



0153

RÉSOLUCIÓN No.

DE 2024

(28 MAY 2024)

"Por medio de la cual se legaliza y regulariza urbanísticamente el asentamiento humano "La Floresta-San José", se incorporan los planos que hacen parte del proceso y se dictan otras disposiciones."

EL ALCALDE DE BUCARAMANGA

En ejercicio de las facultades constitucionales, legales y reglamentarias, en especial las conferidas por el artículo 315 de la Constitución Nacional, Ley 9 de 1989, Ley 136 de 1994 modificada por la Ley 1551 de 2012, Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 1203 de 2017, Decreto Nacional 0149 de 2020, Decreto Nacional 1783 del 2021, Acuerdo Municipal 048 del 07 de enero del 2015, el Acuerdo Municipal 011 de 2014 "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 - 2027", ley 2044 de 2020 y,

CONSIDERANDO:

1. Que mediante Acuerdo Municipal No. 048 del 09 de enero del 2015 se adoptó en el Municipio de Bucaramanga la Política Pública de Legalización de Asentamientos Humanos con el propósito de asegurar un mejor ordenamiento urbano del municipio y garantizar una vivienda digna a las familias más pobres que residen en condiciones de informalidad; señalando en el artículo 6 del referido Acuerdo que: "Corresponderá al Alcalde Municipal expedir los actos de legalización que se requieren y definirá la reglamentación que le es aplicable la normatividad vigente aplicable".
2. Que la Ley 388 de 1997, estableció mecanismos que permiten al municipio de manera autónoma promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes, en especial el instrumento de planificación de legalización y regularización de sectores consolidados o precarios.
3. Que el gobierno expidió el Decreto Nacional 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.", modificado a su vez por el Decreto Nacional 149 de 2020, en su artículo 2.2.6.5.1. establece que:

ARTÍCULO 2.2.6.5.1. Legalización urbanística. La legalización urbanística es el proceso mediante el cual la administración municipal, ... reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, ésta no se ejecutó.

Mediante la legalización urbanística y de acuerdo con las condiciones que establezca cada entidad territorial, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.

La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano cuando a ello hubiere lugar, sujeta a la disponibilidad técnica de servicios o a la implementación de un esquema diferencial en áreas de difícil gestión; y la regularización urbanística del asentamiento humano, entendida como la norma urbanística aplicable y las acciones de mejoramiento definidas por el municipio o distrito en la resolución de legalización.

La legalización urbanística no contempla el reconocimiento de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores, ni la titulación de los predios ocupados por el asentamiento humano.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cuál se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes.

4. Que concordante se suscribió Contrato de Consultoría No. 246 de 2021 el Municipio de Bucaramanga contrató con la empresa GIA CONSULTORES LTDA para la elaboración de "CONSULTORÍA PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA, INUNDACIÓN Y AVENIDAS TORRENCIALES EN SECTORES PRIORIZADOS AL SUROCCIDENTE (LA GUACAMAYA, LA ISLITA, EL FONCE, SAN GERARDO I, LAURELES I, CORDONCILLO I, CORDONCILLO II SECTOR BAJO, ANTIGUA COLOMBIA, JUAN XXIII, ÁFRICA, LA FLORESTA-SAN JOSÉ) DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA" que corresponde al insumo base del componente técnico del proceso de legalización y regularización urbanística del Asentamiento Humano La Floresta – San José.
5. Que verificados los planos Generales U – 1 Subsistema de Infraestructura Vial el contenidos en el Acuerdo 011 del 21 de Mayo de 2014 (POT), se evidencia que la vía de acceso al asentamiento humano se encuentra consolidada desde la Autopista a Girón de acceso hasta el barrio Ciudad Venecia, pasando por la entrada al asentamiento humano La Floresta San José; de igual forma, la vía en mención igualmente se evidencia en la Zona Normativa 6 - Vía Girón, en el Plano 9 – Perfiles Viales 6B, y realizadas las verificaciones en campo su consolidación urbanística se configura como CARRERA 15 tanto en la zona occidental para conectar como la autopista a Girón como en la zona occidental correspondiente al barrio Ciudad Venecia, por lo tanto el asentamiento humano cuenta con acceso a través de vía pública de conformidad con las exigencias contenidas en el decreto 1077 de 2015.
6. Que en ese orden se expidió la Resolución No. 0164 del 12 de mayo de 2023, suscrita por el alcalde de Bucaramanga, donde se resolvió en su artículo primero "*Declarar procedente e iniciar el proceso de legalización del asentamiento humano denominado "La Floresta-San José" ubicado en la Comuna 11 del Municipio de Bucaramanga..."*".
7. Que, en cumplimiento del artículo segundo de la Resolución No. 0164 de 2023 el equipo interdisciplinario de legalización de la Secretaría de Planeación de Bucaramanga, desarrolló las siguientes etapas:

***Estudio de títulos.** Análisis jurídico de la tradición del inmueble que permitió determinar la titularidad del dominio, identificación de los linderos, área del globo de mayor extensión, limitaciones, afectaciones o gravámenes de acuerdo a la información registral y catastral de los lotes de mayor extensión.*

***Planos del Estudio técnico.** Los planos corresponden a plano de levantamiento topográfico, plano urbanístico y planos de perfiles viales conforme a los anexos de la presente resolución.*

***Información catastral de los predios públicos.** La información catastral disponible sobre los inmuebles públicos, en relación con su información jurídica.*

8. Que con el fin de conocer el área correspondiente al desarrollo urbanístico objeto de la presente legalización, el grupo técnico y jurídico de la Secretaría de Planeación realizó el estudio de los documentos jurídicos y planos aportados por los propietarios de los lotes de terreno.
9. Que como resultado del estudio técnico y jurídico se acompañado el levantamiento topográfico, donde se pudo concluir que el polígono a legalizar en el cual se ubica el asentamiento humano *La Floresta-San José*, está conformado por el siguiente folio de matrícula inmobiliaria e identificación catastral de mayor extensión así:

No. predial	Matricula
68001- 010403800001000	300-148980



10. Que, identificado lo anterior, y siguiendo lo señalado en la Resolución Conjunta 1101 SNR 11344 “Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias” expedida por el IGAC y el Superintendente de Notariado y Registro de 31/12/2020, en el artículo 6° , se determinan los procedimientos catastrales con efectos registrales, y dentro de ellos se establece el procedimiento de rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales, así: “6.2 *Procederá cuando los linderos estén debida y técnicamente descritos, sin variación pero que a lo largo de la tradición del bien inmueble el área no haya sido determinada adecuadamente, (...). A efectos de llevar a cabo la rectificación, el Gestor Catastral competente expedirá el acto administrativo sujeto a registro*”. Dicho mecanismo es idóneo para rectificar la información correspondiente a la cabida de los lotes de terreno que presenten diferencias entre la información catastral, el levantamiento topográfico y la información registral.
11. Que adicional, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2° del Decreto Nacional 149 de 2020 que modifica el capítulo 5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Secretaría de Planeación Municipal, como resultado de los análisis jurídicos y técnicos que adelantaron los profesionales y técnicos del grupo de legalización de asentamientos humanos, definieron las condiciones urbanísticas a las que en adelante se sujetará el asentamiento objeto de legalización.
12. Que así mismo, en el parágrafo 1 del artículo 221 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 – 2027”, al tenor se señala que: “(...) **Parágrafo 1.** *En las áreas con tratamiento de mejoramiento integral en la modalidad de reordenamiento en las cuales se hayan realizado o se realicen estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo, será precisada la norma por la Secretaría de Planeación para determinar su regularización urbanística, condiciones de ocupación de la zona y edificabilidad, de acuerdo con los resultados de dichos estudios y las acciones de mitigación y prevención del riesgo establecidas en estos. Estas normas se incorporarán a la reglamentación vigente mediante resolución expedida por la Secretaría de Planeación municipal.*”
13. Que el equipo interdisciplinario de la Secretaría de Planeación dio a conocer a la comunidad el plano de loteo, para lo cual llevó a cabo la actividad de socialización al sector el día **quince (15) de abril de 2023**, conforme consta en las actas de asistencia y aceptación suscritas por propietarios y poseedores de los inmuebles que reposan en el archivo de la Secretaría de Planeación, siendo aprobado por más del 51% según lo indica el artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto 149 de 2020.
14. Que la Secretaría de Planeación del Municipio de Bucaramanga, dando cumplimiento al artículo 2.2.6.5.2.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por el Decreto Nacional 0149 del 2020, realizó publicación en el periódico “*El Frente*” el día ocho (08) de julio de 2023, informando a los poseedores, propietarios, urbanizadores, terceros que puedan estar interesados o puedan resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización.
15. Que adicional, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4. del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por el Decreto Nacional 0149 del 2020, se efectuó publicación en la página web de la Alcaldía de Bucaramanga y se fijó AVISO en la cartelera de la Secretaría de Planeación por diez (10) días, informando a la comunidad, propietarios o urbanizadores y terceros interesados, la posibilidad de consultar el estudio urbanístico final para el *Asentamiento Humano La Floresta-San José*, aviso que fue fijado el día primero (01) de abril de 2024 y desfijado el día quince (15) de abril de 2024.
16. Que, dentro del término descrito anteriormente en el desarrollo del proceso, no se presentaron objeciones o recomendaciones al estudio urbanístico publicado para ser considerados en el presente acto administrativo.
17. Que la Secretaría de Planeación una vez realizados y revisados los estudios, diseños y planos respectivos, en concordancia a lo establecido artículo 2 del Decreto



Nacional 149 de 2020 que modificó el capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, considera posible la legalización y regularización del *Asentamiento Humano La Floresta-San José*; en consecuencia, los estudios, diseños, planos, y demás documentos que dan cumplimiento al procedimiento establecido al efecto se encuentra a cargo de dicha dependencia, y hacen parte integral del presente acto administrativo.

18. Que por último el artículo 17 de la Ley 2044 de 2020 dispone que *"Es obligación de los municipios y distritos iniciar los procesos de legalización y regularización urbanística de los asentamientos humanos, que permitan reconocerlos como barrios legalmente constituidos"*.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN: Declárese legalizado y regularizado urbanísticamente el asentamiento humano denominado "La Floresta-San José" ubicado en la Comuna 11 del Municipio de Bucaramanga, que conforma un área total de 8.652,02 M2 a partir del lote de mayor extensión e individualizado que a continuación se exponen:

No. predial	Matricula
68001-010403800001000	300-148980

PARÁGRAFO: En adelante el asentamiento humano al que se refiere el presente artículo será denominado como un barrio de la ciudad de Bucaramanga.

ARTÍCULO SEGUNDO. CONTENIDO BÁSICO DE LA RESOLUCIÓN DE LEGALIZACIÓN:

Aprobar los planos y documentos que a continuación se relacionan los cuales hacen parte integral de este acto administrativo, y están aprobados y a cargo de la Secretaría de Planeación:

PLANOS		
Plano No.	Título	Escala
FSJ-1	Plano de levantamiento topográfico	1: 500
FSJ-2	Plano de delimitación de la Legalización	1: 500
FSJ-3	Plano de alturas de las edificaciones existentes	1: 500
FSJ-4	Plano de zonas de reserva para el desarrollo de infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios.	1: 500
FSJ-5	Plano de protección ambiental	1: 500
FSJ-6	Plano de amenaza por fenómenos de remoción en masa	1: 500
FJS-7	Plano de riesgo de desastres por fenómenos de remoción en masa	1:500
FSJ-8	Plano de clasificación del suelo	1: 500
FSJ-9	Plano de categorización del suelo	1: 500
FSJ-10	Plano de definición de usos del suelo	1: 500
FSJ-11	Plano de programas, operaciones y proyectos estructurantes.	1: 500
FSJ-12	Plano de acciones de mejoramiento previstas	1: 500
FSJ-13	Plano de obligaciones resultantes del proceso de Legalización	1: 500
FSJ-14	Plano de condicionamientos y/o afectaciones	1: 500
FSJ-15	Plano de Loteo – propuesta urbanística y cesiones públicas	1: 500
FSJ-16	Plano del polígono de Legalización	1: 500

ANEXOS		
Anexo	Título	Tipo
A1	Estudio Urbanístico final 2024	Documento
A2	Estudio de títulos 2024	Documento
A3	Estudio social 2021-2022.	Documento
A4	Concepto Técnico de Amenaza y/o Riesgo 2024.	Documento

OK



A5	Actas de socialización, reunión e inspección ocular, encuestas y documentos jurídicos 2022-2023.	Documento
A6	Estudio (GIA CONSULTORES LTDA) "CONSULTORÍA PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA, INUNDACIÓN Y AVENIDAS TORRENCIALES EN SECTORES PRIORIZADOS AL SUROCCIDENTE (LA GUACAMAYA, LA ISLITA, EL FONCE, SAN GERARDO I, LAURELES I, CORDONCILLO I, CORDONCILLO II SECTOR BAJO, ANTIGUA COLOMBIA, JUAN XXIII, ÁFRICA, LA FLORESTA-SAN JOSÉ) DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"	CD
A7	Resolución de Inicio de Legalización 0164 del 2023	Documento

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

El Barrio "La Floresta-San José" tiene un área aproximada de 8.652,02 Mts² según estudio de títulos y que se aprueba por medio del presente acto, así:

Se encuentra constituido y consolidado en un área ubicada en la jurisdicción del Municipio de Bucaramanga, el área identificada según levantamiento topográfico efectuado en campo es de 8.652,02 M², (que hacen parte de un globo de mayor extensión que conforme a títulos cuenta con un área de 16.256,80 metros cuadrados), el área objeto de legalización linda así:

PUNTO DE PARTIDA. Se tomó como tal el punto P1 de coordenadas planas X= 4986275.179 m.E. y Y= 2341440.885 m.N., ubicado en el sitio donde convergen las colindancias entre EL PREDIO CON NUMERO PREDIAL 680010104000004130005900000000 Y SALDO MATRICULA 300-148980.

NORTE: Lindero 1: Inicia en el punto P1 con coordenadas X= 4986275.179 m.E. y Y= 2341440.885 m.N. en línea quebrada en sentido general Noreste, en distancia 145.60 hasta el punto P2 de coordenadas planas X= 4986410.882 m. E y Y= 2341466.083m.N. colindando con el predio con numero predial 680010104000004130005900000000.

ESTE: Lindero 1: Inicia en el punto P2 con coordenadas X=4986410.882 m.E. y Y=2341466.083m.N. en línea quebrada en sentido general Sureste, en distancia 85.75 metros hasta el punto M7 de coordenadas planas X=4986427.322 m.E. y Y=2341395.402 m.N. colindando con Carreteable

SUR: Lindero 1: Inicia en el punto P3 con coordenadas X=4986427.322 m.E. y Y=2341395.402 m.N. en línea quebrada en sentido general Suroeste, en distancia 98.07 metros hasta el punto P4 de coordenadas planas X=4986333.320 m.E. y Y=2341389.686 m.N. colindando con área de cesión tipo A.

OESTE: Lindero 1: Inicia en el punto P4 con coordenadas X=4986333.320 m.E. y Y=2341389.686 m.N. en línea recta en sentido general Noroeste, en distancia 86.71 metros hasta el punto M15 de coordenadas planas X=4986275.179m.E. y Y=2341440.885 m.N. colindando con saldo matrícula 300-148980.

Nota: Linderos debida y técnicamente descritos, sin variación de los mismos y verificables en terreno con fundamento en el levantamiento topográfico.

CUADRO DE LINDEROS Y COLINDANTES DEL PREDIO IDENTIFICADO CON NUMERO PREDIAL 68001010403800001000 MUNICIPIO DE BUCARAMANGA						
LINDERO	MOJON INICIAL	MOJON FINAL	DIST (M)	RUMBO	COLINDANTE	TIPO DE LINEA
Lindero 1.	X=4986275.179 m.E.	X=4986410.882 m.E.	145.60	Noreste del M1 al M2.	680010104000004130005900000000	Línea Quebrada
	Y=2341440.885 m.N.	Y=2341466.083 m.N.				
Lindero 2.	X=4986410.882 m.E.	X=4986427.322 m.E.	85.75	Sureste del M2 al M3.	CARRETEABLE	Línea Quebrada
	Y=2341466.083 m.N.	Y=2341395.402 m.N.				
Lindero 3.	X=4986427.322 m.E.	X=4986333.320 m.E.	98.07	Suroeste del M3 AL M4	AREA DE CESION TIPO A	Línea Quebrada
	Y=2341395.402 m.N.	Y=2341389.686 m.N.				

a



0153

Linder ro 4.	4	X=4986333.320 m.E.	1	X=4986275.179 m.E.	86.71	Suroeste del M4 al M5.	SALDO MATRICULA 300-148980	Línea Quebra da
		Y=2341389.686 m.N.		Y=2341440.885 m.N.				

ARTÍCULO CUARTO. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA: El desarrollo urbanístico existente denominado LA FLORESTA – SAN JOSÉ, consta de los siguientes lotes:

MANZANA	NÚMERO DE LOTES
A	4
B	3
C	3
D	6
E	5
F	1
TOTAL LOTES	22

ARTÍCULO QUINTO. CUADRO DE ÁREAS GENERAL: El área objeto de legalización y regularización urbanística del barrio La Floresta-San José es la que se discrimina y detalla en el siguiente cuadro de áreas general y el cuadro de áreas detallado, las cuales se reflejan en el plano de propuesta urbanística:

CUADRO DE ÁREAS DETALLADO DEL DESARROLLO DENOMINADO BARRIO LA FLORESTA-SAN JOSE					
DESCRIPCIÓN			ÁREA (m2)		
POLÍGONO OBJETO DE ESTUDIO (TOPOGRAFÍA)			8,652.02		
MATRICULA			300-148980		
CEDULA CATASTRAL			68001010403800001000		
ÁREA NETA			8,652.02		
ZONAS DE USO PÚBLICO	VIAS Y FRANJAS DE CIRCULACION	VIAS VEHICULARES	594.68	6,582.74	8,652.02
		VIAS PEATONALES	575.05		
	VAHIA PARQUEADEROS		214.95		
AREA DE CESION TIPO A	PARQUE		255.14		
	EQUIPAMIENTO		105.57		
	GIMNASIO AIRE LIBRE		53.74		
ZONAS VERDES			654.75		
TALUD			3808.61		
FRANJA AMBIENTAL			89.05		
OBRA HIDRAULICA (CANAL, CUNETAS Y SUMIDERO)			228.86		
OBRA DE MITIGACION (MURO DE CONTENCIÓN)			2.34		
AREA UTIL			2.069.28		
ÁREAS	DESCRIPCIÓN DE ÁREAS PRIVADAS				
	MANZANA CATASTRAL	PREDIO	AREA DE LOTEOS (M2)	AREA TOTAL	

Handwritten mark

MANZANA A	1	61.64	61.64
	2	105.95	105.95
	3	69.28	69.28
	4	126.02	126.02
MANZANA B	5	121.40	121.40
	6	109.20	109.20
	7	69.10	69.10
MANZANA C	8	96.18	96.18
	9	107.98	107.98
	10	76.63	76.63
MANZANA D	11	235.54	235.54
	12	87.49	87.49
	13	69.11	69.11
	14	58.34	58.34
	15	125.80	125.80
	21	135.98	135.98
MANZANA E	16	43.16	43.16
	17	62.42	62.42
	18	66.88	66.88
	19	66.83	66.83
	20	77.33	77.33
MANZANA F	22	97.02	97.02
SUBTOTALES ÁREA UTIL		2069.28	2069.28

DESCRIPCIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS				
DESTINACIÓN	DESCRIPCIÓN		AREA PUBLICA	ÁREA TOTAL
VIAS Y FRANJA DE CIRCULACION	VIAS VEHICULARES	CALZADA CALLE 93	248.29	248.29
		FRANJA DE CIRCULACION CALZADA VEHICULAR	104.61	104.61
	VIAS PEATONALES	FRANJA DE CIRCULACION VIA PEATONAL	62.86	62.86
		CALLE 93	140.97	140.97
		CARRERA 14 BIS	29.27	29.27
		CARRERA 14	9.56	9.56
		CARRERA 14 A	38.10	38.10
		CARRERA 14 B	28.72	28.72
		CARRERA 14 C	28.96	28.96
		CARRERA 14 D	47.78	47.78
		CALLE 94 A	20.12	20.12
		CALLE 94 B	51.59	51.59
		CALLE 94 C	117.12	117.12
		CARRERA 15	241.78	241.78
		FRANJA AMBIENTAL	FRANJA AMBIENTAL 1	33.28
	FRANJA AMBIENTAL 2		55.77	55.77

al

	BAHIA DE PARQUEADEROS		214.95	214.95
SUBTOTAL VIAS Y FRANJA DE CIRCULACION			1473.73	1473.73
AREA DE CESION TIPO A	PARQUE		255.14	255.14
	EQUIPAMIENTO		105.57	105.57
	GIMNASIO AIRE LIBRE		53.74	53.74
	ZONAS VERDES	ZONA VERDE 1	273.64	273.64
		ZONA VERDE 2	160.85	160.85
		ZONA VERDE 3	104.47	104.47
		ZONA VERDE 4	115.79	115.79
	TALUD	TALUD 1	1686.01	1686.01
		TALUD 2	804.61	804.61
		TALUD 3	1258.79	1258.79
TALUD 4		59.20	59.20	
SUBTOTAL AREA DE CESION TIPO A			4877.81	4877.81
AREAS AFECTADAS Y/O CONDICIONAMIENTOS	OBRA HIDRAULICA	CANAL DISIPADOR DE ENERGIA	64.12	64.12
		CUNETA TRAPEZOIDAL 1	110.69	110.69
		CUNETA TRAPEZOIDAL 2	31.83	31.83
		SUMIDERO 1	6.54	6.54
		SUMIDERO 2	15.68	15.68
	OBRA DE MITIGACION	MURO DE CONTENCION	2.34	2.34
SUBTOTAL AREAS AFECTADAS Y/O CONDICIONAMIENTOS			231.20	231.20
SUBTOTALES ÁREAS PÚBLICAS			6582.74	6582.74
TOTAL			8652.02	8652.02

CUADRO DE ÁREAS DETALLADO DEL DESARROLLO DENOMINADO BARRIO LA FLORESTA-SAN JOSE			
DESCRIPCIÓN		ÁREA (m2)	
POLÍGONO OBJETO DE ESTUDIO (TOPOGRAFÍA)		8652.02	
MATRICULA		300-148980	
CEDULA CATASTRAL		68001010403800001000	
AFECTACIONES Y/O CONDICIONAMIENTOS	AISLAMIENTO CORONA DE TALUD	225.37	4,027.50
	AISLAMIENTO BASE DE TALUD	799.01	
	ALTA PENDIENTE	3,003.12	
	BIOMANTO		
ÁREA NETA		4,624.52	
OBLIGACIONES URBANISTICAS		AREA UTIL	ÁREA AFECTA DA POR AISLAMI ENTO CORON A, BASE DE 2,941.35
		8,652.02	





0153

			TALUD, AREA M, ALTA PENDIE NTE, BIOMAN TO		
ZONAS DE USO PÚBLICO	VIAS Y FRANJAS DE CIRCULACION	VIAS VEHICULAR ES	594.68	0.00	
		Área Total	594.68		
		VIAS PEATONALE S	500.05	75.00	
		Area Total	575.05		
	BAHIA DE PARQUEADEROS		214.95	0.00	
	Area Total		214.95		
	ZONAS VERDES		654.75	0.00	
	Area Total		654.75		
	AREA DE CESION		414.45	0.00	
	Area Total		414.45		
	TALUD		430.70	3,376.86	
	Area Total		3,807.56		
	FRANJA AMBIENTAL		89.05	0.00	
	Area Total		89.05		
	OBRA HIDRAULICA (CANAL, CUNETAS Y SUMIDERO)		40.38	188.48	
Área Total		228.86			
OBRA DE MITIGACION		2.34	0.00		
Area Total		2.34			
AREA UTIL			1,683.17		

DESCRIPCIÓN DE ÁREAS PRIVADAS						
MANZANA CATASTRAL	PREDIO	AREA DE LOTEO (M2)	ÁREA AFECTADA Y/O CONDICIONADA		ÁREA NETA	AREA TOTAL
			M2	POR		
MANZANA A	1	61.64	0.00	-	61.64	61.64
	2	105.95	38.97	Aislamiento base de Talud	66.98	105.95
	3	69.28	11.82	Aislamiento base de Talud	57.46	69.28
	4	126.02	11.67	Alta Pendiente	73.78	126.02
		40.57	Aislamiento base de Talud			
MANZANA B	5	121.40	34.65	Aislamiento base de Talud	86.75	121.40
	6	109.20	19.83	Aislamiento base de Talud	89.37	109.20

OK



		7	69.10	0.00	-	69.10	69.10
MANZANA C		8	96.18	0.00	-	96.18	96.18
		9	107.98	0.00	-	107.98	107.98
		10	76.63	0.00	-	76.63	76.63
		11	235.54	0.00	-	235.54	235.54
MANZANA D		12	87.49	0.00	-	87.49	87.49
		13	69.11	0.00	-	69.11	69.11
		14	58.34	0.00	-	58.34	58.34
		15	125.80	58.26	Aislamiento base de Talud	67.54	125.80
		21	135.98	83.61	Alta Pendiente	52.37	135.98
MANZANA E		16	43.16	0.00	-	43.16	43.16
		17	62.42	0.00	-	62.42	62.42
		18	66.88	0.00	-	66.88	66.88
		19	66.83	0.00	-	66.83	66.83
		20	77.33	28.93	Aislamiento base de Talud	48.40	77.33
MANZANA F		22	97.02	57.80	Alta Pendiente	39.22	97.02
SUBTOTALES ÁREA UTIL			2069.28	386.11	-	1683.17	2069.28
DESCRIPCIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS							
DESTINACIÓN	DESCRIPCIÓN	ÁREA AFECTADA Y/O CONDICIONADA		ÁREA NETA	AREA TOTAL		
		M2	POR:				
VIAS Y FRANJA DE CIRCULACION	VIAS VEHICULARES	CALZADA CALLE 93	0.00	-	248.29	248.29	
		FRANJA DE CIRCULACION CALZADA VEHICULAR	0.00	-	104.61	104.61	
	VIAS PEATONALES	FRANJA DE CIRCULACION VIA PEATONAL	0.00	-	62.86	62.86	
		CALLE 93	0.00	-	140.97	140.97	
		CARRERA 14 BIS	0.00	-	29.27	29.27	
		CARRERA 14	0.00	-	9.56	9.56	
		CARRERA 14 A	4.82	Aislamiento base de Talud	33.28	38.10	
		CARRERA 14 B	0.00	-	28.72	28.72	
		CARRERA 14 C	0.00	-	28.96	28.96	
		CARRERA 14 D	14.34	Aislamiento base de Talud	33.44	47.78	
		CALLE 94 A	9.93	Alta Pendiente	10.19	20.12	

al



		CALLE 94 B	19.98	Aislamiento base de Talud	31.61	51.59	
		CALLE 94 C	25.93	Aislamiento base de Talud	91.19	117.12	
		CARRERA 15	0.00	-	241.78	241.78	
	FRANJA AMBIENTAL	FRANJA AMBIENTAL 1	0.00	-	33.28	33.28	
		FRANJA AMBIENTAL 2	0.00	-	55.77	55.77	
	BAHIA DE PARQUEADEROS		0.00	-	214.95	214.95	
SUBTOTAL VIAS Y FRANJA DE CIRCULACION			75.00	-	1398.73	1473.73	
AREA DE CESION TIPO A	PARQUE		0.00	-	255.14	255.14	
	EQUIPAMIENTO		0.00	-	105.57	105.57	
	GIMNASIO AIRE LIBRE		0.00	-	53.74	53.74	
	ZONAS VERDES	ZONA VERDE 1	0.00	-	273.64	273.64	
		ZONA VERDE 2	0.00	-	160.85	160.85	
		ZONA VERDE 3	0.00	-	104.47	104.47	
		ZONA VERDE 4	0.00	-	115.79	115.79	
	TALUD	TALUD 1	1,074.44	Alta Pendiente	368.20	1686.01	
			52.40	Aislamiento Corona de Talud			
			190.97	Aislamiento base de Talud			
		TALUD 2	491.73	Alta Pendiente	7.98	804.61	
			304.90	Aislamiento base de Talud			
		TALUD 3	1,116.65	Alta Pendiente Biomanto	42.37	1258.79	
99.77			Aislamiento Corona de Talud				
TALUD 4		46.00	Aislamiento Corona de Talud	12.15	59.20		
		1.05	Alta Pendiente				
SUBTOTAL AREAS DE CESION TIPO A			3,377.91	-	1,499.90	4,877.81	
AREAS AFECTADAS Y/O CONDICIONAMIENTOS		OBRA HIDRAULICA	CANAL DISIPADOR DE ENERGIA	2.78	Aislamiento Corona de Talud	18.16	64.12
				38.14	Alta Pendiente		
	5.04			Aislamiento base de Talud			

Handwritten signature

		CUNETA TRAPEZOIDAL 1	110.69	Alta Pendiente	0.00	110.69
		CUNETA TRAPEZOIDAL 2	24.42	Aislamiento Corona de Talud	0.00	31.83
			7.41	Alta Pendiente		
		SUMIDERO 1	0.00	-	6.54	6.54
		SUMIDERO 2	0.00	-	15.68	15.68
	OBRA DE MITIGACION	MURO DE CONTENCIÓN	0.00	-	2.34	2.34
SUBTOTAL ÁREAS AFECTADAS Y/O CONDICIONAMIENTOS			188.48	-	42.72	231.20
SUBTOTALES ÁREAS PÚBLICAS			3641.39	-	2941.35	6582.74
TOTAL			4027.50	-	4624.52	8652.02

ARTÍCULO SEXTO. SISTEMA DE PERFILES VIALES: El área objeto de legalización Urbanística debe respetar los perfiles viales normativos aprobados con fundamento en el estudio urbanístico final y el presente acto administrativo de legalización:

Perfiles viales Vehiculares: De acuerdo con el artículo 109 del Acuerdo Municipal 011 de 21 de mayo 2014 "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 – 2027" **Artículo 109°. Dimensiones mínimas de los perfiles viales.** (...) Las dimensiones mínimas de los perfiles podrán ser modificadas por parte de la secretaria de Planeación mediante acto administrativo, únicamente en los siguientes casos:

(...) 2. En procesos que adelante el Estado en zonas con tratamiento de Mejoramiento Integral en la modalidad de reordenamiento a través de legalizaciones urbanísticas. (...)"

Perfiles viales Peatonales: Se establecen para el barrio La Floresta-San José, en virtud de los numerales 1 y 3 del párrafo del artículo 114 del Acuerdo Municipal 011 de 2014... "Párrafo. Se exceptúan de la aplicación de los estándares mínimos para vías peatonales referidos en este artículo los siguientes casos:

1. Las zonas clasificadas con tratamiento de Mejoramiento Integral en la modalidad de Reordenamiento demarcadas en las fichas normativas y de perfiles viales, en las cuales, durante los procesos de legalización o regularización urbanística, la secretaria de Planeación determinará las dimensiones de las vías de acuerdo con el tipo de desarrollo existente.

(...)

3. Las vías peatonales en urbanizaciones abiertas de vivienda unifamiliar o bifamiliar de Interés Prioritario (VIP) y vivienda unifamiliar o bifamiliar de Interés Social (VIS) con pendientes mayores al dieciocho por ciento (18%) (...) la diferencia de niveles puede solucionarse mediante el uso de andenes o sendas peatonales escalonadas. (...)"

De acuerdo a lo anterior, se definen los siguientes perfiles viales vehiculares y peatonales para el barrio La Floresta-San José, así:

PERFILES ASENTAMIENTO LA FLORESTA SAN JOSE – COMUNA 11 – SUR

1. El perfil vial oficial de la **Carrera 14 BIS**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.).

ca

0153

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Oriente del eje vial	
Carrera 14 BIS	Calle 93	Tapón al Norte	Local	2,00	Equipamiento	2,00	Parque	2,00

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Oriente del eje vial	
Carrera 14 BIS	Calle 93	Tapón al Norte	Local	2,00	Zona Verde 3	2,00	Zona Verde 4	2,00

2. El perfil vial oficial de la **Carrera 14 Bis**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

3.

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Oriente del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Occidente del eje vial	
Carrera 14 Bis	Calle 93		Local	2,00	2,00	Zona Verde 4		2,00

4. El perfil vial oficial de la **Calle 93**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

5.

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Sur del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Norte del eje vial	
Calle 93	Carrera 14	Carrera 14 Bis	Local	2,00	2,00		Zona Verde 3	2,00

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Oriente del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Occidente del eje vial	
Calle 93	Carrera 14	Carrera 14 Bis	Local	2,03	2,03			2,03

6. El perfil vial oficial de la **Carrera 14**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

al



0153

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Oriente del eje vial	
Carrera 14	Calle 93	Calle 94 C	Local	1,00	Zona Verde 3	1,00		1,00

7. El perfil vial oficial de la **Calle 94C**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Sur del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Norte del eje vial	
Calle 94 C	Carrera 14	Tapón Oriente	Local	1,00	Talud 2		1,00	1,00

8. El perfil vial oficial de la **Calle 93**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector				Perfil Total m	
					Costado Sur del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Norte del eje vial			
Calle 93	Carrera 14 Bis	Carrera 14 A	Local	5,50	3,50	Zona Verde 4 (Variable)	Cuneta (Variable)	2,00	Parque (Variable)	5,50

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector				Perfil Total m	
					Costado Sur del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Norte del eje vial			
Calle 93	Carrera 14 Bis	Carrera 14 A	Local	5,50	3,50	Cuneta (Variable)		2,00	Parque (Variable)	5,50

9. El perfil vial oficial de la **Carrera 14 A**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Sur del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Norte del eje vial	
Carrera 14 A	Calle 93	Tapón (Norte)	Local	5,50	2,00 Parque	2,00	Bahía de Parquederos y Vía Vehicular	5,50

Handwritten signature

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Sur del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Norte del eje vial	Perfil Total m
Carrera 14 A	Calle 93	Tapón (Norte)	Local	5,50	Cuneta o Zona Verde 4	2,00	Franja Ambiental 1	5,50

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Sur del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Norte del eje vial	Perfil Total m
Carrera 14 A	Tapón (Sur)	Calle 93	Local	1,23		1,23		1,23

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Sur del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Norte del eje vial	Perfil Total m
Carrera 14 A	Tapón (Sur)	Calle 93	Local	0,91		0,91		0,91

10. El perfil vial oficial de la **Calle 93**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Vehicular, Franja de Circulación (F.C.) y Franja Ambiental (F.A.) (Variable) Y Bahía de Parqueaderos (Variable).

Perfil Vial Oficial del Sector									
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Sur del eje vial		Vía Vehicular	Costado Norte del eje vial	Perfil Total m
					Franja de Circulación F.C	Franja Ambiental F.A m		Bahía de Parqueaderos	
Calle 93	Carrera 14 A	Carrera 14 B	Local	12,88	1,52	1,36	4,50	5,50	12,88

Perfil Vial Oficial del Sector									
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Sur del eje vial		Vía Vehicular	Costado Norte del eje vial	Perfil Total m
					Franja de Circulación F.C	Franja Ambiental F.A m		Bahía de Parqueaderos	
Calle 93	Carrera 14 A	Carrera 14 B	Local	14,19	1,60	2,59	4,50	5,50	14,19

11. El perfil vial oficial de la **Carrera 14 B**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).



Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Oriente eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Occidente del eje vial	
Carrera 14 B	Calle 93	Calle 94C	Local	1,96		1,96		1,96

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Oriente eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Occidente del eje vial	
Carrera 14 B	Calle 93	Calle 94C	Local	2,26		2,26		2,26

12. El perfil vial oficial de la **Calle 94 C**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

13.

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Sur eje vial	Muro de Contención m	Costado Norte del eje vial	
Calle 94 C	Carrera 14 B	Tapón Occidental	Local	2,87	Franja de Circulación F.C m		Franja de Circulación F.C m	2,87
					0,92	0,27	1,68	

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Sur eje vial	Muro de Contención m	Costado Norte del eje vial	
Calle 94 C	Carrera 14 B	Tapón Occidental	Local	2,94	Franja de Circulación F.C m		Franja de Circulación F.C m	2,94
					1,08	0,32	1,54	

14. El perfil vial oficial de la **Calle 94C**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Sur del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Norte del eje vial	
Calle 94 C	Carrera 14 B	Carrera 14 C	Local	1,00	Zona Verde 5		1,00	1,00

15. El perfil vial oficial de la **Calle 93**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Vehicular, Franja de Circulación (F.C.) y Franja Ambiental (F.A.) (Variable) Y Bahía de Parquaderos (Variable).

ca



Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector				Perfil Total m
					Costado Sur del eje vial		Vía Vehicular m	Costado Norte del eje vial	
					Franja de Circulación F.C m	Franja Ambiental F.A m			
Calle 93	Carrera 14 B	Carrera 14 C	Local	14,88	2,04	2,84	4,50	5,50	14,88

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector				Perfil Total m
					Costado Sur del eje vial		Vía Vehicular m	Costado Norte del eje vial	
					Franja de Circulación F.C m	Franja Ambiental F.A m			
Calle 93	Carrera 14 B	Carrera 14 C	Local	15,55	2,31	3,24	4,50	5,50	15,55

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector				Perfil Total m
					Costado Sur del eje vial		Vía Vehicular m	Costado Norte del eje vial	
					Franja de Circulación F.C m	Franja Ambiental F.C m			
Calle 93	Carrera 14 B	Carrera 14 C	Local	17,21	1,55	5,78	4,38	5,50	17,21

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector				Perfil Total m
					Costado Sur del eje vial		Vía Vehicular m	Costado Norte del eje vial	
					Franja de Circulación F.C				
Calle 93	Carrera 14 B	Carrera 14 C	Local	9,56	2,80		4,26	2,50	9,56

16. El perfil vial oficial de la **Carrera 14 C**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

W



Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Oriente del eje vial	
Carrera 14 C	Calle 93	Calle 94C	Local	1,55	Franja Ambiental 2	1,55	1,55	

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Oriente del eje vial	
Carrera 14 C	Calle 93	Calle 94C	Local	2,45	Franja Ambiental 2	2,45	2,45	

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Oriente del eje vial	
Carrera 14 C	Calle 93	Calle 94C	Local	1,12		1,12	1,12	

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Oriente del eje vial	
Carrera 14 C	Calle 93	Calle 94C	Local	3,16		3,16	3,16	

17. El perfil vial oficial de la **Carrera 14D**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Oriente del eje vial	
Carrera 14 D	Calle 94 C	Tapón	Local	1,62		1,62	1,62	

18. El perfil vial oficial de la **Carrera 14D**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Oriente del eje vial	
Carrera 14 D	Calle 94C	Calle 94B	Local	1,71		1,71	1,71	

col



Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Oriente del eje vial	
Carrera 14 D	Calle 94C	Calle 94B	Local	1,41	1,41			1,41

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Oriente del eje vial	
Carrera 14 D	Calle 94C	Calle 94B	Local	3,59	3,59			3,59

19. El perfil vial oficial de la **Calle 94 C**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Norte del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Sur del eje vial	
Calle 94 C	Carrera 14 D	Carrera 15	Local	2,12	2,12			2,12

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Norte del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Sur del eje vial	
Calle 94 C	Carrera 14 D	Carrera 15	Local	3,60	3,60			3,60

20. El perfil vial oficial de la **Calle 94 B**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Norte del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Sur del eje vial	
Calle 94 B	Carrera 14 D	Carrera 15	Local	1,62	1,62			1,62

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Norte del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Sur del eje vial	



Calle 94 B	Carrera 14 D	Carrera 15	Local	8,44	8,44	8,44
------------	--------------	------------	-------	------	------	------

21. El perfil vial oficial de la **Calle 94 A**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Norte del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Sur del eje vial	
Calle 94 A	Carrera 15	Tapón	Local	1,48	1,48		1,48	

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Norte del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Sur del eje vial	
Calle 94 A	Carrera 15	Tapón	Local	0,88	0,88		0,88	

22. El perfil vial oficial de la **Carrera 15**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Norte del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Sur del eje vial	
Carrera 15	Calle 93	Calle 94C	Local	3,10	3,10		3,10	

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Norte del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Sur del eje vial	
Calle 94 A	Carrera 15	Tapón	Local	5,78	5,78		5,78	

23. El perfil vial oficial de la **Carrera 15**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Norte del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Sur del eje vial	
Carrera 15	Calle 94 C	Calle 94B	Local	3,54	3,54		3,54	

Perfil Vial Oficial del Sector

W



Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Norte del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Sur del eje vial	Perfil Total m
Calle 94 A	Calle 94 C	Calle 94B	Local	1,83		1,83		1,83

24. El perfil vial oficial de la **Carrera 15**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Norte del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Sur del eje vial	Perfil Total m
Carrera 15	Calle 94 B	Calle 94A	Local	2,74		2,74		2,74

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Norte del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Sur del eje vial	Perfil Total m
Carrera 15	Calle 94 B	Calle 94A	Local	1,94		1,94		1,94

25. El perfil vial oficial de la **Carrera 15**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Norte del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Sur del eje vial	Perfil Total m
Carrera 15	Calle 94 B	Calle 94A	Local	4,43		4,43		4,43

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Norte del eje vial	Franja de Circulación F.C m	Costado Sur del eje vial	Perfil Total m
Carrera 15	Calle 94 B	Calle 94A	Local	2,06		2,06		2,06

ARTÍCULO SEPTIMO. CESIONES: El titular del predio, se compromete a realizar la entrega material y/o adelantar el trámite que corresponda de saneamiento y cesión a favor del Municipio de Bucaramanga a través del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, o la dependencia que haga sus veces, de las siguientes áreas: Vías públicas, cesiones tipo A, zonas verdes y taludes, identificadas en el plano No. FSJ-13 "Plano de Loteo - propuesta urbanística y cesiones públicas, con su respectivo cuadro detallado de áreas así:

AREA	DESCRIPCIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS		
	DESTINACIÓN	DESCRIPCIÓN	ÁREA TOTAL

ca

		AREA PUBLICA		
VIAS Y FRANJA DE CIRCULACION	VIAS VEHICULARES	CALZADA CALLE 93	248.29	248.29
		FRANJA DE CIRCULACION CALZADA VEHICULAR	104.61	104.61
	VIAS PEATONALES	FRANJA DE CIRCULACION VIA PEATONAL	62.86	62.86
		CALLE 93	140.97	140.97
		CARRERA 14 BIS	29.27	29.27
		CARRERA 14	9.56	9.56
		CARRERA 14 A	38.10	38.10
		CARRERA 14 B	28.72	28.72
		CARRERA 14 C	28.96	28.96
		CARRERA 14 D	47.78	47.78
		CALLE 94 A	20.12	20.12
		CALLE 94 B	51.59	51.59
		CALLE 94 C	117.12	117.12
	FRANJA AMBIENTAL	FRANJA AMBIENTAL 1	33.28	33.28
		FRANJA AMBIENTAL 2	55.77	55.77
	BAHIA DE PARQUEADEROS		214.95	214.95
	SUBTOTAL VIAS Y FRANJA DE CIRCULACION		1473.73	1473.73
AREA DE CESION TIPO A	PARQUE	255.14	255.14	
	EQUIPAMIENTO	105.57	105.57	
	GIMNASIO AIRE LIBRE	53.74	53.74	
	ZONAS VERDES	ZONA VERDE 1	273.64	273.64
		ZONA VERDE 2	160.85	160.85
		ZONA VERDE 3	104.47	104.47
		ZONA VERDE 4	115.79	115.79
	TALUD	TALUD 1	1686.01	1686.01
		TALUD 2	804.61	804.61
TALUD 3		1258.79	1258.79	
TALUD 4		59.20	59.20	
SUBTOTAL AREA DE CESION TIPO A		4877.81	4877.81	
AREAS AFECTADAS Y/O CONDICIONAMIENTOS	OBRA HIDRAULICA	CANAL DISIPADOR DE ENERGIA	64.12	64.12
		CUNETA TRAPEZOIDAL 1	110.69	110.69
		CUNETA TRAPEZOIDAL 2	31.83	31.83
		SUMIDERO 1	6.54	6.54
		SUMIDERO 2	15.68	15.68
	OBRA DE MITIGACION	MURO DE CONTENCION	2.34	2.34
SUBTOTAL AREAS AFECTADAS Y/O CONDICIONAMIENTOS		231.20	231.20	

al

	SUBTOTALES ÁREAS PÚBLICAS	6582.74	6582.74
	TOTAL	8652.02	8652.02

ARTÍCULO OCTAVO. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS: El tratamiento urbanístico establecido para La Floresta-San José, se define como de Mejoramiento Integral TMI-2 Reordenamiento, con fundamento en:

1. Las condiciones de homogeneidad según el desarrollo urbanístico informal del sector contenidas en la ficha normativa F-13 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga vigente.
2. Artículo 221 del POT, numeral 2, así:
“Mejoramiento integral de reordenamiento (TMI-2). Aplica a sectores de desarrollo incompleto y/o informal que requieren acciones encaminadas a corregir deficiencias urbanísticas y que apunten a construir y/o cualificar el espacio público, los equipamientos y las infraestructuras viales y de servicios públicos, las condiciones de habitabilidad, el reconocimiento de las edificaciones, el mejoramiento de las viviendas y su reforzamiento estructural. En caso de requerirse se aplica la legalización o regularización urbanística (...)”
3. El subcapítulo 2, en su “artículo 224 del mismo cuerpo normativo, que reglamenta:
“Aplicación de procesos de legalización urbanística (...), punto 1. Los predios que conforman el asentamiento deben estar destinados principalmente a VIS (...)”.
4. El plano denominado Cartografía Urbana plano U-5 Tratamientos Urbanísticos que hace parte integral del acuerdo 011 de 2014.

ARTÍCULO NOVENO. AMENAZA VULNERABILIDAD Y RIESGO DE DESASTRES: De acuerdo con el contrato de consultoría No. 246 de 2021 realizado por el contratista GIA CONSULTORES LTDA (2023) se establece la categorización a escala 1:1.000 de amenaza, de vulnerabilidad, y de riesgo para tres fenómenos distintos: movimientos en masa, avenidas torrenciales e inundación de las edificaciones de La Floresta- San José. El único fenómeno que tiene verdadera incidencia en el área objeto de legalización son los fenómenos de remoción en masa, por lo que no se abordarán en la presente resolución los fenómenos de inundación, ni de avenidas torrenciales.

ARTÍCULO DÉCIMO. AMENAZA POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA: La amenaza para el área objeto de legalización establecida en la presente resolución, y acorde a los resultados del contrato de consultoría se plasma en el *Plano No FSJ-6 Plano de amenaza por fenómenos de remoción en masa* categorizada como amenaza alta, media, y baja y se corresponde con la zonificación de amenaza para un período de exposición de cincuenta años establecida por el estudio. En la siguiente *TABLA - Categorización de amenaza por movimientos en masa de los predios no desarrollados (lotes sin construir) de La Floresta – San José*, se categoriza la amenaza de las áreas demarcadas como lotes en los *Planos No FSJ-6 y FSJ-7* toda vez que al no estar construidas no llegan a categorización de riesgo.

Tabla 1 – Categorización de amenaza por movimientos en masa de los predios no desarrollados (lotes sin construir) de La Floresta – San José.

MANZANA	PREDIO	CATEGORIZACIÓN DE AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA
A	4	BAJO – MEDIO
D	11C	BAJO

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. RIESGO POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA: La categorización de riesgo por fenómenos de remoción en masa se establece conforme la zonificación de amenaza de la que trata el artículo décimo y conforme a las características de los elementos de infraestructura expuestos de los que trata en el estudio la vulnerabilidad

Handwritten signature

física, derivando en la cuantificación en términos socioeconómicos del impacto en estos elementos de la ocurrencia del evento amenazante. La zonificación se plasma en el *Plano No FSJ-7 Plano de riesgo por fenómenos de remoción en masa* y es concordante con el riesgo futuro (50 años) por movimientos en masa establecido por el contrato de consultoría. En la siguiente tabla *Categorización de riesgo en bienes físicos por movimientos de remoción en masa de las construcciones existentes de La Floresta- San José*, se categoriza el riesgo de las construcciones identificadas como aparecen en los *Planos No FSJ-6 y FSJ-7*.

Tabla 2–Categorización de riesgo en bienes físicos por movimientos de remoción en masa de las construcciones existentes de La Floresta- San José

MANZANA	PREDIO	# PISOS	CATEGORIZACIÓN DE RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA
A	1	1	MEDIO
A	2	1	MEDIO
A	3	1	MEDIO
A	4	0	LOTE
B	5	3	BAJO
B	6	2	BAJO
B	7	2	BAJO
C	8	1	BAJO
C	9	1	BAJO
C	10	1	BAJO
D	11A	2	BAJO
D	11B	1	BAJO
D	11C	0	LOTE
D	12	1	BAJO
D	13	1	BAJO
D	14	1	BAJO
D	15	1	MEDIO
E	16	1	BAJO
E	17	1	BAJO
E	18	2	MEDIO
E	19	3	BAJO
E	20	3	BAJO
D	21	2	SIN CATEGORIZAR*
F	22	1	SIN CATEGORIZAR*

PARAGRAFO 1 – Sobre las construcciones sin categorizar: Las construcciones desarrolladas o que han aumentado en número de pisos con posterioridad a la fecha de finalización de las actividades de campo del estudio realizado a través del contrato No 246 de 2021 (después de octubre de 2021) se entenderán a día de hoy como *sin categorizar* en términos de riesgo, dado que a razón de los cambios la evaluación técnica de la vulnerabilidad física realizada en el marco del desarrollo del contrato a las unidades constructivas en cuestión no es aplicable en la actualidad, y está implícita la necesidad de la actualización de las condiciones de fragilidad para dichas edificaciones, y por consiguiente de la respectiva categoría de riesgo. Los predios definidos como *sin categorizar* deben definir su categoría de riesgo antes de continuar con cualquier tipo de proceso derivado de la presente resolución de legalización y regularización.

Para definir la categoría de riesgo, los propietarios, poseedores o tenedores, de las unidades constructivas, cuya categoría de riesgo es "*sin categorizar*" deberán realizar una nueva *evaluación de vulnerabilidad física* acorde a la normativa técnica vigente (reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR10; Guía Metodológica para estudios de

amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa SGC, 2016; además, lo dispuesto en los instrumentos contemplados en la ley) y ajustado como mínimo a los mismos requerimientos técnicos aplicados por el consultor del contrato No 246 de 2021 y presentar dicha evaluación de vulnerabilidad física a la Secretaría de Planeación Municipal, donde en función de ésta, se expedirá a la respectiva unidad constructiva la categorización de riesgo correspondiente.

PARAGRAFO 2 – Sobre el trámite de evaluación de vulnerabilidad física a través de la curaduría cero: Por una sola vez y únicamente para las construcciones definidas como sin categorizar en la tabla del presente artículo, que cumplan con el máximo de pisos establecido en la presente resolución (3 pisos), la nueva *evaluación de vulnerabilidad física* podrá ser realizada dentro de la etapa de inspección estructural que adelantará la curaduría cero en el marco de ejecución del proceso de reconocimiento de existencia de una edificación, o conforme solicitud escrita del líder comunal, para que de manera individual se realice para las construcciones que así lo requieran para adelantar trámites tales como normalización o regularización de servicios públicos.

Por otra parte, para las edificaciones que excedan el número de pisos permitido en esta resolución, dicho trámite de la nueva *"evaluación de vulnerabilidad física"* puede llevarse a cabo, sin embargo, estará a cargo de forma exclusiva de los propietarios o residentes permanentes de la construcción de forma particular; solo podrá presentarse una (1) evaluación de vulnerabilidad física por cada unidad constructiva analizando toda la estructura en conjunto, indistintamente del número de pisos o de la cantidad de unidades habitacionales, y se radicará debidamente diligenciada en la secretaría de planeación municipal para su revisión y expedición de la categorización de riesgo. Tanto la *evaluación de vulnerabilidad física* como el certificado de *categorización del riesgo* realizado a las construcciones que se habían definido como sin categorizar entrarán a formar parte del expediente del presente proceso de legalización.

La *evaluación de vulnerabilidad física* deberá cumplir además de lo establecido en la normativa técnica cuando menos con los siguientes requerimientos: a) conclusión en términos de categorización de la vulnerabilidad física de la siguiente manera: vulnerabilidad alta, vulnerabilidad media, vulnerabilidad baja b) firma y copia de los documentos que acreditan al profesional competente: ingeniero civil con matrícula profesional vigente y posgrado en estructuras o similar c) firma de todos los propietarios o poder debidamente otorgado de los propietarios o poseedores de cada unidad constructiva evaluada.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. FRANJAS AMBIENTALES: En el sector de La Floresta-San José se identificaron áreas potenciales identificadas como franjas ambientales para la recuperación de espacio público destinadas a la implantación de zonas verdes, árboles, alcorques, redes de servicios públicos y la instalación de elementos de mobiliario urbano adecuados (Artículo 112º. Franjas funcionales POT 2014-2027) que harán parte del urbanismo del barrio y son un elemento importante en la recuperación de las zonas duras. Estas áreas se plasman en el *Plano No FSJ-15 Plano de loteo – propuesta urbanística y cesiones públicas*.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: Como zonas de protección ambiental para La Floresta- San José se identificaron algunos taludes en el área a legalizar que requieren de un tratamiento especial para su conservación y protección. Se debe garantizar el aislamiento mínimo por corona y base de talud, manteniéndose independientemente de si se construyen obras de mitigación. Lo anterior según lo contemplado en las normas geotécnicas en el capítulo 7 de la *Resolución 1294 de 2009*, y/o demás normas que lo modifiquen. En función de los resultados de la consultoría, se recomienda efectuar un estricto manejo de aguas superficiales o de escorrentía para evitar que se sature las laderas circundantes También se sugiere diseñar e implementar un programa para el establecimiento de cobertura vegetal (BIOMANTO) que permitan la protección a los taludes expuestos y derivaciones en procesos erosivos en la zona.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. CONDICIONAMIENTOS Y AFECTACIONES: La regularización y reconocimiento de los predios estará condicionada y/o afectada por los diferentes preceptos relacionados con la conservación y protección del medio ambiente y

los recursos naturales, la prevención de amenazas y riesgos naturales, las políticas y normas sobre conservación y patrimonio, el señalamiento y localización de infraestructura de la red vial nacional, entre otras disposiciones acorde a la normativa (Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 149 de 2020, Decreto 1333 de 2020 o las normas que los sustituyan, adicionen, modifiquen o deroguen). Para objeto de la presente resolución se establecen diferentes condicionamientos y afectaciones en función de los siguientes preceptos: a) la amenaza y el riesgo por fenómenos de remoción en masa b) construcción formal o informal sin conexión al sistema de alcantarillado sanitario y pluvial, c) malas prácticas constructivas o en incumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos demostrables, d) al máximo de pisos establecido (establecido en el artículo DÉCIMO QUINTO de la presente resolución), e) lo establecido en materia de aislamientos en taludes y fuentes hídricas (zonas de protección ambiental) en cumplimiento a la normativa vigente de la autoridad ambiental (Corporación Autónoma para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga – CDMB). Los condicionamientos y afectaciones se plasman en el *Plano No FSJ-14 Plano de condicionamientos y/o afectaciones*.

Los predios categorizados como “amenaza alta” según el artículo décimo y las construcciones categorizadas como “riesgo alto” según el artículo décimo primero quedan condicionados y NO podrán ser objeto de desarrollos, intervenciones, modificaciones y/o ampliaciones hasta tanto no cambie su categorización de amenaza o riesgo a razón de: 1) nuevos estudios detallados o especializados de al menos la misma escala de detalle que el estudio al que hace referencia la presente resolución y que deberán ser avalados por la Secretaría de Planeación; 2) la construcción de obras de mitigación particulares (con un impacto específico en uno o en un grupo de predios) o de mejoramientos de vivienda según las normativas aplicables, conforme a una verificación técnica de la intervención y una medición del impacto en la categorización de la amenaza y/o vulnerabilidad física de la unidad constructiva. La verificación técnica de la intervención de la que habla el numeral 2 estará a cargo de cualquier dependencia competente de la Administración Municipal, avalada por un profesional competente.

En las visitas de campo de los profesionales de la secretaria de planeación, complementarias a los resultados del estudio detallado de amenaza, vulnerabilidad y riesgo, se evidenció que la legalización y/o regularización de las siguientes unidades constructivas queda condicionada conforme el literal c) del primer párrafo del presente artículo – c) *malas prácticas constructivas o incumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos demostrables* – puesto que a fecha de la presente resolución son construcciones incompletas con una tipología que no puede ni podrá enmarcarse en ninguna norma técnica vigente de construcción: E-16.

Las áreas configuradas como franjas ambientales se entenderán condicionadas para tal fin.

Conforme lo dispuesto en el artículo décimo tercero en el que se configuran las zonas de protección ambiental establecidas en la normativa de la autoridad ambiental, los predios A-2, A-3, A-4, B-5, B-6, E-15, F-20 que están localizados en la base del talud ubicado en el costado noroccidental La Floresta- San José quedan afectados por *aislamientos* según el artículo 7.4.2 de la Resolución 1294 de 2009. Los taludes o laderas con alta pendiente que están dentro del perímetro objeto de legalización de La Floresta- San José, y los predios A-4, D-21, F-22 que se encuentran ubicados sobre estos mismos, identificados en el plano FSJ-12, quedan afectados según el artículo 7.2 de la misma resolución.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

Los interesados deberán presentar la solicitud de reconocimiento de la existencia de las edificaciones que conforman el barrio legalizado y regularizado, ante la autoridad competente a partir de la fecha de la ejecutoria del acto administrativo de legalización, siempre y cuando el predio se encuentre debidamente individualizado, o en su defecto, una vez se realice el respectivo registro del reloteo en virtud de lo autorizado en la resolución de legalización.

El reconocimiento de existencia de edificaciones se registrará por las siguientes reglas:

1. Para efecto del reconocimiento de edificaciones deberá atenderse lo previsto en el presente acto administrativo y en la normatividad nacional vigente al momento de radicación de la solicitud.

2. De acuerdo a los estudios técnicos que soportan el presente acto administrativo, la altura máxima a reconocer mediante curaduría cero será de tres (03) pisos.
3. No procederá el reconocimiento de la existencia de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizadas en suelos de protección ambiental, retiros a las líneas de alta tensión, zonas declaradas en alto riesgo, afectaciones por obras de mitigación o áreas que estén destinadas para la conformación del sistema de espacio público, de conformidad con el Decreto Nacional 1333 de 2020 o norma que lo sustituya, adicione, o modifique.
4. Se permiten usos complementarios siempre y cuando su área no supere el 50% de la vivienda del primer piso, debiendo acogerse a las actividades y usos permitidos por la normatividad urbanística.
5. Para efecto del reconocimiento de edificaciones ubicadas en el presente barrio, no se exigirá el cumplimiento de obligaciones de parqueo.
6. Se definirá como paramento de las construcciones existentes, el Plano vertical que delimita la fachada del inmueble, sobre el área pública o privada que en este caso es la franja de acceso privada.
7. Las viviendas deberán contar con adecuadas condiciones de iluminación y ventilación, a través de fachadas, aislamientos posteriores, vacíos internos o iluminación cenital en los últimos pisos o buitrones.
8. Las viviendas deberán cumplir con las normas de sismorresistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997, su reglamento y las normas que los adicione, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las licencias de construcción en cualquiera de sus modalidades deberán asumirse por los interesados y ser tramitadas ante las curadurías urbanas del municipio, atendiendo lo previsto en el acto de legalización y en la normatividad nacional vigente al momento de presentación de la solicitud. No se podrán aprobar nuevos proyectos que superen el aprovechamiento máximo establecido.

PARÁGRAFO SEGUNDO: De conformidad con el artículo 10 de la Ley 1848 de 2017, "En las oficinas de catastro, planeación municipal o quien haga sus veces, expedirán el boletín de nomenclatura para el acceso a las redes domiciliarias de los servicios públicos para todas las unidades de vivienda de los barrios legalizados". Los boletines de nomenclatura de los que trata la norma, correspondientes para el barrio La Floresta-San José, se adjuntan al presente acto administrativo.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: NORMAS COMPLEMENTARIAS ESPECÍFICAS: se define las siguientes normas complementarias específicas para el barrio La Floresta-San José, así:

ÁREA MÍNIMA DEL LOTE: Para reconocimientos de edificaciones existentes, se establece un área mínima de lote en vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar de 41,00 mts². En relación a nuevos desarrollos de lotes edificables, NO edificados dentro del polígono objeto de legalización el área mínima de lote será de 41 mts².

DIMENSIÓN DE LOS AISLAMIENTOS: Teniendo en cuenta que las viviendas del sector objeto de legalización corresponden a Viviendas de Interés Social, la iluminación y ventilación para efectos del reconocimiento de edificación existentes, deben obedecer a los aislamientos posteriores contiguos para cada predio determinados en el siguiente cuadro, incluyendo la estructura perimetral de la edificación existente y nuevos desarrollos.

TIPO DE VIVIENDA	ÁREA MÍNIMA	DIMENSIONES
UNIFAMILIAR	5 mts ²	2.5 ml x 2 ml
BIFAMILIAR	5 mts ²	2.5 ml x 2 ml
MULTIFAMILIAR	5 mts ²	2.5 ml x 2 ml

La posición de este aislamiento posterior se determina observando las condiciones de edificabilidad actual de los predios conforme el plano No. FSJ-3 "Plano de Alturas de las edificaciones existentes".

VOLADIZOS: Se definen con fundamento en el análisis del sector, se reconocerá la medida existente siempre que esta no supere 1,0 mt al momento del trámite de Reconocimiento de



la Existencia de una Edificación. Con respecto a las Licencias de Construcción en modalidad de obra nueva el máximo será de 1,0 mt.

PARÁGRAFO: No podrán ser objeto de reconocimiento las escaleras en concreto para acceder a segundos o tercer piso, los cerramientos en ladrillos o con rejas metálicas fuera de paramento y a su vez estos no podrán tener ningún tipo de cubierta con apoyos sobre el espacio público.

En el espacio público donde se presente un cambio de nivel mayor a 1.2 mts y genere un riesgo al peatón, podrán instalarse pasamanos y evitar caídas.

ARTICULO DÉCIMO SEPTIMO. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA: Con respecto a la reglamentación urbanística establecida para el área objeto de legalización, se define la ficha normativa como resultado del análisis de las directrices definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga adoptado mediante Acuerdo Municipal 011 de 2014 "Ficha normativa 06-Vía Girón" y el estudio urbanístico final desarrollado para el barrio La Floresta-San José, la cual determina las condiciones para el reconocimiento de edificaciones existentes y las licencias de construcción y sus modalidades así:

INFORMACION GENERAL DEL SECTOR LEGALIZADO				
INDICADOR		UNIDAD		CANTIDAD
ÁREA BRUTA DEL POLÍGONO DE LEGALIZACIÓN		Mts ²		8.652,02 Mts ²
ÁREA TOTAL AFECTADA	Privada	386,11	Mts ²	4.027,50 Mts ²
	Pública	3.641,39	Mts ²	
ÁREA TOTAL ÚTIL	Privada	1.683,17	Mts ²	4.624,52 Mts ²
	Pública	2.941,35	Mts ²	
Loteo		No. De Manzanas		6
		No. De Lotes		22
LICENCIA DE CONSTRUCCION				
FICHA NORMATIVA:		ZONA 6 – VIA GIRON		
TRATAMIENTO		Mejoramiento Integral Reordenamiento (TMI-2)		
ÁREA DE ACTIVIDAD		Comercial y de servicios livianos o al por menor C-2 Complementario Vivienda		
ÁREA MÍNIMA DE LOTE OBRA NUEVA		Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar 41,00 Mts ²		
ÍNDICES	Índice de ocupación	I.O	0.80*	
	Índice de construcción	I.C	2.40*	
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA		Pisos 3 pisos		
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE		3,50 metros lineales		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		Continua		
ANTEJARDINES		Sin Antejardín		
CUOTAS DE PARQUEO		N/A		
VOLADIZOS		Se definen con fundamento en el análisis del sector, se reconocerá la medida existente al momento del trámite de Reconocimiento de la Existencia de una Edificación.		
PERFILES VIALES		Consultar plano No. FSJ - 4 "Zonas de Reserva para el Desarrollo de Infraestructura Vial y Servicios Públicos Domiciliarios".		
RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES				
FICHA NORMATIVA:		ZONA 6 – VIA GIRON		



TRATAMIENTO	Mejoramiento Integral Reordenamiento (TMI-2)
ÁREA DE ACTIVIDAD	Zona residencial con actividad económica (R-4) Complementario Vivienda
ÁREA MÍNIMA DE LOTE PARA RECONOCIMIENTO	Unifamiliar Bifamiliar y Multifamiliar
	40,00 Mts²
AISLAMIENTOS POSTERIOR (aplican para los actos de reconocimiento de edificaciones existentes)	Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar
	5mts2 (2.5 ml x 2 ml)
ALTURA DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	Consultar plano No. FSJ - 3 "Alturas de las edificaciones existentes".
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	3 pisos
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	3,50 metros lineales
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Continua
ANTEJARDINES	Sin Antejardín
CUOTAS DE PARQUEO	N/A
VOLADIZOS	Se definen con fundamento en el análisis del sector, se reconocerá la medida existente al momento del trámite de Reconocimiento de la Existencia de una Edificación.
PERFILES VIALES	Consultar plano No. FSJ-4 "Zonas de reserva para el desarrollo de infraestructura vial y servicio domiciliario".
<u>OTRAS CONSIDERACIONES</u>	
NOTA 1:	Con respecto a la procedencia o NO procedencia del Acto de Reconocimiento de Edificaciones Existentes, como así mismo, el trámite para licencias de construcción de los predios edificables NO edificados, consultar plano No. FSJ - 12 plano Afectaciones y/o Condicionamientos, y el plano No. FSJ - 7 Clasificación del suelo y 7.1 categorización del suelo.
NOTA 2:	Para nuevos desarrollos, el trámite de licencias de construcción en cualquiera de sus modalidades, se aplica los índices definidos tanto de ocupación (I.O - 0.80*) como de construcción (I.C - 2.40*). En los Actos de Reconocimiento de Edificaciones Existentes, el Índice de ocupación (I.O) se establecerá de descontar al área total del lote aprobado en la legalización, el aislamiento posterior para vivienda unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar establecido en la presente ficha normativa, el cual corresponde a 5,00 Mts2.
NOTA 3:	Se exceptuarán los lotes condicionados por área mínima de lote, identificados en el plano denominado FSJ - 12 afectaciones y/o condicionamientos que, al momento de adelantar el respectivo Reconocimiento de su edificación para vivienda unifamiliar y bifamiliar, la unidad predial privada cumpla con los espacios mínimos establecidos en el capítulo 4.4.8 del presente documento técnico soporte y de conformidad con la altura máxima permitida de 3 pisos para el sector.
NOTA 4:	En caso de realizar solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva, se deberá solicitar un nuevo perfil vial oficial ante la Secretaria de Planeación Municipal.



<p>NOTA 5:</p>	<p>AREAS DE ACTIVIDAD: Con respecto al reconocimiento de edificaciones de las viviendas de interés social y usos complementarios, dar aplicabilidad a las zonas de actividad establecidas en el POT Artículo 327 numeral 4: De conformidad con lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, el sector denominado LA FLORESTA-SAN JOSÉ se encuentra reglamentado por la Ficha Normativa F-6 Vía Girón, en tal sentido, con base en el plano 03. Áreas de Actividad – 6B, particularmente se encuentra en un Comercio – Tipo 2, según el POT. Así pues, el POT, establece, por lo tanto, a pesar de estar en un área de actividad Comercial y de Servicios Livianos o al Por Menor C - 2, según su grado consolidación además del desarrollo constructivo y el carácter de vivienda de Interés Social, su similitud del asentamiento humano y su homogeneidad con su vecino colindante de barrios como es caso del barrio Conquistadores Legalizado y regularizado y otros existentes hace tiempo como el caso de ciudad Venecia, , puede tener como uso complementario la Vivienda, que es el caso que nos ocupa en este proceso de legalización y regularización.</p>
<p>NOTA 6:</p>	<p>El Reconocimiento de las edificaciones que conforman el barrio legalizado y regularizado, se solicitaran ante la autoridad competente a partir de la fecha de la ejecutoria del acto administrativo de legalización, siempre y cuando el predio se encuentre debidamente individualizado, o en su defecto, una vez se realice el respectivo registro del reloteo en virtud de lo autorizado en la resolución de legalización.</p>

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR, EL PROPIETARIO, LA COMUNIDAD ORGANIZADA O EL RESPONSABLE DEL TRÁMITE.

Con la normatividad vigente, son obligaciones del titular del globo de terreno y la comunidad responsable, las que a continuación se relacionan:

1. Intervenciones del Programa de Mejoramiento Integral. La comunidad responsable deberá coordinar con la administración municipal, las intervenciones del Programa de Mejoramiento Integral.
2. El titular deberá tramitar, suscribir y registrar la escritura pública o adelantar el trámite que corresponda de saneamiento y cesión a favor del Municipio de Bucaramanga, adicionalmente a realizar la entrega material obligatoria al Departamento Administrativos de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, o la oficina que haga sus veces, de las correspondientes cesiones establecidas en la presente resolución.
3. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP o la oficina que haga sus veces, en compañía de la Secretaría de Planeación adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las zonas de uso públicos identificadas en el Plano No. FSJ-13 "*Plano de Loteo – propuesta urbanística y cesiones públicas*".

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL: Conforme al estudio urbanístico final elaborado para el barrio La Floresta-San José, se determinan entre otras las siguientes acciones:

1. Mejoramiento de la infraestructura vial.
2. Mejoramiento y condiciones de redes de servicio público.
3. Generación de zonas verdes y equipamiento comunal público.
4. Acciones de control urbano.
5. Homogenización de materiales y texturas de los andenes, dando cumplimiento a las especificaciones técnicas del Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público (MEPB).



6. Rectificaciones geométricas de los niveles y alineamientos de los andenes, dando cumplimiento a las especificaciones técnicas del Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público (MEPB).
7. Eliminación de obstáculos sobre andenes y ubicación adecuada de los componentes de las redes de servicios públicos y del amoblamiento urbano.
8. Construcción de los elementos requeridos para accesibilidad universal en la red de andenes.
9. Mejoramiento de andenes y franjas de circulación existentes y construcción de corredores peatonales.
10. El mantenimiento y mejoramiento de la iluminación pública en esta red.
11. Mantenimiento de las losas y pavimentos de las áreas de circulación peatonal.
12. El control efectivo a la invasión de las franjas de circulación, ambiental o de amoblamiento y vías peatonales.
13. La identificación, diseños y construcción de pasos peatonales a desnivel.

PARÁGRAFO. Las acciones definidas anteriormente deberán ser tenidas en cuenta en los Planes de Desarrollo.

ARTÍCULO VIGÉSIMO. LICENCIA DE URBANIZACIÓN: El presente acto administrativo hace las veces de licencia de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 0149 del 04 de febrero del 2020. ✓

Las construcciones existentes y las intervenciones para obra nueva, adecuaciones, ampliaciones y/o modificaciones tendrán que ajustarse a las normas establecidas en la presente Resolución.

PARÁGRAFO. Los efectos de esta Resolución para la licencia de urbanismo y construcción no incluyen a las edificaciones construidas en suelo de protección y en las zonas identificadas como de amenaza y riesgo no mitigable.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO. EFECTOS DE LA LEGALIZACIÓN: La expedición del presente acto administrativo no ampara ningún derecho de propiedad, posesión o tenencia de los predios objeto del presente acto administrativo; sus efectos inciden únicamente en el derecho público, es decir, con relación a la legalidad urbana, mejoramiento de servicios públicos y comunales, y normas correspondientes al ordenamiento físico del sector y normatividad específica para el reconocimiento de las edificaciones existentes en el sector.

En ningún caso esta legalización urbanística constituye título traslativo de dominio o modo de adquisición del derecho de propiedad.

La legalización de asentamientos humanos de origen informal no exonera de responsabilidad penal, civil y administrativa a que hubiere lugar, o por incurrir en infracciones urbanísticas.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN CATASTRAL: Los planos que hacen parte integral de la presente resolución en concordancia con lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.5.2.5 del Decreto Nacional 149 de 2020, que ordena remitir al gestor catastral por tanto, se remitirán al Área Metropolitana de Bucaramanga quien actúa como gestor catastral para la actualización de la información resultante del proceso de legalización y regularización para su incorporación en la base de datos catastral del municipio de Bucaramanga. De igual forma, para la rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales, se actuará de conformidad al artículo 6.2. de la Resolución Conjunta No. 1101 SNR 11344 IGAC de 2020.

cu



ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. PUBLICACIÓN Y COMUNICACIÓN: El contenido de la presente resolución será publicado en la página web de la Alcaldía de Bucaramanga y se hará entrega al presidente(a) de la Junta de Acción Comunal del barrio LA FLORESTA -SAN JOSÉ.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO. RECURSOS: Contra la presente resolución procede el recurso reposición conforme lo establecido en la Ley 1437 de 2011 reformada por la Ley 2080 de 2021.

Dado en Bucaramanga, **28 MAY 2024**

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

^{a3} ~~JAIME ANDRÉS BELTRÁN MARTINEZ~~
Alcalde de Bucaramanga

Revisó - Despacho Alcalde

Abg. Sergio Andrés Galíndez Riveros – Asesor de Despacho del Alcalde *sg*

Revisó y aprobó Aspectos Jurídicos - Secretaría Jurídica:

Abg. Paola Andrea Mateus Pachón - secretaria Jurídica *PA*
Abg. Andrés Alfonso Mariño Mesa - Subsecretario Jurídico *AM*
Abg. Raúl Velazco- Abogado Secretaría Jurídica. *RV*

Revisó y aprobó Aspectos Técnicos – Secretaría de Planeación:

Arq. Lyda Ximena Rodríguez Acevedo - Secretaria de Planeación *LA*

Proyectó y revisó Aspectos Jurídicos – Secretaría de Planeación:

Abg. Edgar Martínez Ardila–Contratista Legalización de Asentamientos Humanos *EM*

Proyectó y revisó Aspectos Técnicos – Secretaría de Planeación:

Arq. Cesar Augusto Stapper Ortega - Contratista Legalización de Asentamientos *CS*
Ing. Civil. John Jairo Báez Lizarazo - Contratista Legalización de Asentamientos Humanos *JB*
Ing. Ambiental. Jaime Andrés Muñoz Otero - Contratista Legalización de Asentamientos Humanos *JMO*
Geólogo. Miguel Ángel Orjuela Peñaloza - Contratista Legalización de Asentamientos Humanos *MA*
Arq. Juan Carlos García Uscategui – Profesional Legalización de Asentamientos Humanos *JCG*