504 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE**

32144444

Nº TREINTAISIETE (manzana tres), propietario LUISA DELIA SIERRA GUALDRON, quien lo adquirió mediante escritura número 677 del 29 de diciembre de 2003, notaria primera del círculo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35505 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE Nº TREINTAIOCHO** (manzana tres), propietario MARY SIERRA GUALDRON, quien lo adquirió mediante escritura número 219 del 23 de abril de 2003, notaria primera del círculo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35506 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE Nº TREINTAINUEVE** (manzana cuatro), propietario MARTHA CESPEDES DE PINEDA, quien lo adquirió mediante escritura número 602 del 29 de marzo de 2004, notaria segunda del círculo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35508 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE Nº CUARENTA** (manzana cuatro), propietario WILSON FERNANDO ROJAS AMAYA y PEDRO ALONSO ROJAS AMAYA, quienes lo adquirieron mediante escritura número 15623 del 29 de diciembre de 2006, notaria diecinueve del círculo de Bogotá, debidamente registrada y número de matrícula 319-35509 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE Nº CUARENTAUNO** (manzana cuatro), propietario MARTHA EUGENIA FERNANDEZ PARRA, quien lo adquirió mediante escritura número 2328 del 29 de septiembre de 2006, notaria segunda del círculo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35510 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE Nº CUARENTAIDOS** (manzana cuatro), propietario MARTHA EUGENIA FERNANDEZ PARRA, quien lo adquirió mediante escritura número 715 del 29 de marzo de 2006, notaria segunda del círculo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35511 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE Nº CUARENTAITRES** (manzana cuatro), propietario MONICA ROCIO SERRANO COLMENARES, quien lo adquirió mediante escritura número 564 del 13 de marzo de 2006, notaria segunda del círculo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35512 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE Nº CUARENTAICUATRO** (manzana cuatro), propietario BLANCA LILIA NARVAEZ DE GAONA, quien lo adquirió mediante escritura número 1987 del 23 de agosto de 2006, notaria segunda del círculo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35513 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE Nº CUARENTAICINCO**



(manzana cuatro), propietario ERIKA PATRICIA RINCON REMOLINA, quien lo adquirió mediante escritura número 1192 del 11 de mayo de 2007, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35514 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° CUARENTAISEIS** (manzana cuatro), propietario TERESA BUENO CAMPOS, quien lo adquirió mediante escritura número 1583 del 18 de agosto de 2004, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35515 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° CUARENTAISIETE** (manzana cuatro), propietario CARMEN MUÑOZ SANTOS, quien lo adquirió mediante escritura número 2625 del 30 de diciembre de 2004, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35516 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° CUARENTAIOCHO** (manzana cuatro), propietario MOISES ABRIL MORALES, quien lo adquirió mediante escritura número 1376 del 15 de julio de 2004, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35517 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° CUARENTAI NUEVE** (manzana cuatro), propietario ELIZABETH URIBE BLANCO, quien lo adquirió mediante escritura número 1376 del 16 de junio de 2006, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35518 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° CINCUENTA** (manzana cuatro), propietario CARLOS ALBERTO CORRALES MUÑOZ, quien lo adquirió mediante escritura número 1624 del 18 de julio de 2006, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35519 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° CINCUENTAIUNO** (manzana cuatro), propietario JESUS MAURICIO VILLAR MARTINEZ, quien lo adquirió mediante escritura número 1447 del 27 de julio de 2004, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35520 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° CINCUENTAI DOS** (manzana cuatro), propietario MARIA HELENA SANABRIA MANCIPE, quien lo adquirió mediante escritura número 290 del 11 de febrero de 2005, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35521 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° CINCUENTAITRES** (manzana cuatro), propietario ANGELMIRA ATUESTA NEIRA, quien lo adquirió mediante escritura número 1896 del 24 de octubre de 2003, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35522 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° CINCUENTAICUATRO** (manzana



AA 32144445

cuatro), propietario LUZ MILA LOPEZ DE SANCHEZ, quien lo adquirió mediante escritura número 457 del 31 de julio de 2004, notaria primera del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35523 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° CINCUENTAICINCO** (manzana cinco), propietario MARIA INES VELASCO DE ALVARADO, quien lo adquirió mediante escritura número 1806 del 17 de septiembre de 2004, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35525 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° CINCUENTAISEIS** (manzana cinco), propietario ROCIO DEL PILAR DELGADO MENDOZA, quien lo adquirió mediante escritura número 2532 del 21 de diciembre de 2004, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35526 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° CINCUENTAISIETE** (manzana cinco), propietario NILMA IDEY LIZCANO CARO, quien lo adquirió mediante escritura número 1927 del 28 de septiembre de 2005, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35527 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° CINCUENTAIOCHO** (manzana cinco), propietario JAIRO HUMBERTO OROSTEGUI CALA Y LUZ ESTELLA INFANTE DURAN, quien lo adquirió mediante escritura número 2267 del 22 de septiembre de 2006, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35528 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° CINCUENTAINUEVE** (manzana cinco), propietario GUSTAVO RODRIGEZ RAMIREZ, quien lo adquirió mediante escritura número 1509 del 06 de agosto de 2004, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35529 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° SESENTA** (manzana cinco), propietario CESAR AUGUSTO GONZALEZ OTALORA, quien lo adquirió mediante escritura número 2824 del 19 de noviembre de 2004, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35530 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **LOTE N° SESENTAIUNO** (manzana cinco), propietario FLOR MARIA MEDINA URIBE, quien lo adquirió mediante escritura número 1651 del 17 de septiembre de 2003, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35531 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **SESENTAIDOS** (manzana cinco), propietario DORA PATRICIA PICO FLOREZ,

quien lo adquirió mediante escritura número 2087 del 02 de diciembre de 2003 notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35532 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **SESENTAITRES** (manzana cinco), propietario C.G.H. CONSTRUCCIONES LTDA, quien lo adquirió mediante escritura número 2155 del 03 de noviembre de 2004, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35533 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **SESENTAICUATRO** (manzana cinco), propietario OLIVO DELGADO CHAPARRO, quien lo adquirió mediante escritura número 614 del 26 de marzo de 2001, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35534 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **SESENTAICINCO** (manzana cinco), propietario ISOLINA LOPEZ DE GUZMAN, quien lo adquirió mediante escritura número 1692 del 23 de septiembre de 2003, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-35534 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **SESENTAISEIS** (manzana uno), propietario GERMAN VARGAS TANGUA, quien lo adquirió mediante escritura número 108 del 24 de abril de 2004, notaria única de Barichara, debidamente registrada y número de matrícula 319-40559 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **SESENTAISIETE** (manzana uno), propietario MALCOLM JOHN QUICKFALL, JULIETA VILLAR TORRES y JOHN DAVID QUICKFALL VILLAR quienes lo adquirieron mediante escritura número 1029 del 22 de diciembre de 2004, notaria primera del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-40560 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **SESENTAIOCHO** (manzana dos), propietario EDGAR DOMINGO SALAZAR RUEDA y CONSUELO OTERO MUÑOZ, quienes lo adquirieron mediante escritura número 29 del 13 de enero de 2005, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-40561 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **SESENTAINUEVE** (manzana dos), propietario ADRIANA MARIA SALAZAR SANTOS, quien lo adquirió mediante escritura número 1018 del 29 de mayo de 2004, notaria segunda del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-40562 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **SETENTA** (manzana dos), propietario RAUL HERNANDEZ CARREÑO, quien lo adquirió mediante escritura número 455 del 31 de julio de 2004, notaria primera del circulo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-40563 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **SETENTAIUNO** (manzana dos), propietario DAISY JOHANA ACOSTA ORTIZ, quien lo adquirió mediante

AA 32144455

escritura número 1573 del 20 de junio de 2007, notaria segunda del círculo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-40564 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **SETENTAIDOS** (manzana tres), propietario MARIA ISABEL FUENTES SALAZAR, quien lo adquirió mediante escritura número 63 del

17 de enero de 2005, notaria segunda del círculo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-40565 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **SETENTAITRES** (manzana tres), propietario LUZ ANGELA VERA ORDOÑEZ y VICTOR ELIAS GARCIA CAMPOS, quienes lo adquirieron mediante escritura número 2013 del 16 de octubre de 2004, notaria segunda del círculo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-40566 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **SETENTAICUATRO** (manzana tres), propietario MARTHA ARIZA ORTIZ, quien lo adquirió mediante escritura número 176 del 24 de marzo de 2004, notaria primera del círculo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-40567 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **SETENTAICINCO** (manzana tres), propietario JAIRO ENRIQUE PAEZ JAIMEZ, quien lo adquirió mediante escritura número 111 del 27 de abril de 2005, notaria única de Barichara, debidamente registrada y número de matrícula 319-40568 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **SETENTAISEIS** (manzana cinco), propietario EDNA JACQUELINE DIAZ SARMIENTO, quien lo adquirió mediante escritura número 846 del 04 de mayo de 2004, notaria segunda del círculo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-40569 de registro de instrumentos públicos de San Gil. **SETENTAISIETE** (manzana cinco), propietario JOSE GUILLERMO ARENAS MOJICA, quien lo adquirió mediante escritura número 600 del 16 de marzo de 2006, notaria segunda del círculo de San Gil, debidamente registrada y número de matrícula 319-40570 de registro de instrumentos públicos de San Gil. -----

ARTICULO 9. PLANOS Y MEMORIAS: Los planos y memorias descriptivas del CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II-, son inseparables del presente reglamento para todos los efectos relacionados con la determinación de las unidades privadas. Los planos fueron debidamente aprobados por la oficina de Planeación Municipal de San Gil. -----

CAPITULO III. DE LA DIVISIÓN Y DESTINACIÓN DEL CONJUNTO. -----

ARTICULO 10. CONFORMACIÓN: EI CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II. Se compone de un lote de terreno terminado y alindado



como se dijo anteriormente y la instrucción de los niveles indicados en los planos que se protocolizan y que se compone de 80 casas de habitación unidades privadas destinadas al uso de vivienda, y de los bienes de dominio común que más adelante se determinarán sobre los cuales como su nombre lo indica, se ejerce el dominio y goce inalienable e indivisible por todos los copropietarios del CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II. Así las cosas, cada propietario será dueño y poseedor exclusivo de sus unidades privadas y podrá disponerse de ellas por causa de muerte, enajenarlo, hipotecarlo, entregarlo en anticresis, en comodato o de arrendamiento, gravar o limitar su dominio en cualquier forma, especialmente con derechos de usufructo, servidumbre, uso o habitación según su destinación, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios, salvo lo previsto en la Ley y en este Reglamento. De la misma manera los derechos de cada propietario sobre los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce del respectivo bien de uso particular, de ahí que en la transferencia, gravamen o embargo de uno de ellos, se entenderán comprendidos esos derechos y no podrá efectuarse sobre los mismos, actos separadamente de la unidad privada. -----

ARTÍCULO 11. BIENES PRIVADOS – Construcción de viviendas unifamiliares de dos (02) plantas y un (01) altílo. -----

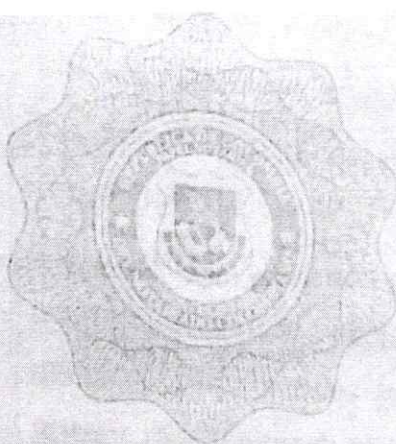
CAPITULO IV. DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.

ARTICULO 12. DEFINICIÓN: Son bienes de propiedad privada o exclusiva los espacios delimitados como tales en los planos de las PROPIEDADES y susceptibles de aprovechamiento independiente con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan a su propietario. -----

ARTICULO 13. REGIMEN DE LOS BIENES PRIVADOS: La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. -----

ARTICULO 14. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO: En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- 1) Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en este reglamento de Propiedad del CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la



AA 32144456

seguridad o solidez del conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. 2) Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al conjunto o a

los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. A los propietarios del conjunto residencial le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la Asamblea y previo el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. 4) Las demás obligaciones -previstas en la ley y en el reglamento propiedad del conjunto. -----

ARTÍCULO 15. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS: En el CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II, son bienes de

dominio exclusivo y por lo tanto de libre utilización, goce y disposición del respectivo propietario, los siguientes: Lotes de terreno donde se construyeron viviendas unifamiliares de dos plantas y un altillo, las áreas, cabidas y linderos de estos lotes de terreno para la definición de su unidad privada del conjunto y

su coeficiente será el área de cada uno de los ellos definidos de la siguiente manera: **LOTE N° UNO – MANZANA UNO (1):** Ubicado en la avenida San Pedro N° 11-66. Tiene un área de 222.75 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Zona Verde y la Avenida San Pedro; **OCCIDENTE:** Con la carrera 9A; **NORTE:** Con el lote numero 2; **SUR:** Con la calle 11. **LOTE N° DOS – MANZANA UNO (1):** Ubicado en la avenida San Pedro N° 11-58. Tiene un área de 218.25 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Zona Verde y la Avenida San Pedro; **OCCIDENTE:** Con la carrera 9A; **NORTE:** Con el lote numero 3; **SUR:** Con el lote N° 1. **LOTE N° TRES – MANZANA UNO (1):** Ubicado en la avenida San Pedro N° 11-48. Tiene un área de 211.50 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Zona Verde y la Avenida San Pedro; **OCCIDENTE:** Con la carrera 9A; **NORTE:** Con el lote numero 4; **SUR:** Con el lote N° 2. **LOTE N° CUATRO – MANZANA UNO (1):** Ubicado en la avenida San Pedro N° 11-40. Tiene un área de 204.75 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Zona Verde y la Avenida San Pedro; **OCCIDENTE:** Con la carrera 9A; **NORTE:** Con el lote numero 5; **SUR:** Con el



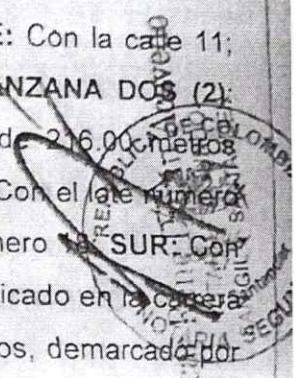
lote N° 3. **LOTE N° CINCO – MANZANA UNO (1)**: Ubicado en la avenida San Pedro N° 11-30. Tiene un área de 198.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE**: Zona Verde y la Avenida San Pedro; **OCCIDENTE**: Con la carrera 9A; **NORTE**: Con el lote numero 6; **SUR**: Con el lote N° 4. **LOTE N° SEIS – MANZANA UNO (1)**: Ubicado en la avenida San Pedro N° 11-22 Este. Tiene un área de 191.25 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE**: Zona Verde y la Avenida San Pedro; **OCCIDENTE**: Con la carrera 9A; **NORTE**: Con el lote numero 7; **SUR**: Con el lote N° 5. **LOTE N° SIETE – MANZANA UNO (1)**: Ubicado en la avenida San Pedro N° 11-12 Este. Tiene un área de 184.50 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE**: Zona Verde y la Avenida San Pedro; **OCCIDENTE**: Con la carrera 9A; **NORTE**: Con el lote numero 8; **SUR**: Con el lote N° 6. **LOTE N° OCHO – MANZANA UNO (1)**: Ubicado en la avenida San Pedro N° 11-04 Este. Tiene un área de 175.50 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE**: Zona Verde y la Avenida San Pedro; **OCCIDENTE**: Con la carrera 9A; **NORTE**: Con el lote numero 11; **SUR**: Con el lote N° 7. **LOTE N° NUEVE – MANZANA DOS (2)**: Ubicado en la carrera 9A N° 11-66 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE**: Con la carrera 9; **OCCIDENTE**: Con el lote número 17; **NORTE**: Con el lote numero 11; **SUR**: Con la calle 11. **LOTE N° DIEZ – MANZANA DOS (2)**: Ubicado en la carrera 9A N° 11-50 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE**: Con la carrera 9; **OCCIDENTE**: Con el lote número 18; **NORTE**: Con el lote numero 11; **SUR**: Con el lote número 9. **LOTE N° ONCE – MANZANA DOS (2)**: Ubicado en la carrera 9A N° 11-48 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE**: Con la carrera 9A; **OCCIDENTE**: Con el lote número 19; **NORTE**: Con el lote numero 12; **SUR**: Con el lote número 10. **LOTE N° DOCE – MANZANA DOS (2)**: Ubicado en la carrera 9A N° 11-40 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE**: Con la carrera 9A; **OCCIDENTE**: Con el lote número 20; **NORTE**: Con el lote numero 13; **SUR**: Con el lote número 11. **LOTE N° TRECE – MANZANA DOS (2)**: Ubicado en la carrera 9A N° 11-30 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE**: Con la carrera 9A; **OCCIDENTE**: Con el lote número 21; **NORTE**: Con el lote numero 14; **SUR**: Con el lote número 12. **LOTE N° CATORCE – MANZANA DOS (2)**: Ubicado en la carrera 9A N° 11-22 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados,

32144457



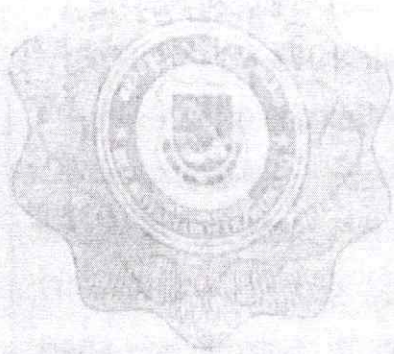
demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con la carrera 9A; **OCCIDENTE:** Con el lote número 22; **NORTE:** Con el lote numero 15; **SUR:** Con el lote número 13. **LOTE N° QUINCE - MANZANA DOS (2):** Ubicado en la carrera 9A N° 11-12 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos:

ORIENTE: Con la carrera 9A; **OCCIDENTE:** Con el lote número 23; **NORTE:** Con el lote numero 16; **SUR:** Con el lote número 14. **LOTE N° DIECISEIS - MANZANA DOS (2):** Ubicado en la carrera 9A N° 11-04 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con la carrera 9A; **OCCIDENTE:** Con el lote número 24; **NORTE:** Con la calle 11; **SUR:** Con el lote número 15. **LOTE N° DIECISIETE - MANZANA DOS (2):** Ubicado en la carrera 9B N° 11-65 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 9; **OCCIDENTE:** Con la carrera 9B; **NORTE:** Con el lote número 12; **SUR:** Con la calle 11A. **LOTE N° DIECIOCHO - MANZANA DOS (2):** Ubicado en la carrera 9B N° 11-57 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 10; **OCCIDENTE:** Con la carrera 9B; **NORTE:** Con el lote número 19; **SUR:** Con el lote número 17. **LOTE N° DIECINUEVE - MANZANA DOS (2):** Ubicado en la carrera 9B N° 11-47 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 11; **OCCIDENTE:** Con la carrera 9B; **NORTE:** Con el lote número 20; **SUR:** Con el lote número 18. **LOTE N° VEINTE - MANZANA DOS (2):** Ubicado en la carrera 9B N° 11-39 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 12; **OCCIDENTE:** Con la carrera 9B; **NORTE:** Con el lote número 21; **SUR:** Con el lote número 19. **LOTE N° VEINTIUNO - MANZANA DOS (2):** Ubicado en la carrera 9B N° 11-29 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 13; **OCCIDENTE:** Con la carrera 9B; **NORTE:** Con el lote número 22; **SUR:** Con el lote número 20. **LOTE N° VEINTIDOS - MANZANA DOS (2):** Ubicado en la carrera 9B N° 11-21 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 14; **OCCIDENTE:** Con la carrera 9B; **NORTE:** Con el lote número 23; **SUR:** Con el lote número 21. **LOTE N° VEINTITRES MANZANA DOS (2):** Ubicado en la carrera 9B N° 11-11 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados,



demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 1
OCCIDENTE: Con la carrera 9B; **NORTE:** Con el lote número 24; **SUR:** Con
lote número 22. **LOTE N° VEINTICUATRO MANZANA DOS (2):** Ubicado en
carrera 9B N° 11-03 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrado;
demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 16
OCCIDENTE: Con la carrera 9B; **NORTE:** Con la calle 11; **SUR:** Con el lote
número 23. **LOTE N° VEINTICINCO MANZANA TRES (3):** Ubicado en la carrera
9B N° 11-66 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por
los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con la carrera 9B; **OCCIDENTE:** Con el lote
número 33; **NORTE:** Con el lote número 26; **SUR:** Con la calle 11. **LOTE N°**
VEINTISEIS MANZANA TRES (3): Ubicado en la carrera 9B N° 11-58 Este.
Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente
linderos: **ORIENTE:** Con la carrera 9B; **OCCIDENTE:** Con el lote número 34;
NORTE: Con el lote número 27; **SUR:** Con el lote número 25. **LOTE N°**
VEINTISIETE MANZANA TRES (3): Ubicado en la carrera 9B N° 11-48 Este.
Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente
linderos: **ORIENTE:** Con la carrera 9B; **OCCIDENTE:** Con el lote número 35;
NORTE: Con el lote número 28; **SUR:** Con el lote número 26. **LOTE N°**
VEINTIOCHO MANZANA TRES (3): Ubicado en la carrera 9B N° 11-40 Este.
Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente
linderos: **ORIENTE:** Con la carrera 9B; **OCCIDENTE:** Con el lote número 36;
NORTE: Con el lote número 29; **SUR:** Con el lote número 27. **LOTE N°**
VEINTINUEVE MANZANA TRES (3): Ubicado en la carrera 9B N° 11-30 Este.
Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente
linderos: **ORIENTE:** Con la carrera 9B; **OCCIDENTE:** Con el lote número 37;
NORTE: Con el lote número 30; **SUR:** Con el lote número 28. **LOTE N°**
TREINTA MANZANA TRES (3): Ubicado en la carrera 9B N° 11-22 Este. Tiene
un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos:
ORIENTE: Con la carrera 9B; **OCCIDENTE:** Con el lote número 38; **NORTE:**
Con el lote número 31; **SUR:** Con el lote número 29. **LOTE N° TREINTAIUNO**
MANZANA TRES (3): Ubicado en la carrera 9B N° 11-12 Este. Tiene un área de
216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con
la carrera 9B; **OCCIDENTE:** Con el parque de la urbanización; **NORTE:** Con el
lote número 32; **SUR:** Con el lote número 30. **LOTE N° TREINTAIDOS**
MANZANA TRES (3): Ubicado en la carrera 9B N° 11-04 Este. Tiene un área de
216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con
la carrera 9B; **OCCIDENTE:** Con el parque de la urbanización; **NORTE:** Con la

AA 32144458



calle 11; **SUR:** Con el lote número 31. **LOTE N° TREINTAITRES MANZANA TRES (3):** Ubicado en la carrera 9C N° 11-65 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos. **ORIENTE:** Con el lote número 25; **OCCIDENTE:** Con la carrera 9C; **NORTE:** Con el lote número 34; **SUR:** Con la calle 11A. **LOTE N°**

TREINTAICUATRO MANZANA TRES (3): Ubicado en la carrera 9C N° 11-57 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 26; **OCCIDENTE:** Con la carrera 9C; **NORTE:** Con el lote número 35; **SUR:** Con el lote número 33. **LOTE N°**

TREINTAICINCO MANZANA TRES (3): Ubicado en la carrera 9C N° 11-47 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 27; **OCCIDENTE:** Con la carrera 9C; **NORTE:** Con el lote número 36; **SUR:** Con el lote número 34. **LOTE N°**

TREINTAISEIS MANZANA TRES (3): Ubicado en la carrera 9C N° 11-39 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 28; **OCCIDENTE:** Con la carrera 9C; **NORTE:** Con el lote número 37; **SUR:** Con el lote número 35. **LOTE N°**

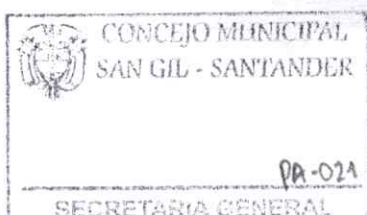
TREINTAISiete MANZANA TRES (3): Ubicado en la carrera 9C N° 11-29 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 29; **OCCIDENTE:** Con la carrera 9C; **NORTE:** Con el lote número 38; **SUR:** Con el lote número 36. **LOTE N°**

TREINTAIOCHO MANZANA TRES (3): Ubicado en la carrera 9C N° 11-13 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 30; **OCCIDENTE:** Con la carrera 9C; **NORTE:** Con el parque de la urbanización; **SUR:** Con el lote número 37. **LOTE N°**

TREINTAINUEVE MANZANA CUATRO (4): Ubicado en la calle 11 N° 9-04 Este. Tiene un área de 215.10 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con zona verde a la avenida San Pedro; **OCCIDENTE:** Con el lote número 40; **NORTE:** Con propiedad de Hugo Forero; **SUR:** Con la calle 11. **LOTE N°**

CUARENTA MANZANA CUATRO (4): Ubicado en la calle 11 N° 9-12 Este. Tiene un área de 213.30 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 39; **OCCIDENTE:** Con el lote número 41; **NORTE:** Con propiedad de Hugo Forero; **SUR:** Con la calle 11. **LOTE N°**

CUARENTAIUNO MANZANA CUATRO (4): Ubicado en la calle 11 N° 9-22 Este. Tiene un área de 211.50 metros cuadrados, demarcado por los



siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 40; **OCCIDENTE:** Con el lote número 42; **NORTE:** Con propiedad de Hugo Forero; **SUR:** Con la calle 11.

LOTE N° CUARENTAIDOS MANZANA CUATRO (4): Ubicado en la calle 11 N° 9-30 Este. Tiene un área de 209.70 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 41; **OCCIDENTE:** Con el lote número 43; **NORTE:** Con propiedad de Hugo Forero; **SUR:** Con la calle 11.

LOTE N° CUARENTAITRES MANZANA CUATRO (4): Ubicado en la calle 11 N° 9-40 Este. Tiene un área de 207.90 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 42; **OCCIDENTE:** Con el lote número 44; **NORTE:** Con propiedad de Hugo Forero; **SUR:** Con la calle 11.

LOTE N° CUARENTAICUATRO MANZANA CUATRO (4): Ubicado en la calle 11 N° 9-48 Este. Tiene un área de 206.10 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 43; **OCCIDENTE:** Con el lote número 45; **NORTE:** Con propiedad de Hugo Forero; **SUR:** Con la calle 11.

LOTE N° CUARENTAICINCO MANZANA CUATRO (4): Ubicado en la calle 11 N° 9-58 Este. Tiene un área de 204.30 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 44; **OCCIDENTE:** Con el lote número 46; **NORTE:** Con propiedad de Hugo Forero; **SUR:** Con la calle 11.

LOTE N° CUARENTAISEIS MANZANA CUATRO (4): Ubicado en la calle 11 N° 9-66 Este. Tiene un área de 206.10 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 45; **OCCIDENTE:** Con el lote número 47; **NORTE:** Con propiedad de Hugo Forero; **SUR:** Con la calle 11.

LOTE N° CUARENTAISiete MANZANA CUATRO (4): Ubicado en la calle 11 N° 9-74 Este. Tiene un área de 204.30 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 46; **OCCIDENTE:** Con el lote número 48; **NORTE:** Con propiedad de Hugo Forero; **SUR:** Con la calle 11.

LOTE N° CUARENTAIOCHO MANZANA CUATRO (4): Ubicado en la calle 11 N° 9-84 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 47; **OCCIDENTE:** Con el lote número 49; **NORTE:** Con propiedad de Hugo Forero; **SUR:** Con la calle 11.

LOTE N° CUARENTAINUEVE MANZANA CUATRO (4): Ubicado en la calle 11 N° 9-94 Este. Tiene un área de 221.70 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 48; **OCCIDENTE:** Con el lote número 50; **NORTE:** Con propiedad de Hugo Forero; **SUR:** Con la calle 11.

LOTE N° CINCUENTA MANZANA CUATRO (4): Ubicado en la calle 11 N° 9-102 Este. Tiene un área de 222.75 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 49; **OCCIDENTE:** Con el lote

32144459

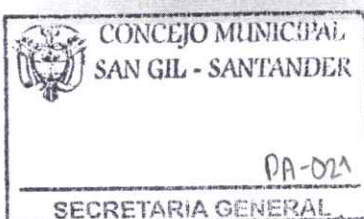
número 51; **NORTE:** Con propiedad de Hugo Forero; **SUR:** Con la calle 11. **LOTE N° CINCUENTAUNO MANZANA CUATRO (4):** Ubicado en la calle 11 N° 9-110 Este. Tiene un área de 218.25 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 50; **OCCIDENTE:** Con el lote número 52; **NORTE:** Con propiedad de Hugo Forero; **SUR:** Con la calle 11. **LOTE N° CINCUENTAIDOS MANZANA CUATRO (4):** Ubicado en la calle 11 N° 9-120 Este. Tiene un área de 213.75 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 51; **OCCIDENTE:** Con el lote número 53; **NORTE:** Con propiedad de Hugo Forero; **SUR:** Con la calle 11. **LOTE N° CINCUENTAITRES MANZANA CUATRO (4):** Ubicado en la calle 11 N° 9-128 Este. Tiene un área de 211.50 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 52; **OCCIDENTE:** Con el lote número 54; **NORTE:** Con propiedad de Hugo Forero; **SUR:** Con la calle 11. **LOTE N° CINCUENTAICUATRO MANZANA CUATRO (4):** Ubicado en la calle 11 N° 9-138 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 53; **OCCIDENTE:** Con propiedades de José Santana; **NORTE:** Con propiedad de Hugo Forero; **SUR:** Con la calle 11. **LOTE N° CINCUENTAICINCO MANZANA CINCO (5):** Ubicado en la calle 11A N° 9C-55 Este. Tiene un área de 182.25 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con la zona verde de la urbanización; **OCCIDENTE:** Con el lote número 56; **NORTE:** Con la calle 11A; **SUR:** Con la urbanización PALMERA I ETAPA. **LOTE N° CINCUENTAISEIS MANZANA CINCO (5):** Ubicado en la calle 11A N° 9C-63 Este. Tiene un área de 186.75 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 55; **OCCIDENTE:** Con el lote número 57; **NORTE:** Con la calle 11A; **SUR:** Con la urbanización PALMERA I ETAPA. **LOTE N° CINCUENTASIETE MANZANA CINCO (5):** Ubicado en la calle 11A N° 9C-71 Este. Tiene un área de 193.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 56; **OCCIDENTE:** Con el lote número 58; **NORTE:** Con la calle 11A; **SUR:** Con la urbanización PALMERA I ETAPA. **LOTE N° CINCUENTAIOCHO MANZANA CINCO (5):** Ubicado en la calle 11A N° 9C-81 Este. Tiene un área de 202.50 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 57; **OCCIDENTE:** Con el lote número 59; **NORTE:** Con la calle 11A; **SUR:** Con la urbanización PALMERA II



ETAPA. LOTE N° CINCUENTAINUEVE MANZANA CINCO (5): Ubicado en la calle 11A N° 9C-89 Este. Tiene un área de 211.50 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 59; **OCCIDENTE:** Con el lote número 60; **NORTE:** Con la calle 11A; **SUR:** Con la urbanización PALMERA I ETAPA. **LOTE N° SESENTA MANZANA CINCO (5):** Ubicado en la calle 11A N° 9C-48 Este. Tiene un área de 182.25 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con la zona verde de la urbanización; **OCCIDENTE:** Con el lote número 61; **NORTE:** Con propiedades de Flor María Acosta; **SUR:** Con la calle 11A. **ETAPA. LOTE N° SESENTAIUNO MANZANA CINCO (5):** Ubicado en la calle 11A N° 9C-51 Este. Tiene un área de 186.75 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 60; **OCCIDENTE:** Con el lote número 62; **NORTE:** Con propiedades de Flor María Acosta; **SUR:** Con la calle 11A. **LOTE N° SESENTAIDOS MANZANA CINCO (5):** Ubicado en la calle 11A N° 9C-64 Este. Tiene un área de 189.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 61; **OCCIDENTE:** Con el lote número 63; **NORTE:** Con propiedades de Flor María Acosta; **SUR:** Con la calle 11A. **LOTE N° SESENTAITRES MANZANA CINCO (5):** Ubicado en la calle 11A N° 9C-72 Este. Tiene un área de 189.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 62; **OCCIDENTE:** Con el lote número 64; **NORTE:** Con propiedades de Flor María Acosta; **SUR:** Con la calle 11A. **LOTE N° SESENTAICUATRO MANZANA CINCO (5):** Ubicado en la calle 11A N° 9C-82 Este. Tiene un área de 202.50 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 63; **OCCIDENTE:** Con el lote número 65; **NORTE:** Con propiedades de Flor María Acosta; **SUR:** Con la calle 11A. **LOTE N° SESENTAICINCO MANZANA CINCO (5):** Ubicado en la calle 11A N° 9C-90 Este. Tiene un área de 217.20 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 64; **OCCIDENTE:** Con la zona verde de la urbanización; **NORTE:** Con propiedades de Flor María Acosta; **SUR:** Con la calle 11A. **LOTE N° SESENTAISEIS MANZANA UNO (1):** Ubicado en la Avenida San Pedro número 11-82 Este. Tiene un área de 230.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con la zona verde y la avenida San Pedro; **OCCIDENTE:** Con la carrera 9A; **NORTE:** Con el lote número 67; **SUR:** Con la urbanización LAS PALMERAS I ETAPA. **LOTE N° SESENTAISIETE MANZANA UNO (1):** Ubicado en la Avenida San Pedro número 11-74 Este. Tiene un área de 230.00 metros cuadrados, demarcado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** Con la zona

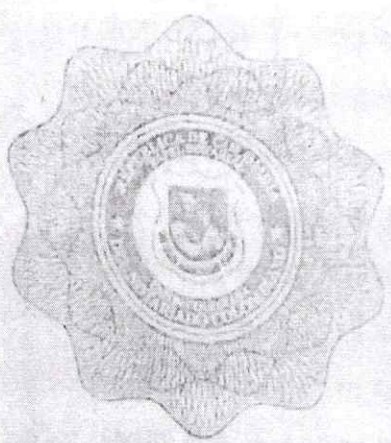
32144460

verde y la avenida San Pedro; **OCCIDENTE:** Con la carrera 9A; **NORTE:** Con zona verde y lote número 1; **SUR:** Con el lote número 66. **LOTE N° SESENTAIOCHO MANZANA DOS (2):** Ubicado en la carrera 9A número 11-82 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguientes linderos: **ORIENTE:** Con la carrera 9A; **OCCIDENTE:** Con el lote número 70; **NORTE:** Con el lote número 69; **SUR:** Con la urbanización LAS PALMERAS I ETAPA. **LOTE N° SESENTAINUEVE MANZANA DOS (2):** Ubicado en la carrera 9A número 11-74 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguientes linderos: **ORIENTE:** Con la carrera 9A; **OCCIDENTE:** Con el lote número 71; **NORTE:** Con el lote número 9; **SUR:** Con el lote número 68. **LOTE N° SETENTAS MANZANA DOS (2):** Ubicado en la carrera 9A número 11-81 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguientes linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 68; **OCCIDENTE:** Con la carrera 9B; **NORTE:** Con el lote número 71; **SUR:** Con la urbanización PALMERAS I ETAPA. **LOTE N° SETENTAIUNO MANZANA DOS (2):** Ubicado en la carrera 9B número 11-73 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguientes linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 69; **OCCIDENTE:** Con la carrera 9B; **NORTE:** Con zona verde y lote número 17; **SUR:** Con el lote número 70. **LOTE N° SETENTAIDOS MANZANA TRES (3):** Ubicado en la carrera 9B número 11-82 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguientes linderos: **ORIENTE:** Con la carrera 9B; **OCCIDENTE:** Con el lote número 74; **NORTE:** Con el lote número 73; **SUR:** Con la urbanización PALMERAS I ETAPA. **LOTE N° SETENTAITRES MANZANA TRES (3):** Ubicado en la carrera 9B número 11-74 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguientes linderos: **ORIENTE:** Con la carrera 9B; **OCCIDENTE:** Con el lote número 75; **NORTE:** Con la zona verde y lote número 25; **SUR:** Con el lote número 72. **LOTE N° SETENTAICUATRO MANZANA TRES (3):** Ubicado en la carrera 9C número 11-81 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguientes linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 72; **OCCIDENTE:** Con la carrera 9C; **NORTE:** Con el lote número 75; **SUR:** Con la urbanización LAS PALMERAS I ETAPA. **LOTE N° SETENTAICINCO MANZANA TRES (3):** Ubicado en la carrera 9C número 11-73 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguientes linderos: **ORIENTE:** Con el lote número 73; **OCCIDENTE:** Con la



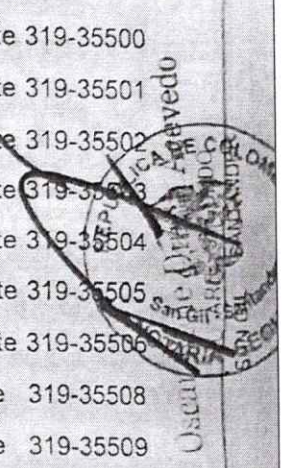
carrera 9C; **NORTE:** Con la zona verde y el lote 33; **SUR:** Con el lote número 74. **LOTE N° SETENTAISEIS MANZANA CINCO (5):** Ubicado en la carrera 9C número 11-82 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguientes linderos: **ORIENTE:** Con la carrera 9C; **OCCIDENTE:** Zona verde; **NORTE:** Con el lote número 77; **SUR:** Con la urbanización LAS PALMERAS I ETAPA. **LOTE N° SETENTAISIETE MANZANA CINCO (5):** Ubicado en la carrera 9C número 11-74 Este. Tiene un área de 216.00 metros cuadrados, demarcado por los siguientes linderos: **ORIENTE:** Con la carrera 9C; **OCCIDENTE:** Zona verde; **NORTE:** Con zona verde y recreativa; **SUR:** Con el lote número 76. -----

LOTE N° UNO	Av. San Pedro	N° 11-66 Este 319-35467
LOTE N° DOS	Av. San Pedro	N° 11-58 Este 319-35468
LOTE N° TRES	Av. San Pedro	N° 11-48 Este 319-35469
LOTE N° CUATRO	Av. San Pedro	N° 11-40 Este 319-35470
LOTE N° CINCO	Av. San Pedro	N° 11-30 Este 319-35471
LOTE N° SEIS	Av. San Pedro	N° 11-22 Este 319-35472
LOTE N° SIETE	Av. San Pedro	N° 11-12 Este 319-35473
LOTE N° OCHO	Av. San Pedro	N° 11-04 Este 319-35474
LOTE N° NUEVE	Carrera 9A	N° 11-66 Este 319-35476
LOTE N° DIEZ	Carrera 9A	N° 11-50 Este 319-35477
LOTE N° ONCE	Carrera 9A	N° 11-48 Este 319-35478
LOTE N° DOCE	Carrera 9A	N° 11-66 Este 319-35479
LOTE N° TRECE	Carrera 9A	N° 11-30 Este 319-35480
LOTE N° CATORCE	Carrera 9A	N° 11-22 Este 319-35481
LOTE N° QUINCE	Carrera 9A	N° 11-12 Este 319-35482
LOTE N° DIECISEIS	Carrera 9A	N° 11-04 Este 319-35483
LOTE N° DIECISIETE	Carrera 9B	N° 11-65 Este 319-35484
LOTE N° DIECIOCHO	Carrera 9B	N° 11-57 Este 319-35485
LOTE N° DIECINUEVE	Carrera 9B	N° 11-47 Este 319-35486
LOTE N° VEINTE	Carrera 9B	N° 11-39 Este 319-35487
LOTE N° VEINTIUNO	Carrera 9B	N° 11-29 Este 319-35488
LOTE N° VEINTIDOS	Carrera 9B	N° 11-21 Este 319-35489
LOTE N° VEINTITRES	Carrera 9B	N° 11-11 Este 319-35490
LOTE N° VEINTICUATRO	Carrera 9B	N° 11-03 Este 319-35491
LOTE N° VEINTICINCO	Carrera 9B	N° 11-66 Este 319-35493
LOTE N° VEINTISEIS	Carrera 9B	N° 11-58 Este 319-35494
LOTE N° VEINTISIETE	Carrera 9B	N° 11-48 Este 319-35495



AA 32144461

LOTE N° VEINTIOCHO	Carrera 9B	N° 11-40 Este 319-35496
LOTE N° VEINTINUEVE	Carrera 9B	N° 11-30 Este 319-35497
LOTE N° TREINTA	Carrera 9B	N° 11-22 Este 319-35498
LOTE N° TREINTAIUNO	Carrera 9B	N° 11-12 Este 319-35499
LOTE N° TREINTAIDOS	Carrera 9B	N° 11-04 Este 319-35500
LOTE N° TREINTAITRES	Carrera 9C	N° 11-65 Este 319-35501
LOTE N° TREINTAICUATRO	Carrera 9C	N° 11-57 Este 319-35502
LOTE N° TREINTAICINCO	Carrera 9C	N° 11-47 Este 319-35503
LOTE N° TREINTAISEIS	Carrera 9C	N° 11-39 Este 319-35504
LOTE N° TREINTAISIETE	Carrera 9C	N° 11-29 Este 319-35505
LOTE N° TREINTAIOCHO	Carrera 9C	N° 11-13 Este 319-35506
LOTE N° TREINTAINUEVE	Calle 11	N° 9-04 Este 319-35508
LOTE N° CUARENTA	Calle 11	N° 9-12 Este 319-35509
LOTE N° CUARENTAIUNO	Calle 11	N° 9-22 Este 319-35510
LOTE N° CUARENTAIDOS	Calle 11	N° 9-30 Este 319-35511
LOTE N° CUARENTAITRES	Calle 11	N° 9-40 Este 319-35512
LOTE N° CUARENTAICUATRO	Calle 11	N° 9-48 Este 319-35513
LOTE N° CUARENTAICINCO	Calle 11	N° 9-58 Este 319-35514
LOTE N° CUARENTAISEIS	Calle 11	N° 9-66 Este 319-35515
LOTE N° CUARENTAISIETE	Calle 11	N° 9-74 Este 319-35516
LOTE N° CUARENTAIOCHO	Calle 11	N° 9-84 Este 319-35517
LOTE N° CUARENTAINUEVE	Calle 11	N° 9-94 Este 319-35518
LOTE N° CINCUENTA	Calle 11	N° 9-102 Este 319-35519
LOTE N° CINCUENTAIUNO	Calle 11	N° 9-110 Este 319-35520
LOTE N° CINCUENTAIDOS	Calle 11	N° 9-120 Este 319-35521
LOTE N° CINCUENTAITRES	Calle 11	N° 9-128 Este 319-35522
LOTE N° CINCUENTAICUATRO	Calle 11	N° 9-138 Este 319-35523
LOTE N° CINCUENTAICINCO	Calle 11A	N° 9C-55 Este 319-35525
LOTE N° CINCUENTAISEIS	Calle 11A	N° 9C-63 Este 319-35526
LOTE N° CINCUENTAISIETE	Calle 11A	N° 9C-71 Este 319-35527

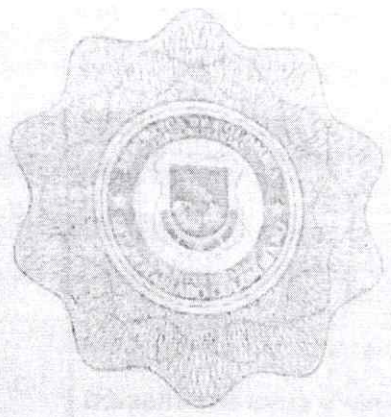


LOTE N° CINCUENTAIOCHO	Calle 11A	N° 9C-81 Este 319-35
LOTE N° CINCUENTAINUEVE	Calle 11A	N° 9C-89 Este 319-35
LOTE N° SESENTA	Calle 11A	N° 9C-48 Este 319-35
LOTE N° SESENTAIUNO	Calle 11A	N° 9C-51 Este 319-355
LOTE N° SESENTAIDOS	Calle 11A	N° 9C-64 Este 319-355
LOTE N° SESENTAITRES	Calle 11A	N° 9C-72 Este 319-3553
LOTE N° SESENTAICUATRO	Calle 11A	N° 9C-82 Este 319-3553
LOTE N° SESENTAICINCO	Calle 11A	N° 9C-90 Este 319-3553
LOTE N° SESENTAISEIS	Av. San Pedro N° 11-66	Este 319-40559
LOTE N° SESENTAISIETE	Av. San Pedro N° 11-74	Este 319-40560
LOTE N° SESENTAIOCHO	Carrera 9A	N° 11-82 Este 319-40561
LOTE N° SESENTAINUEVE	Carrera 9A	N° 11-74 Este 319-40562
LOTE N° SETENTA	Carrera 9A	N° 11-81 Este 319-40563
LOTE N° SETENTAIUNO	Carrera 9B	N° 11-73 Este 319-40564
LOTE N° SETENTAIDOS	Carrera 9B	N° 11-82 Este 319-40565
LOTE N° SETENTAITRES	Carrera 9B	N° 11-74 Este 319-40566
LOTE N° SETENTAICUATRO	Carrera 9C	N° 11-81 Este 319-40567
LOTE N° SETENTAICINCO	Carrera 9C	N° 11-73 Este 319-40568
LOTE N° SETENTAISEIS	Carrera 9C	N° 11-82 Este 319-40569
LOTE N° SETENTAISIETE	Carrera 9C	N° 11-74 Este 319-40570

ARTÍCULO 16. DESTINACIÓN Y USO DE LAS UNIDADES DE DOMINIO

PRIVADO: Los bienes de dominio particular o privado: casas que integran el CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II-, se destinan exclusivamente para vivienda y deberán ser utilizadas en tal forma que no se perturbe o coarte el derecho de los demás propietarios y usuarios. En todo caso los ocupantes deberán someterse en todo lo dispuesto en el presente reglamento, en cuanto a los deberes, obligaciones y derechos, para permitir, a los demás usuarios de las casas, el uso pacífico y normal de su unidad privada, no pudiendo destinarse la unidad para usos contrarios al, presente reglamento, a la moral y las buenas costumbres, ni a fines prohibidos por la ley o las autoridades. -----

PARÁGRAFO: En el evento de que en forma arbitraria un propietario, usuario o tenedor de una unidad privada destinare el bien a uso distinto al asignado en este reglamento, tales como hogares geriátricos, guarderías, centros y puestos de salud, tiendas excepto la de la casa número 80, iglesias, cultos etc., o a cualquier uso que perturbe a los demás usuarios o propietarios, automáticamente la Administración oficiara a dicho copropietario a fin de evitar



AA 32144462

dicha actuación o conducta, si hace caso omiso a la solicitud de la junta de Administración se iniciará contra éste las actuaciones legales y policivas a que haya lugar, tendientes a restablecer el uso inicialmente asignado. -----

CAPÍTULO V. DE LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN. -----

ARTICULO 17. NOCIÓN Y NATURALEZA: Son bienes comunes aquellas partes del Conjunto sometido al régimen de propiedad privada pertenecientes en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular, de acuerdo a lo establecido en la ley, en este reglamento, en la Licencia de construcción y en la escritura pública de propiedad. -----

Son **BIENES COMUNES ESENCIALES** aquellos indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones, o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas (Placas) que sirvan de cubiertas a cualquier nivel. Los demás tendrán el carácter de **BIENES COMUNES NO ESENCIALES** dentro de los cuales se encuentran, arborización, jardines, prados, cercas vivas, etc. No obstante, los derechos de cada propietario sobre los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce del respectivo bien de uso particular, de ahí que en la transferencia gravamen o embargo de uno de ellos, se entenderá comprometidos esos derechos, y no podrán efectuarse sobre lo mismos, actos separadamente de la unidad privada destinada uso de vivienda. En general se constituyen como bienes comunes todas aquellas dependencias sobre las cuales ninguno de los copropietarios pueda invocar derecho exclusivo por no habersele expresamente vendido en la escritura pública respectiva. Los bienes comunes igualmente se dividirán en **BIENES INMUEBLES POR SU NATURALEZA** Son aquellos indispensables para el levantamiento y sostenimiento de la edificación. **BIENES MUEBLES POR SU DESTINACIÓN** Aquellos que siendo muebles están destinados e incorporados al uso y beneficio del conjunto. **BIENES MUEBLES DE DOTACIÓN** Son aquellos bienes que se

adquieren para el bienestar de la comunidad así como para la seguridad, conservación y ornamentación del conjunto y que se han adquirido por administración para el uso y disfrute de los usuarios del Conjunto en general.

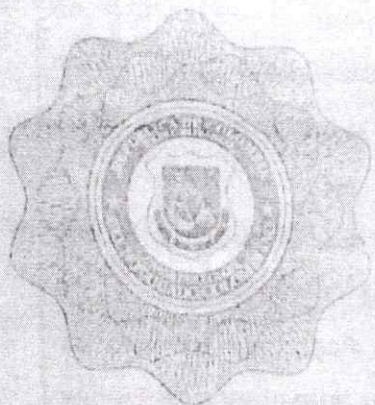
BIENES COMUNES DE DOMINIO EXCLUSIVO Son aquellos bienes que pertenecen en común y pro indiviso a todos los copropietarios, pero que teniendo en cuenta destinación, ubicación o el favorecimiento de algún copropietario de acuerdo a su coeficiente de propiedad, se han destinado para el uso exclusivo de alguno de ellos.

BIENES COMUNES SUSCEPTIBLES DE RENTABILIDAD Aquellos bienes inmuebles determinados por la Asamblea General de copropietarios para explotación económica, siempre y cuando esta destinación no implique transferencia del derecho de dominio y cuya explotación no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. La contraprestación económica será para el beneficio común de la copropiedad y se destina al pago de expensas comunes del conjunto o a los gastos de inversión según lo decida la Asamblea General. -----

NATURALEZA: Se le otorga la calidad de bienes comunes a lo indicados en el reglamento de propiedad del conjunto residencial y a los señalados dentro del plano aprobado por la licencia de construcción. -----

ARTÍCULO 18. DETERMINACIÓN DE LOS BIENES COMUNES: Son bienes comunes los que se relacionan a continuación forma enunciativa y no limitativa:

1) El suelo, el subsuelo y todas las instalaciones comunes ubicadas en él para los servicios generales, tales como redes principales de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos y gas. 2) Los muros que separan los bienes de dominio particular de las zonas comunes. 3) Las instalaciones generales de acueducto, desde el punto de conexión a las redes de la Empresa de Acueducto y hasta la entrada a cada unidad privada. Las instalaciones generales de alcantarillado desde la conexión a la de servicio público y hasta la conexión de las redes internas de las unidades privadas a los bajantes de desagües. Las instalaciones generales de energía eléctrica, gas y teléfono desde punto de conexión a las redes de las Empresas Públicas y hasta las respectivas cajas de control. Da ahí en adelante son de dominio privado de cada una de las unidades privadas. El contador de acueducto totalizador del consumo de agua en las zonas comunes y en las unidades de dominio privado y exclusivo. 4) Las puertas distintas a las interiores y de uso exclusivo de las unidades privadas y que están destinadas a las instalaciones y servicios básicos del conjunto como son la subestación eléctrica, bombas, etc. 5) Los buitrones y



AA 32144463

ductos de instalaciones y ventilación. 5) Los bajantes de aguas lluvias y aguas negras, la tubería de reventilación en el conjunto. 6) Un derecho proporcional al área ponderada de las unidades que conforma el conjunto, con relación al área ponderada de los bienes de dominio particular que conformen finalmente el CONJUNTO

CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II- -----

ARTICULO 19. DUDAS SOBRE LA CALIDAD DE UN BIEN: En caso de que existan dudas sobre si una parte del conjunto es de propiedad particular o común, se someterá a lo previsto en el presente reglamento y a lo que este guarde silencio, al espíritu e la Ley 675 de 2001. -----

ARTICULO 20. SOSTENIMIENTO, REPARACIÓN Y REPOSICIÓN DE LOS BIENES COMUNES: El mantenimiento, reparación y reposición de los bienes comunes, será de cargo de la totalidad de los propietarios del conjunto, todo conforme a lo dispuesto en el presente reglamento. Las áreas comunes de uso exclusivo serán conservadas y mantenidas por el propietario al cual ha sido asignada. -----

ARTICULO 21. BIENES COMUNES DE DOTACIÓN: Son bienes comunes de dotación aquellos bienes que aunque muebles por naturaleza, están incorporados al conjunto y destinados al servicio común, por ejemplo el sistema de citófonos, la iluminación de las zonas comunes, la jardinería, portería, cuarto de basuras, sistema de gas entre otros; estos bienes pueden ser enajenados por la copropiedad separadamente de los bienes de dominio particular, para efectos de su reemplazo y sustitución, en razón de desperfectos o de reformas necesarias para el buen funcionamiento del conjunto mediante decisión tomada por la Asamblea General de copropietarios, o por la Junta de administración de acuerdo con este reglamento. -----

ARTICULO 22. DERECHO AL USO DE LAS BIENES COMUNES: Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes respetando los derechos de los demás, empleando dichos bienes en el uso que naturalmente le correspondan y no contrariando este reglamento. Es destino ordinario de los bienes comunes es el de servir de medio a cada propietario para el ejercicio de sus facultades. -----

ARTÍCULO 23. OTROS BIENES COMUNES: Son bienes comunes toda la dotación, ductería, elementos que complementan el buen uso y goce de las áreas, bienes y servicios comunes. -----



ARTÍCULO 24. DIVISIÓN DE LOS BIENES COMUNES: Se podrá pedir la división de los bienes comunes, si el conjunto se destruyere totalmente o cuando la destrucción fuere superior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial, siempre cuando la asamblea General con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad no decida lo contrario, es decir, reconstruirlo. -----

ARTICULO 25. DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES: Previa autorización de las autoridades municipales competentes y de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la Asamblea General de Propietarios con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado, que represente el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del conjunto, podrá desafectar en cuanto sea posible, la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica. En todo caso desafectación de parqueaderos de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos, con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.-----

PARAGRAFO PRIMERO: sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos no siendo contra ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a Propiedad del conjunto. Para estos efectos el administrador del conjunto actuará de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea General en el acto de desafectación y con observancia de las revisiones contenidas en este Reglamento. -----

PARAGRADO SEGUNDO: No se aplicarán las normas aquí previstas de desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en este reglamento. -----

ARTICULO 26. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES: La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al Reglamento de Propiedad del CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II, la que se realizará por medio de escritura pública, con la cual se protocolizará el acta de autorización de La Asamblea General de Propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables

32144464



obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada la escritura, se registrará en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. En la decisión de desafectar un bien común no esencial, se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes

correspondientes en los coeficientes de copropiedad, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al Conjunto. En este caso los coeficientes se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el capítulo VII del título primero de la Ley 676 de 2001. -----

ARTÍCULO 27. USO DE LOS BIENES COMUNES Y SERVICIOS COMUNES:

Los propietarios, tenedores a cualquier título y ocupantes de los bienes de dominio exclusivo que conforman el **CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II**, podrán servirse de los bienes destinados al servicio común siempre y cuando lo utilicen según su naturaleza o destino ordinario respetando la afectación al uso general de todos como está previsto en el presente reglamento y sin perturbar el uso legítimo de los demás. El Consejo de Administración reglamentará el uso de los bienes de dominio común con el fin de garantizar su utilización racional y óptima y sin privarle de la misma a los que tienen derechos. -----

ARTICULO 28. ÁREAS RESTRINGIDAS: Queda expresamente prohibido el acceso a áreas restringidas donde se encuentren localizados los servicios para el buen funcionamiento del **CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II**, tales como: el sistema de gas, cajas eléctricas, portería, a excepción del personal técnico especializado que se llame para el arreglo, aseo y mantenimiento. -----

ARTÍCULO 29. UNIÓN DE LOS BIENES COMUNES PRIVADOS O EXCLUSIVOS: Cuando una persona natural o jurídica solicite la unión de dos o más bienes de dominio particular y privado, deberá ser aprobado por la entidad urbanística competente. Al producirse la unión, el muro medianero con calidad de bien común pasa a ser un bien privado. En caso de una nueva división física, adquirirá nuevamente la calidad de bien común. Mientras tanto el factor de copropiedad del inmueble resultante será la suma de los factores de copropiedad asignados en este reglamento a cada uno de los bienes por separado. -----

ARTÍCULO 30. USO DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO: Cada

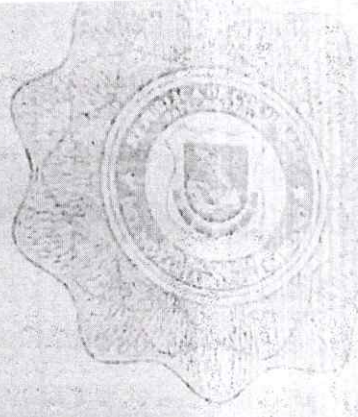
CONCEJO MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER



Pn-024

propietario tenedor usará los bienes de dominio exclusivo cumpliendo las siguientes reglas: A) Los propietarios de las viviendas solo podrán destinarlos a residencia. Las áreas comunes demarcadas para parqueaderos, sólo podrán destinarse a estacionamiento de medios de transporte (carros, motos, bicicleta etc.). B) Queda expresamente prohibido el almacenamiento en los bienes de dominio exclusivo de materiales y sustancias ilegales, inflamables o corrosivos que signifiquen peligro para la seguridad de la construcción y de los propietarios y en general, no podrán ejecutar acto alguno que directamente perturbe la tranquilidad de los demás propietarios. En consecuencia, ni el dueño de los bienes de dominio exclusivo, ni personas a quienes este les conceda el uso o goce de ellos, podrán destinarlos a usos que causen molestias o perjuicios a los demás propietarios. C) De igual manera no se puede producir ruido o bullicio al colocar a alto volumen televisores, equipos de sonido, ni radio y, en general, actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios. D) Queda también prohibido instalar cualquier maquinaria o equipo susceptible de causar daños a las instalaciones generales o de mortificar a los vecinos. E) Ningún propietario podrá destinar su bien de dominio exclusivo, a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, ni a fines prohibidos por la ley o por las autoridades. El Consejo de Administración tendrá la facultad de estudiar, catalogar y desarrollar acciones destinadas a corregir actitudes como las descritas. F) Es prohibido arrojar basuras a los bienes de los demás o a los bienes de uso común, o acumularlas perjudicialmente. Las basuras sólo podrán ser colocadas en el sitio destinado para tal fin y en las horas señaladas para el efecto por la administración. G) Queda absolutamente prohibido dividir físicamente cada bien de dominio exclusivo en dos o más viviendas, salvo autorización expresa y previa, para cada caso, expedida por la autoridad o entidad competente y de la junta de administración. H) Tampoco podrán los propietarios, ni los que a cualquier título ocuparen los bienes de dominio exclusivo, realizar en ellos obras de ampliación o modificación que comprometa la arquitectura (fachada) seguridad, solidez y salubridad del **CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II**, o disminuya el aire o la luz de los otros bienes de dominio exclusivo. En todos los casos de reforma, ampliaciones o modificaciones, el propietario que se proponga adelantarlas, deberá someter los planos y los demás documentos a la consideración de la autoridad o entidad competente y a la junta administradora, quien deberá autorizarlas por escrito, si con ello no se compromete la seguridad y solidez de la edificación ni se afecta la salubridad, los servicios comunes, y la fachada de la misma. I) No pueden los propietarios

32144465



introducir modificaciones a la parte externa de la fachada o en las partes interiores que dan a las zonas de dominio común, como tampoco pintarlas o decorarlas con tonalidades que no concuerden con las del Conjunto, a menos, que se trate una reforma general aprobada por la Asamblea copropietarios, en construcciones y reparaciones

de inmuebles se prohíbe utilizar las vías y jardines para colocar cualquier tipo de material que obstruya el paso y no utilizarlos tampoco para hacer preparación de mezclas. El área del inmueble en construcción debe cerrarse con plástico verde.

J) Se prohíbe expresamente utilizar las ventanas interiores y exteriores, balcones y terrazas para secar, asolear o tender objetos tales como: alfombras, tapetes, sábanas, ropas, etc. K) Se prohíbe de igual manera tenencia de animales que molesten a los vecinos. L) Los copropietarios no podrán elevar en el último nivel (tercero), nuevos pisos, ni recargar la estructura con nuevas construcciones, ni modificar la fachada.

ARTICULO 31. EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS: En cuanto a las restricciones impuestas al dominio o a su ejercicio, por razones de buena voluntad y convivencia de que no tratare este reglamento se atenderá a lo dispuesto por el Código Civil, las leyes que los adicionan y reforman, así como a las normas de Policía. Todo lo dicho para los propietarios, en lo relativo a prohibiciones y a reglas sobre el uso y goce de los bienes de propiedad común o de los bienes de dominio particular, regirá igualmente respecto al arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso y goce de su unidad privada.

ARTICULO 32. NIVELES DE INMISIÓN TOLERABLES: Las emisiones de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que, generados en unidades privadas o en áreas comunes, trascienden el exterior y no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y la funcionalidad requeridas en el conjunto e inmuebles vecinos. Tales niveles de incidencia o inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía, con todo, podrán ser regulados en forma aún más restrictiva por la Asamblea General de Propietarios o por este Reglamento.

ARTICULO 33. TENENCIA DE ANIMALES. Sólo se permite la tenencia de animales clasificados como mascotas y domesticados plenamente, los mismos deberán ser reportados al momento de su ingreso a manera de control. En ningún caso las mascotas podrán transitar sin compañía humana por las áreas



SECRETARÍA GENERAL
MUNICIPIO
SAN GIL - SANTANDER

PA-021
SECRETARIA GENERAL

comunes del Conjunto; el desconocimiento del precepto anterior dará lugar a la aplicación de sanción de conformidad a lo establecido en el presente reglamento. En todo caso si se desconoce el propietario de la mascota se procederá a llamar al centro de zoonosis de San Gil a efectos de que procedan frente a la misma. El tránsito de mascotas por las áreas comunes deberá llevarse a cabo de conformidad con lo estipulado en normas sobre la materia expedidas por las autoridades competentes, las cuales por virtud del presente reglamento se incorporan al mismo a efectos de dársele cabal aplicación en las mencionadas áreas. Los perros deberán llevar bozal y cadena si son agresivos; no obliga para los animales falderos, las necesidades de las mascotas deben ser recogidas inmediatamente por sus propietarios.-----

ARTICULO 34. LICENCIAS PARA (REFORMAS, NORMAS.

ARQUITECTÓNICAS Y AMPLIACIONES: Las reformas de la fachada y áreas comunes, así como las ampliaciones, dentro de los cánones vigentes, requerirán la autorización de la Asamblea General de Copropietarios, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado, que represente el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del conjunto, pero en todo caso será necesaria la licencia correspondiente de planeación y urbanismo.-----

CAPITULO VI. CLASES DE RESIDENTES.-----

CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II, tendrá las siguientes clases de Residentes, quienes deberán someterse a lo dispuesto en este reglamento.-----

ARTICULO 35. RESIDENTES COPROPIETARIOS: Son las Personas que según el folio de matrícula inmobiliaria, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, figuran como propietarios de los inmuebles que conforman el conjunto y gozan de los derechos contemplados en el reglamento de copropiedad.-----

ARTICULO 36. RESIDENTES ARRENDATARIOS: Son las personas que señale un contrato de arrendamiento otorgado por el propietario o por la firma arrendadora que represente al propietario de los inmuebles el **CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II.**-----

ARTICULO 37. RESIDENTES FAMILIARES DE COPROPIETARIOS O ARRENDATARIOS: Son las personas que conforman la unidad familiar residenciados en uno de los apartamentos del **CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II.** Para estos efectos se entenderá conformada la unidad familiar, no sólo por los familiares respectivos, sino por



AA 60656028

cada una de las personas que habitan el hogar, exceptuando el personal del servicio -----

ARTICULO 38. INVITADOS RESIDENCIADOS PROVISIONALMENTE: Son las personas que por invitación de un residente o alojan en el **CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II**, por un periodo mayor a 1 día. El

propietario o arrendatario de la vivienda deberá informar a la administración los invitados que alojare, efectos de facilitar su libre acceso -----

ARTICULO 39. INVITADOS NO RESIDENCIADOS: Son la personas que por invitación de un residente ingresan a la Unidad en calidad de visitante, dirigiéndose hacia la unidad privada de quien autorizó su ingreso -----

CAPÍTULO VII. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD -----

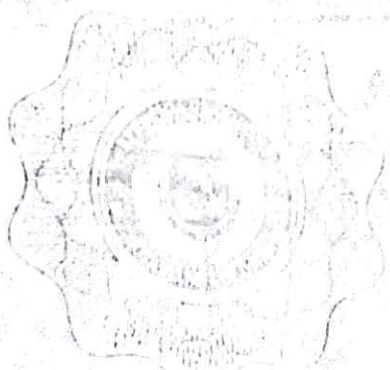
ARTÍCULO 40. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS Los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el **CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II**, determinan la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de los bienes privados sobre los bienes comunes del conjunto, así como el porcentaje de participación en la Asamblea General de Propietarios y el índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de Administración. A todas y cada una de las unidades privadas del conjunto le corresponde un porcentaje de participación que se ha determinado o calcula con base en el área privada ponderada de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada ponderada del Conjunto. Así, a este particular, al conjunto se le asigna un valor de cien (100) y a cada unidad privada un porcentaje de participación que es equivalente a la resultante de multiplicar cada área privada ponderada por el 100% y este valor se divide por el área total privada ponderada del conjunto. Tomando como base el procedimiento antes indicado la tabla de coeficientes de participación en la persona jurídica es la siguiente: -----

UNIDAD	AREA PRIVADA	COEFICIENTES
LOTE N° UNO	222.75 M²	1,37%
LOTE N° DOS	218.25 M²	1,34%
LOTE N° TRES	211.50 M²	1,30%
LOTE N° CUATRO	204.75 M²	1,26%
LOTE N° CINCO	198.00 M²	1,22%

ESTE PAREL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

CONCEJO MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER
SECRETARIA GENERAL

LOTE N° SEIS	191.25 M²	1,18%
LOTE N° SIETE	184.50 M²	1,14%
LOTE N° OCHO	175.50 M²	1,08%
LOTE N° NUEVE	216.00 M²	1,33%
LOTE N° DIEZ	216.00 M²	1,33%
LOTE N° ONCE	216.00 M²	1,33%
LOTE N° DOCE	216.00 M²	1,33%
LOTE N° TRECE	216.00 M²	1,33%
LOTE N° CATORCE	216.00 M²	1,33%
LOTE N° QUINCE	216.00 M²	1,33%
LOTE N° DIECISEIS	216.00 M²	1,33%
LOTE N° DIECISIETE	216.00 M²	1,33%
LOTE N° DIECIOCHO	216.00 M²	1,33%
LOTE N° DIECINUEVE	216.00 M²	1,33%
LOTE N° VEINTE	216.00 M²	1,33%
LOTE N° VEINTIUNO	216.00 M²	1,33%
LOTE N° VEINTIDOS	216.00 M²	1,33%
LOTE N° VEINTITRES	216.00 M²	1,33%
LOTE N° VEINTICUATRO	216.00 M²	1,33%
LOTE N° VEINTICINCO	216.00 M²	1,33%
LOTE N° VEINTISEIS	216.00 M²	1,33%
LOTE N° VEINTISIETE	216.00 M²	1,33%
LOTE N° VEINTIOCHO	216.00 M²	1,33%
LOTE N° VEINTINUEVE	216.00 M²	1,33%
LOTE N° TREINTA	216.00 M²	1,33%
LOTE N° TREINTA Y UNO	216.00 M²	1,33%
LOTE N° TREINTA Y DOS	216.00 M²	1,33%
LOTE N° TREINTA Y TRES	216.00 M²	1,33%
LOTE N° TREINTA Y CUATRO	216.00 M²	1,33%
LOTE N° TREINTAY CINCO	216.00 M²	1,33%
LOTE N° TREINTA Y SEIS	216.00 M²	1,33%
LOTE N° TREINTA Y SIETE	216.00 M²	1,33%
LOTE N° TREINTAY OCHO	216.00 M²	1,33%
LOTE N° TREINTA Y NUEVE	215.10 M²	1,32%
LOTE N° CUARENTA	213.30 M²	1,31%
LOTE N° CUARENTA Y UNO	211.50 M²	1,30%
LOTE N° CUARENTA Y DOS	209.70 M²	1,29%



AA 60656029

LOTE N° CUARENTA Y TRES	207.90 M ²	1,28%
LOTE N° CUARENTA Y CUATRO	206.10 M ²	1,27%
LOTE N° CUARENTA Y CINCO	204.30 M ²	1,25%
LOTE N° CUARENTA Y SEIS	206.10 M ²	1,27%
LOTE N° CUARENTA Y SIETE	204.30 M ²	1,25%
LOTE N° CUARENTA Y OCHO	216.00 M ²	1,33%
LOTE N° CUARENTA Y NUEVE	221.70 M ²	1,37%
LOTE N° CINCUENTA	222.75 M ²	1,37%
LOTE N° CINCUENTA Y UNO	218.25 M ²	1,34%
LOTE N° CINCUENTA Y DOS	213.75 M ²	1,32%
LOTE N° CINCUENTA Y TRES	211.50 M ²	1,30%
LOTE N° CINCUENTA Y CUATRO	216.00 M ²	1,33%
LOTE N° CINCUENTA Y CINCO	182.25 M ²	1,12%
LOTE N° CINCUENTA Y SEIS	186.75 M ²	1,15%
LOTE N° CINCUENTA Y SIETE	193.00 M ²	1,19%
LOTE N° CINCUENTA Y OCHO	202.50 M ²	1,25%
LOTE N° CINCUENTA Y NUEVE	211.50 M ²	1,30%
LOTE N° SESENTA	182.25 M ²	1,12%
LOTE N° SESENTA Y UNO	186.75 M ²	1,15%
LOTE N° SESENTA Y DOS	189.00 M ²	1,16%
LOTE N° SESENTA Y TRES	189.00 M ²	1,16%
LOTE N° SESENTA Y CUATRO	202.50 M ²	1,25%
LOTE N° SESENTA Y CINCO	217.20 M ²	1,34%
LOTE N° SESENTA Y SEIS	230.00 M ²	1,41%
LOTE N° SESENTA Y SIETE	230.00 M ²	1,41%
LOTE N° SESENTA Y OCHO	216.00 M ²	1,33%
LOTE N° SESENTA Y NUEVE	216.00 M ²	1,33%
LOTE N° SETENTA	216.00 M ²	1,33%
LOTE N° SETENTA Y UNO	216.00 M ²	1,33%
LOTE N° SETENTA Y DOS	216.00 M ²	1,33%

CONCEJO MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER



PA-024

LOTE N° SETENTA Y TRES	216.00 M ²	1,33%
LOTE N° SETENTA Y CUATRO	216.00 M ²	1,33%
LOTE N° SETENTA Y CINCO	216.00 M ²	1,33%
LOTE N° SETENTA Y SEIS	216.00 M ²	1,33%
LOTE N° SETENTA Y SIETE	216.00 M ²	1,33%
TOTAL	16.227.45.45 M²	100,00%

Áreas comunes del conjunto:

Vehiculares, andenes, cancha múltiple y zonas verdes..... 8.776.00 M2

Para determinar el área ponderada se tomó: El 100% del valor del área privada (se determina únicamente con el área de cada uno de los lotes). -----

ARTICULO 41. MODIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD:

La Asamblea General de Propietarios, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del conjunto, podrá autorizar reformas al presente reglamento las relacionadas con modificación de los coeficientes de copropiedad, en los siguientes casos: 1) Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. 2) Cuando al conjunto se adicionen nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo. 3) Cuando se extinga la el conjunto residencial en relación con una parte del conjunto. 4) Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. -----

CAPITULO VIII. SEGUROS, REPARACIONES, RECONSTRUCCIÓN, MODIFICACIONES Y AVISOS. -----

ARTÍCULO 42 SEGUROS: El conjunto deberá constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total del mismo. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. La asamblea de copropietarios definirá la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, sobre los bienes comunes susceptibles de ser asegurados por cuantía que fijará anualmente la asamblea de copropietarios, teniendo en cuenta el valor real del conjunto. Si esta omitiere hacer dicha fijación, lo hará el Consejo de Administración. Si dicho consejo incurriera también en esa omisión el Administrador cuidará siempre de renovar los seguros, en cuantía suficiente para que a cargo de los copropietarios no haya ninguna cuota de coaseguro. Al

Propietarios podrá modificar la cuantía de la multa sin que ello de lugar a la reforma del Reglamento. -----

ARTÍCULO 44. MODIFICACIONES DE LAS UNIDADES PRIVADAS: Para introducir modificaciones en las unidades privadas es necesario el cumplimiento a los siguientes requisitos: 1) Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, solidez o salubridad de la vivienda o del conjunto. 2) Que no afecte los servicios o áreas de uso común. 3) Que no altere las fachadas. 4) Que el propietario tenga la previa autorización escrita del Administrador, quien podrá negarla si la obra contraviene los requisitos anteriores. 5) Que el propietario obtenga de la autoridad competente la correspondiente autorización o licencia, si ella fuere necesaria. -----

ARTÍCULO 45. RECONSTRUCCIÓN DEL CONJUNTO: Se procederá a la reconstrucción obligatoria de las áreas e inmuebles comunes del conjunto en los siguientes eventos: 1) Cuando la destrucción o deterioro del conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. 2) Cuando no obstante ser la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del conjunto, la Asamblea General de Propietarios decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con los coeficientes de copropiedad y el administrador estará a cargo de recoger las cuotas de cada uno de los copropietarios. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente. -----

PARÁGRAFO TERCERO: La totalidad de las indemnizaciones o pago de siniestros derivados de las pólizas de seguros tomadas por la Administración, serán destinados en primer término, a la reconstrucción de los inmuebles, en los casos que sea procedente. Si tal situación no puede realizarse, el valor de tales indemnizaciones se distribuirá entre los propietarios de las unidades privadas, en proporción al porcentaje o cuota de participación a que se ha hecho referencia. -----

CAPÍTULO IX. LIMITACIONES, DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS. -----

ARTÍCULO 46. LIMITACIONES: Cada propietario actual y sus sucesores a



AA 32144469

cualquier título en el dominio, podrán ejercer sobre su vivienda el derecho de dominio que sobre ellos tienen, en todas sus formas o manifestaciones, con las limitaciones impuestas por la ley para este tipo de propiedad y con las establecidas en este reglamento. A todas estas limitaciones quedan sometidos también los ocupantes tenedores a

cualquier título de los bienes de dominio exclusivo.-----

ARTICULO 47. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS: Son derechos de todos y cada uno de los copropietarios: 1) Participar con voz y voto en la Asamblea General de Propietarios. 2) Elegir o ser elegido como miembro de los órganos de administración. 3) Impugnar las decisiones de la Asamblea de Copropietarios contrarias a la Ley y las decisiones del Consejo de administración y del administrador contrarias a la Ley y al presente reglamento. 4) Servirse de los bienes y zonas comunes del conjunto de acuerdo con la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios. 5) Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la ley y este reglamento de Administración, pero dentro de las limitaciones que le imponga la ley, la escritura pública de adquisición o este reglamento. 6) Enajenar, gravar, dar anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios. Igualmente son inseparables de su propiedad privada los derechos que a ellas le correspondan en los bienes de propiedad común, por lo cual, en las transferencias del dominio, a cualquier título, se entenderán incluidos tales derechos, sin que puedan ser concedidos en forma separada de la unidad a que acceden. 7) Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exijan la conservación, reparación y administración del conjunto, cuando no lo haga oportunamente el administrador y exigir el reintegro de las cuotas que corresponda a los otros dueños en los gastos comprobados, pudiendo llevarlo al cobro ejecutivamente de acuerdo con las leyes pertinentes. 8) Solicitar la presencia de la policía y demás autoridades competentes en caso de incumplimiento de los propietarios de su obligación de usar los bienes de dominio privado en la forma en que se indica en el artículo dieciséis (16) del Reglamento. 9) Solicitar al administrador la convocatoria de la Asamblea General de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario. 10) Los propietarios, usuarios o tenedores del conjunto, tendrán derecho a unas condiciones de vida digna, a la privacidad, a la recreación, a la libre circulación



CONCEJO MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER
PA-021

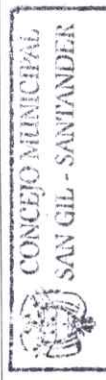
por las áreas comunes del conjunto tendrán derecho a reunirse, a organizarse para fines lícitos y el derecho a participar en la vida social comunitaria. 11) Los propietarios del conjunto, tendrán derecho a acudir a los mecanismos alternos de solución de conflictos, cuando se presenten entre los propietarios o tenedores de los bienes de dominio particular, o entre ellos y el Administrador, o cualquier otro órgano de dirección o control en razón de la aplicación o interpretación del Reglamento y sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales. 12) Los propietarios del Conjunto tienen derecho a que no se les restrinja, en ningún caso, el uso de los bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo, salvo aquellas que vayan en contra de este reglamento. 13) Los propietarios del Conjunto tienen derecho a que en caso de imposición de sanciones por la Asamblea General de Propietarios, en los términos indicados en este Reglamento, se les respeten sus derechos fundamentales al debido proceso, el derecho a la defensa, contradicción e impugnación, salvo aquellas que delegue la junta de administración. 14) Los propietarios del Conjunto tienen derecho a que se les distribuya, de conformidad a sus coeficientes de copropiedad y las normas legales aplicables, el importe de las indemnizaciones provenientes de pólizas de seguros, en los casos en que se decida la no reconstrucción total o parcial del Conjunto. 15) Los propietarios del Conjunto tienen derecho a la participación democrática y comunitaria, dentro del mismo, en los términos indicados en este Reglamento. 16) Los propietarios, usuarios o tenedores de las unidades privadas, pueden usar y disfrutar los bienes comunes, conforme a su destinación natural dándoles el cuidado y uso necesarios para no perturbar el derecho de los demás propietarios, siendo responsables hasta de la culpa leve en el ejercicio de tales derechos, con las limitaciones establecidas en el presente reglamento. 17) Los propietarios o quienes representen sus derechos podrán ceder la tenencia de su unidad privada a cualquier título, pero el tenedor tendrán los mismos derechos y estará sujeto a las mismas obligaciones y prohibiciones consagradas para el titular del dominio, tanto en el uso de su unidad privada como en el de los bienes y áreas comunes. En este caso, el tenedor será solidariamente responsable con el propietario en el pago de las cuotas y expensas asignadas a la unidad privada. En los contratos de arrendamiento que celebraren cualquiera de los propietarios de las unidades privadas, se establecerá la obligación de acogerse al presente Reglamento de Propiedad del **CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II**, dejando constancia de haberse entregado una copia a la arrendataria. 18) Derecho a usar el salón comunal para reuniones sociales de

32144470

carácter estrictamente familiar, observando que los niveles de ruido no afecten la tranquilidad de los demás residentes. Para tal efecto el propietario o usuario cabeza de familia efectuará solicitud escrita al administrador, mínimo con ocho (8) días de anticipación. El horario establecido para su uso será domingo a jueves hasta las 11 00 p.m. (Si el lunes es festivo, entonces sería de lunes festivo a jueves), viernes y sábado hasta las 2.00 a.m. (Si el lunes es festivo, entonces sería viernes, sábado y domingo). Se exige el estricto cumplimiento y es de total responsabilidad de quien organiza la reunión el aseo del salón comunal y el comportamiento de los invitados, debiendo responder por los daños causados dentro y fuera del salón comunal o del conjunto. El uso del salón comunal terraza tendrá un costo o valor que será establecido por la Asamblea de Copropietarios.

PARÁGRAFO. Para efectos de la organización y ejercicio de los derechos de los propietarios, la administración deberá llevar un libro en el que consten los datos separados de cada unidad, donde se registrará el nombre del propietario o propietarios, número de escritura o título de propiedad, matrícula inmobiliaria y cédula catastral, nombre e identificación de las personas a quienes se otorga en tenencia o arrendamiento y las limitaciones o gravámenes que las afecten.

ARTICULO 48. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES PRIVADAS: Son obligaciones de todos y cada uno de los copropietarios: 1) Dar a los bienes de dominio exclusivo la destinación señalada para cada uno de ellos en este reglamento. El cambio de destinación solamente lo podrá hacer con aprobación de la Asamblea de Copropietarios. 2) Pagar cumplidamente, dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias y extraordinarias y, contribuciones que le sean asignadas y que le correspondan para la administración, reparación, sostenimiento o mantenimiento de los bienes comunes, seguros, multas y mejoras voluntarias que fueren aprobadas por la Asamblea General, así no ocupe su bien privado o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común, existiendo incluso, solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor y entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio, los pagos descritos en el presente numeral se harán de la siguiente manera A - casas terminadas el 100% de cuota establecida. B.- casas en construcción el 50%. C.- lotes el 25%. 3) Llevar a cabo

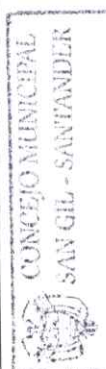


oportunamente las reparaciones necesarias para la conservación de sus respectivas unidades privadas, lo que debe hacer a sus exclusivas expensas en la debida oportunidad y de acuerdo con sus características iniciales. 4) Para practicar cualquier trasteo o mudanza se deberá obtener el paz y salvo y autorización escrita del Administrador en el cual se exprese la hora y el detalle del trasteo. 5) Informar a la administración todo caso de enfermedad infecciosa o contagiosa y desinfectar su unidad privada conforme a la normatividad vigente expedida por la Secretaría de Salud Municipal o las respectivas autoridades de higiene. 6) Poner el máximo cuidado y diligencia en cuanto a la integridad y conservación de los bienes de uso común, respondiendo hasta de la culpa leve. 7) Responder solidariamente ante la copropiedad por los daños y perjuicios que ocasionen los tenedores, usuarios y usufructuarios de su bien de dominio exclusivo. 8) Comunicar a la administración sobre su dirección y sobre cualquier transacción sobre el bien de dominio exclusivo y notificar por escrito a la administración dentro de los diez (10) días siguientes a la adquisición de una vivienda su nombre, domicilio, lo mismo que el número y fecha de la escritura de propiedad. 9) Cancelar las primas de seguros correspondientes y mantener aseguradas las unidades de dominio exclusivo contra riesgo de incendio y terremoto por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro, una vez hayan sido aprobados en asamblea de copropietarios. 10) Permitir la entrada a la vivienda de su propiedad al Administrador del Conjunto siempre que sea necesario para el cumplimiento de este Reglamento o de las funciones que le competen, tales como la de vigilancia, seguridad y ejecución de trabajos de interés común; o al personal encargado de proyectar, inspeccionar y realizar trabajos en beneficio de la copropiedad o de cualquiera de los copropietarios. 11) Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso y goce de su bien de dominio particular y pactar expresamente, que el inquilino u ocupante a cualquier título conoce y se obliga a respetar este reglamento. 12) Acatar a las autoridades internas del Conjunto y cumplir sus órdenes, al particular cada propietario deberá atender y asistir cumplidamente a la Asamblea General de Copropietarios y a toda reunión que con carácter general se convoque para efectos de desarrollar o emprender actividades que redunden en beneficio de la copropiedad. La no asistencia del propietario o su delegado se sancionará con multa equivalente a dos salarios mínimos diarios vigentes, se exceptúa la fuerza mayor, debidamente comprobada dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha de realización de la reunión o asamblea. 13) No enajenar o conceder el uso de la unidad privada para usos y fines distintos a los que autoriza este



AA 32144471

Reglamento. 14) No obstruir en ninguna forma, las instalaciones de servicios, las áreas comunes, puertas demás elementos y áreas que sirvan para la locomoción, servicios, reunión de los propietarios, moradores u ocupantes del conjunto y, en general dificultar el acceso o paso por ellos, en caso de construcción o remodelación de una unidad familiar o vivienda en caso de construcción o remodelación de una unidad familiar o vivienda. 15) En caso de venta o de transferencia de dominio, cada propietario se obliga a comunicar al Administrador el nombre y domicilio del nuevo adquiriente; a solicitar y obtener paz y salvo del Administrador sobre el pago de las expensas comunes y exigir al nuevo propietario que la escritura de venta respectiva exprese su conformidad con este Reglamento y sus eventuales modificaciones. 16) No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad del Conjunto. 17) Los propietarios deberán respetar el derecho de todos los moradores a unas condiciones de vida digna, a la privacidad, a la recreación, a la libre circulación. Al derecho de todos de participar en la vida social comunitaria. 18) No se deben emitir ningún tipo de contaminación visual, de ruido, olor, partículas y de cualquier otro elemento que trasciendan y que ellos generen incomodidad, bien sea en sus unidades privadas o en áreas comunes. 19) No modificar las fachadas externas e internas de unidades privadas, ni del Conjunto, no colgar ropas, alfombras, letreros, avisos, carteles y otros elementos similares en las paredes externas e internas, puertas, ventanas o áreas de uso común, salvo nomenclatura. Someter a la aprobación de la junta de administración los proyectos de decoración, arreglo exterior o cualquier colocación de avisos en el exterior de la unidad privada. 20) No instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás propietarios o que causen daños o interfieran los servicios del Conjunto. 21) Cumplir con la reglamentación y el establecimiento de los requisitos para la permanencia de animales domésticos. 22) No arrojar basuras, ni sacudir alfombras, ropas y otros elementos en las ventanas o áreas de uso común. 23) Cada propietario debe velar por el buen funcionamiento de los aparatos e instalaciones de su unidad privada. 24) Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad a cualquier título, con sus actos y



PA-001

omisiones, en especial por las multas que la administración imponga al usuario por la violación de las leyes o de este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él comparten el uso o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada. 25) Obrar en forma solidaria y humanitaria con las demás personas y proteger el espacio público adyacente del Conjunto. 26) Informar a los órganos de administración, con la mayor brevedad posible, los hechos que configuren violación a las normas contenidas en el presente reglamento. 27) Cumplir totalmente con las obligaciones que se le impongan en este reglamento o las que con posterioridad determine la Asamblea General de Propietarios y el Consejo de Administración. 28) La tenencia de mascotas quedará sujeta a lo establecido en el 33 del presente reglamento. 29) Todas las demás que este reglamento o la ley le impongan. - - -

ARTICULO 49. DEBERES DE LOS USUARIOS CON RESPECTO AL PARQUEO DE VEHICULOS: Cada propietario hará uso de su zona de parqueo frente a su residencia o dentro de ella, de conformidad con las siguientes normas:

A) Todo usuario estacionará su vehículo personalmente, o por medio de recomendado. B) Todo usuario será responsable por los daños que él o su recomendado cause a otro vehículo o a una persona dentro del parqueadero. Las diferencias que de esto surjan deberán ser solucionadas ante las autoridades competentes. C) Los usuarios deberán dejar su vehículo debidamente cerrado (maleta, portezuela, vidrios, etc.). D) Cualquier daño causado por un propietario o por su recomendado a otros vehículos dentro del parqueadero, deberá ser reportado al administrador, quien según las circunstancias, deberá llamar las autoridades de tránsito. E) Ningún propietario o usuario de estas zonas podrá estacionar su medio de transporte fuera de las líneas expresamente demarcadas para ello, tanto en los planos como en el espacio material, aún cuando tiene derecho a transitar por zonas reservadas para la circulación, esto no lo faculta para perturbar el libre movimiento a otros. F) No podrán hacerse reparaciones, salvo las absolutamente necesarias para retirar el medio de transporte y llevarlo a otro sitio para reparación definitiva, ni servicios de lavado a los medios de transporte dentro de estas zonas de parqueo. Sólo se permitirá el cambio de llantas pero en tal forma que no se obstruyan las zonas de circulación vehicular. G) Queda expresamente prohibido estacionar frente a las viviendas buses, camiones o volquetas y, en general vehículos con capacidad superior a una tonelada. H) Se prohíbe el almacenamiento de combustible y otros materiales inflamables, por considerarlo perjudicial y peligroso para todos los propietarios. Cualquier accidente por esta

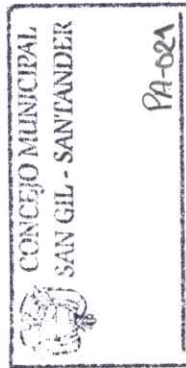
32144472

causa será imputable al infractor, quien responde hasta por culpa leve por los daños causados y con la ley. I) En caso de que un automóvil presente escape de gasolina o combustible, se requerirá inmediatamente a su propietario para su retiro y deberá hacerlo reparar inmediatamente para evitar el riesgo de incendio. J) Queda prohibido estacionar vehículos frente a la vivienda de un copropietario sin su respectiva autorización al igual que en las diferentes áreas comunes sin la autorización del administrador del conjunto. -----

PARÁGRAFO. La presente reglamentación sólo podrá ser modificada o derogada mediante decisión que al respecto tome la Asamblea General de Propietarios, con mínimo el setenta por ciento (70%) de la totalidad de las cuotas de participación en la persona jurídica. -----

ARTÍCULO 50. PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS:

Queda expresamente prohibido como contrario a la destinación de los bienes y al ejercicio de los derechos de los demás, los siguientes actos ejecutados con relación a los bienes afectados al uso común y a los bienes de dominio exclusivo: A) Obstruir las zonas de circulación de peatones, porterías, áreas y zonas comunes y demás áreas que sirven para la circulación, de manera que dificulte el tránsito de personas y vehículos, excepto los casos contemplados en este reglamento. B) Usar las zonas anteriormente descritas, como sitio de reuniones o destinarlas a cualquier otro fin u objeto que los haga inservibles para los fines previstos en el presente reglamento. C) Darle a su unidad de dominio exclusivo una destinación distinta a la prevista en el presente reglamento o contraria a la ley, de acuerdo al artículo 16 del presente reglamento. D) Instalar en los sitios o zonas comunes, puestos de venta o usarlos como zonas de depósito o almacenamiento de mercancías. E) Sostener en las paredes, pisos, muros, techos de dominio común o muros colindantes, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos o cavidades en los mismos o ejecutar cualquier otro acto que atente contra la solidez, seguridad e integridad del conjunto. F) Producir ruidos o bullicio o conectar a alto volumen aparatos de radio, televisión o altoparlantes y en general realizar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios o usuarios, clientes o visitantes de las unidades privadas o bienes comunes. G) Acumular cualquier tipo de basura o desechos en su unidad, en perjuicio de la salubridad de los demás propietarios, usuarios, tenedores o público en general. H) Utilizar la



fachada exterior común de la edificación, para colocar algún tipo de aviso o elementos o colocarlos en las columnas o espacios comunes. I) Ejecutar modificaciones o reformas en su unidad privada, sin la respectiva aprobación exigida en este reglamento. J) Almacenar o conservar sustancias húmedas corrosivas, explosivas o que produzcan malos olores o emanaciones peligrosas que puedan afectar estructuras o pongan en peligro la integridad de la construcción o la seguridad de las personas. K) Usar combustibles en cualquier tipo de aparatos o instalaciones sin la aprobación de la Administración. L) Arrojar por los desagües o ductos, elementos que puedan obstruirlos, así como destapar cañerías con elementos o sustancias que los inutilicen o dañen en cualquier forma. M) Instalar antenas de radio, televisión o cables aéreos de conducción eléctrica, telefónica o similar, sin la autorización previa del Administrador. N) No podrá hacer ningún tipo de modificación a la fachada exterior ni interior del Conjunto. O) Utilizar el salón comunal y áreas comunes para fines comerciales, políticos o religiosos. P) Se prohíbe expresamente utilizar las ventanas interiores y exteriores, balcones y terrazas para secar, asolear o tender objetos tales como: alfombras, tapetes, zapatos, sábanas, ropas, etc. Q) Se prohíbe el ingreso al conjunto de mini tecas. R) Se prohíbe efectuar ensayos de orquestas, grupos musicales o mini tecas dentro del conjunto. S) Se prohíbe efectuar arreglos en las unidades privadas o en áreas comunes en horarios diferentes a los siguientes: de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m. y el sábado de 7:00 a.m. a 12:00 a.m. NOTA: No se permite la permanencia de obreros dentro de las casas en construcción en horas nocturnas y/o fines de semana. T) Las demás prohibiciones contempladas en el presente reglamento y las que le sean impuestas por la ley o aprobadas por los órganos administración. -----

CAPITULO X. IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS PUBLICOS. -----

ARTÍCULO 51. IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS

PÚBLICOS: Los impuestos, impuesto predial y contribuciones de valorización, tasas y demás gravámenes que afecten las unidades privadas, serán cubiertos por los respectivos propietarios independientemente, así como las tarifas de servicios públicos. En caso de que alguno de estos conceptos deba ser pagado por la Administración, ésta tendrá derecho a repetir contra el propietario de la unidad a la que se le ha asignado el costo, sin perjuicio de la solidaridad existente con los usuarios o tenedores. Los impuestos, tasas y contribuciones que graven la totalidad del Conjunto, serán pagados por todos los

32144473



copropietarios, de acuerdo a lo establecido en el presente reglamento. Las cuentas del contador común de acueducto y energía para las zonas comunes del **CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II**, serán pagadas por todos los copropietarios, cuenta que será cargada en el correspondiente recibo de pago por consumo del respectivo servicio. -----

PARAGRAFO: El Conjunto, conforme a lo indicado en el artículo 83 de la Ley 675 de 2001, es una persona jurídica sin ánimo de lucro que no está obligada al pago de impuesto de renta y complementarios. -----

CAPITULO XI. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN, ADMINISTRACIÓN Y CONTROL.

ARTÍCULO 52. ENUMERACIÓN DE LOS ÓRGANOS DE DIRECCIÓN, ADMINISTRACIÓN Y CONTROL: Los órganos de dirección, administración y control del **CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II**, son: A) La Asamblea General de Copropietarios. B) La junta de Administración. C) El Administrador. D) El Revisor Fiscal. -----

ARTÍCULO 53. DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS. INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES: La Asamblea General la constituyen los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la Ley y en el presente Reglamento. Todos los propietarios de bienes privados que integran el Conjunto, tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el Administrador y demás órganos y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del Conjunto. -----

ARTICULO 54. DE LA REPRESENTACIÓN EN LA ASAMBLEA GENERAL DE LOS PROPIETARIOS: Cualquier propietario podrá hacerse representar ante la Asamblea General, siempre que confiera mandato en forma expresa y por escrito, indicando las limitaciones o alcances del poder, la designación de su representante y la fecha de la sesión para la cual se confiere. En todo caso, no podrá asistir más de un representante por cada unidad privada y se establece que una misma persona no podrá representar a más de (5) propietarios, incluyendo su propia unidad. Se prohíbe expresamente a los miembros de la junta de Administración, sus suplentes, al Administrador y al Revisor Fiscal, ejercer la representación de terceros en la Asamblea, salvo el ejercicio de sus

CONCEJO MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER
PA-021

propios derechos como titulares de dominio sobre alguna unidad privada. - - - - -

PARÁGRAFO Se entiende que cuando por cualquier causa una unidad privada pertenezca a varios propietarios, estos deberán designar una sola persona para que ejerza la representación de todos ante la Asamblea. Igualmente si el propietario es una persona jurídica, estará representada en la Asamblea por una sola persona natural, ordinariamente su representante legal o a quien este delegue - - - - -

ARTÍCULO 55. NATURALEZA Y FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS La Asamblea General de Propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica surgida por mandato legal, y tendrá como funciones las siguientes, además de las establecidas en la Ley: 1) Examinar, aprobar o improbar los estados financieros de fin de ejercicio y las cuentas que anualmente deberá rendir el Administrador por conducto de la junta de Administración. Si no se logra esta aprobación, la misma Asamblea nombrará una comisión de tres (3) miembros para que haga el examen de las cuentas y rinda informe ante la Asamblea Extraordinaria reunida expresamente para ello, la que puede sesionar con cualquier quórum y decidir por mayoría simple de los asistentes. 2) Revisar y aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberá someter a su consideración el Administrador. 3) Elegir y remover los miembros de la junta de Administración para un periodo de dos (2) años. 4) Decidir la elección para un periodo de un año y dado el caso, la remoción libre del Revisor Fiscal y su suplente, y señalarles la cuantía y forma de pago de su remuneración, en caso de que la Asamblea lo señale. 5) Definir cuota de administración para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar en la misma forma el fondo de imprevistos y fondo de reserva, determinar el plazo de pago, la forma de recaudo y su exigibilidad, así como las sanciones a los morosos o incumplidos. 6) Crear los cargos que estime necesarios y fijarle su asignación, celaduría, jardinería, portería etc. 7) Crear e incrementar en la cuantía y forma que estime conveniente las reservas para el pago de prestaciones a los trabajadores del CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II. 8) Aprobar las reformas al presente Reglamento, de acuerdo con las formalidades y requisitos exigidos en la ley o en estos estatutos. 9) Revocar o modificar como órgano supremo de dirección y administración las decisiones de la junta de administración. 10) Dirimir las controversias que se presenten entre el consejo de administración y el administrador y entre estos y los propietarios. 11) Delegar a la junta de administración las funciones que a bien tenga. 12) Fijar o autorizar anualmente

32144474

la cuantía de los seguros legalmente obligatorios contra incendio y terremoto. 13) Decidir la reconstrucción total o parcial del Conjunto, conforme ha previsto en la ley y en este Reglamento. 14) Decidir sobre la contratación de seguros diferentes a los legalmente obligatorios, como los de responsabilidad civil extracontractual, daños en equipos comunes, etc. 15) Adoptar en general todas las medidas que reclamen el cumplimiento de la ley y este reglamento y que atienden el interés general de los propietarios. 16) Aprobar la construcción de mejoras voluntarias, reparaciones, ampliaciones o remodelaciones y cambios en el diseño y fachada del inmueble, adopción de reformas de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en la fachada del Conjunto, por mayoría de votos que represente por lo menos el setenta por ciento (70%) de los de propietarios. 17) Conocer y resolver, en fin, todo asunto de interés general para la copropiedad, de toda medida necesaria o conveniente al bien común y de todo acto, contrato o empresa tendiente a asegurar la estabilidad del Conjunto o la mejor funcionalidad de los servicios de la misma, reconociendo los derechos de cada propietario, pero haciendo primar el interés general. 18) Decidir sobre la procedencia de sanciones, ya sean pecuniarias o de limitaciones a la utilización de ciertos servicios, para quienes incumplan con las obligaciones previstas en la ley o en el Reglamento, siempre con observancia del debido proceso y del derecho de defensa. 19) Reglamentar la destinación, uso y goce de los bienes comunes, decidir sobre las modificaciones y en general tomar cualquier decisión que afecte el uso y goce de los mismos. 20) Decidir, en cuanto sea posible, previa autorización de las autoridades Municipales competentes y de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser de dominio particular de la persona jurídica. 21) Decidir en caso de que exista duda, el carácter de esencial o no de un bien común. 22) Autorizar y reglamentar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando la autorización respectiva no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismo, y que la Explotación se ubique en tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes y no afecte la estructura del Conjunto. 23) Expedir y aprobar la reglamentación interna sobre los requisitos para la permanencia de animales domésticos en el Conjunto. 24) Regular en forma aún más restrictiva que las autoridades

CONCEJO MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER

PA-021

sanitarias, urbanísticas y de policía, para una adecuada convivencia y funcionalidad del Conjunto y de los inmuebles vecinos, los niveles tolerables de incidencia o inmisión de las Señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que se genere en las unidades privadas o en áreas comunes y que trasciendan al exterior. 25) Ejercer las funciones inherentes a su actividad y que no estén atribuidas a otro órgano o persona, por leyes, decretos o por el presente Reglamento. 26) Aprobar la disolución, división o liquidación de la persona jurídica en los casos y la forma indicada en la ley y en este reglamento y determinar la forma de hacerse la liquidación. 27) Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos que se determina en el reglamento del conjunto. 28) Autorizar al administrador para ejecutar actos o celebrar contratos cuando la cuantía o la naturaleza de los mismos exceda el límite de sus facultades. 29) Propender por la convivencia de los moradores del Conjunto, la protección del espacio público y por la concertación para la solución de los conflictos de convivencia que pudieren presentarse. 30) Adoptar un Reglamento Interno, si lo considera conveniente que tendrá carácter de obligatorio para todos los propietarios, usuarios o tenedores, vigilando su cumplimiento. 31) Autorizar las reformas de las unidades privadas cuando se refieran a la presentación general del inmueble o las divisiones materiales de las mismas. 32) Considerar los informes que anualmente deben rendir la junta de administración, el Administrador y el Revisor Fiscal. 33) En general, conocer y decidir sobre los asuntos de interés general de la comunidad, que no estén atribuidos a otras competencias. 34) Las demás funciones fijadas en la ley y en el Reglamento. - -

PARÁGRAFO. Cuando la Asamblea vaya a efectuar la elección de los miembros de la junta de Administración se hará votación por el sistema de listas.

ARTICULO 56. REUNIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS. La Asamblea General de Propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y el presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el Administrador, con antelación no inferior a quince (15) días calendario. La Asamblea General de Propietarios se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del Conjunto así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Revisor Fiscal, o de un número plural de

32144475

propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los de los propietarios. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes del CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II, a

la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. -----

PARAGRAFO TERCERO. Las reuniones de la Asamblea General de Propietarios será presidida por quien sea elegido por la misma asamblea por mayoría absoluta y como secretario se desempeñará quien sea designado por la misma asamblea o por quien ejerce la administración general. -----

ARTÍCULO 57. REUNIONES POR DERECHO PROPIO DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS: Si no fuere convocada la Asamblea General de Propietarios, se reunirá, en forma ordinaria, por derecho propio, el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal, en sesión escogido por la junta de administración. -----

ARTICULO 58. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS: Si convocada la Asamblea General de Propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará una nueva reunión que se realizará ocho (08) días calendario, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, esto sin perjuicio de lo previsto en la ley y en este Reglamento para efectos de mayorías calificadas. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en este artículo. -----

ARTÍCULO 59. QUORUM Y MAYORIAS: Con excepción de los casos en que la ley o este Reglamento exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo anterior, la Asamblea General de Propietarios, sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por o menos, más de la mitad de los propietarios, tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los propietarios representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de este reglamento, se podrá exigir una mayoría superior al setenta

CONCEJO MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER



PA-021

por ciento (70%) de los propietarios que integran el conjunto.

ARTICULO 60. DECISIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS QUE EXIGEN MAYORIA CALIFICADA: Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones de la Asamblea General de Propietarios del Conjunto, requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los propietarios que lo integran: 1) Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en el uso y goce. 2) Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. 3) Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. 4) Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. 5) Reforma de los reglamentos internos que se hubieren establecido por la Asamblea General y reforma del Reglamento. 6) Desafectación de un bien común no esencial. 7) Reconstrucción del Conjunto en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). 8) Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. 9) Adquisición de inmuebles para el conjunto, cuyo monto supere cuatro veces el valor de las expensas mensuales. 10) Liquidación y disolución.

ARTICULO 61. ACTAS: Las decisiones de la Asamblea General de Propietarios se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y los votos emitidos en cada caso. En los eventos en que la Asamblea General de Propietarios decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el Administrador debe poner a disposición de los propietarios del Conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de la publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella mientras no se demuestre falsedad de la copia o de las actas. El Administrador deberá entregar copia del acta a los copropietarios que la soliciten.

32144476

PARÁGRAFO Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia del acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

ARTICULO 62. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES

DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS: El Administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General de Propietarios cuando no se ajusten a las prescripciones legales o a este Reglamento. La Impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

PARÁGRAFO. Exceptúense de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la Asamblea General, por medio de la cual se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, las que se regirán por lo dispuesto en el capítulo segundo, del título II de la Ley 675 de 2001, en este Reglamento.

ARTICULO 63. DEL ADMINISTRADOR DEL CONJUNTO: La representación legal de la persona jurídica y la administración del CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II-, corresponderá al Administrador designado por la junta de Administración, quien podrá ser persona natural o jurídica. Se elegirá el Administrador para periodos de un (1) año, pudiendo ser reelegido por más periodos o removido en cualquier tiempo, a juicio de la junta de Administración. Los actos y contratos que celebre el Administrador en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros, máxime si el cargo es remunerado. Se presumirá la culpa leve del Administrador en los casos de incumplimiento o exlimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento.

PARAGRAFO PRIMERO. En caso de ser el Administrador una persona jurídica, actuará en representación del representante legal de la citada persona jurídica, quien deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, lo cual se mostrará en

CONJUNTO MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER

PA-024

los términos del reglamento que para tal efecto expida el Gobierno Nacional.

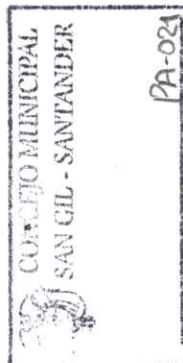
PARAGRAFO SEGUNDO. Cada vez que sea cambiado el Administrador se deberá dar informe a la autoridad municipal encargada de llevar el registro y certificación, como lo dispone al respecto la Ley 875 de agosto 3 de 2001.

PARAGRAFO TERCERO. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuara como representante legal de la persona jurídica el presidente de la junta de Administración o el presidente de la asamblea general.

ARTICULO 64. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR: La administración inmediata del Conjunto estará a cargo del Administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sin perjuicio de las facultades legales que le corresponden, el Administrador de la persona jurídica del conjunto tendrá las siguientes funciones: 1) Colaborar con la Asamblea General de Propietarios en la vigilancia del estricto cumplimiento de las disposiciones legales que regulan los derechos y las obligaciones de los propietarios y/o residentes, haciendo conocer de la Asamblea General las irregularidades y si es el caso, ponerlas en conocimiento de las autoridades competentes. 2) Representar judicial y extrajudicialmente al conjunto y conceder u otorgar poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 3) Proponer a la junta de Administración todas las iniciativas que considere convenientes para la buena marcha de la administración en reuniones ordinarias y extraordinarias. 4) Elaborar las actas de las reuniones de asamblea de copropietarios y del Consejo de administración, hacerlas aprobar y asentadas cronológicamente en los libros correspondientes. 5) Proveer los empleos creados por la junta de administración, seleccionar y supervisar todo el personal al servicio del conjunto, vigilando el cumplimiento todas las obligaciones laborales; contrato de trabajo, pago de salarios, prestaciones sociales, atender en representación del Conjunto los reclamos de los trabajadores ante las autoridades laborales, vigilar el cumplimiento por parte de los empleados, de sus obligaciones laborales, utilizando para ello los mecanismos de registro y control que considere necesarios. 6) Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento debidamente aprobadas por la Asamblea, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 7) Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y respectiva ejecución presupuestal, así como presupuesto detallado de gastos e

32144477

ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 8) Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del Conjunto, en la forma que se indica en este reglamento, las actas de Asamblea General de Propietarios y de la junta de Administración. 9) Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del Conjunto o supervisar esta labor en caso de que estuviere encomendada a otra persona. 10) Llevar directamente bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de Asamblea General de Propietarios y de registro de propietarios y residentes y atender la correspondencia relativa al Conjunto. 11) Contratar y mantener bajo directa dependencia y responsabilidad laboral de la copropiedad, uno o varios, porteros, celadores, empleados de aseo y mantenimiento, etc., bajo cuyo cuidado y responsabilidad personal este permanentemente el conjunto, su custodia, limpieza, seguridad, reparaciones y llaves de los bienes de dominio común. Igualmente podrá dar por terminado esos contratos. 12) Atender los reclamos y sugerencias formulados por los propietarios y ocupantes de los bienes de dominio exclusivo con relación al funcionamiento y utilización de los bienes comunes, al desempeño de sus labores y a la conducta de los empleados de las labores, resolviendo siempre cuando no sea competencia estatutaria de la Asamblea o de la junta de Administración las divergencias que se presentasen en el ejercicio de sus funciones. 13) Contratar y mantener vigentes las pólizas de seguros exigidas por la Ley y este Reglamento y las que disponga la Asamblea General o la junta de Administración y, gestionar las indemnizaciones correspondientes a esos seguros, en caso de siniestro, según lo previsto en el presente reglamento. 14) Verificar todos los actos y contratos que, en materia civil, comercial o administrativa, guarden con sus facultades y obligaciones una relación directa o necesaria de medio a fin, o que no guardandola, hayan sido expresamente autorizados por la Asamblea de Copropietarios. 15) Disciplinar el uso de bienes comunes, de manera que estén al servicio de cualquiera de los copropietarios y de quienes por título lícito también tengan derecho a utilizarlos como usuarios, arrendatarios, habitantes o visitantes, y reglamentar normas sobre la recolección y evacuación de basuras. 16) Contratar las mejoras y reparaciones materiales que haya ordenado la asamblea de copropietarios en forma concreta, con autorización de carácter general y también las de carácter urgente, para la higiene, seguridad y debida utilización del conjunto; Debiendo en todo caso



conseguir la aprobación de la junta de Administración, en caso de que no hubiere partida suficiente en el presupuesto del ejercicio anual correspondiente.

17) Resolver, en cuanto le sea posible y no corresponda legal o estatutariamente a otro organismo o entidad, las divergencias que surjan entre los propietarios u ocupantes de las unidades privadas con relación a estos, a su destinación y a la debida utilización de los bienes y servicios comunes, dando cuenta según el caso, la junta de Administración o a la asamblea de copropietarios.

18) Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado, cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

19) Invertir los fondos recaudados para el conjunto, por cualquier concepto, en forma que garantice su liquidez para la época en que deban hacerse los pagos, siguiendo al efecto las instrucciones de la Asamblea de copropietarios y en defecto de esta, de la junta de Administración.

20) Hacer por cuenta del conjunto los pagos que sean procedentes, evitando la mora y con cargo al presupuesto respectivo.

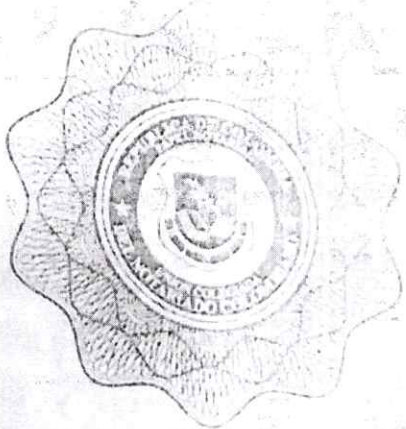
21) Cuidar diligentemente que cada propietario u ocupante use su bien de dominio particular, en la forma prevista en este reglamento, y que, en consecuencia, no lo haga servir a objetos diferentes de los convenidos, no perturbe los derechos de los otros copropietarios y no comprometa la seguridad, solidez y salubridad del conjunto, o de sus vecinos y aplicar al efecto, en forma directa o coactiva las sanciones que autorizare la Asamblea de Copropietarios o la junta de Administración.

22) Ejercer, en fin, con relación al Conjunto, todas las actividades que no estándole prohibidas legal o estatutariamente, se acostumbre asignar a los administradores de bienes sujetos al régimen de este reglamento, solucionando así los vacíos o contradicciones que resultare de este reglamento.

23) Cuidar y vigilar los bienes comunes, velando por la conservación, el mantenimiento y buen uso de los mismos, de las áreas, instalaciones y servicios comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos, de conformidad con las facultades y las restricciones establecidas en el Reglamento.

24) Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio del conjunto que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General en el acto de desafectación de conformidad con el Reglamento.

25) Contratar, dirigir y controlar los trabajos de reparaciones, de mejoras o de conservación que ordene la Asamblea General.



AA 32144479

periodos de dos (2) años en la forma estipulada en el parágrafo del artículo 55 del presente reglamento, pudiendo ser reelegidos en forma indefinida o removidos en cualquier tiempo por la misma asamblea que para el efecto se cite. No obstante su periodo, los miembros de la junta permanecerán en sus cargos mientras la asamblea

no los reemplace.

PARÁGRAFO. Para ser miembro de la junta de Administración se requerirá ser propietario de unidad privada o representante legal debidamente acreditado del ente jurídico propietario de la unidad o residente siempre y cuando tenga poder del propietario del inmueble; así mismo la unidad privada debe encontrarse al día en el pago de sus obligaciones. Si alguno fuere elegido sin reunir estos requisitos o si los perdiere durante el ejercicio del cargo, no podrá actuar y será reemplazado por el suplente hasta terminar el respectivo periodo.

ARTÍCULO 69. QUÓRUM Y MAYORIAS DE LA JUNTA DE ADMINISTRACIÓN:

La Junta de Administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros. Sesionará válidamente en forma ordinaria, por lo menos una vez al mes, previa convocatoria del Administrador y en forma extraordinaria podrá reunirse en cualquier tiempo a solicitud de su Presidente o del Administrador. Podrá deliberar con la presencia de por lo menos tres (03) de sus miembros principales y tres (03) suplentes y sus decisiones se tomarán por mayoría absoluta (dos terceras partes) de los votos de los asistentes a la respectiva reunión, sin que en ningún momento el número de votos favorables sea inferior a tres. Se entiende que la presencia del miembro principal excluye para la determinación del quórum la del suplente, quien podrá asistir con voz pero sin voto. De lo sucedido en las sesiones se dejará constancia en un acta, que llevará la firma de quien la presida y del secretario y se insertará en el libro especialmente asignado para ello. Los servicios de la Junta de administración no tendrán remuneración económica y los miembros de esta actuarán con un mandato atendiendo al común en el cual deben inspirarse todos sus actos.

ARTICULO 70. FUNCIONES DE LA JUNTA DE DMINISTRACIÓN:

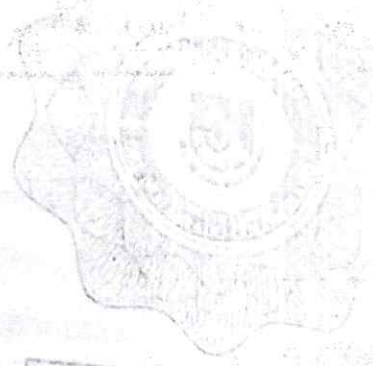
La Junta de Administración le responderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que el conjunto cumpla sus fines. Son funciones y atribuciones de la Junta de Administración: 1) Hacer las restricciones o ampliaciones que se consideren necesarias en la ejecución del presupuesto anual. 2) Autorizar al administrador

CONCEJO MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER

PA-024
SECRETARIA GENERAL

para que haga las reparaciones de carácter urgente para la seguridad y debida utilización del Conjunto cuando no hubiere partida suficiente en el presupuesto, o bien, ordenar directamente estas reparaciones. 3) Autorizar la creación de cargos para la planta de personal, para atender a la prestación de los servicios generales y a la conservación y sostenimiento de los bienes de servicio común, determinando sus funciones y salarios. Convocar a la asamblea de copropietarios a reunión ordinaria cuando el administrador no lo hiciere oportunamente, y a reuniones extraordinarias en los casos previstos en este reglamento y cuando lo considere necesario o conveniente. 5) Elegir entre sus miembros principales el presidente de la Junta. 6) Intervenir en la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o entre estos y la administración y que no hayan sido posibles de solucionar por parte del Administrador dándoles la solución que indique la equidad y la justicia. 7) Adoptar las medidas necesarias para el adecuado uso, protección y disposición de los fondos u otros bienes pertenecientes a la copropiedad. 8) Señalar la póliza de la fianza que debe, presentar el administrador para garantizar el manejo de los bienes y fondos de la copropiedad siempre y cuando se considere oportuno exigir dicha póliza. 9) Designar al Administrador, fijarle su remuneración y determinar la cuantía hasta la cual puede contratar y decidir válidamente. 10) Rendir informes a la asamblea de copropietarios sobre las cuentas y el presupuesto de ingresos y gastos que presente el administrador. 11) Ejercer el control de la gestión del Administrador y cuando lo considere conveniente informar a la Asamblea General al respecto. 12) Dar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuentas o informes que el administrador deba rendirle. 13) Certificar a quien lo solicite, sobre el nombre de la persona inscrita como administrador. 14) Exigir al administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados. 15) Llevar proposiciones a la Asamblea sobre la reglamentación del uso de los bienes y áreas comunes o dictar directamente las reglamentaciones especiales sobre el destino, uso y goce de tales bienes, así como la rentabilidad, cuando sea el caso, aprobando los contratos de arrendamiento respectivos. 16) Estudiar y proponer las reformas al presente reglamento del conjunto. 17) Autorizar al Administrador a designar apoderados judiciales, para el inicio de acciones o procesos judiciales o para decidir por transacción o arbitramento los asuntos de la administración. 18) Considerar la posibilidad de realizar mejoras o reparaciones extraordinarias o urgentes, propuestas por el Administrador, que no estén incluidas dentro del presupuesto ordinario. 19) Rendir anualmente a la

32144480



Asamblea, un informe sobre el funcionamiento del conjunto y de los demás órganos de administración. 20) Autorizar a los propietarios el proyecto de englobamiento de las unidades privadas contiguas, así como la ejecución de obras, mejoras o trabajos de adecuación o remodelación que se pretendan ejecutar en las unidades privadas. 21) Orientar el funcionamiento de la administración y controlar la ejecución de los presupuestos y balances. 22) Coordinar los medios o sistemas de control de la seguridad general del conjunto. 23) Autorizar la venta de los bienes, muebles o elementos de propiedad privada o común, que no cumplan la finalidad para la cual fueron adquiridos. 24) Ordenar el traslado de fondos de un capítulo a otro del presupuesto, dando a la Asamblea las razones que lo justifiquen y autorizar las inversiones de los fondos comunes. 25) Autorizar los contratos que haya de celebrar el Administrador en la cuantía que exceda el límite fijado por la Junta de Administración. 26) Imponer multas o sanciones a los propietarios por el incumplimiento de las obligaciones impuestas por la Ley y el presente reglamento. 27) Todas las demás que le sean delegadas expresamente por la asamblea o que de acuerdo con la naturaleza de las funciones le correspondan. -----

ARTICULO 71. DEL REVISOR FISCAL: El Revisor Fiscal será designado por la Asamblea General de Propietarios para periodos de un año (1) contados a partir de cada ejercicio, tendrá un suplente que reemplazará en sus faltas temporales o absolutas. El revisor debe ser contador público titulado, con matrícula profesional vigente y estar inscrito en la junta central contadores. -----

PARÁGRAFO. El revisor fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el conjunto, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros de la junta de administración. -----

ARTÍCULO 72. FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL: Al revisor como encargado del control de las distintas operaciones de persona jurídica le corresponde ejercer además de las funciones previstas en la ley 675 de 2001, ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, las siguientes: A) Prescribir el sistema de contabilidad que se debe llevar en la administración. B) Presentar a la asamblea, una vez finalizado



CONCEJO MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER

PA-024

cada periodo presupuestal, un informe sobre la ejecución del presupuesto del periodo anterior, sobre la gestión del administrador durante el mismo periodo y sobre la veracidad de las cuentas. C) Dar cuenta a la asamblea de copropietarios de las irregularidades que advierta en la administración. D) Hacer arqueos de caja por lo menos una vez al mes. E) Convocar a reuniones de la asamblea de copropietarios o a la junta de administración cuando lo estime conveniente. F) Autorizar con su firma los balances presentados por el administrador general. G) Velar porque los libros y cuentas de la administración estén al día, de acuerdo con lo dispuesto en la ley y en este reglamento o con las instrucciones de la Junta de Administración o de la asamblea General. H) Examinar todas las operaciones, negocios, correspondencia, actas, inventarios, libros y comprobantes de los diferentes órganos de dirección de la administración. I) Informar por escrito y oportunamente al administrador, a la Asamblea general o a la Junta de Administración, sobre la veracidad de las cuentas y del balance presentado por el administrador, así como las irregularidades existentes en el manejo de las cuentas y presupuestos que se le presente para su estudio. J) Asistir a las reuniones de la Junta de Administración o asamblea de copropietarios, cuando sea citado, en las que podrá intervenir con voz pero sin voto. K) En general, las que se deriven de su condición de contralor de las finanzas de la administración y las que le impongan los demás órganos de dirección. -----

ARTÍCULO 73. FONDO DE RESERVA O IMPREVISTOS. La Asamblea General deberá crear un fondo de reserva que pertenecerá al Conjunto, con el fin de mantener en todo momento una suma destinada a atender obligaciones o expensas imprevistas, mejoras y reparaciones urgentes o para suplir un posible déficit presupuestal anual ordinario. Este fondo se formará e incrementará con el uno por ciento (1%) del presupuesto anual de gastos comunes y por los ingresos producidos por los títulos valores en que se invierta el mismo fondo de Reserva.

PARÁGRAFO PRIMERO. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de estos recursos, previa aprobación de la asamblea general, de conformidad con lo establecido en el presente reglamento. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. Este fondo salvo determinación en contrario de la Asamblea, será manejado en forma separada de los ingresos ordinarios de la Administración, debiendo mantenerse invertido en títulos de pronta liquidez, pero con el mejor rendimiento posible. Si la asamblea lo aprueba, este fondo podrá

32144481

ser invertido en mejoras a los bienes de propiedad común

PARAGRAFO TERCERO La participación que cada unidad privada tenga en los fondos de reserva, tendrán el carácter de bienes comunes y por lo tanto, se considerarán integradas al dominio de las unidades privadas, no siendo susceptibles de negociación independiente del dominio de tales unidades

ARTICULO 74. MANEJO DE FONDOS: A excepción de una suma prudencial destinada a gastos menores en la cuantía determinada por la Junta de Administración y que será manejada directamente por el Administrador por el sistema de caja menor, todos los fondos de la persona jurídica serán manejados en cuentas corrientes o de ahorros en entidades financieras debidamente aprobadas por la Superintendencia bancaria y a nombre de la misma persona jurídica, con las firmas del administrador y de la persona que el consejo de administración designe

ARTICULO 75. DE LOS INGRESOS La persona jurídica surgida por este reglamento, contará con siguientes ingresos. A) Los provenientes de las cuotas de contribuciones de los propietarios de unidades privadas, en la cuantía determinada como cuota de administración o expensas ordinarias o corrientes. B) Las contribuciones o cuotas extraordinarias que le sean impuestas a las unidades, con las formalidades y requisitos consignados en este reglamento. C) Los rendimientos que produzcan las inversiones que haga la administración. D) Los originados de cualquier otra fuente que resulte de la aplicación del presente reglamento tales como multas, sanciones, intereses, etc. E) Las donaciones que en nombre de la persona jurídica acepte la junta de administración.

ARTICULO 76. PERIODO PRESUPUESTAL Y ESTADOS FINANCIEROS: El periodo presupuestal en el que deben aplicarse las inversiones, gastos, ingresos y demás erogaciones será el comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año. Llegada esta última fecha, el administrador cortará las cuentas de dicho año y procederá a elaborar el inventario y los estados financieros correspondientes que muestren el estado financiero y económico del conjunto, junto con el proyecto de presupuesto de ingresos, gastos e inversiones, a fin de que este organismo les imparta aprobación y determine el monto exacto de las cuotas asignadas a cada unidad de vivienda, según el proyecto presentado por el mismo administrador para el siguiente periodo. Estos documentos deberán ser presentados en la oportunidad prevista en este



CONCEJO MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER

PA-021
SECRETARIA GENERAL

reglamento a consideración de la asamblea general de propietarios en la reunión ordinaria o extraordinaria siguiente. En caso de que la asamblea general de propietarios no apruebe, en la reunión correspondiente, el presupuesto de ingresos y gastos aplicable para el periodo correspondiente, regirá el presupuesto aprobado para el periodo inmediatamente anterior, hasta tanto no se apruebe el nuevo presupuesto. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. El superávit o déficit que arroje la ejecución de cada presupuesto será tenido en cuenta para la elaboración del respectivo presupuesto del siguiente ejercicio. -----

PARAGRAFO SEGUNDO. La Junta de administración y el administrador serán responsables dentro de sus respectivas funciones de la ejecución del presupuesto aprobado por la asamblea general y su ejercicio se someterá a los procedimientos contables de que trata el presente reglamento. -----

CAPITULO XII. DE LA EXTINCIÓN DEL PRESENTE REGLAMENTO. -----

ARTÍCULO 77. CAUSALES DE EXTINCIÓN DEL PRESENTE REGLAMENTO:

Este reglamento se extinguirá por alguna de las siguientes causales: 1) La destrucción o el deterioro total del Conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del mismo, salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. 2) La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos. 3) La orden de autoridad judicial administrativa. -----

PARÁGRAFO: La propiedad se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiera lugar, y se inscriba en la oficina de registro de instrumentos públicos. -----

ARTICULO 78. PROCEDIMIENTO PARA LA LIQUIDACIÓN: La liquidación de la persona jurídica denominada **CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II**- se hará de conformidad con el siguiente procedimiento:

A) Se convocará inicialmente a una asamblea General Especial, de la totalidad de los propietarios de las unidades privadas, las que nombrarán, mediante el voto de la mayoría absoluta, uno o varios liquidadores, con sus respectivos suplentes. B) Si son dos o más liquidadores, obrarán conjuntamente, salvo lo dispuesto en la misma asamblea. Esta asamblea es el único órgano facultado para nombrar o remover libremente a los liquidadores y suplentes, determinar el

32144182

valor de sus servicios y aprobar la cuenta final y el Acta de distribución. Mientras no se haga este nombramiento o no se posesionen los designados, actuarán como liquidadores, el último presidente la Junta de Administración, junto con el Administrador, quienes actuarán de consuno. C) Los liquidadores deberán informar a los acreedores de la persona jurídica el estado de liquidación, mediante aviso publicado en un diario de amplias circulación en la ciudad de San Gil. D) Durante la liquidación, la Asamblea General y la Junta de Administración podrán sesionar en forma ordinaria o extraordinaria, en la forma indicada en este reglamento y tendrán todas las funciones que sean compatibles con el estado de liquidación. E) Cancelado el pasivo externo, se elaborará la cuenta final de liquidación y el acta de distribución del remanente, entre los propietarios de las unidades de vivienda. Al efecto, el liquidador convocará a la Asamblea General para su aprobación. Si no se reúne por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del total de propietarios, el liquidador citará a una segunda reunión, para dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, la que podrá sesionar con cualquier número plural de propietarios y por mayoría absoluta de los asistentes podrá aprobar las cuentas finales de liquidación, las que deberán ser protocolizadas mediante escritura pública que deberá inscribirse en las oficinas de registro de instrumentos públicos de San Gil, en todas las matrículas correspondientes a las unidades de vivienda. F) El acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal, cámara de comercio, para efectos de la extinción de la persona jurídica. -----

CAPÍTULO XIII. CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES. -----

ARTICULO 79. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES

NECESARIAS: Los propietarios de los bienes privados del CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II-, están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, así como al pago de cuotas extraordinarias que se decreten por los órganos de administración, en el monto asignado en este capítulo, como cuota de participación en los gastos y de acuerdo con el Reglamento. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. Para efectos de la determinación de los gastos que

CONCEJO MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER

Pt-021
SECRETARÍA GENERAL

corresponde sufragar a cada unidad privada, anualmente se deberá elaborar por parte de la administración un presupuesto que se distribuirá entre las unidades de vivienda, los cuales sólo podrán ser modificados por la asamblea General de Propietarios, mediante decisión tomada por el voto favorable del setenta por ciento (70%) de la totalidad de los propietarios. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las cuotas ordinarias que afecten las unidades privadas deberán ser canceladas, por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco (05) primeros días calendario del respectivo mes. -----

ARTÍCULO 80. CUOTAS EXTRAORDINARIAS: En el evento en que la asamblea general de copropietarios apruebe el cobro de cuotas extraordinarias, estas se destinarán exclusivamente al fin para el cual fueron aprobadas y serán recaudadas directamente por la administración. Se entiende que tendrán este carácter aquel destinado a cubrir gastos específicos que tengan relación con los bienes o zonas comunes, tales como seguros, reparación y mantenimiento de cubiertas, fachadas y demás bienes y servicios comunes. -----

PARÁGRAFO. Las cuotas extraordinarias se deberán cancelar en término que determine la Asamblea. -----

ARTÍCULO 81. OBLIGATORIEDAD Y SOLIDARIDAD: Los propietarios de las unidades privadas quedarán obligados a empezar a pagar la cuota de administración que le sea asignada, desde la fecha en que se les haga entrega material del inmueble, para lo cual el Administrador procederá a informarles por escrito, el monto de la cuota que provisionalmente le corresponda. Esta obligación del pago de expensas afecta directamente la unidad privada, cualquiera que sea su propietario actual y el título de adquisición, siendo este un crédito a favor de la persona jurídica, sin perjuicio de la responsabilidad personal del propietario de la respectiva vivienda. Además existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado respecto al pago de todas las obligaciones relacionadas con las cuotas ordinarias, extraordinarias, multas, sanciones e intereses que se causen a favor de la persona jurídica. Igualmente, existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. Al momento de otorgarse la escritura de transferencia de dominio respectiva, deberá entregarse paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad. En caso de no existir el paz y salvo correspondiente, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, así como de la respectiva

32144483

solicitud presentada al Administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y pro indiviso a dos o más personas, cada una de ellas será

solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que le corresponda. -----

PARAGRAFO SEGUNDO. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II-, se aplica aún cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. -----

ARTÍCULO 82. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS: El retardo en el cumplimiento del pago de expensas ordinarias, cuotas extraordinarias aprobadas, así como multas o sanciones que se impongan, causará intereses de mora a partir del décimo día siguiente a la fecha en que sean exigibles equivalentes a una y media veces el interés mensual bancario corriente certificado por la superintendencia Bancaria. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en las instalaciones del

CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II-, en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios. El acta de Asamblea General incluirá a los propietarios que se encuentren en mora. -----

PARÁGRAFO. La asamblea tiene la facultad de condonar intereses. -----

ARTICULO 83. PROCEDIMIENTO PARA ACCION EJECUTIVA: En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de las expensas ordinarias o extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrá exigirse por el juez competente del Municipio de San Gil, domicilio del Conjunto, como anexos a la respectiva demanda: A) Poder debidamente otorgado. B) Certificado de existencia y representación de la persona jurídica demandante. C) En caso que el demandado sea una persona jurídica, se anexará el certificado de representación de dicha persona. D) El título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el Administrador que

CONCEJO MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER
SECRETARIA GENERAL

no requerirá protesto, requerimiento, constitución en mora, ni ningún otro requisito o procedimiento adicional alguno. E) Copia del certificado expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la Ley 675 del 3 de agosto de 2001. -----

CAPITULO XIV. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. ARTÍCULO 87 SOLUCIÓN DE

CONFLICTOS: Para la solución de los conflictos de convivencia que se presente entre los propietarios o tenedores de los bienes de dominio particular, entre las personas que usen o gocen el Conjunto, o entre ellos y el Administrador, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en relación con el ejercicio de sus derechos o el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal y contenidas en este reglamento, sin perjuicios de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se acudirá a: 1) **COMITÉ DE CONVIVENCIA.** El cual estará formado por tres (3) personas propietarias de las unidades privadas del Conjunto, elegidas por la Asamblea General de Copropietarios. Dicho comité presentará fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad; las consideraciones de este comité se consignarán en un acta suscrita por las partes y miembros del comité y la participación en el será ad honorem por un periodo de un año. Este comité no podrá imponer sanciones en ningún caso. 2) **MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Podrán las partes acudir a la conciliación establecida por la Ley 675 de 2001. -----

PARAGRAFO Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite del proceso verbal sumario contemplado en el capítulo II del título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. -----

CAPITULO XV. FALTAS Y SANCIONES. -----

ARTICULO 84. FALTAS: Se consideran como faltas. A) Irrespetar de palabra o e hecho a cualquiera de los miembros de la Junta de administración, al administrador, al comité de convivencia, celadores o empleados del CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II, cuando algunos de estos en cumplimiento de sus deberes llame la atención al propietario y/o residente, familiares o invitados cuyo comportamiento sea incorrecto o viole cualquier estipulación de este reglamento. B) La riña en cualquiera de sus

correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que le corresponda. -----

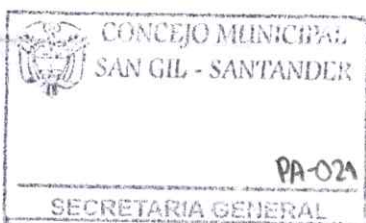
PARAGRAFO SEGUNDO. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II-, se aplica aún cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. -----

ARTÍCULO 82. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS: El retardo en el cumplimiento del pago de expensas ordinarias, cuotas extraordinarias aprobadas, así como multas o sanciones que se impongan, causará intereses de mora a partir del décimo día siguiente a la fecha en que sean exigibles, equivalentes a una y media veces el interés mensual bancario corriente (5% al mes) certificado por la superintendencia Bancaria. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en las instalaciones del

CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II-, en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios. El acta de Asamblea General incluirá a los propietarios que se encuentren en mora. -----

PARÁGRAFO. La asamblea tiene la facultad de condonar intereses. -----

ARTICULO 83. PROCEDIMIENTO PARA ACCION EJECUTIVA: En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de las expensas ordinarias o extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrá exigirse por el juez competente del Municipio de San Gil, domicilio del Conjunto, como anexos a la respectiva demanda: A) Poder debidamente otorgado. B) Certificado de existencia y representación de la persona jurídica demandante. C) En caso que el demandado sea una persona jurídica, se anexará el certificado de representación de dicha persona. D) El título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el Administrador que



ordinarias diarias por cada día que se prolongue, dicha comisión, hasta alcanzar el máximo establecido en la Ley 675 de 2001. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. En los casos en los cuales la comisión de la falta grave o leve involucre un bien común no esencial la Junta de Administración restringirá su uso y goce por parte del infractor. Igualmente cuando se ve envuelto en la comisión de una falta un no residente podrá adoptarse como sanción, la prohibición al mismo de permanecer en áreas comunes del conjunto y tan solo permitírsele el tránsito por las mismas. -----

PARÁGRAFO TERCERO. La comisión de faltas por parte de menores de edad conforme a nuestro ordenamiento hará surgir la responsabilidad de sus padres o tutores. -----

PARÁGRAFO CUARTO. Cuando la comisión de la falta implique la posible comisión de un hecho sancionable en nuestro ordenamiento jurídico, la Junta de Administración y el Administrador tendrán la obligación de poner en conocimiento de las autoridades competentes tal situación. -----

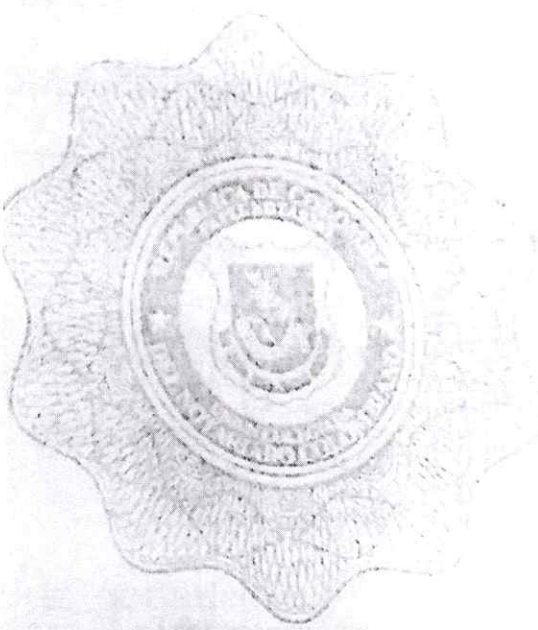
ARTICULO 86. PROCEDIMIENTO PARA FIJACION DE MULTAS: La Junta de Administración comunicará por escrito al infractor o al tutor acerca de la presunta comisión de la falta. El residente o propietario dentro de los tres (3) días hábiles siguientes tendrá derecho a rebatir los fundamentos de su responsabilidad, aportando las pruebas que pretenda hacer valer. Paso seguido la Junta de administración dentro de los diez (10) días hábiles siguientes tomará una decisión, consistente en la sanción o absolución del presunto infractor o tutor, la cual se comunicará por escrito al absuelto y/o infractor, y al administrador, cumplido lo anterior quedará en firme y se podrá hacer efectiva por parte del administrador o la Junta de Administración. Las multas prestarán mérito ejecutivo 30 días después de haber quedado en firme. -----

PARÁGRAFO PRIMERO La Junta de Administración de considerarlo pertinente y solo para el caso de faltas graves podrá suspender o restringir el uso de bienes comunes no esenciales hasta tanto se produzca una decisión de fondo. -----

CAPÍTULO XVI. OTRAS DISPOSICIONES. -----

ARTICULO 87. CONDICIONES DE SALUBRIDAD Y SEGURIDAD: El CONJUNTO GERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II -, se desarrolló en ejecución de los planos arquitectónicos, estructurales y de estudio de suelos aprobados por las autoridades competentes, bajo la dirección de profesionales en dicha actividad y empleando materiales de buena calidad. Cuenta con las redes de servicios públicos requeridos para su idónea habitabilidad, instalados de acuerdo con los reglamentos de las respectivas empresas suministradoras.

32144483



solicitud presentada al Administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y pro indiviso a dos o más personas, cada una de ellas será

solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes



no requerirá protesto, requerimiento, constitución en mora, ni ningún otro requisito o procedimiento adicional alguno. E) Copia del certificado expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la Ley 675 del 3 de agosto de 2001. -----

CAPITULO XIV. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. ARTÍCULO 87 SOLUCIÓN DE

CONFLICTOS: Para la solución de los conflictos de convivencia que se presente entre los propietarios o tenedores de los bienes de dominio particular, entre las personas que usen o gocen el Conjunto, o entre ellos y el Administrador, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en relación con el ejercicio de sus derechos o el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal y contenidas en este reglamento, sin perjuicios de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se acudirá a: 1) **COMITÉ DE CONVIVENCIA.** El cual estará formado por tres (3) personas propietarias de las unidades privadas del Conjunto, elegidas por la Asamblea General de Copropietarios. Dicho comité presentará fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad; las consideraciones de este comité se consignarán en un acta suscrita por las partes y miembros del comité y la participación en él será ad honorem por un periodo de un año. Este comité no podrá imponer sanciones en ningún caso. 2) **MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Podrán las partes acudir a la conciliación establecida por la Ley 675 de 2001. -----

PARAGRAFO Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite del proceso verbal sumario contemplado en el capítulo II del título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. -----

CAPITULO XV. FALTAS Y SANCIONES. -----

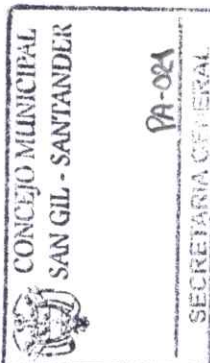
ARTICULO 84. FALTAS: Se consideran como faltas: A) Irrespetar de palabra o e hecho a cualquiera de los miembros de la Junta de administración, al administrador, al comité de convivencia, celadores o empleados del CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II, cuando algunos de estos en cumplimiento de sus deberes llame la atención al propietario y/o residente, familiares o invitados cuyo comportamiento sea incorrecto o viole cualquier estipulación de este reglamento. B) La riña en cualquiera de sus

32144484

manifestaciones, así como el permanecer en estado de embriaguez dentro de las áreas comunes. C) Toda injuria, amenaza o irrespeto contra cualquier propietario, residente, familiar o visitante. D) Proferir palabras soeces en las zonas comunes y sociales del Conjunto. E) La ejecución de actos obscenos que atenten contra la moral, el decoro y las buenas costumbres en las zonas comunes y sociales del Conjunto. F) Todo acto contrario a las buenas costumbres y honradez. G) Permanecer con armas de fuego o corto punzantes en las áreas comunes y sociales del Conjunto. H) La ejecución de actos que atenten contra los intereses y el buen nombre del Conjunto. I) El incumplimiento de los preceptos establecidos a lo largo del reglamento, salvo lo referido a las expensas económicas.

ARTICULO 85. SANCIONES: La sanción se aplicará en proporción a la naturaleza de la falta; en tal sentido se tendrán en cuenta los siguientes criterios para determinar su gravedad o levedad: A. Intencionalidad con que se llevó a cabo el acto. B. La imprudencia o negligencia que ocasionó la misma. C. Los atenuantes del acto (que haya subsanado el daño que hubiere ocasionado, que se hubiere asumido y aceptado la responsabilidad de la conducta de forma inmediata etc.). D. Los agravantes de la misma, que serán: - la reincidencia - la perturbación de bienes comunes de naturaleza esencial, - la utilización de medios que puedan poner en peligro la vida e integridad de los residentes, cuando se cause un grave daño a la edificación. Las sanciones por incumplimiento del presente reglamento serán impuestas por la Junta de Administración y velará por el cumplimiento de las mismas junto con la Administración; cuando sea catalogada grave la falta, cualquiera que sea ella, dentro de las zonas o áreas comunes o privadas, la administración informará a la Junta de administración y tendrán la autoridad para fijar las demás sanciones o multas.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las sanciones aplicables serán: a. cometida la falta por primera vez y si es leve la misma se sancionará con reconvención escrita o publicación en la cartelera destinada a la administración. Si la misma es catalogada como grave se procederá a sancionar con reconvención, publicación y multa equivalente al 25% del valor de las expensas ordinarias diarias (administración), este valor se duplicará en caso de prolongarse la comisión de la falta; en caso e prolongarse por mas de 10 días la comisión de la misma se empezará a sancionar con multa equivalente al 100% del valor e las expensas



ordinarias diarias por cada día que se prolongue, dicha comisión, hasta alcanzar el máximo establecido en la Ley 675 de 2001. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. En los casos en los cuales la comisión de la falta grave o leve involucre un bien común no esencial la Junta de Administración restringirá su uso y goce por parte del infractor. Igualmente cuando se vea envuelto en la comisión de una falta un no residente podrá adoptarse como sanción, la prohibición al mismo de permanecer en áreas comunes del conjunto y tan solo permitírsele el tránsito por las mismas. -----

PARÁGRAFO TERCERO. La comisión de faltas por parte de menores de edad conforme a nuestro ordenamiento hará surgir la responsabilidad de sus padres o tutores. -----

PARÁGRAFO CUARTO. Cuando la comisión de la falta implique la posible comisión de un hecho sancionable en nuestro ordenamiento jurídico, la Junta de Administración y el Administrador tendrán la obligación de poner en conocimiento de las autoridades competentes tal situación. -----

ARTICULO 86. PROCEDIMIENTO PARA FIJACION DE MULTAS: La Junta de Administración comunicará por escrito al infractor o al tutor acerca de la presunta comisión de la falta. El residente o propietario dentro de los tres (3) días hábiles siguientes tendrá derecho a rebatir los fundamentos de su responsabilidad, aportando las pruebas que pretenda hacer valer. Paso seguido la Junta de administración dentro de los diez (10) días hábiles siguientes tomará una decisión, consistente en la sanción o absolución del presunto infractor o tutor, la cual se comunicará por escrito al absuelto y/o infractor, y al administrador, cumplido lo anterior quedará en firme y se podrá hacer efectiva por parte del administrador o la Junta de Administración. Las multas prestarán mérito ejecutivo 30 días después de haber quedado en firme. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. La Junta de Administración de considerarlo pertinente y solo para el caso de faltas graves podrá suspender o restringir el uso de bienes comunes no esenciales hasta tanto se produzca una decisión de fondo.-----

CAPÍTULO XVI. OTRAS DISPOSICIONES. -----

ARTÍCULO 87. CONDICIONES DE SALUBRIDAD Y SEGURIDAD: El CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II -, se desarrolló en ejecución de los planos arquitectónicos, estructurales y de estudio de suelos aprobados por las autoridades competentes, bajo la dirección de profesionales en dicha actividad y empleando materiales de buena calidad. Cuenta con las redes de servicios públicos requeridos para su idónea habitabilidad, instalados de acuerdo con los reglamentos de las respectivas empresas suministradoras.

32144485

Todo el proyecto del Conjunto debe cumplir con las características acordes con su destinación y con las exigencias e la técnica y las disposiciones urbanísticas que sobre construcción están vigentes para el municipio de San Gil.

ARTÍCULO 88. VIGENCIA: Este reglamento DEL CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS

PALMERAS II, rige a partir de su elevación a Escritura Pública.

Se anexan a la presente escritura, los siguientes documentos: 1. Plano debidamente aprobado, por la oficina de planeación municipal. 2. certificación de la oficina de planeación municipal. 3. Boletín de nomenclatura expedido por la oficina de planeación municipal de San Gil. Acta número 004 de la Asamblea de Copropietarios.

PARAGRAFO: El(Los) compareciente(s) hace(n) constar, que ha(he) revisado y verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), el(los) número(s) de documento(s) de identidad, declara(n) además que todas las informaciones suministradas y consignadas en esta escritura son correctas, y en consecuencia asume(n) la responsabilidad que se pueda derivar de cualquier inexactitud en la(s) misma(s). Conocen la Ley, y entiende(n) que el Notario responde por la parte formal de los instrumentos que autoriza, pero no responde de la veracidad de las declaraciones de la(s) parte(s).

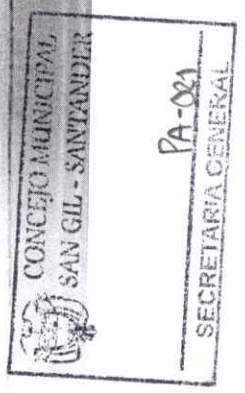
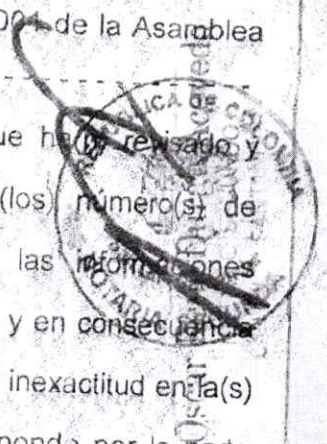
Al(los) otorgante(s) se le(s) hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término máximo de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.

No se exigen paz y salvos nacionales de conformidad con el Decreto 2503/87.

Esta escritura fue redactada en las hojas de papel de seguridad números AA -
32144439/32144440/32144441/32144442/32144443/32144444/32144445/32144455/-
32144456/32144457/32144458/32144459/32144460/32144461/32144462/32144463/-
32144464/32144465/60656028/60656029/32144468/32144469/32144470/32144471/-
32144472/32144473/32144474/32144475/32144476/32144477/32144478/32144479/-
32144480/32144481/32144482/32144483/32144484/32144485 - - - - -

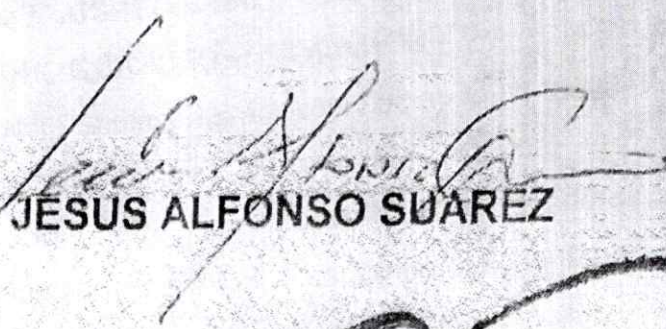
en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 39 de abril 3/81.

Derechos; \$ 39.630 Resol. 8850/2007. IVA: \$ 72.349



Recaudos Superintendencia y Fondo Nacional del Notariado: \$ 6.600. Leído este instrumento a los otorgantes lo hallaron conforme a su otorgamiento y por ello lo firman ante el suscrito Notario que doy fé. -

EL OTORGANTE


JESUS ALFONSO SUAREZ

EL NOTARIO SEGUNDO



oav/.

LIBRO SEGUNDA LIBRO DE SAN GIL

Esta fotocopia, tomada de su original No. 933
de abril 22-2008 que expide conforme al artículo 20
Decreto 2149 de 1983 en cuarenta y nueve 49
hojas con 225
OFICINA DE REGISTRO.

San Gil,

72 ABR 2008

Notaria Segunda

San Gil (Santander)

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **91344575**

SUAREZ
APELLIDOS

JESUS ALFONSO
NOMBRES

Jesús Alfonso Suarez
FIRMA



BUCA RAMANGA
(SANTANDER)

1.68 0+ M

13 MAY 1987 PEDUCUESTA

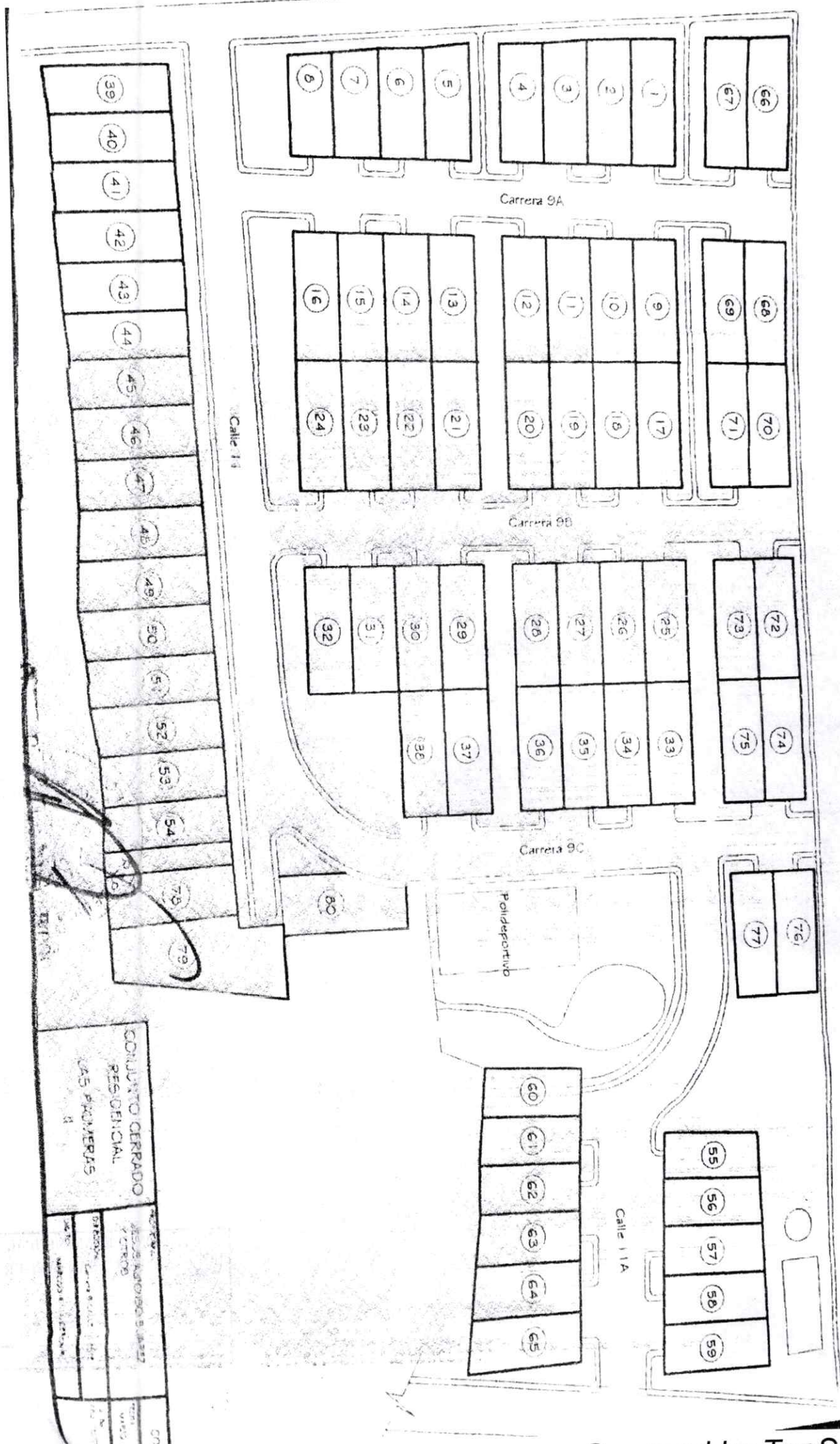


A-2718100-95031

CONCEJO MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER

PA-021

SECRETARIA GENERAL



CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LAS PIEDRAS	
PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN COMPLEJO RESIDENCIAL	
DISEÑO DE LA OBRA DE CONSTRUCCIÓN	
AUTOR: ARQUITECTO J. GARCIA	
FECHA: 15/05/2010	
LUGAR: CARRERA 9A Y CALLE 1A	
Escala: 1:500	



ALCALDIA MUNICIPAL DE
SAN GIL

Orlando Rodríguez Villar
Alcalde

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL DE SAN GIL

CERTIFICA

Que mediante visita técnica realizada el día veinte (20) de Diciembre de 2007 en el CONJUNTO RESIDENCIAL LAS PALMERAS II ETAPA ubicado en la Carrera 9 con Calle 11 Este, actual nomenclatura del perímetro urbano, del municipio de San Gil.

De propiedad de, **ADRIANA MARIA SALAZAR SANTOS**, y **JESUS ALFONSO SUAREZ** identificados con las cédulas de ciudadanía No. 37.547.206 de Bucaramanga y 91.344.575 de Piedecuesta respectivamente y OTROS, se pudo establecer que cumple con los requisitos para ser **REGLAMENTADO COMO CONJUNTO CERRADO**.

Se adhiere al original el recibo de estampillas Pro Hospital UNIVERSITARIO DE SANTANDER \$ 2.600.00, Pro Electrificación \$ 1.200.00.

La presente se expide en San Gil a los veintiún (21) días del mes de Diciembre de dos mil siete (2007).


Arq. **ALBERTO GIL VERA**
Secretario de Planeación

PROYECTO, ARQ. GLORIA E. ERASO G

Johana



REUNION DE LA ASAMBLEA DE COOPROPIETARIOS DE EL CONJUNTO CERRADO LAS PALMERAS II MUNICIPIO DE SAN GIL

ACTA No 001

Fecha San Gil 28 noviembre de 2007

Hora de las 7 PM

Lugar: Hotel Bella Isla

En San Gil a los veintiocho (28) días del mes de Noviembre de 2007, siendo las 7:25 PM, se da inicio a la reunión de Asamblea de copropietarios del Conjunto cerrado LAS PALMERAS II, teniendo en cuenta el siguiente orden del día.

ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quórum
2. Elección de Presidente y Secretario de la asamblea
3. Aprobación del orden del día
4. Propuesta de Legalización del conjunto cerrado ley 675 de 2001 mediante los siguientes puntos:
5. Elección de la Nueva Junta de Administración del Conjunto cerrado LAS PALMERAS II
6. Proposiciones y varios

DESARROLLO

1. verificación de quórum

Se efectuó la verificación del quórum valido con la mitad más uno de los copropietarios y se comprobó que había el número suficiente para dar inicio a la asamblea ordinaria del Conjunto cerrado LAS PALMERAS II, a la cual asiste un total de 46 Copropietarios. (Anexo planilla con firmas de los mismos. (que corresponde al 57.5% del coeficiente de copropiedad.)

2. Elección de Presidente y Secretario de la asamblea

La asamblea eligió como presidente de la misma a la Señora **ADRIANA SALAZAR** y como Secretario al Señor **JESUS ALFONSO SUAREZ**.

3. Aprobación del orden del día:

El secretario procedió a dar lectura al orden del día, el cual fue aprobado por unanimidad por los asistentes a la asamblea.

4. Propuesta de Legalización del conjunto cerrado mediante los siguientes puntos:

La Presidente de la asamblea señora **ADRIANA SALAZAR**, da una explicación sencilla y concisa a cerca de los beneficios de legalizar el conjunto y de

organizar el respectivo reglamento del Conjunto cerrado LAS PALMERAS II beneficios como:
Orden Seguridad, Tranquilidad, Valorización de los lotes y casas, Embellecimiento, Conservación de las fachadas y diseños arquitectónicos entre otros.

La presidenta de la asamblea establece una cuota promedio de \$60 000.00, para lograr elaborar el reglamento, pagar su legalización así como al asesor de dicho proceso.

Posteriormente el señor **TEOFILO CALDERON**, explica a la asamblea el procedimiento a seguir para crear el reglamento del Conjunto cerrado LAS PALMERAS II de acuerdo a la ley 675 del 2001 y legalizarlo ante la autoridad competente

La asamblea aprueba la iniciativa de conformar un equipo que se encargará de revisar el reglamento y a su vez de elegir a un administrador que lidere este proceso y que figure como representante legal del Conjunto cerrado LAS PALMERAS II, para lo de su competencia.

La asamblea general del conjunto cerrado "Las palmeras II" elige como administrador al señor **JESÚS ALFONSO SUÁREZ**, quien se encargará de realizar todos los trámites de legalización del reglamento del conjunto.

Con el fin de dar cumplimiento con la ley 675 del 2001 y sus decretos reglamentarios y someter la presente acta a escritura pública se presenta los siguientes documentos previa autorización de las autoridades municipales:

Planos del conjunto cerrado LAS PALMERAS II y su respectiva localización.
Certificación de la oficina de planeación municipal donde autoriza someter reglamentar el conjunto cerrado LAS PALMERAS II para adecuarlo a la ley 675 de 2001.

COMITÉ DE REVISIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO CONJUNTO CERRADO LAS PALMERAS II

El comité esta conformado por las siguientes personas de acuerdo a la decisión de la asamblea:

JEAN CARLO RINCON CASTILLO
JESUS CASTILLO
ARMANDO MONCAYO
ADRIANA SALAZAR
JESUS ALFONSO SUAREZ
MOISES ABRIL
MARGARITA CASTILLO

5. Elección de la Junta de administración del Conjunto cerrado LAS PALMERAS II

La asamblea delega la responsabilidad y la función de Junta de Administración en los siguientes copropietarios los cuales fueron elegidos y propuestos por la misma asamblea contando con la aprobación de los mismos.

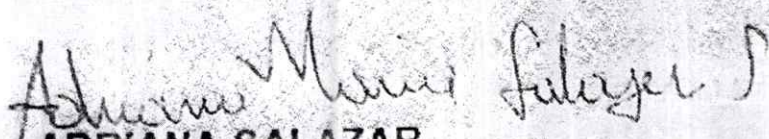
JEAN CARLO RINCON CASTILLO
JESUS CASTILLO
ARMANDO MONCAYO
ADRIANA SALAZAR
JESUS ALFONSO SUAREZ

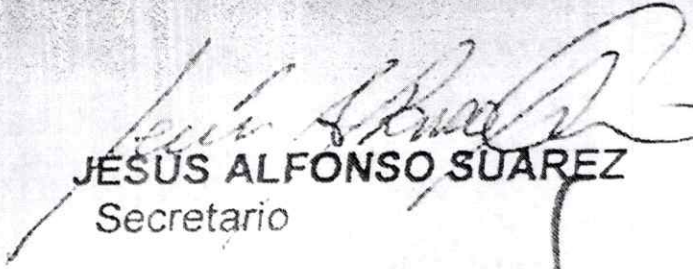


MOISES ABRIL
MARGARITA CASTILLO
OTONIEL SOLANO
CRISTIAN DE ARCO
ROCIO DELGADO

Al final el Presidente de la asamblea agradece la asistencia de todos y da por terminada la reunión siendo las 8:30 PM del 28 de Noviembre de 2.007.

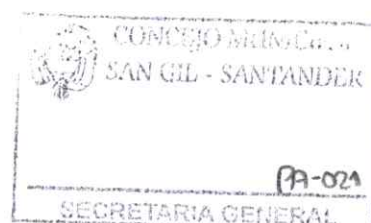
En constancia firman


ADRIANA SALAZAR
Presidente


JESUS ALFONSO SUAREZ
Secretario

ACTA ASAMBLIA GENERAL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS II
MUNICIPIO DE SAN GIL
ACTA No. 001 (28-11-07)

Nombre y Apellidos	C.C.	No. Lote	Teléfono	Firma
Otaniel Solano Diaz	8680128	2	316741034	Fr
Hector Manillo	91073701	19	323127131	Fr
Jesús Alfonso Saura	91344575	18	3118092402	Fr
Reino Forero		20	315771554	Fr
Julio Forero	91067320	79	315811487	Fr
Bernan Vargas Tangar		66		
CERISTAN DE ALC	91476234	64-124		
CERISTAN DE ALC	91476234	12		
Rocio Delgado M	37893838	56	3158234303-4358	Fr
Blanca Norvaz de Garcia	41461571	44	72	
JAMES ELMER AEDILA	91071066		3101786152	
TATIANA BARRIO E.	27886136	46	311123215	
Adriana Maria Solano	37547206	69 cur	310343092	Fr
Manuel Vesga	37895043	27	310777010	Fr
Angela Atuesta Neira	26378647	53 Ose	310777010	Fr



ACTA ASAMBLEA GENERAL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS II
MUNICIPIO DE SAN GIL
ACTA No. 001 (20-11-07)

Nombre y Apellidos	C.C.	No. Lote	Teléfono	Firma
María Antonia Rodríguez	37 136 261	14	300 647 21	Rodríguez
Francisco Rodríguez	37 201 200	24	300 647 21	Rodríguez
Guillermo Rodríguez	37 712 17	23	300 647 21	Rodríguez
Guillermo Rodríguez	37 201 200	54	300 647 21	Rodríguez
Guillermo Rodríguez	37 201 200	7	300 647 21	Rodríguez
Guillermo Rodríguez	37 201 200	49	300 647 21	Rodríguez
Guillermo Rodríguez	37 201 200	12	300 647 21	Rodríguez
Luis Rodríguez	37 870 211	34	300 647 21	Rodríguez
María Rodríguez	37 870 211	38	300 647 21	Rodríguez
Guillermo Rodríguez	37 201 200	1	300 647 21	Rodríguez
Guillermo Rodríguez	37 201 200	48	300 647 21	Rodríguez
Guillermo Rodríguez	37 201 200	35	300 647 21	Rodríguez
Guillermo Rodríguez	37 201 200	5	300 647 21	Rodríguez

ACTA ASAMBLEA GENERAL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS II
MUNICIPIO DE SAN GIL
ACTA No. 001 (28-11-07)

Nombre y Apellidos	C.C.	No. Lote	Teléfono	Firma
JOSE ALBERTO SALVENDY	574211	15	7242116	[Firma]
Gerardo Salazar Páez	87155267	11	72441175	[Firma]
Magda Azucena Baez G	52881329	01	313428268	[Firma]
Edgar Domingo Salazar Piedra	91.070.938	68	3125854194	[Firma]
YIMBA NELLY BASTISTA C	37885754	25	7240514	[Firma]
ERACIELA AMAYA ORTIZ		28	7241703	[Firma]
LILIANA MORENO AMAYA		31	7241703	[Firma]
WILSON ROFAS AMAYA		40	7241703	[Firma]
MIRYAM AMAYA USILLO		39	7241703	[Firma]
MIRYAM AMAYA USILLO		22	7241703	[Firma]
Gloria I. Páez M.	26379208	32	7241703	[Firma]
ALFREDO SALVEDRA Páez	CC. 17115135 309-19 3009521625	55	1240010	[Firma]
Elvira Salazar B	37.796.043	49	7242117	[Firma]
DAISY JOHANA ACOSTA CRUZ	37881153	71	7244112	[Firma]



ACTA ASAMBLEA GENERAL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMER
MUNICIPIO DE SAN SIL
ACTA No. 001 (28-11-09)

NOMBRE Y APELLIDOS	CEDULA	NO LOTE O CASA	TELEFONO	FIRMA
Gerardo P. Poot	6110751341	62	315875208	
Flora Maribel Hernández	378811129	11	7244502	Flora Maribel Hernández
Nilma Idaly Lizcano	60256561	57	7245403	Idaly Lizcano
Luz María Hernández de Rincón	41245367	4	7246433	Luz María Hernández
Refugio Hilda Martínez	12675027	01	1214270	Refugio Hilda Martínez

ACTA ASAMBLEA GENERAL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS II
MUNICIPIO DE SAN GIL
ACTA No. 001 (28-11-07)

NOMBRE Y APELLIDOS	CEDULA	NO. LOTE O CASA	TELEFONO	FIRMA
Maria Fernanda Rivera	37. 785.400 San Gil	17.	7242030	Maria Fernanda Rivera
Flartha Cespedes de Pineda	28. 378.583 San Gil	39	7245162	Flartha Cespedes de Pineda



ACTA ASAMBLEA GENERAL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS II
MUNICIPIO DE SAN GIL
ACTA No. 001 (28-11-07)

NOMBRE Y APELLIDOS	CEDULA	NO. LOTE O CASA	TELEFONO	FIRMA
Jose Carlos Riquelme	91.071.254	20	+275-28	
Mario Sandoval	885687	21		
Jose Sandoval	28 096780	26	7244305	
Isolina Lopez de Guzman	28 096780	65	7244305	
Jose Sandoval	63.327.412	51		
ROSANA AGUIA		66		

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y
REGISTRO

INSCRIPCION INMOBILIARIA NUMERO
319-35467 al 319-35490, 319-35493 al 319-35500
al 319-35523, 319-35525 al 319-35535, 319-40551
al 319-40570 CODIGO CATASTRAL

FORMATO DE CALIFICACION

UBICACION DEL
PREDIO

MUNICIPIO
S/A GIL

VEREDA

URBANO
RURAL

NOMBRE O DIRECCION:

DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA

NUMERO ESCRITURA	DIA	MES	AÑO	NOTARIA DE ORIGEN	CIUDAD
933	22	04	2008	SEGUNDA	SAN GIL

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

ESPECIFICACION

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

VALOR DEL ACTO
PESOS



PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

JESUS ALFONSO SUAREZ

IDENTIFICACION NUMERO

91.344,575 PIDEQUESTA

[Handwritten signature]

CONCEJO MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER

FIRMA DEL NOTARIO

PA-024
SECRETARIA GENERAL

100

100

100



Alcaldía de
SAN GIL

Proceso: GESTION DE INFRAESTRUCTURA		
Código: 200-5.1		
No Consecutivo 1591-2025	Fecha: 01/04/24	F:21.AP.GA Versión: 0.5



29/sep/2025
11:59 AM

San Gil, 18 de Septiembre de 2025

ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN GIL
Remitente: 200 - Juan Gabriel Gonzalez Barragan
Destinatario: 800 - Rojas Porras Diana Patricia
Asunto: Solicitudes
Radicado No.: 2530009773 Folios: 1 Anexos: 66
Respuesta a Radicado No: 2530009366

Doctora
YULIER MARCELA MARTINEZ GARCIA
Secretaria Jurídica y de Contratación
Correo electrónico: juridica@sangil.gov.co
E. S. D.

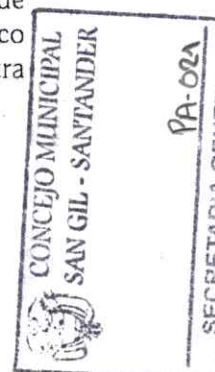
Referencia: Reasignación oficio 2530009366 de fecha 16 de septiembre de 2025.

Reciba un cordial saludo,

Esta dependencia acusa recibo de la información remitida por su área donde se solicita convocar a mesa de comité de compensaciones para conocer el contexto y estado actual del proceso de compensación de las cesiones urbanísticas por parte del conjunto residencial Palmeras II, ante esta situación esta secretaria informa lo siguiente:

- De acuerdo a la reunión del comité de compensaciones realizado en el mes de Marzo del presente año se efectuó una primera evaluación de la propuesta realizada por el conjunto residencial Palmeras II documento que fue recibido en el mes de Octubre de 2024, posteriormente esta dependencia presentó las primeras observaciones con el fin de evaluar únicamente las condiciones técnicas de la propuesta, en el entendido que la urbanización a la fecha cumplió con la entrega de las cesiones y como prueba del mismo las áreas se encuentran tituladas y en custodia del Municipio.
- Por otra parte, en los meses de Mayo y Junio se realizaron mesas de trabajo con los representantes de la Administración del conjunto y con los profesionales de esta dependencia y la secretaria jurídica, de esta mesa de trabajo surtieron nuevas observaciones por parte de la Secretaria Jurídica respecto a las áreas de las cesiones, como resultado la administración del conjunto acogió las mismas y reiteraron que realizarían una nueva entrega con los ajustes finales.
- Mediante radicado 2510008472 de fecha 30 de julio de 2025 la administración del conjunto residencial Palmeras II entregó la versión ajustada y como resultado de la evaluación técnica con oficio No 1395 de fecha 25 de agosto de 2025 esta secretaria emitió viabilidad únicamente al componente técnico, oficio que se encuentra adjunto en el documento radicado a su dependencia el día 09 de septiembre de 2025 con número 1518 de 2025.
- Siempre se reiteró desde esta dependencia al conjunto residencial que esta evaluación de pago de compensaciones tiene dos soportes para ser viable, uno técnico y uno jurídico que para el caso de lo técnico tal como se mencionó en el numeral 3 se encuentra conforme.

Sede principal: Calle 12 No. 9 - 51. Cód. Postal 684031 E-mail: ventanillaunica@sangil.gov.co
Centro de Convivencia: Calle 22 No. 9 - 32. E-mail: Convivencia@sangil.gov.co
Secretaría de Tránsito: C.C. San Gil Plaza Locales 401 - 402 - 403. E-mail: Transito@sangil.gov.co
www.sangil.gov.co





Alcaldía de
SAN GIL

Proceso: GESTION DE INFRAESTRUCTURA		
Código: 200-5.1		
No Consecutivo 1591-2025	Fecha: 01.04.24	F:21.AP.GA
		Versión: 0.5
		Página: 2

5. Respecto al documento objeto a evaluar se aclara que la iniciativa del pago de compensaciones no se origina como una propuesta de la administración municipal, la misma obedece a procesos realizados directamente por el conjunto residencial Palmeras II amparados en la resolución de la creación del comité de compensaciones establecido por el municipio.
6. Así las cosas desde esta dependencia se traslada la propuesta realizada por el conjunto residencial Palmeras II para que desde su competencia sea verificada y evaluada las condiciones jurídicas que propone la administración, en el entendido que la misma no se origina como iniciativa de la administración municipal, posteriormente se recomienda revisar el estado jurídico de las cesiones teniendo en cuenta que su dependencia tiene a cargo la defensa judicial del municipio y tiene conocimiento de ello.

Así las cosas, esta dependencia realiza devolución del expediente con el fin de conocer el resultado del análisis jurídico aclarando que desde el componente técnico se encuentra viable

Cordialmente,


ING. JUAN GABRIEL GONZALEZ BARRAGÁN
Secretario de Control Urbano e Infraestructura

Proyectó
Cristian Camilo Jimenez Avila
Contratista SCUI
Anexos: Informe técnico y juridico compensaciones Palmeras II (66) folios



Alcaldía de
SAN GIL

Proceso: GESTION CONTRATOS		
Código: 800-19.2		
No Consecutivo 094-2025	Fecha: 01.04.24	F:21.AP.GA
		Versión: 0.5
		Página: 1

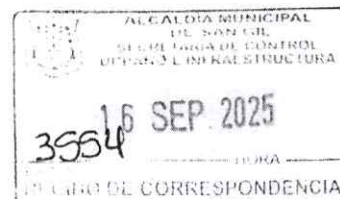


16/sep/2025
3:21 PM

San Gil, 15 de septiembre de 2025

ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN GIL
Remitente: 800 - Rojas Porras Diana Patricia
Destinatario: 200 - Buitrago Nuñez Luis Carlos
Asunto: Respuestas
Radicado No.: 2530009366 Folios: 1 Anexos: 1
Respuesta a Radicado No: 2530009186

Ingeniero
LUIS CARLOS BUITRAGO NUÑEZ
Secretario de Control urbano e infraestructura



ASUNTO: Respuesta al Radicado No.2530009186 del 09 de septiembre de 2025

Una vez revisada la documentación allegada, se observa que los asuntos señalados en el oficio hacen referencia a posibles actuaciones relacionadas con la enajenabilidad y desafectación de bienes de uso público, temas que efectivamente revisten una connotación jurídica.

Sin embargo, en el documento no se especifican con claridad los aspectos puntuales que requieren el análisis o concepto jurídico de esta dependencia, lo cual limita la posibilidad de emitir una opinión con sustento técnico-jurídico adecuada.

En virtud de lo anterior, y con el fin de garantizar un estudio integral y coordinado del caso, se devuelve la comunicación con sus respectivos anexos, a la espera de que se precise con mayor claridad el alcance de la consulta jurídica y además, se convoque a una reunión con participación de los integrantes del Comité evaluador de compensación y/o sustitución de las áreas de Cesión tipo A, con el fin de conocer el contexto, las actuaciones adelantadas por cada dependencia y establecer conjuntamente la ruta jurídica y técnica a seguir.

Quedamos atentos a la programación de dicha reunión.

Atentamente,

DIANA PATRICIA ROJAS PORRAS
Secretaría Jurídica y de Contratación
Municipio de San Gil





Alcaldía de
SAN GIL

- Fabián -

Proceso: GESTION DE INFRAESTRUCTURA		
Código: 200-5.1		
No Consecutivo 1518-2025	Fecha: 01.04.24	F:21.AP.GA Versión: 0.5 Página: 1



09/sep/2025
4:35 PM

ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN GIL
Remitente: 200 - Buitrago Nuñez Luis Carlos
Destinatario: 800 - Rojas Porras Diana Patricia
Asunto: Información
Radicado No.: 2530009186 Folios: 35 Anexos: 0

San Gil, 09 de Septiembre de 2025

Doctora:

Diana Patricia Rojas Porras
Secretaría Jurídica y Contratación
Correo electrónico: juridica@sangil.gov.co
E. S. D.

Referencia: Entrega de concepto técnico de evaluación de Pago de Cesiones del Conjunto Residencial Palmeras II.

Reciba un cordial saludo,

Esta secretaría en el marco de sus funciones realizó la evaluación técnica de la propuesta realizada por la Administración del Conjunto Residencial Palmeras II asociada a la compensación económica de las cesiones Tipo A que se encuentran en la propiedad horizontal correspondiente, documento radicado mediante oficio No 2510008472 de fecha 30 de Julio de 2025 y resuelto mediante oficio 2530008917 de fecha 28/08/2025 (1395-2025), así las cosas esta dependencia emitió la respectiva viabilidad técnica, en el entendido que el documento contiene procesos en materia jurídica que deben ser evaluados y considerados por su dependencia, toda vez que se manifiesta procesos de enajenabilidad y desafectación de bienes de uso público.

Por último, se anexa el concepto técnico final por esta dependencia desde su competencia y se adjunta el informe presentado por la Administración del conjunto para su respectivo trámite.

Cordialmente,

ING. LUIS CARLOS BUITRAGO NUÑEZ
Secretario de Control Urbano e Infraestructura

Proyectó
Cristian Camilo Jimenez Avila
Contratista SCUI



Alcaldía de
SAN GIL

Proceso: GESTION DE INFRAESTRUCTURA	
Código: 200-5.1	
No Consecutivo 1395-2025	Fecha: 01.04.24
F:2LAP.GA Versión: 0.5 Página: 1	



28/ago/2025
09:59 AM

ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN GIL
Remite: 200 - Bultrago Nuñez Luis Carlos
Destinatario: Laura Alejandra Ayala Carvajal
Asunto: Respuestas
Radicado No.: 2530008917 Folios: 2 Anexos: 0
Respuesta a Radicado No: 2510008472

San Gil, 25 de Agosto de 2025

Señora.

LAURA ALEJANDRA AYALA CARVAJAL

Administradora Conjunto Residencial Palmeras II, Propiedad Horizontal

Correo electrónico: admipalmeras22015@gmail.com

Referencia: Respuesta a Solicitud con radicado 2510008472 de fecha 30 de Julio de 2025.

Realizada la revisión a la documentación subsanada presentada ante esta Secretaría bajo el radicado en referencia, esta dependencia efectuó el respectivo análisis a la solicitud desde el **componente técnico**, aclarando que estas observaciones y recomendaciones al informe allegado no deben estar desligadas de las condiciones o **conceptos jurídicos** asociados al proceso.

De esta forma se responde la solicitud de la siguiente manera:

Respecto a la observación realizada por la Secretaría de Control Urbano e Infraestructura: "El Urbanizador o el conjunto residencial deberá justificar técnica y cartográficamente la imposibilidad de ceder materialmente, dando cumplimiento a las condiciones establecidas en el PBOT y el Decreto 1077 de 2025..."

RESPUESTA: Una vez verificado el documento subsanado se observa en la pagina 49 la justificación técnica asociada a la inconveniencia de las áreas de cesión donde indican que dichas áreas no se pueden ceder por las siguientes condiciones:

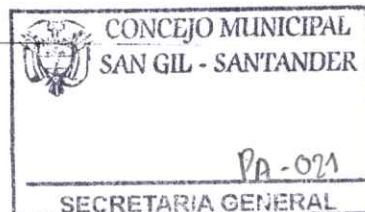
1. Inconveniencia por el tamaño de los predios de la propiedad pública, que se encuentra al interior del conjunto residencial Cerrado Palmeras II.

el PBOT aprobado mediante Acuerdo Municipal 007 de 2023, no hace referencia a un área mínima para un predio de espacio público obtenido mediante cesión tipo A, sin embargo, en el Acuerdo Municipal 038 de 2003, que adopta la primera generación del PBOT del municipio, en su Artículo 287 De las Cesiones Tipo A, establecía que Las áreas de Cesión Tipo A, no pueden ser inferiores a 2.000 mts² en un solo globo de terreno, y si bien este acuerdo no se encuentra vigente, ya que ha sido derogado, si nos permite tener una visión acerca del área que debe tener un predio para espacio público efectivo.

Para el caso en concreto, ninguno de los cinco predios que tienen porcentaje propiedad pública en el conjunto residencial, superan los 2.000,00 m², y si bien no está reglamentado en la norma, es evidente que predios con áreas tan pequeñas son en realidad inconvenientes y no generan ninguna posibilidad de uso como espacio público efectivo.

A modo de conclusión preliminar, queda claro que es inconveniente desde el punto de vista del tamaño y la propiedad de los predios, especialmente los predios, Nro. 3, 686790100000006050021000000000 y Nro. 4, 686790100000006090006000000000,

Sede principal: Calle 12 No. 9 - 51. Cód. Postal 684031 E-mail: ventanillaunica@sangil.gov.co
Centro de Convivencia: Calle 22 No. 9 - 32. E-mail: Convivencia@sangil.gov.co
Secretaría de Tránsito: C.C. San Gil Plaza Locales 401 - 402 - 403. E-mail: Transito@sangil.gov.co
www.sangil.gov.co



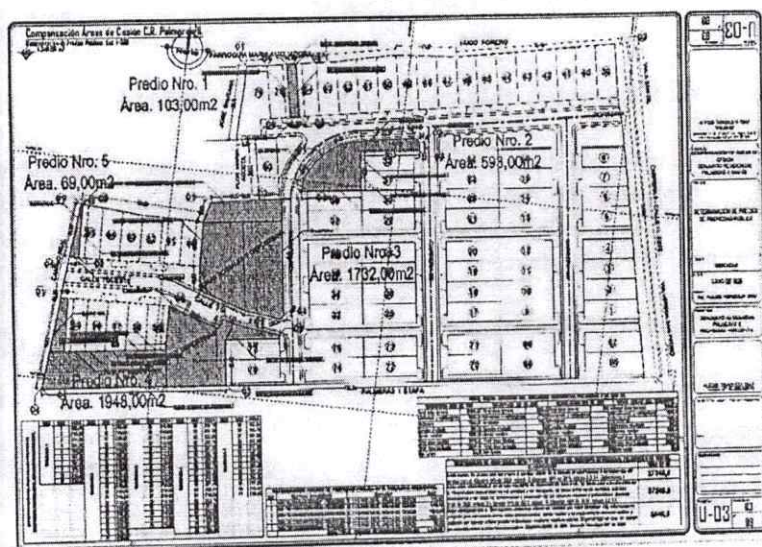


Alcaldía de
SAN GIL

Proceso: GESTION DE INFRAESTRUCTURA		
Código: 200-5.1		
No Consecutivo 1395-2025	Fecha: 01.04.24	F:21AP.GA Versión: 0.5 Página: 2

ubicados al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II, para el municipio de San Gil, en función a que ninguno de los 5 predios supera los 2.000,00 m².

Respecto a lo expuesto por la administración se anexa el siguiente plano:



Con base a lo indicado en este punto desde esta Secretaría se observa que la justificación desde el componente urbanístico es coherente y claro adicionalmente como se observa en el plano los polígonos 1 y 5 presentan áreas y configuración predial que no es acorde para constituir un espacio público lo cual concluye que corresponden a áreas remanentes que no serían funcionales para constituir un EPE (Espacio público Efectivo), por otra parte para los polígonos 3 y 4 se encuentran inmersos con áreas construidas de equipamiento privado que reflejan la no funcionalidad del área que le pertenece al municipio y se traslapa con las construcciones que pertenecen a la propiedad horizontal y para el caso del polígono No 2 el área correspondiente no es viable para realizar un desarrollo correspondiente.

En razón a lo expuesto desde esta secretaría se observa que la observación para este punto se encuentra **conforme**.

2. Inconveniencia por la accesibilidad y la articulación al sistema vial, de las vías vehiculares y andenes o circulaciones peatonales que se encuentran al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmer Inconveniencia por la accesibilidad y la articulación al sistema vial, de las vías vehiculares y andenes o circulaciones peatonales que se encuentran al interior del Conjunto Residencial Cerrado Palmeras II.

El documento allegado indica lo siguiente: Una vez establecido que del área correspondiente a 10.156,00 m² y que fueron equivocadamente entregados a modo de cesión al municipio de

Sede principal: Calle 12 No. 9 - 51. Cód. Postal 684031 E-mail: ventanillaunica@sangil.gov.co
Centro de Convivencia: Calle 22 No. 9 - 32. E-mail: Convivencia@sangil.gov.co
Secretaría de Tránsito: C.C. San Gil Plaza Locales 401 - 402 - 403. E-mail: Transito@sangil.gov.co
www.sangil.gov.co



Alcaldía de
SAN GIL

Proceso: GESTION DE INFRAESTRUCTURA		
Código: 200-5.1		
No Consecutivo 1395-2025	Fecha: 01.04.24	F:21AP.GA
		Versión: 0.5
		Página: 3

San Gil, y que corresponden a vías vehiculares y andenes o circulaciones peatonales que se encuentran al interior del Conjunto residencial y corresponden a las calles 11 Este y 11A Este y a las Carreras 9A, 9B, y 9C.

Ahora bien, respecto de la accesibilidad y la articulación de estas vías, con el sistema vial municipal, es en realidad bastante limitado, ya que, desde el punto de vista de la accesibilidad, el conjunto residencial funciona como un predio medianero, al cual se accede exclusivamente por una calle (11 Este), y la misma vertebró el sistema vial interno que funciona como un circuito o como una especie de "callejón sin salida", ya que el resto de las vías del conjunto corresponden a circulaciones peatonales. De este modo nos encontramos ante un predio al cual se debe ingresar y salir por el mismo punto, y que si bien puede llegar a tener una salida por parte posterior, esta salida se dará sobre la vía denominada camino real que conduce al sector Jaral San Pedro, que por sus características socioeconómicas, corresponde a un sector de poca población y baja densidad habitacional del municipio.

Respecto a este análisis se aclara que la posición del predio sobre la manzana es medianero lo cual se afirma que en caso de habilitarse este punto no tendría como comunicar una zona de espacio público con las cesiones entregadas, adicionalmente el diseño original de la urbanización no contemplaba una conexión puntual sobre un corredor vial lo cual se concluye que el análisis entregado es acorde.

En razón a lo expuesto desde esta secretaría se observa que la observación para este punto se encuentra **conforme**.

3. Inconvenciencia por el pago de los costos generados por el mantenimiento de los predios que se encuentran al interior del conjunto residencial cerrado Palmeras II

Para este punto se aclara que desde la secretaría de control urbano e infraestructura no se realizará un pronunciamiento al respecto, toda vez que dicha justificación no se encuentra en las disposiciones establecidas en el decreto 1077 de 2015 ni en el acuerdo 007 de 2023, por otra parte si bien existen costos generados y construcciones en esas áreas, el disfrute y goce del mismo lo ha realizado directamente la copropiedad y no la ciudadanía, por otra parte se debe tener en cuenta que si bien existen inversiones en dichas áreas, el municipio tampoco ha realizado el cobro de impuesto predial sobre dichas zonas teniendo en cuenta que son bienes de uso público, en razón a lo expuesto dicha argumentación no será verificada pero tampoco influirá en el análisis final del documento allegado a esta dependencia.

Respecto a la observación realizada por la Secretaría de Control Urbano e Infraestructura: "...El Urbanizador o el conjunto residencial deberá ajustar el informe al cálculo de la cesión con el área neta urbanizable del proyecto licenciado, que es lo correcto..."

RESPUESTA: Evidenciado el documento allegado se observa que el análisis general de áreas se realizó desde el componente jurídico dicho análisis métrico se encuentra en el capítulo 13

Sede principal: Calle 12 No. 9 - 51. Cód. Postal 684031 E-mail: ventanillaunica@sangil.gov.co
Centro de Convivencia: Calle 22 No. 9 - 32. E-mail: Convivencia@sangil.gov.co
Secretaría de Tránsito: C.C. San Gil Plaza Locales 401 - 402 - 403. E-mail: Transito@sangil.gov.co
www.sangil.gov.co



CONCEJO MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER

PA-021

SECRETARIA GENERAL



Alcaldía de
SAN GIL

Proceso: 1		
GESTION DE INFRAESTRUCTURA		
Código: 200-5.1		
No Consecutivo 1395-2023	Fecha: 01.04.24	F.21AP.6A
		Versión: 0.5
		Página: 4

paginas 16,17 y 18 y es concordante con la información que reposa en los documentos de esta Alcaldía.

Por otra parte, la administración de la propiedad horizontal recalculó el 20% de áreas de cesiones establecidas por el PBOT actual sobre el área real del conjunto, lo cual se estableció que la cesión obligatoria tiene una dimensión a compensar de **5.449,60 m2** estimados sobre un área neta urbanizable de **27.248 m2**.

En razón a lo expuesto dicha observación se encuentra **conforme**.

Respecto a la forma de compensación propuesta por el conjunto residencial se indica que solicitan que el mismo sea realizado por medio del **pago de las cesiones**, para este caso se aclara que la solicitud de avalúo y valor comercial final será fijado de acuerdo a las disposiciones establecidas por el comité de compensaciones del municipio y se informa que el avalúo será elaborado una vez el bien de uso público cambie su naturaleza jurídica a bien fiscal y el peritazgo será solicitado al IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi).

Por último se aclara que esta Secretaría no se pronunciará respecto al ajuste de áreas de cesiones solicitado en el documento, puesto que se entiende que dicho proceso no hace parte de la evaluación técnica del comité compensaciones y debe surtir un trámite diferente que no debe ser mezclado con el que se está pronunciando la Alcaldía en el presente documento, tener en cuenta que la situación jurídica de las cesiones debe ser verificada para emitir la viabilidad total, en el entendido que la evaluación realizada corresponde únicamente al **componente técnico**.

Así las cosas, esta secretaría emite **viabilidad desde el componente técnico** a la propuesta de compensación de cesiones realizada por el conjunto residencial Palmeras II mediante informe elaborado por el Arquitecto Alexis Tibaduiza Díaz con fecha 25 de Julio de 2025.

Sin otro particular,

Cordialmente,

ING. LUIS CARLOS BUITRAGO NUÑEZ
Secretario de Control Urbano e Infraestructura

Proyecto: Cristian Camilo Jimenez Ávila
Contratista SCUL

C.C.				
Anexos:	Folios ()	CD ()	nos ()	Planos ()

Sede principal: Calle 12 No. 9 - 51. Cód. Postal 684031 E-mail: ventanillaunica@sangil.gov.co
Centro de Convivencia: Calle 22 No. 9 - 32. E-mail: Convivencia@sangil.gov.co
Secretaría de Tránsito: C.C. San Gil Plaza Locales 401 - 402 - 403. E-mail: Transito@sangil.gov.co
www.sangil.gov.co



Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 29/10/2025
Hora: 01:27 AM
No. Consulta: 732265443
No. Matricula Inmobiliaria: 319-40571
Referencia Catastral: 686790100000002100063000000000

Alertas en protección, restitución y formalización

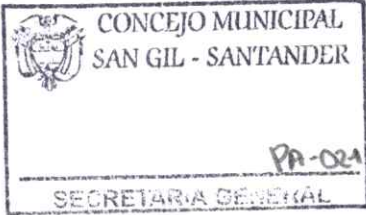
Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
Arbol ()			
Lista ()			

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 02-02-2004 Radicación: 2004-319-6-324
Doc: ESCRITURA 157 DEL 2004-01-30 03:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE SANGIL VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0920 LOTEÓ (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: FAJARDO GONZALEZ ELSA MARINA CC 26436053 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 02-02-2004 Radicación: 2004-319-6-324
Doc: ESCRITURA 157 DEL 2004-01-30 03:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE SANGIL VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 103 DONACION CESION MODO DE ADQUIRIR (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FAJARDO GONZALEZ ELSA MARINA CC 26436053
A: MUNICIPIO DE SAN GIL X





Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 29/10/2025

Hora: 01:28 AM

No. Consulta: 732265554

N° Matricula Inmobiliaria: 319-40571

Referencia Catastral: 686790100000002100063000000000

Departamento: SANTANDER

Referencia Catastral Anterior: 68679010002100063000

Municipio: SAN GIL

Cédula Catastral:

Vereda: SAN GIL

Nupre:

Dirección Actual del Inmueble: LOTE AREAS DE CESION #

Direcciones Anteriores:

Determinacion:

Destinacion economica:

Modalidad:

Fecha de Apertura del Folio: 03/02/2004

Tipo de Instrumento: ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 02/02/2004

Estado Folio: ACTIVO

Matricula(s) Matriz:
319-40523

Matricula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: U

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

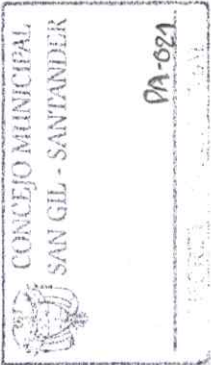
ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
		MUNICIPIO DE SAN GIL	

Complementaciones

LA EXPONENTE COMUNERA ELSA MARINA FAJARDO GONZALEZ , HUBO EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE LOTEOPOR PERMUTA QUE HIZO ORLANDO MUIOZ NEIRA , SEGUN ESCRITURA NUMERO 2344, DE FECHA 31 DE DICIEMBRE DE 2003, NOTARIA 2A DE SANGIL , REGISTRADA EL 29 DE ENERO DEL SIGUIENTE A/O AL FOLIO DE MATRICULA 319-40523.- ESTE HUBO EL INMUEBLE ASI; EN COMUN Y PROINDIVISO CON MARIA ROSMIRA PAREDES MARQUEZ , MEDIANTE ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CELEBRADA ENTRE ELLOS



MISMOS, SEGUN ESCRITURA NUMERO 2333, DE FECHA 30 DE DICIEMBRE DEL 2003, NOTARIA ZA DE SANGIL, REGISTRADA EL 21 DE ENERO DEL 2004, AL FOLIO DE MATRICULA 319-40523.-Y EN MAYOR EXTENSION ASI; POR COMPRA A SANTIAGO VAQUEZ DELGADO SEGUN ESCRISTURA NUMERO 590 DE FECHA 18 DE MARZO DE 1996 NOTARIA 2A DE SANGIL , REGISTRADA EL 26 DE FEBRERO DEL MISMO AIO , AL FOLIO DE MATRICULA 319-24264, ESTE HUBO EL INMUEBLE POR COMPRA A SALOMON VASQUEZ BUENO SEGUN ESCRITURA 566 DE FECHA 29 DE JULIO DE 1991 NOTARIA 1A DE SANGIL, REGISTRADA EL 29 DE JULIO DEL MISMO AIO AL FLIO DE MATRICULA 319-24264.- ESTE, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA QUE HIZO A SANTIAGO VASQUEZ BUENO, MEDIANTE ESCRITURA N 464 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 1975 DE LA NOTARIA 2 DE SAN GIL. REGISTRADA EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 1975 A LA MATRICULA 94 TOMO 28 DE SAN GIL..-

Cabidad y Linderos

Contenidos en ESCRITURA Nro 157 de fecha 30-01-2004 en NOTARIA SEGUNDA de SANGIL AREAS DE CESION con area de 1.380 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). LAS AREAS DE CESION CEDIDAS AL MUNICIPIO SE DISTRIBUIRAN ASI: AREAS COMUNES Y VEHICULARES 270 M2, ANDENES 108 M2 Y ZONAS VERDES 1002 M2.

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimetros: Area Privada Metros: Centimetros:
Area Construida Metros: Centimetros: Coeficiente: %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	1		26/07/2011	2011-319-3-153	SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)	
0	2		05/05/2014	2014-319-3-90	SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD
----------	------	-------	----------------	--------

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

10/29/25, 1:25 AM

-VUR



Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 29/10/2025
Hora: 01:25 AM
No. Consulta: 732265403
No. Matricula Inmobiliaria: 319-35536
Referencia Catastral: 686790100000002100028000000000

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

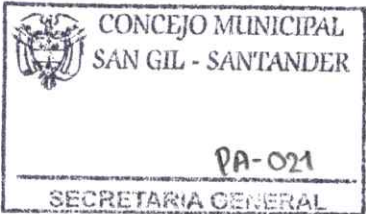
ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 22-10-1998 Radicación: 1998-319-6-4151
Doc: ESCRITURA 2172 DEL 1998-09-14 03:00:00 NOTARIA 2 DE SANGIL VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 911 LOTE (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: DELGADO DE VASQUEZ DULSELINA CC 28370683 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 22-10-1998 Radicación: 1998-319-6-4151
Doc: ESCRITURA 2172 DEL 1998-09-14 03:00:00 NOTARIA 2 DE SANGIL VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 103 DONACION CESION (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: DELGADO DE VASQUEZ DULSELINA CC 28370683
A: MUNICIPIO DE SAN GIL NIT. 8000998241 X





Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 29/10/2025

Hora: 01:26 AM

No. Consulta: 732265420

N° Matricula Inmobiliaria: 319-35536

Referencia Catastral: 686790100000002100028000000000

Departamento: SANTANDER

Referencia Catastral Anterior: 68679010002100028000

Municipio: SAN GIL

Cédula Catastral:

Vereda: SAN GIL

Nupre:

Dirección Actual del Inmueble: LOTE " AREAS DE CESION " # URB. "LAS PALMERAS II ETAPA"

Direcciones Anteriores:

Determinacion:

Destinacion economica:

Modalidad:

Fecha de Apertura del Folio: 23/10/1998

Tipo de Instrumento: ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 22/10/1998

Estado Folio: ACTIVO

Matricula(s) Matriz:
319-23965

Matricula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: R

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización
--

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

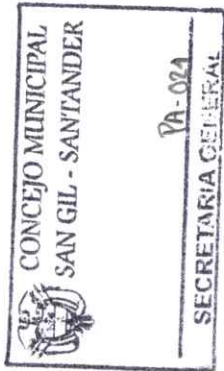
ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
8000998241	NIT	MUNICIPIO DE SAN GIL	

Complementaciones

Cabidad y Linderos



Contenidos en ESCRITURA Nro 2172 de fecha 14-09-98 en NOTARIA 2 de SANGIL AREAS DE CESION con area de 8.776 MTS2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimetros: Area Privada Metros: Centimetros:

Area Construida Metros: Centimetros: Coeficiente: %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	2		26/07/2011	2011-319-3-153	SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)	
0	1		05/05/2014	2014-319-3-90	SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD
----------	------	-------	----------------	--------

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL
MATRICULA INMOBILIARIA
IMPRESION DE FOLIO

Nro Matricula: 319-35536

Pagina 1

Impreso el 10 de Febrero de 2012 a las 08:06:20 a.m.
 No es un certificado, solo sirve como consulta

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

CIRCULO REGISTRAL: 319 SAN GIL DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: SAN GIL VEREDA: SAN GIL
 FECHA APERTURA: 23-10-1998 RADICACION: 1998-4151 CON: ESCRITURA DE: 22-10-1998
 CODIGO CATASTRAL: 68679010002100028000 COD. CATASTRAL ANT.: 01-00-210-028
 ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
 Contenidos en ESCRITURA Nro 2172 de fecha 14-09-98 en NOTARIA 2 de SANGIL AREAS DE CESION con area de 8.776 MTS2
 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).
 COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: RURAL
 1) LOTE " AREAS DE CESION " # URB. "LAS PALMERAS II ETAPA"

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integracion y otros)
 23965

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 22-10-1998 Radicacion: 1998-4151 VALOR ACTO: \$
 Doc: ESCRITURA 2172 del: 14-09-1998 NOTARIA 2 de SANGIL
 ESPECIFICACION: 911 LOTE
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 A: DELGADO DE VASQUEZ DULSELINA 28370683 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 22-10-1998 Radicacion: 1998-4151 VALOR ACTO: \$
 Doc: ESCRITURA 2172 del: 14-09-1998 NOTARIA 2 de SANGIL
 ESPECIFICACION: 103 DONACION CESION
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: DELGADO DE VASQUEZ DULSELINA 28370683
 A: MUNICIPIO DE SAN GIL 8000898241 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion-Nro: 0 Nro-correccion: 1 Radicacion: C2011-153 Fecha 26-07-2011
 SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN
 RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R. CONVENIO IGAC-SNR DE
 23-09-2008)

.....

512





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL
MATRICULA INMOBILIARIA
IMPRESION DE FOLIO

Nro Matricula: 319-35536

Página 2

Impreso el 10 de Febrero de 2012 a las 08:06:20 a.m.

No es un certificado, solo sirve como consulta

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

FIN DE ESTE DOCUMENTO

USUARIO: EXENTO1 Impreso por: EXENTO1

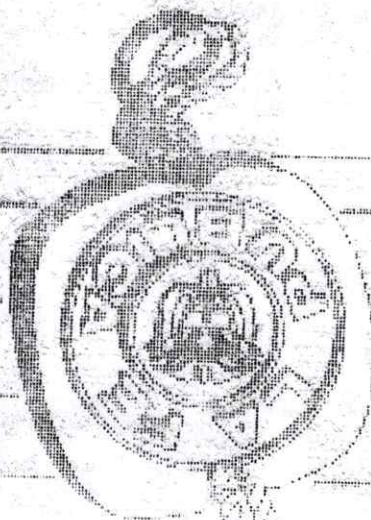
TURNO: 2012-4700

FECHA: 10-02-2012

La Registradora: JUDITH MANTILLA ACEVEDO MANTILLA

TURNO: 2012-4700

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUAYMA DE LA FERIA MUSICA



AB 00009228

NUMERO: DOS MIL CIENTO SETENTA Y DOS:.....

.....(2.172):.....

FECHA: SEPTIEMBRE 14 de 1.998. - - - - -

ACTO: LOTEO. - - - - -

OTORGANTE: DULCELINA DELGADO DE VASQUEZ

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 319-

0023965. - - - - -

En la Cabecera Municipal de San Gil, Departamento de Santander, República de Colombia, a catorce - - - - - (14) del mes de Septiembre - - - - - de mil novecientos noventa y ocho (1.998), ante mi HERNANDO DELGADO PADILLA, Notario Segundo del Circulo de San Gil, compareció: DULCELINA DELGADO DE VASQUEZ, mujer, mayor de edad, vecina de San Gil, identificada con la cédula de ciudadanía número 28.370.683 expedida en San Gil, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quien obra en su propio nombre, civilmente hábil manifestó: - - - - -

PRIMERO: Que la exponente es propietaria de un lote de terreno localizado hoy en zona urbana de la ciudad de San Gil, contiguo al Hotel Bella Isla, de 22.400 mts² de extensión superficialmente aproximadamente, y comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL ORIENTE, carretera al medio con predio de Heli Vásquez Bueno, en extensión de 100 metros aproximadamente, deslindando cerca de alambre; POR EL OCCIDENTE, con propiedades de Santiago Vásquez y de Pablo Carreño, carretera al medio; POR EL NORTE, con predios del Hotel Bella Isla y propiedad de Zoilo Guarín Plata, cercas de piedra y alambre al medio; Y POR EL SUR, con propiedad de Santiago Vásquez, cerca de alambre al medio, - - - - -

Se distingue con la matrícula Inmobiliaria número 319-0023965 SEGUNDO: TRADICION: La exponente adquirió el lote de terreno anteriormente descrito mediante compra efectuada a GILBERTO RUEDA APARICIO, según consta en la escritura pública número

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

HERNANDO DELGADO PADILLA
NOTARIA SEGUNDA
San Gil - Santander



HERNANDO DELGADO PADILLA
NOTARIA SEGUNDA
San Gil - Santander



cuatrocientos ochenta y siete (487) de fecha dos (2) de julio de mil novecientos noventa y dos (1.992) otorgada en la Notaría Primera del Circuito de San Gil, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 319-0023965.-

SEGUNDO: Sobre el lote antes descrito la exponente constituye la URBANIZACION LAS PALMERAS II ETAPA, sobre la totalidad del lote en mención del Municipio de San Gil.-

TERCERO: Que por medio de la presente escritura, procede a efectuar LOTEO de la Urbanización LAS PALMERAS II ETAPA, conformada por cinco (5) manzanas así: MANZANA UNO (1), de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA DEL MUNICIPIO DE SAN GIL (SDER), tiene un área total de 1.606 mts², le conforman ocho (8) lotes, y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con zona verde y la Avenida San Pedro; OCCIDENTE, con la

carrera 9A; NORTE, con la calle 11 y SUR, con la calle 11A.-

LOTE No. 1: de la Manzana Uno (1) de la urbanización Las Palmeras II Etapa del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es Avenida San Pedro número 11-66 Este, con un área total de 222.75 mts². y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, zona verde y la Avenida San Pedro; OCCIDENTE, con la carrera 9A; NORTE, con el lote No. 2; SUR, con la calle 11A; de la urbanización Las Palmeras II Etapa del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es Avenida San Pedro número 11-58 Este, con un área total de 218.25 mts². y se demarca por los siguientes linderos:

ORIENTE, zona verde y la Avenida San Pedro; OCCIDENTE, con la carrera 9A; NORTE, con el lote No. 3; SUR, con el lote No. 1; de la urbanización Las Palmeras II Etapa del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es Avenida San Pedro número 11-58 Este, con un área total de 218.25 mts². y se demarca por los siguientes linderos:

ORIENTE, zona verde y la Avenida San Pedro; OCCIDENTE, con la carrera 9A; NORTE, con el lote No. 3; SUR, con el lote No. 1; de la urbanización Las Palmeras II Etapa del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es Avenida San Pedro número 11-58 Este, con un área total de 218.25 mts². y se demarca por los siguientes linderos:

LOTE No. 3. de la manzana Uno (1), de la urbanización Las

AB 00009229

Palmeras II Etapa del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es Avenida San Pedro número 11-48 Este, con un área total de 211.50 mts². y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, zona verde y la Avenida San Pedro; - - - - -

OCCIDENTE, con la carrera 9A; - - - - -

NORTE, con el lote No. 4; - - - - -

SUR, con el lote No. 2; - - - - -

LOTE No. 04. de la manzana Uno (1) Urbanización Las Palmeras II Etapa del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es Avenida San Pedro número 11-40 Este, con un área total de 204.75 mts². y se demarca por los siguientes linderos:

ORIENTE, zona verde y la Avenida San Pedro; - - - - -

OCCIDENTE, con la carrera 9A; - - - - -

NORTE, con el lote No. 5; - - - - -

SUR, con el lote No. 3; - - - - -

LOTE No. 5: de la manzana Uno (1), de la Urbanización Las Palmeras II Etapa del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es Avenida San Pedro número 11-30 Este, con un área total de 158.00 mts² y se demarca por los siguientes linderos:

ORIENTE, zona verde y la Avenida San Pedro; - - - - -

OCCIDENTE, con la carrera 9A; - - - - -

NORTE, con el lote No. 6; - - - - -

SUR, con el lote No. 4; - - - - -

LOTE No. 6. de la manzana Uno (1), urbanización Las Palmeras II Etapa del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es Avenida San Pedro número 11-22 Este, con un área total de 191.25 mts², y se demarca por los siguientes linderos:

ORIENTE, zona verde y la Avenida San Pedro; - - - - -

OCCIDENTE, con la carrera 9A; - - - - -

NORTE, con el lote No. 7; - - - - -

SUR, con el lote No. 5; - - - - -

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO. ALGUNO PARA EL USUARIO

HERNANDO DELGADO PAZILLA



CONCEJO MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER

PA-021

SECRETARIA GENERAL

LOTE No. 7. de la manzana Uno (1) urbanización Las Palmeras

II Etapa del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es

Avenida San Pedro número 11-12 Este, con un área total del

184.50 mts². y se demarca por los siguientes linderos:

ORIENTE, zona verde y la Avenida San Pedro;

OCCIDENTE, con la carrera 9A;

NORTE, con el lote No. 8;

SUR, con el lote No. 6.

LOTE No. 8. de la manzana Uno (1) Urbanización Las Palmeras

II Etapa del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es

Avenida San Pedro número 11-04 Este, con un área total de

175.50 mts² y se demarca por los siguientes linderos:

ORIENTE, zona verde y la Avenida San Pedro;

OCCIDENTE, con la carrera 9A;

NORTE, con la calle 11;

SUR, con el lote No. 7.

MANZANA DOS (2), de la urbanización Las Palmeras II ETAPA DEL

MUNICIPIO DE SAN GIL (SDEP), tiene un área total de 2,456

mts², la conforman diez y seis (16) lotes, y se demarca por

los siguientes linderos: ORIENTE, con la carrera 9A;

OCCIDENTE, con la carrera 9B;

NORTE, con la calle 11;

SUR, con la calle 11A.

LOTE No. 9: de la manzana Dos (2) de la urbanización Las

PALMERAS II ETAPA, del Municipio de San Gil, cuya

nomenclatura es: carrera 9A número 11-66 Este, con un área

total de 216.00 mts² y se demarca por los siguientes

linderos: ORIENTE, con la carrera 9A;

OCCIDENTE, con el lote No. 17;

NORTE, con el lote No. 10;

SUR, con la calle 11A;

LOTE No. 10. de la manzana Dos (2), urbanización Las Palmeras

II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es:

AB.00009221

carrera 9A número 11-50 Este, con un área total de 216.00 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con la carrera 9A; - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 18; - - - - -
NORTE, con el lote No. 11. - - - - -

SUR, con el lote No. 9. - - - - -
LOTE No. 11. de la manzana Dos (2), Urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9A número 11-48 Este, con un área total de 216.00 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con la carrera 9A; - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 19; - - - - -
NORTE, con el lote No. 12; - - - - -
SUR, con el lote No. 10. - - - - -

LOTE No. 12: de la Manzana Dos (2) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9A número 11-40 Este, con un área total de 216.00 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con la carrera 9A; - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 20; - - - - -
NORTE, con el lote No. 13. - - - - -
SUR, con el lote No. 11. - - - - -

LOTE No. 13, de la manzana Dos (2) de la Urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9A número 11-30 Este, con un área total de 216.00 mts², y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con la carrera 9A; - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 21; - - - - -
NORTE, con el lote No. 14; - - - - -
SUR, con el lote No. 12. - - - - -

LOTE No. 14: de la Manzana Dos (2) de la urbanización LAS PALMETAS II ETAPA, del Municipio de San Gil, cuya

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

SIS

HERNANDO DELGADO PAULLA



nomenclatura es carrera 9A número 11-22 Este, con un área total de 216.00 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con la carrera 9A, OCCIDENTE, con el lote No. 22; NORTE, con el lote No. 15; SUR, con el lote No. 13. LOTE No. 15, de la Manzana Dos (2) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es: carrera 9A número 11-12 Este, con un área total de 216.00 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con la carrera 9A; OCCIDENTE, con el lote No. 23; NORTE, con el lote No. 16; SUR, con el lote No. 14. LOTE No. 16, de la Manzana Dos (2) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9A número 11-04 Este, con un área total de 216.00 mts², y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con la carrera 9A; OCCIDENTE, con el lote No. 24; NORTE, con la calle 11; SUR, con el lote 15. LOTE No. 17, de la Manzana Dos (2) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA, del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9B número 11-65 Este, con un área total de 216.00 mts², y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 9; OCCIDENTE, con la carrera 9B; NORTE, con el lote No. 18; SUR, con la calle 11A. LOTE No. 18, de la manzana Dos (2) urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9B número 11-57 Este, con un área total de 216 mts² y

AB 00009211

se demarca por los siguientes linderos:
ORIENTE, con el lote No. 10; - - - - -
OCCIDENTE, con la carrera 9B; - - - - -
NORTE, con el lote No. 19; - - - - -
SUR, con el lote No. 17; - - - - -
LOTE No. 19 de la manzana Dos (2)

Urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil,
cuya nomenclatura es carrera 9B número 11-47 Este, con un
área total de 216.00 mts² y se demarca por los siguientes
linderos: ORIENTE, con el lote No. 11; - - - - -
OCCIDENTE, con la carrera 9B; - - - - -
NORTE, con el lote No. 20. - - - - -
SUR, con el lote No. 18. - - - - -

LOTE No. 20, de la manzana dos (2) de la urbanización LAS
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
es carrera 9B número 11-39 Este, con un área total de 216.00
mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
el lote No. 12; - - - - -
OCCIDENTE, con la carrera 9B, - - - - -
NORTE, con el lote No. 21; - - - - -
SUR, con el lote No. 19. - - - - -

LOTE No. 21, de la manzana Dos (2) de la urbanización LAS
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya
nomenclatura es carrera 9B número 11-29 Este, con un área
total de 216.00 mts² y se demarca por los siguientes
linderos: ORIENTE, con el lote No. 13. - - - - -
OCCIDENTE, con la carrera 9B; - - - - -
NORTE, con el lote No. 22; - - - - -
SUR, con el lote No. 20. - - - - -

LOTE No. 22, de la Manzana Dos (2) de la urbanización LAS
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
es carrera 9B número 11-21 Este, con un área total de 216
mts², y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

HERNANDO DELGADO PAQUILLA



el lote No. 14; - - - - -
OCCIDENTE, con la carrera 9B, - - - - -
NORTE, con el lote No. 23; - - - - -
SUR, con el lote No. 21; - - - - -
LOTE No. 23, de la manzana Dos (2) de la urbanización LAS
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
es carrera 9B número 11-11 Este, con un área total de 216.00
mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
el lote No. 15; - - - - -
OCCIDENTE, con la carrera 9B, - - - - -
NORTE, con el lote No. 24; - - - - -
SUR, con el lote No. 22, - - - - -
LOTE No. 24 de la manzana Dos (2) de la urbanización LAS
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
es carrera 9B número 11-03 Este, con un área total de 216.00
mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
el lote número 16; - - - - -
OCCIDENTE, con la carrera 9B, - - - - -
NORTE, con la calle 11; - - - - -
SUR, con el lote No. 23, - - - - -
MANZANA TRES (3): de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA
del Municipio de San Gil, con un área total de 3024 mts² y la
contornoan catorce (14) lotes y se demarca por los siguientes
linderos: ORIENTE, con la carrera 9B, - - - - -
OCCIDENTE, con la carrera 9C; - - - - -
NORTE, con la calle 11; - - - - -
SUR, con la calle 11A; - - - - -
LOTE No. 25, de la manzana tres (3) de la urbanización LAS
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
es carrera 9B número 11-66 Este, con un área total de 216.00
mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
la carrera 9B, - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 33; - - - - -

AB 00009212

NORTE, con el lote No. 26; - - - - -

SUR, con la calle 11A.-----

LOTE No. 26: de la manzana tres (3) de la Urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del

Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 98 número 11-58 Este, con un

Area total de 216 mts: y se demarca por los siguientes

linderos: ORIENTE, con la carrera 98. - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 34. - - - - -

NORTE, con el lote No. 27. - - - - -

SUR, con el lote No. 25. - - - - -

LOTE No. 27: de la manzana tres (3) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura

es carrera 9B número 11-48 Este, con un área total de 216.00

mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con

la carrera 9B; - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 35; - - - - -

NORTE, con el lote No. 28; - - - - -

SUR, con el lote No. 26.-----

LOTE No. 28: de la manzana tres (3) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es un área total de 216.00

es carrera 9B número 11-40 Este, con un área total de 216.00

es carrera 9B número 11-40 este,
 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con

la carrera 9B; - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 36; - - - - -

NORTE, con el lote No. 29; - - - - -

SUR, con el lote No. 27. - - - - -

LOTE No. 29: de la manzana tres (3) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA, del Municipio de San Gil, cuya

nomencultura es carrera 90 número 11-30, con un área total de 216.00 mts² y se demarca por los siguientes linderos:

ORIENTE, con la carrera 9B; - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 37: - - - - -

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



NORTE, con el lote No. 30; - - - - -
SUR, con el lote No. 28. - - - - -
LOTE No. 30: de la manzana tres (3) de la urbanización LAS
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
es carrera 9B número 11-22 Este, con un área total de 216.00
mts. y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
la carrera 9B; - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 38; - - - - -
NORTE, con el lote No. 31; - - - - -
SUR, con el lote No. 29; - - - - -
LOTE No. 31 de la manzana tres (3) de la urbanización LAS
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
es carrera 9B número 11-12 Este, con un área total de 216
mts. y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
la carrera 9B; - - - - -
OCCIDENTE, con el Parque de la urbanización; - - - - -
NORTE, con el lote No. 32; - - - - -
SUR, con el lote No. 30; - - - - -
LOTE No. 32: de la manzana tres (3) de la urbanización LAS
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
es carrera 9B número 11-04 Este, con un área total de 216.00
mts. y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
la carrera 9B; - - - - -
OCCIDENTE, con el Parque de la urbanización; - - - - -
NORTE, con la calle 11; - - - - -
SUR, con el lote No. 31. - - - - -
LOTE No. 33: de la manzana Tres (3) de la urbanización LAS
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
es carrera 9C número 11-63 Este, con un área de 216 mts. y se
demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No.
25; - - - - -
OCCIDENTE, con la carrera 9C; - - - - -
NORTE, con el lote No. 34; - - - - -

AB 00009213

SUR, con la calle 11A. - - - - -

LOTE No. 34: de la manzana tres (3) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9C número 11-57 Este, con un área total de 216 mts² y se demarca por

los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 26; - - - - -

OCCIDENTE, con la carrera 9C; - - - - -

NORTE, con el lote No. 35; - - - - -

SUR, con el lote No. 33. - - - - -

LOTE No. 35: de la manzana Tres (3) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9C número 11-47 Este, con un área total de 216 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 27; - - - - -

OCCIDENTE, con la carrera 9C; - - - - -

NORTE, con el lote No. 36; - - - - -

SUR, con el lote No. 34; - - - - -

LOTE No. 36: de la manzana tres (3) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9C número 11-39 Este, con un área total de 216,00 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 28; - - - - -

OCCIDENTE, con la carrera 9C; - - - - -

NORTE, con el lote No. 37; - - - - -

SUR, con el lote No. 35. - - - - -

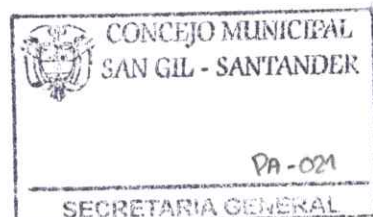
LOTE No. 37: de la manzana Tres (3) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es carrera 9C número 11-27 Este, con un área total de 216 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 29; - - - - -

OCCIDENTE, con la carrera 9C; - - - - -

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

518

HERNANDO DELGADO PADILLA



SUR, con la calle 11: -----
 NORTE, con propiedad de Hugo Forero -----
 OCCIDENTE, con el lote No. 41: -----
 el lote No. 39: -----
 mts, y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
 es calle 11 número 9-12 Este, con un área total de 213.30
 PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
 LOTE No. 40: de la manzana cuatro (4) de la urbanización LAS
 SUR, con la calle 11. -----
 NORTE, con propiedad de Hugo Forero -----
 OCCIDENTE, con el lote No. 40: -----
 ORIENTE, zona verde y la avenida San Pedro: -----
 de 215.10 mts y se demarca por los siguientes linderos:
 nomenclatura es calle 11 número 9-04 Este, con un área total
 PALMERAS II ETAPA, del Municipio de San Gil, cuya
 LOTE No. 39: de la manzana cuatro (4) de la urbanización LAS
 SUR, con la calle 11: -----
 NORTE, con propiedades de Hugo Forero: -----
 OCCIDENTE, con propiedades de José Santamía: -----
 siguientes linderos: ORIENTE, con la avenida San Pedro:
 conforman diez y seis (16) lotes y se demarca por los
 del Municipio de San Gil, con un área total de 2290 mts y la
 MANZANA CUATRO (4): de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA
 SUR, con el lote No. 37: -----
 NORTE, con el Parque de la Urbanización: -----
 OCCIDENTE, con la carrera 9C. -----
 el lote No. 30: -----
 mts y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
 es carrera 9C número 11-13 Este, con un área total de 216.00
 PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
 LOTE No. 38: de la manzana Tres (3) de la urbanización LAS
 SUR, con el lote No. 36: -----
 NORTE, con el lote No. 38: -----

AB 00009214

LOTE No. 41: de la manzana cuatro (4) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11 número 9-22 Este, con un área total de 211.50 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote

No. 40: - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 42. - - - - -
NORTE, con propiedad de Hugo Forero, - - - - -
SUR, con la calle 11; - - - - -

LOTE No. 42: de la manzana cuatro (4) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA, del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11 número 9-30 Este, con un área total de 209.70 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 41; - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 43; - - - - -
NORTE, con propiedad de Hugo Forero; - - - - -
SUR, con la calle 11. - - - - -

LOTE No. 43: de la manzana cuatro (4) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA, del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11 número 9-40 Este, con un área total de 207.90 mts², y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 42; - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 44; - - - - -
NORTE, con propiedad de Hugo Forero; - - - - -
SUR, con la calle 11. - - - - -

LOTE No. 44: de la manzana cuatro (4) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11 número 9-48 Este, con un área total de 206.10 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 43; - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 45; - - - - -
NORTE, con propiedad de Hugo Forero; - - - - -

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

BERNARDO DEL GADOPACILLA
MAYORÍA SIMILAR
MAYORÍA SIMILAR



SUR, con la calle 11. - - - - -
NORTE, con propiedad de Hugo Forero; - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 49; - - - - -
el lote No. 47; - - - - -
mts? y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
es calle 11 número 9-84 Este, con un área total de 211.50
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
LOTE No. 48: de la manzana cuatro (4) de la Urbanización LAS
SUR, con la calle 11; - - - - -
NORTE, con propiedad de Hugo Forero; - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 48; - - - - -
el lote No. 46; - - - - -
mts? y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
es calle 11 número 9-74 Este, con un área total de 204.30
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
LOTE No. 47: de la manzana cuatro (4) de la Urbanización LAS
SUR, con la calle 11. - - - - -
NORTE, con propiedad de Hugo Forero; - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 47; - - - - -
No. 45; - - - - -
se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote
es calle 11 número 9-66 Este, con un área de 202.50 mts?, y
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
LOTE No. 46: de la manzana cuatro (4) de la Urbanización LAS
SUR, con la calle 11. - - - - -
NORTE, con propiedad de Hugo Forero. - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 46. - - - - -
el lote No. 44. - - - - -
mts? y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
es: calle 11 número 9-58 Este, con un área total de 204.30
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
LOTE No. 45: de la manzana cuatro (4) de la Urbanización LAS
SUR, con la calle 11. - - - - -

AB 00009215

LOTE No.49: de la manzana cuatro (4) de la Urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11 número 9-94 Este, con un área total de 221.70 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote

No. 48: - - - - -
OCCIDENTE, con el lote No. 50: - - - - -
NORTE, con propiedades de Hugo Forero: - - - - -
SUR, con la calle 11. - - - - -

LOTE No. 50: de la manzana cuatro (4) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11 número 9-102 Este, con un área total de 222.75 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 49: - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 51: - - - - -
NORTE, con propiedades de Hugo Forero: - - - - -
SUR, con la calle 11. - - - - -

LOTE No. 51: de la manzana cuatro (4) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11 número 9-110 Este, con un área total de 218.25 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 50: - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 52: - - - - -
NORTE, con propiedad de Hugo Forero: - - - - -
SUR, con la calle 11. - - - - -

LOTE No. 52: de la Manzana cuatro (4) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11 número 9-120 Este, con un área total de 213.75 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 51: - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 53: - - - - -
NORTE, con propiedad de Hugo Forero: - - - - -

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

HERNANDO DELGADO PADILLA
SECRETARIA SIGUNDA
San Gil - Santander



CONCEJO MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER

PA-021

SECRETARIA GENERAL

SUR, con la calle 11.-----
LOTE No. 53: de la manzana cuatro (4) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11 número 9-128 Este, con un área total de 211.50 mts. y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 52:-----
OCCIDENTE, con el lote No. 54:-----
NORTE, con propiedad de Hugo Forero.-----
SUR, con la calle 11.-----
LOTE No. 54: de la manzana cuatro (4) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11 número 9-138 Este, con un área total de 216.00 mts. y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 53:-----
OCCIDENTE, con propiedad de José Santanar.-----
NORTE, con propiedad de Hugo Forero.-----
SUR, con la calle 11.-----
MANZANA CINCO (5): de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, con un área total de 2147 mts. y la conforman once (11) lotes y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con zona verde de la urbanización en extensión de 54 mts, calle 11a al medio:-----
OCCIDENTE, con zona verde de la urbanización en extensión de 62 mts y la calle 11a al medio:-----
NORTE, con predios de Flor María Acosta en extensión de 54 mts:-----
SUR, con predios de la urbanización Palmera I Etapa, en extensión de 45 mts:-----
LOTE No. 55: de la manzana cinco (5) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11a número 9C-55 Este, con un área total de 182.25 mts. y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con zona verde de la urbanización:-----

AB 00009216

OCCIDENTE, con el lote No. 56; - - - - -
NORTE, con la calle 11A - - - - -
SUR, con la Urbanización Palmeras I
Etapa. - - - - -

LOTE No. 56: de la manzana cinco (5) de
la Urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del

Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11A número
9C-63 Este, con un área total de 186.75 mts² y se demarca por

los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote número 55; - -

OCCIDENTE, con el lote No. 57; - - - - -

NORTE, con la calle 11A; - - - - -

SUR, con la Urbanización Palmeras I Etapa. - - - - -

LOTE No. 57: de la manzana cinco (5) de la Urbanización LAS
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura

es calle 11A número 9C-71 Este, con un área total de 193.50
mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con

el lote No. 56; - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 58; - - - - -

NORTE, con la calle 11A; - - - - -

SUR, con la urbanización Palmeras I Etapa. - - - - -

LOTE No. 58: de la manzana cinco (5) de la urbanización LAS
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura

es calle 11A número 9C-81 Este, con un área total de 202.50
mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con

el lote No. 57; - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 59; - - - - -

NORTE, con la calle 11A; - - - - -

SUR, con la Urbanización Palmeras I Etapa. - - - - -

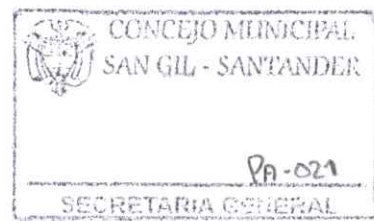
LOTE No. 59: de la manzana cinco (5) de la Urbanización LAS
PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura

es calle 11A número 9C-89 Este, con un área total de 211.50
mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con

el lote No. 58; - - - - -

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

PROCESADO PAGILLA
VIAJERIA SEGUNDA
San Gil - Santander



OCCIDENTE, con la zona verde de la urbanización; - - - - -
 NORTE, con la calle 11A - - - - -
 SUR, con la urbanización Palmera I Etapa. - - - - -
 LOTE No. 60: de la manzana cinco (5) de la urbanización LAS
 PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
 es calle 11A número 9C-48 Este, con un área total de 182.25
 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
 zona verde de la urbanización; - - - - -
 OCCIDENTE, con el lote No. 61; - - - - -
 NORTE, con propiedades de Flor María Acosta; - - - - -
 SUR, con la calle 11A. - - - - -
 LOTE No. 61: de la manzana cinco (5) de la Urbanización LAS
 PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
 es calle 11A número 9C-51 Este, con un área total de 186.75
 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
 el lote No. 60; - - - - -
 OCCIDENTE, con el lote No. 62; - - - - -
 NORTE, con propiedad de Flor María Acosta; - - - - -
 SUR, con la calle 11A. - - - - -
 LOTE No. 62: de la manzana cinco (5) de la Urbanización LAS
 PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
 es calle 11A número 9C-64 Este, con un área total de 189.00
 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
 el lote No. 61; - - - - -
 OCCIDENTE, con el lote No. 63; - - - - -
 NORTE, con propiedad de Flor María Acosta; - - - - -
 SUR, con la calle 11A - - - - -
 LOTE No. 63: de la manzana cinco (5) de la urbanización LAS
 PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura
 es calle 11A número 9C-72 Este, con un área total de 193.50
 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con
 el lote No. 62; - - - - -
 OCCIDENTE, con el lote No. 64; - - - - -

AB 00009217

NORTE, con propiedad de Flor María Acosta; - - - - -

SUR, con la calle 11A; - - - - -

LOTE No. 64; de la manzana cinco (5) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11A número 9C-82 Este, con un área total de 202.50 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 63; - - - - -

OCCIDENTE, con el lote No. 65; - - - - -

NORTE, con propiedad de Flor María Acosta; - - - - -

SUR, con la calle 11A - - - - -

LOTE No. 65; de la manzana cinco (5) de la urbanización LAS PALMERAS II ETAPA del Municipio de San Gil, cuya nomenclatura es calle 11A número 9C-90 Este, con un área total de 217.20 mts² y se demarca por los siguientes linderos: ORIENTE, con el lote No. 64; - - - - -

OCCIDENTE, con zona verde de la urbanización; - - - - -

NORTE, con propiedad de Flor María Acosta; - - - - -

SUR, con la calle 11A, - - - - -

AREAS DE CESION: LA URBANIZACION PALMERAS II ETAPA, cede al municipio de San Gil, un área total de ocho mil setecientos setenta y seis metros cuadrados (8.776 mts², terreno que se destina para vías públicas zonas de acceso, andenes etc, d i s t r i b u i d o s

asi: - - - - -

Area comunes y vehiculares.....	4.260 mts²
Andenes.....	1.544 mts²
Cancha Multiple.....	336 mts²
Zonas verdes.....	<u>2.636 mts²</u>
TOTAL AREA CEDIDA.....	8.776 mts²
Area loteada.....	<u>13.624 mts²</u>
TOTAL AREA TERRENO.....	22.400 mts²

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

522

HERNANDO DELGADO PADILLA
NOTARIA SEGUNDA
San Gil - Santander



Se protocoliza resolución No. 059 de 1.998 que corresponde a la asignación de nomenclatura. -----

Se protocoliza plano. -----

Se advirtió lo relativo al registro de este instrumento dentro de un lapso de dos (2) meses. -----

No se exigió Comprobante de paz y salvo municipal por tratarse de LOTE0. Decreto 2148/84. -----

Esta escritura fue redactada en las hojas de papel de seguridad números AB 00009228/00009229/00009221/000092211/00009212/00009213/00009214/00009215/00009216 /00009217. -----

en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 39 de Abril 3/81. -

Derechos \$ 6.900,00 Resolución 0037/98. -----

Leído este instrumento a los otorgantes lo hallaron conforme a su otorgamiento y por ello lo firman ante el Suscrito Notario que doy fé.

LA OTORGANTE,

Dulcelina Delgado de Vasquez
DULCELINA DELGADO DE VASQUEZ

EL NOTARIO SEGUNDO,

Hernando Delgado Padilla
HERNANDO DELGADO PADILLA
NOTARIA SEGUNDA
San Gil - Santander
NBC. /



FORMULARIO DE CALIFICACION
CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Pagina 1

Impreso el 27 de Octubre de 1998 a las 09:05:40 a.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

Con el turno 98-4151 se calificaron las siguientes matriculas:

35466	35467	35468	35469	35470	35471	35472	35473	35474
35475	35476	35477	35478	35479	35480	35481	35482	35483
35484	35485	35486	35487	35488	35489	35490	35491	35492
35493	35494	35495	35496	35497	35498	35499	35500	35501
35502	35503	35504	35505	35506	35507	35508	35509	35510
35511	35512	35513	35514	35515	35516	35517	35518	35519
35520	35521	35522	35523	35524	35525	35526	35527	35528
35529	35530	35531	35532	35533	35534	35535	35536	

CIRCULO DE REGISTRO: 319 SAN GIL Nro Matricula: 35466
MUNICIPIO: SAN GIL DEPARTAMENTO: SANTANDER TIPO PREDIO: RURAL NRO.CATASTRO:

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) MANZANA UNO, # URB. LAS PALMERAS II ETAPA

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 22-10-98 Radicacion: 98-4151

ESCRITURA 2172 del: 14-09-98 NOTARIA 2 de SANGIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 911 LOTE0

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica la Persona que figura como propietario)

A: DELGADO DE VASQUEZ DULSELINA 28370683 X

CIRCULO DE REGISTRO: 319 SAN GIL Nro Matricula: 35467
MUNICIPIO: SAN GIL DEPARTAMENTO: SANTANDER TIPO PREDIO: RURAL NRO.CATASTRO:

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) LOTE UNO MZN 1, AVDA, SAN PEDRO 11-86. ESTE URB. LAS PALMERAS II ETAPA

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 22-10-98 Radicacion: 98-4151

ESCRITURA 2172 del: 14-09-98 NOTARIA 2 de SANGIL

VALOR ACTO: \$

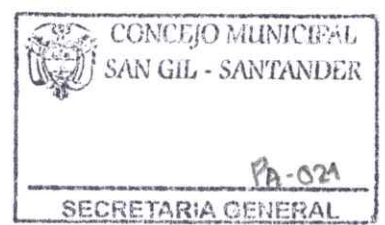
ESPECIFICACION: 911 LOTE0

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica la Persona que figura como propietario)

A: DELGADO DE VASQUEZ DULSELINA 28370683 X

CIRCULO DE REGISTRO: 319 SAN GIL Nro Matricula: 35468
MUNICIPIO: SAN GIL DEPARTAMENTO: SANTANDER TIPO PREDIO: RURAL NRO.CATASTRO:

901712
Sept-15/98
Loteo
\$ 21.200.
SGL



AB 00009228

NUMERO: DOS MIL CIENTO SESENTA Y DOS:.....
.....(2.172).....

FECHA: SEPTIEMBRE 14 de 1.998. - - - - -

ACTO: LOTE. - - - - -

OTORGANTE: DULCELINA DELGADO DE VASQUEZ

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 319-

0023965. - - - - -

En la Cabecera Municipal de San Gil, Departamento de Santander, República de Colombia, a catorce - - - - - (14) del mes de Septiembre - - - - - de mil novecientos noventa y ocho (1.998), ante mí HERNANDO DELGADO PADILLA, Notario Segundo del Circulo de San Gil, compareció: DULCELINA DELGADO DE VASQUEZ, mujer, mayor de edad, vecina de San Gil, identificada con la cédula de ciudadanía número 28.370.683 expedida en San Gil, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quien obra en su propio nombre, civilmente hábil manifestó: - - - - -

PRIMERO: Que la exponente es propietaria de un lote de terreno localizado hoy en zona urbana de la ciudad de San Gil, contiguo al Hotel Bella Isla, de 22.400 mts² de extensión superficial aproximadamente, y comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL ORIENTE, carretera al medio con predio de Heli Vásquez Bueno, en extensión de 130 metros aproximadamente, deslindando cerca de alambre; POR EL OCCIDENTE, con propiedades de Santiago Vásquez y de Pablo Carreño, carretera al medio; POR EL NORTE, con predios del Hotel Bella Isla y propiedad de Zoilo Guarín Plata, cercas de piedra y alambre al medio; Y POR EL SUR, con propiedad de Santiago Vásquez, cerca de alambre al medio. - - - - -

Se distingue con la matricula Inmobiliaria número 319-0023965

SEGUNDO: TRADICION: La exponente adquirió el lote de terreno anteriormente descrito mediante compra efectuada a GILBERTO

RUEDA APARICIO, según consta en la escritura pública número

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

HERNANDO DELGADO PADILLA
NOTARIA SEGUNDA
San Gil - Santander

HERNANDO DELGADO PADILLA

CONCEJO MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER
PA-021
SECRETARIA GENERAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD

MATRICULA INMOBILIARIA Nro: 319-30927

Pagina 1

Impreso el 24 de Septiembre de 1999 a las 10:44:48 a.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO DE REGISTRO: 319 SAN GIL
VEREDA SAN GIL MUNICIPIO: SAN GIL DEPARTAMENTO: SANTANDER
TIPO PREDIO: URBANO COD CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT:
CON FUNDAMENTO EN:
Instrumento: ESCRITURA FECHA APERTURA: 12-04-1996 Radicacion 96-1363
Fecha : 09-04-1996 ESTADO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSION SUPERFICARIA DE 3 HAS 4.190 MTS2., ALINDERADO SEGUN ESCRITURA N. 690, DE FECHA 27 DE MARZO DE 1.996, DE LA NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL.- ARTICULO 11, DECRETO LEY 1711 DE 1.984.- SEGUN CERTIFICADO DEL AGUSTIN CODAZZI ESTE PREDIO TIENE UN AREA DE 3 HAS. 7.482 M2 Y LINDEROS ACTUALIZADOS EN EL MISMO CERTIFICADO, PROTOCOLIZADO EN LA ESC. 1717.

COMPLEMENTACION:

JIMENEZ SILVA DEMETRIO Y AYALA DE JIMENEZ MARIA FLORENTINA: ADQUIRIERON EL INMUEBLE POR COMPRA QUE HICIERON A SEGUNDO RUIZ TORRES, SEGUN ESCRITURA N. 11 DEL 12 DE ENERO DE 1.978 DE LA NOTARIA 1. DE SAN GIL, REGISTRADA EL 17 DE ENERO DE 1.978 AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA N. 319-0000399. ESTE LO HUBO POR COMPRA QUE HIZO A LA DIOCESIS DEL SOCORRO Y SAN GIL, SEGUN ESCRITURA N. 368 DEL 17 DE NOVIEMBRE DE 1.969 DE LA NOTARIA 1. DE SAN GIL, REGISTRADA EL 11 DE DICIEMBRE DE 1.969. A LA MATRICULA N. 22, TOMO 25 DE SAN GIL.-

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

1) LOTE . # DE TERRENO

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integracion y otros)
399

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 09-04-1996 Radicacion: 1363

ESCRITURA 690 del: 27-03-1996 NOTARIA 2 de SAN GIL VALOR ACTO: \$ 28.000.000,00

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica la Persona que figura como propietario)

DE: JIMENEZ SILVA DEMETRIO

DE: AYALA DE JIMENEZ MARIA FLORENTINA

A: COMITE PROVIVIENDA POPULAR EN SAN GIL

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 02-09-1999 Radicacion: 99-3080

ESCRITURA 1717 del: 02-09-1999 NOTARIA 2 de SANGIL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 915 OTROS ACTUALIZACION AREA Y LINDEROS SEGUN CERTIFICADO DEL AGUSTIN

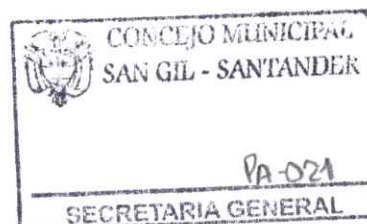
CODAZZI NUMERO 3983 DE AGOSTO 24 DE 1.999

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica la Persona que figura como propietario)

A: COMITE PROVIVIENDA POPULAR SAN GIL

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

524





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD

MATRICULA INMOBILIARIA Nro: 319-30927

Pagina 2

Impreso el 24 de Septiembre de 1999 a las 10:44:48 a.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

FIN DE ESTE DOCUMENTO

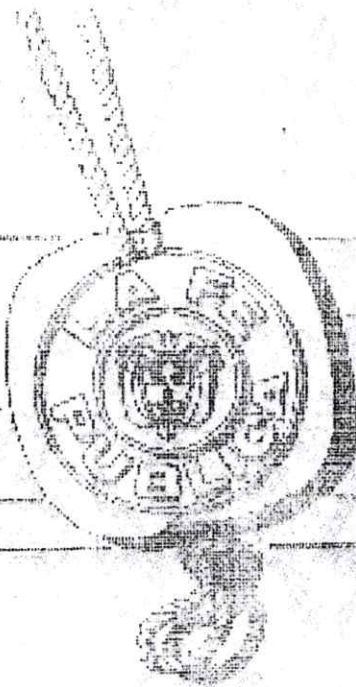
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

CERT11

TURNO: 1999-15023

FECHA: 24-09-1999

El Registrador



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA CIUDAD DE LA TIERRA

República de Colombia
Departamento de Santander

Planeación Municipal
San Gil

RESOLUCION NUMERO 059 DE 1998

(Septiembre 1)

" Por medio de la cual se asigna la nomenclatura a la Urbanización LAS PALMERAS

LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones legales y especialmente las conferidas en el campo de la construcción y,

CONSIDERANDO :

A. Que esta dependencia es la encargada de designar la distribución y designación de las nomenclaturas de las calles, carreras, vías y predios del desarrollo Urbano de la Ciudad.

RESUELVE :

ARTICULO PRIMERO : asigne la nomenclatura de la Urbanización LAS PALMERAS de la siguiente forma :

- 1 AVENIDA SAN PEDRO No. 11-66 ESTE
- 2 AVENIDA SAN PEDRO No. 11-58 ESTE
- 3 AVENIDA SAN PEDRO No. 11-48 ESTE
- 4 AVENIDA SAN PEDRO No. 11-40 ESTE
- 5 AVENIDA SAN PEDRO No. 11-30 ESTE
- 6 AVENIDA SAN PEDRO No. 11-22 ESTE
- 7 AVENIDA SAN PEDRO No. 11-12 ESTE
- 8 AVENIDA SAN PEDRO No. 11-04 ESTE

HERNANDO DELGADO PADILLA
NOTARIA SEGUNDA
San Gil - Santander

525

Se protocoliza Resolución No. 059 de 1.998 que corresponde a la asigna-

ción de nomenclatura.

Se protocoliza plano.

Se advirtió lo relativo al registro de este instrumento

dentro de un lapso de dos (2) meses.

No se exigió Comprobante de paz y salvo municipal por

tratarse de LOTE. Decreto 2148/84.

Esta escritura fue redactada en las hojas de papel de

seguridad números AB 00009228/00009229/00009221/00009212/000

09213/00009214/00009215/00009216/00009217.

en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 39 de Abril 3/81.

Derechos \$ 6.900,00 Resolución 0037/98.

Leído este instrumento a los otorgantes lo hallaron conforme

a su otorgamiento y por ello lo firman ante el suscrito

Notario que doy fe.

LA OTORGANTE,

Dulcelina Delgado de Vasquez



EL NOTARIO SEGUNDO,

HERNANDO DELGADO PADILLA
NOTARIA SEGUNDA
San Gil - Santander



nbc. /

República de Colombia
Departamento de Santander

Platación Municipal
San Gil

9	CARRERA 9A No. 11-66 ESTE
10	CARRERA 9A No. 11-58 ESTE
11	CARRERA 9A No. 11-48 ESTE
12	CARRERA 9A No. 11-40 ESTE
13	CARRERA 9A No. 11-30 ESTE
14	CARRERA 9A No. 11-22 ESTE
15	CARRERA 9A No. 11-12 ESTE
16	CARRERA 9A No. 11-04 ESTE
17	CARRERA 9B No. 11-65 ESTE
18	CARRERA 9B No. 11-57 ESTE
19	CARRERA 9B No. 11-47 ESTE
20	CARRERA 9B No. 11-39 ESTE
21	CARRERA 9B No. 11-29 ESTE
22	CARRERA 9B No. 11-21 ESTE
23	CARRERA 9B No. 11-11 ESTE
24	CARRERA 9B No. 11-03 ESTE
25	CARRERA 9B No. 11-66 ESTE
26	CARRERA 9B No. 11-58 ESTE
27	CARRERA 9B No. 11-48 ESTE
28	CARRERA 9B No. 11-40 ESTE
29	CARRERA 9B No. 11-30 ESTE
30	CARRERA 9B No. 11-22 ESTE
31	CARRERA 9B No. 11-12 ESTE
32	CARRERA 9B No. 11-04 ESTE
33	CARRERA 9C No. 11-65 ESTE
34	CARRERA 9C No. 11-57 ESTE
35	CARRERA 9C No. 11-47 ESTE
36	CARRERA 9C No. 11-39 ESTE
37	CARRERA 9C No. 11-29 ESTE
38	CARRERA 9C No. 11-21 ESTE
39	CALLE 11 No. 9-04 ESTE
40	CALLE 11 No. 9-12 ESTE
41	CALLE 11 No. 9-22 ESTE
42	CALLE 11 No. 9-30 ESTE
43	CALLE 11 No. 9-40 ESTE
44	CALLE 11 No. 9-48 ESTE
45	CALLE 11 No. 9-58 ESTE
46	CALLE 11 No. 9-66 ESTE
47	CALLE 11 No. 9-74 ESTE



República de Colombia
Departamento de Santander
Platacén Municipal
San Gil

48	CALLE II No. 9-84 ESTE
49	CALLE II No. 9-94 ESTE
50	CALLE II No. 9-102 ESTE
51	CALLE II No. 9-110 ESTE
52	CALLE II No. 9-120 ESTE
53	CALLE II No. 9-128 ESTE
54	CALLE II No. 9-138 ESTE
55	CALLE IIA No. 9C-55 ESTE
56	CALLE IIA No. 9C-63 ESTE
57	CALLE IIA No. 9C-71 ESTE
58	CALLE IIA No. 9C-81 ESTE
59	CALLE IIA No. 9C-89 ESTE
60	CALLE IIA No. 9C-18 ESTE
61	CALLE IIA No. 9C-51 ESTE
62	CALLE IIA No. 9C-61 ESTE
63	CALLE IIA No. 9C-72 ESTE
64	CALLE IIA No. 9C-82 ESTE
65	CALLE IIA No. 9C-90 ESTE

NOTIFIQUESE Y CÚPLASE

Dada en San Gil a los un (01) días del mes de septiembre de mil novecientos
noventa y ocho (1.998)

[Signature]
HERMES ORTIZ RODRIGUEZ
Secretario de Planeación Municipal
[Signature]
MARCOS CALDERON DIAZ
Secretaria





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL
MATRICULA INMOBILIARIA
IMPRESION DE FOLIO

Nro Matricula: 319-40571

Pagina 1

Impreso el 22 de Febrero de 2012 a las 09:53:47 a.m
No es un certificado, solo sirve como consulta

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

CIRCULO REGISTRAL: 319 SAN GIL DEPTO:SANTANDER MUNICIPIO:SAN GIL VEREDA:SAN GIL

FECHA APERTURA: 03-02-2004 RADICACION: 2004-324 CON: ESCRITURA DE: 02-02-2004

CODIGO CATASTRAL: 68679010002100063000

COD. CATASTRAL ANT.: 01-00-0670-0001-000

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 157 de fecha 30-01-2004 en NOTARIA SEGUNDA de SANGIL AREAS DE CESION con area de 1.380 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). LAS AREAS DE CESION CEDIDAS AL MUNICIPIO SE DISTRIBUIRAN ASI: AREAS COMUNES Y VEHICULARES 270 M2, ANDENES 108 M2 Y ZONAS VERDES 1002 M2.

COMPLEMENTACION:

A EXPONENTE COMUNERA ELSA MARINA FAJARDO GONZALEZ , HUBO EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE LOTE0 POR PERMUTA QUE HIZO ORLANDO MUÑOZ NEIRA , SEGUN ESCRITURA NUMERO 2344, DE FECHA 31 DE DICIEMBRE DE 2003, NOTARIA 2A DE SANGIL , REGISTRADA EL 29 DE ENERO DEL SIGUIENTE AÑO AL FOLIO DE MATRICULA 319-40523.- ESTE HUBO EL INMUEBLE ASI; EN COMUN Y PROINDIVISO CON MARIA ROSMIRA PAREDES MARQUEZ , MEDIANTE ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CELEBRADA ENTRE ELLOS MISMOS; SEGUN ESCRITURA NUMERO 2333, DE FECHA 30 DE DICIEMBRE DEL 2003, NOTARIA 2A DE SANGIL, REGISTRADA EL 21 DE ENERO DEL 2004, AL FOLIO DE MATRICULA 319-40523.-Y EN MAYOR EXTENSION ASI; POR COMPRA A SANTIAGO VAQUEZ DELGADO SEGUN ESCRITURA NUMERO 590 DE FECHA 18 DE MARZO DE 1996 NOTARIA 2A DE SANGIL , REGISTRADA EL 26 DE FEBRERO DEL MISMO AÑO , AL FOLIO DE MATRICULA 319-24264, ESTE HUBO EL INMUEBLE POR COMPRA A SALOMON VASQUEZ BUENO SEGUN ESCRITURA 566 DE FECHA 29 DE JULIO DE 1991 NOTARIA 1A DE SANGIL, REGISTRADA EL 29 DE JULIO DEL MISMO AÑO AL FOLIO DE MATRICULA 319-24264.- ESTE, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA QUE HIZO A SANTIAGO VASQUEZ BUENO, MEDIANTE ESCRITURA N 484 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 1975 DE LA NOTARIA 2 DE SAN GIL. REGISTRADA EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 1975-A LA MATRICULA 94 TOMO 28 DE SAN GIL. -

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

1) LOTE AREAS DE CESION #

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

40523

NOTACION: Nro 1 Fecha: 02-02-2004 Radicacion: 2004-324

Doc: ESCRITURA 157 del: 30-01-2004 NOTARIA SEGUNDA de SANGIL

ESPECIFICACION: 0920 LOTE0 (OTRO)

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

A: FAJARDO GONZALEZ ELSA MARINA

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 02-02-2004 Radicacion: 2004-324

Doc: ESCRITURA 157 del: 30-01-2004 NOTARIA SEGUNDA de SANGIL

ESPECIFICACION: 103 DONACION CESION MODO DE ADQUIRIR

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

DE: FAJARDO GONZALEZ ELSA MARINA

A: MUNICIPIO DE SAN GIL

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

495

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL

MATRICULA INMOBILIARIA

IMPRESION DE FOLIO

Nro Matricula: 319-40571

Página 2

Impreso el 22 de Febrero de 2012 a las 09:53:47 a.m.

No es un certificado, solo sirve como consulta

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Correída)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: C2011-153 Fecha 26-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN

RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE

23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

USUARIO: EXENTO1 Impreso por: EXENTO1

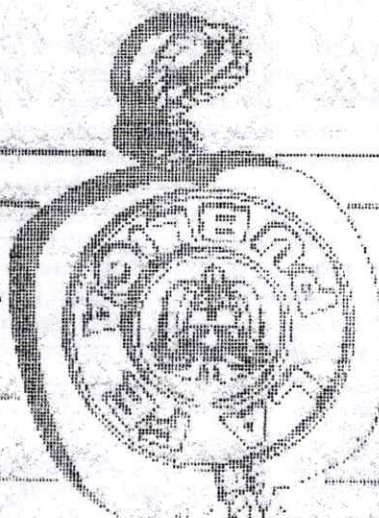
TURNO: 2012-6598

FECHA: 22-02-2012

La Registradora: JUDITH LINDIANA ACEVEDO MANTILLA

TURNO: 2012-6598

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUANCA DE LA FE PUBLICA



[Handwritten signature]



AA 14370837



NUMERO: CIENTO CINCUENTA Y SIETE:.....

.....(157).....

FECHA: 30 de Enero de 2004. - - - - -

ACTO: LOTE.-----

OTORGANTE: ELSA MARINA FAJARDO
GONZALEZ. -----

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 319-40523, -----

En la Cabecera Municipal de San Gil, Departamento de Santander,
República de Colombia, a treinta - - - - - (30) del mes de

Enero - - - - - del año dos mil cuatro (2004), ante mi

HERNANDO DELGADO PADILLA, Notario Segundo del Circulo de

San Gil, compareció: **ELSA MARINA FAJARDO GONZALEZ**, mujer,

mayor de edad, vecina de San Gil (Sder), identificada con la cédula

de ciudadanía número 26.436.053 expedida en Acevedo (Huila), de

estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, quien obra en su

propio nombre, civilmente hábil manifestó:-----

PRIMERO: Que la exponente es propietaria de un lote de terreno

localizado hoy en zonas urbanas de San Gil y que forma parte de la

urbanización Las Palmeras II etapa, de extensión superficial

aproximada de 4.000 M2 y comprendido dentro de los siguientes

linderos: **Por el oriente:** Carretera al medio propiedades do Heli

Vargas en extensión de 15 mts aproximadamente. **Occidente:** Con

carretera al medio con propiedades de Gil Roberto Aparicio. **Por el**

norte: Con la urbanización Las Palmeras **Por el sur:** Con la

urbanización Las Palmeras I Etapa.-----

Se distingue con la matricula inmobiliaria número 319- 40523.-----

SEGUNDO: Tradición.- La exponente adquirió el lote de terreno

anteriormente descrito mediante permuta efectuada a Orlando

Muñoz Triana según consta en la escritura pública No. 2344 de fecha

31 de diciembre de 2003 otorgada en la Notaria Segunda y

debidamente registrada al folio 319- 40523.-----

El presente lote se incorpora a la urbanización **LAS PALMERAS II**

ETAPA. El Director o promotor de la urbanización Acepta la inclusión

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

HERNANDO DELGADO PADILLA
NOTARIA SEGUNDA
San Gil - Santander



CONCEJO MUNICIPAL
SAN GIL - SANTANDER

PA-021
SECRETARIA GENERAL

a la citada urbanización, se anexa (1) folio suscrito por Dulcelina	Un (1) folio.
TERCERO: Que por medio de la presente escritura procede a	de maizanas y nomenclaturas.
efectuar loteo que se ajuste al trazado de la urbanización Las	Palmeras II Etapa, en cuanto a continuación de calles, complemento
de maizanas y nomenclaturas.	El loteo al siguiente tenor:
LOTE No. 66: De la Manzana I, de la Urbanización Las Palmas II	Etapa del municipio de San Gil, cuya nomenclatura es Avenida San
Pedro No. 11-82 Este, con un área de 230 M2 y se demarca con	los siguientes linderos: Oriente: Zona verde y avenida San Pedro.
Ocidente: Con la carrera 9A. Norte: Con el lote No. 67 Sur: Con la	urbanización Las Palmas I Etapa.
LOTE No. 67: De la manzana 1, de la urbanización Las Palmas II	Etapa del municipio de San Gil. Cuya nomenclatura es: Avenida San
Pedro No. 11-74 Este, con un área de 230 M2 y se demarca con los	siguiente linderos: Oriente: Zona verde y la avenida San Pedro.
Ocidente: Con la Carrera 9 A. Norte: Zona verde y lote No. 1. Sur:	Con el lote No. 66.
LOTE No. 68: De la manzana 2 de la urbanización Las Palmas II	Etapa de San Gil, cuya nomenclatura es: Carrera 9A No. 11-82 Este
con un área total de 216 mts y se demarca con los siguientes	linderos: Oriente: Con la carrera 9 A. Occidente: Con el lote No. 70
Norte: Con el lote No. 69. Sur: Con la urbanización Las Palmas I	Etapa.
LOTE No. 69: De la manzana 2, de la urbanización Las Palmas de	San Gil, con una extensión de 216 M2 y cuya nomenclatura es



AA 14370838

Carrera 9ª No. 11-74 Este y se demarca con los siguiente linderos: **Oriente:** Con la carrera 9ª. **Occidente:** Con el lote No. 71. **Norte:** Con zona verde y el lote No. 9. **Sur:** Con el lote No. 68. -----

LOTE No. 70: De la manzana 2, de la

urbanización Las Palmeras de San Gil, con una extensión de 216 M2 y cuya nomenclatura Carrera 9A No. 11-81 Este y se demarca con los siguiente linderos: **Oriente:** Con el lote No. 68. **Occidente:** Con la carrera 9B. **Norte:** Con el lote No. 71. **Sur:** Urbanización Las Palmeras I Etapa. -----

LOTE No. 71: De la manzana 2, de la urbanización Las Palmeras de San Gil, con una extensión de 216 M2 y cuya nomenclatura Carrera 9B No. 11-73 Este y se demarca con los siguiente linderos: **Oriente:** Con el lote No. 69. **Occidente:** Con la carrera 9B. **Norte:** Con zona verde y lote No. 17. **Sur:** Con el lote No. 70. -----

LOTE No. 72: De la manzana 3, de la urbanización Las Palmeras de San Gil, con una extensión de 216 M2 y cuya nomenclatura Carrera 9B No. 11-82 Este y se demarca con los siguiente linderos: **Oriente:** con la carrera 9B. **Occidente:** Con el lote No. 74. **Norte:** Con el lote No. 73. **Sur:** Urbanización Las Palmeras I Etapa. -----

LOTE No. 73: De la manzana 3, de la urbanización Las Palmeras de San Gil, con una extensión de 216 M2 y cuya nomenclatura Carrera 9B No. 11-74 Este y se demarca con los siguiente linderos: **Oriente:** Carrera 9B. **Occidente:** Con el lote No. 75. **Norte:** Con zona verde y lote No. 25. **Sur:** Con el lote No. 72. -----

LOTE No. 74: De la manzana 3, de la urbanización Las Palmeras de San Gil, con una extensión de 216 M2 y cuya nomenclatura Carrera 9C No. 11-81 Este y se demarca con los siguiente linderos: **Oriente:** Con el lote No. 72. **Occidente:** Con la carrera 9C. **Norte:** Con el lote No. 75. **Sur:** Urbanización Las Palmeras I etapa. -----

LOTE No. 75: De la manzana 3, de la urbanización Las Palmeras de San Gil, con una extensión de 216 M2 y cuya nomenclatura Carrera

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

HERNANDO DELGADO PADILLA

NOTARIA SEGUNDA
San Gil - Santander



9C No. 11-73 Este y se demarca con los siguiente linderos: Oriente:	Lote No. 73. Ocidente: Carrera 9C. Norte: Con zona verde y lote	No. 33. Sur: Con el lote No. 74.
LOTE No. 76. De la manzana 5, de la urbanización Las Palmeras, de	San Gil, con una extensión de 216 M2 y cuya nomenclatura Carrera	9C No. 11-82 Este y se demarca con los siguiente linderos: Oriente:
Carrera 9C. Ocidente: Zona verde. Norte: Con el lote No. 77. Sur:	Urbanización Las Palmeras Etapa.	LOTE No. 77: De la manzana 5, de la urbanización Las Palmeras de
San Gil, con una extensión de 216 M2 y cuya nomenclatura Carrera	9C No. 11-74 Este y se demarca con los siguiente linderos: Oriente:	Carrera 9C. Ocidente: Con zona verde. Norte: Con zona verde y
recreativa. Sur: con el lote No. 76.	No obstante las áreas y linderos acabados de expresar estos lotes	comprenden cuerpo cierto.
AREAS DE CESIÓN: Distribuidas así:		
Áreas comunes y vehiculares:	270 M2.	Andenes:
108 M2.	1.002 M2.	Zonas verdes
1.380 M2.	2.620 M2.	Área loteada
4.000 M2.	Total área del terreno	(Hasta aquí la minuta por escrito presentada).
Se protocoliza plano.	No obstante el área y linderos acabados de expresar estos lotes	comprenden cuerpo cierto.
PARAGRAFO: El(los) compareciente(s) hace(n) constar, que ha(n)		
revisado y verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s),	ellos) número(s) de documento(s) de identidad, declara(n) además	que todas las informaciones suministradas y consignadas en esta
escritura son correctas , y en consecuencia asume(n) la	responsabilidad que se pueda derivar de cualquier inexactitud en	la(s) misma(s). Conocen la Ley, y entiende(n) que el Notario



AA 14370839

responde por la parte formal de los instrumentos que autoriza, pero no responde de la veracidad de las declaraciones de la(s) parte(s).

Al(los) otorgante(s) se le(s) hizo la advertencia que deben presentar esta

escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término máximo de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.

No se exigió comprobante fiscal de paz y salvo municipal por tratarse de LOTEJO. Decreto 2148/83.

Esta escritura fué redactada en las hojas de papel de seguridad números AA 14370837/14370838/14370839

en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 39 de Abril 3/81.

Derechos \$ 33.390.00. Resolución 4470/2003.

IVA: \$ 10.584.

Recaudos Superintendencia y Fondo Nacional del Notariado: \$ 5.570.

Leído este instrumento a la otorgante lo hallo conforme a su otorgamiento y por ello lo firma ante el suscrito Notario que doy fé.

LA OTORGANTE

Elsa Marina Fajardo Gonzalez
ELSA MARINA FAJARDO GONZALEZ

EL NOTARIO SEGUNDO

Hernando Delgado Padilla
HERNANDO DELGADO PADILLA
NOTARIA SEGUNDA

HERNANDO DELGADO PADILLA

oav/.

HERNANDO DELGADO PADILLA
NOTARIA SEGUNDA
SAN GIL, SANTANDER

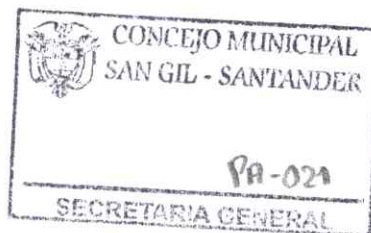


ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

HERNANDO DELGADO PADILLA
NOTARIA SEGUNDA
San Gil - Santander



Nelly Galvis de Quiros
NOTARIA SEGUNDA
San Gil - Santander



SECRETARIA DE PLANEACION
MUNICIPIO DE SAN GIL

RESOLUCIÓN No. 05 DE 2004
(ENERO 15)

POR MEDIO DEL CUAL SE ASIGNA UNA NOMENCLATURA;

La Secretaría de Planeación Municipal en uso de sus atributos legales especialmente los contenidos en el campo de la construcción.

CONSIDERANDO

1. Que la urbanización Las Palmeras II Etapa le fue aprobado mediante Resolución 064 de Junio 3/96 el loteo respectivo y en la actualidad a construido la totalidad de las obras de urbanismo.
2. Que esta dependencia es la encargada de designar la distribución y asignación de nomenclaturas de las calles, carrera, vías y predios del desarrollo urbano de la ciudad.

RESUELVE

Artículo primero: Asignar la nomenclatura a los siguientes lotes que forman parte de la urbanización Las Palmeras II Etapa.

LOTE NOMENCLATURA

66	Avenida San Pedro No. 11 - 82 Este
67	Avenida San Pedro No. 11 - 74 Este
68	Carrera 9A No. 11-82 Este
69	Carrera 9 A No. 11-74 Este
70	Carrera 9 B No. 11-81 Este
71	Carrera 9B No. 11-73 Este
72	Carrera 9B No. 11-82 Este
73	Carrera 9B No. 11-74 Este
74	Carrera 9C No. 11-81 Este
75	Carrera 9 C No. 11-73 Este
76	Carrera 9C No. 11-82 Este
77	Carrera 9C No. 11-74 Este

Notifíquese y cúmplase a los quince días del mes de Enero del dos mil cuatro (15-1-2.004).

Alba Lucía Muñoz Neira
Secretaria de Planeación.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO		MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 319-40523	
FORMATO DE CALIFICACION		CODIGO CATASTRAL	
UBICACION DEL PREDIO	MUNICIPIO	VEREDA	
URBANO RURAL	NOMBRE O DIRECCION: URBANIZACION LAS PALMERAS-		
DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA			
NUMERO ESCRITURA	DIA	MES	ANO
157	30	01	2004
NOTARIA DE ORIGEN		CIUDAD	
SEGUNDA		SAN GIL	
NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO		VALOR DEL ACTO	
E S P E C I F I C A C I O N		PESOS	
LOPEO			
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO		IDENTIFICACION NUMERO	
ELSA TRINIA FAJARDO GONZALEZ.-		24.436.053ACEVEDO	
FIRMA DEL NOTARIO			



RE: SOLICITUD REVISIÓN PROYECTO PALMERAS II

Desde Secretaría de Desarrollo <desarrollo@santander.gov.co>

Fecha Mar 11/11/2025 17:28

Para Oficina Juridica <juridica@sangil.gov.co>

CC Judicial San Gil <judicialsangil@gmail.com>

 EXPOSICION DE MOTIVOS.pdf

 PROYECTO DE ACUERDO.pdf

Debidamente firmado remito EXPOSICION DE MOTIVOS Y PROYECTO DE ACUERDO FINAL PALMERAS, para los fines pertinentes.

Atentamente,

De: Oficina Juridica <juridica@sangil.gov.co>

Enviado: viernes, 7 de noviembre de 2025 4:24 p. m.

Para: Secretaría de Desarrollo <desarrollo@santander.gov.co>

Cc: Judicial San Gil <judicialsangil@gmail.com>

Asunto: SOLICITUD REVISIÓN PROYECTO PALMERAS II

Buenas tardes

Doctora

MARISOL PINZON SIERRA

Secretaria de Desarrollo Social

Gobernación de Santander



E.S.D.

Cordial saludo,

De manera respetuosa, por ser tema de su conocimiento y competencia, me permito correr traslado de la presente comunicación con el fin de que se realice la revisión del documento adjunto (procedimiento Palmeras II) el cual se presentara al concejo municipal que se encuentra seccionando hasta el 30 de noviembre.

 [158_MemorialWeb_Anexos-REGLAMENTODEPROPIE.pdf](#)

 [319-35536 dtos.pdf](#)

 [319-35536 jco.pdf](#)

 [319-40571 dtos.pdf](#)

 [319-40571 jco.pdf](#)

 [AREAS DE CESION PALMERAS II_0001.pdf](#)

 [DOCUMENTOS CESIONES CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS II_0001.pdf](#)

 [INFORME TECNICO DE COMPENSACION PALMERAS 2 CORREGIDO 25-7-25.pdf](#)

 [PROYECTO DE ACUERDO FINAL PALMERAS II - PREDIOS DE NATURALEZA DE USO PUBLICO - A BIENES FISCALES \(3.docx](#)

