



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 1 de 136

2024



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO
HUMANO DENOMINADO “VEGAS DE
MORRORICO-EL PLAN– COMUNA 14**

ALCALDÍA DE BUCARAMANGA
JAIME ANDRES BELTRAN - ALCALDE)
SECRETARIO DE PLANEACIÓN
LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO.



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 2 de 136

TABLA DE CONTENIDO

TITULO I - ANÁLISIS PRELIMINAR	5
CAPITULO 1	5
1.1 Introducción	5
1.2 Marco Legal	6
1.2.1 Constitución Política de Colombia 1991	6
1.2.2 Ley 9 de 1989	7
1.2.3 Ley 99 de 1993	7
1.2.4 Ley 160 de 1994.....	8
1.2.5 Ley 388 de 1997.....	9
1.2.6 Ley 1228 de 2008.....	13
1.2.7 Ley 1801 de 2016.....	13
1.2.8 Ley 1848 de 2017.....	14
1.2.9 Ley 2044 de 2020.....	15
1.2.10 Ley 2079 de 2021.....	16
1.2.11 Decreto 2976 de 2010.....	18
1.2.12 Decreto 1077 de 2015.....	18
1.2.13 Decreto 149 de 2020.....	21
1.2.14 Decreto 1333 de 2020.....	24
1.2.15 Decreto 1783 de 2021	26
1.2.16 Decreto 0048 de 2017	29
1.2.17 Decreto 0175 de 2017	29
1.2.18 División Político-Administrativa Acuerdo 002 de febrero 13 de 2013.....	29
1.2.19 POT Acuerdo 011 de mayo 21 de 2014	29
1.2.20 Acuerdo 048 de 2015 política pública de legalización	33
1.2.21 Resolución 09176 de 30 de octubre de 2020	33
1.2.22 Resolución conjunta IGAC No. 1101, SNR No. 11344 de 31 de diciembre de 2020	33
1.3 DIMENSIÓN SOCIAL	34
DIMENSION JURIDICA	38
1.4 Delimitación del área objeto del trámite de legalización	38
1.4.1 Descripción del área objeto de estudio.....	38
1.2.1 Polígono del área objeto de estudio	39
1.2.2 Linderos Asentamiento Vegas de Morrорico – El Plan del área objeto de estudio	41
1.2.3 Conformación del área objeto de estudio	49
TITULO II - DIAGNÓSTICO	51
CAPITULO 2	51
CERTIFICADO O CONCEPTO DE DISPONIBILIDAD PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS EMITIDO POR LA RESPECTIVA	



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 3 de 136

EMPRESA PRESTADORA O ACCESO A UN ESQUEMA DIFERENCIAL EN ÁREAS DE DIFÍCIL GESTIÓN.	51
2.1 Acueducto:.....	51
2.2 Alcantarillado	52
2.3 Energía	53
CAPITULO 3.....	54
ZONAS DE RESERVA PARA EL DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.....	54
CAPITULO 4.....	56
DETERMINANTES DE LA ZONA EN RELACIÓN CON LO ESTABLECIDO EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	56
DIMENSIÓN AMBIENTAL	56
4.1 Elementos de las zonas de protección ambiental y lineamientos ambientales	56
4.2 Zonas de amenaza y riesgo	57
4.2.1 AMENAZA	57
4.2.2 VULNERABILIDAD	62
4.2.3 RIESGO	63
4.2.4 OBRAS DE MITIGACIÓN, AFECTACIONES, PREDIOS CONDICIONADOS Y AISLAMIENTOS.	70
DIMENSION TERRITORIAL.....	71
4.3 Clasificación y categorización del suelo	71
4.3.1 Zona Normativa.....	74
4.4 Definición de usos del suelo y otros atributos	75
4.4.1 Usos del suelo	75
4.4.2 Tratamientos Urbanísticos	76
4.4.3 Sistemas Estructurantes	77
4.4.4 Áreas de actividad y usos del suelo	78
4.4.5 Edificabilidad.....	81
4.4.6 Antejardines y retrocesos frontales	82
4.4.7 Sistema de Perfiles viales	83
4.4.8 Zonificación de restricciones a la ocupación	85
4.4.9 Área mínima de Lote.....	85
4.4.10 Dimensión de los aislamientos	86
4.4.11 Franjas de Accesibilidad privadas.	86
4.4.12 Voladizos	87
4.4.13 Cuotas de Parqueo	88
4.5 Programas, operaciones y proyectos estructurantes.....	88
4.6 Acciones de mejoramiento previstas.....	89
4.7 Obligaciones resultantes del proceso de legalización	91
TITULO III - FORMULACIÓN	94
CAPITULO 5.....	94



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**


Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 4 de 136

5.1 PLANO DEFINITIVO DE LOTEOS, ESPACIOS PÚBLICOS A ENTREGAR, VÍAS PÚBLICAS, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, EQUIPAMIENTOS Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA; OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DE LAS PARTES.	94
5.1.1 Polígono de legalización y cuadro de áreas general y detallado.....	95
5.1.2 Áreas privadas	107
5.1.3 Afectaciones y/o Condicionamientos.....	112
5.1.4 Áreas de Cesión pública obligatoria	114
5.1.5 Sistema de perfiles viales.....	116
TITULO IV - CONSIDERACIONES FINALES	126
CAPITULO 6.....	126
PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL Y USOS COMPLEMENTARIOS EN ASENTAMIENTOS LEGALIZADOS.	126
6.1 Definición	126
6.2 Competencia.....	126
6.3 Trámite para el reconocimiento.....	127
6.4 Ficha Normativa.....	129
6.5 Situaciones en las que no procede el reconocimiento.....	132
6.6 Apoyo técnico	133
6.7 Boletín de Nomenclatura.....	133
6.8 Licencias de Construcción	133
CAPITULO 7.....	134
DEFINICIONES	134

	ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	Código: F-DPM-1230-238,37-030
		Versión: 0.0
		Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023
		Página 5 de 136

TITULO I - ANÁLISIS PRELIMINAR

CAPITULO 1

1.1 Introducción

La legalización Urbanística es el procedimiento administrativo que permite a las entidades territoriales definir las acciones de mejoramiento integral orientadas a los asentamientos consolidados resultado del desarrollo de las formas de urbanización espontánea e ilegal del territorio, las cuales se conocen como “Asentamientos humanos”. Así pues, la legalización tiene por finalidad, corregir los desequilibrios urbanos y consolidar los sistemas estructurantes del espacio público, como así mismo, de ocupación del espacio privado, revirtiendo de esta manera el fenómeno de la informalidad en el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo, para hacer, con criterios ambientales, normativos y de equidad, el reordenamiento territorial, en procura de elevar los estándares de habitabilidad y de seguridad a los asentamientos. Por lo anterior, se hace preciso para la consecución de tal fin, la entrega de los bienes de uso público que permitan la inversión económica del Estado, a través de la elaboración y ejecución de proyectos urbanos que reconozcan la construcción social del hábitat a través de la adopción de normas urbanísticas ajustadas a la realidad concreta y a las dinámicas singulares de los asentamientos urbanos, para propender así a la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo en pro de la comunidad.

El proceso de legalización genera beneficios tanto para el Estado en la medida en que permite formalizar y regularizar el control y la administración del espacio público, como el recaudo de impuestos de los bienes privados, y de igual manera, beneficios para los habitantes del sector, ya que permite que estas zonas accedan al mejoramiento integral del barrios a través de procesos de inversión pública, como proyectos para el acceso al suministro de servicios públicos domiciliarios y de desarrollo de los sistemas generales de infraestructura como lo son la pavimentación de calles, dotación de mobiliario urbano y construcción de equipamiento dotacional comunitario; de igual manera, el mejoramiento de sus viviendas por la posibilidad de tramitar actos de reconocimiento de sus edificaciones o licencias de construcción.

Al aplicar este instrumento de reordenamiento urbanístico al área objeto de legalización denominado VEGAS DE MORRORRICO-EL PLAN, se pretende reconocer la existencia de este asentamiento humano consolidado, de origen informal, caracterizado por la precariedad de su infraestructura general y conformado, además, por viviendas de interés social y usos complementarios, lo anterior constituido sin licencia de urbanización previa a su desarrollo.

En consecuencia, los procesos de legalización urbanística constituirán un marco de referencia para orientar las iniciativas plasmadas, como así mismo, la gestión y la apropiación de recursos públicos para el mejoramiento integral de asentamientos humanos, situación que permitirá la disminución de los conflictos asociados a la tenencia del suelo y de las edificaciones, la valorización de los inmuebles, la consolidación del espacio público de la ciudad, la disminución en los desarrollos urbanos irregulares, la regularización del patrimonio familiar, el mejoramiento de la vivienda y su entorno, el aseguramiento jurídico sobre el derecho real de dominio de los predios, la disminución de los factores de exclusión y de segregación socio espacial.

Por lo anterior, el presente estudio urbanístico de carácter técnico y jurídico, definirá las condiciones urbanísticas finales a las que se sujetará el área objeto de trámite de legalización, de conformidad con las directrices establecidas en el artículo 2 del Decreto reglamentario 149 de 2020, que modifica el capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 6 de 136

del Decreto Nacional 1077 de 2015, particularmente en su "Artículo 2.2.6.5.2.3. Definición de las condiciones urbanísticas y estudio urbanístico final", así como el marco normativo local correspondiente al Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga vigente y demás normas complementarias, de igual manera, las normas nacionales relacionadas con la materia y, como así mismo, la estructura urbana existente en el asentamiento objeto de estudio.

1.2 Marco Legal

Para contextualizar sobre los aspectos normativos tanto nacionales como locales más representativos en los procesos de legalización de asentamientos humanos, es preciso relacionar el marco legal aplicable a estos, de manera tal que se aborden según su estructura jerárquica, orden jurídico y alcance.

De conformidad con lo expuesto, se enlista las siguientes Leyes, decretos, acuerdos y demás normas concordantes con la materia:

1.2.1 Constitución Política de Colombia 1991

Para lo cual se extrae de su articulado lo siguiente:

"Artículo 1. Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.

Artículo 2. Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares."


Artículo 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

*Artículo 58. (...) Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.
La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.*

Artículo 82. Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. (...)

Artículo 311. 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.

Artículo 313. Corresponde a los concejos:

	ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	Código: F-DPM-1230-238,37-030
		Versión: 0.0
		Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023
		Página 7 de 136

1. Reglamentar las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del municipio.
(...)
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.
(...)"

1.2.2 Ley 9 de 1989

La mencionada Ley, conocida como la Ley de reforma Urbana, define:

“Artículo 5. Entiéndese por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

(...)

Parágrafo 1°. El espacio público resultante de la adopción de instrumentos de planeamiento o de gestión o de la expedición de licencias urbanísticas se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización o la parcelación 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.

(...)

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.

Artículo 37. Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia. (...)

Inciso 4. Para los efectos de la presente ley, entiéndase por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental.

Artículo 48. Los concejos, el consejo intendencial y las juntas metropolitanas podrán delegar en los alcaldes e Intendente de San Andrés y Providencia la legalización de las urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social. La legalización implicará la incorporación al perímetro urbano o de servicios y la regularización urbanística del asentamiento humano.


(...)

Artículo 53. ~~Para los efectos previstos en el último inciso del artículo 30 de la Constitución Política,~~ ~~declárase que existen motivos de equidad para decretar la expropiación sin indemnización~~ cuando el propietario de un inmueble ubicado en sitio apto o no apto para urbanizar, en contravención a las normas sobre usos del suelo, o fuera del perímetro sanitario y urbano de un municipio, del Distrito Especial de Bogotá, de un área metropolitana, de la Intendencia de San Andrés y Providencia, o sin contar con los permisos y licencias requeridos por la leyes, y acuerdos, aprovechándose de la necesidad de vivienda de los ocupantes, venda, prometa en venta, promueva o tolere la ocupación de dicho inmueble para viviendas de interés social.

(...)

Declaradas inexecutable las expresiones ... ("Para los efectos previstos en el último inciso del artículo 30 de la Constitución Política", "de equidad" y "sin indemnización" y "siendo entendido que no habrá lugar a indemnización alguna" contenida en el parágrafo) Sentencia de la Corte Constitucional C-158 de 2002"

1.2.3 Ley 99 de 1993

	ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	Código: F-DPM-1230-238,37-030
		Versión: 0.0
		Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023
		Página 8 de 136

Así mismo, La Ley 99 de 1993, por medio de la cual, entre otros aspectos, se crea el Ministerio del Medio Ambiente, establece:

“Artículo 5. Funciones del Ministerio. Corresponde al Ministerio del Medio Ambiente:

(...)

10) Determinar las normas ambientales mínimas y las regulaciones de carácter general sobre medio ambiente a las que deberán sujetarse los centros urbanos y asentamientos humanos y las actividades mineras, industriales, de transporte y en general todo servicio o actividad que pueda generar directa o indirectamente daños ambientales;

Artículo 31. Funciones. Las Corporaciones Autónomas Regionales ejercerán las siguientes funciones:

(...)

2) Ejercer la función de máxima autoridad ambiental en el área de su jurisdicción, de acuerdo con las normas de carácter superior y conforme a los criterios y directrices trazadas por el Ministerio del Medio Ambiente;

(...)

5) Participar con los demás organismos y entes competentes en el ámbito de su jurisdicción, en los procesos de planificación y ordenamiento territorial a fin de que el factor ambiental sea tenido en cuenta en las decisiones que se adopten;

(...)

23) Realizar actividades de análisis, seguimiento, prevención y control de desastres, en coordinación con las demás autoridades competentes, y asistirles en los aspectos medioambientales en la prevención y atención de emergencias y desastres; adelantar con las administraciones municipales o distritales programas de adecuación de áreas urbanas en zonas de alto riesgo, tales como control de erosión, manejo de cauces y reforestación;

(...)

29) Apoyar a los concejos municipales, a las asambleas departamentales y a los consejos de las entidades territoriales indígenas en las funciones de planificación que les otorga la Constitución Nacional;

(...)

Artículo 65. Funciones de los municipios, (...). Corresponde en materia ambiental a los municipios, y a los distritos con régimen constitucional especial, además de las funciones que les sean delegadas por la ley o de las que deleguen o transfieran a los alcaldes por el Ministerio del Medio Ambiente o por las Corporaciones Autónomas Regionales, las siguientes atribuciones especiales:

(...)

8) Dictar, dentro de los límites establecidos por la ley, los reglamentos y las disposiciones superiores, las normas de ordenamiento territorial del municipio y las regulaciones sobre usos del suelo;(...)"

1.2.4 Ley 160 de 1994

La presente Ley se crea con el fin de reformar la estructura social agraria y el desarrollo del suelo rural, como, además, establecer lineamientos para regular la ocupación y aprovechamiento de las tierras baldías de la Nación y otros, así:

(...)

ARTICULO 44. Salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona.

En consecuencia, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato, no podrá llevarse a cabo actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el correspondiente municipio por el INCORA.

ARTICULO 45. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 9 de 136

- a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;
- b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;
- c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley;
- d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.

La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que:

1. En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.
 2. En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado.
- (...)"

1.2.5 Ley 388 de 1997

De igual manera, la Ley 388 de 1997 tiene por objetivos armonizar las Leyes que le anteceden en materia Territorial con la constitución Política de Colombia, como así mismo, establecer los mecanismos que permitan a los municipios el ejercicio de su autonomía para el desarrollo del ordenamiento del territorio. En tal sentido, define:

"(...)

Artículo 2.-Principios. El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Artículo 3. Función pública del urbanismo. El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.
3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.
4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.

(...)

Artículo 5: El Ordenamiento del Territorio Municipal y distrital: comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales. Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998.

(...)

Artículo 8: La Acción Urbanística: artículo modificado por la ley 2079 de 2021.



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 10 de 136

Artículo 9: Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.): (...) es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Los planes de ordenamiento del territorio se denominarán:

- a) Planes de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los distritos y municipios con población superior a los 100.000*
- b) Planes básicos de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes;*
- c) Esquemas de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población inferior a los 30.000 habitantes;*

Artículo 10. Determinantes de ordenamiento territorial y su orden de prevalencia. En la elaboración y adopción de sus planes de ordenamiento territorial, los municipios y distritos deberán tener en cuenta las siguientes determinantes, que constituyen normas de superior jerarquía en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las leyes.

1. Nivel 1. Las determinantes relacionadas con la conservación, la protección del ambiente y los ecosistemas, el ciclo del agua, los recursos naturales, la prevención de amenazas y riesgos de desastres, la gestión del cambio climático y la soberanía alimentaria.

(...)

2. Nivel 2. Las áreas de especial interés para proteger el derecho humano de la alimentación de los habitantes del territorio nacional localizadas dentro de la frontera agrícola, en particular, las incluidas en las Áreas de Protección para la Producción de Alimentos, declaradas por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, de acuerdo con los criterios definidos por la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA), y en la zonificación de los planes de desarrollo sostenible de las Zonas de Reserva Campesina constituidas por el Consejo Directivo de la Agencia Nacional de Tierras (ANT). Lo anterior, en coordinación con el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

3. Nivel 3. Las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural de la Nación y de los departamentos, incluyendo el histórico, artístico, arqueológico y arquitectónico, de conformidad con la legislación correspondiente.

4. Nivel 4. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional; fluvial, red férrea, puertos y aeropuertos; infraestructura logística especializada definida por el nivel nacional y regional para resolver intermodalidad, y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía y gas, e internet. En este nivel también se considerarán las directrices de ordenamiento para las áreas de influencia de los referidos usos.

5. Nivel 5. Los componentes de ordenamiento territorial de los planes integrales de desarrollo metropolitano, en cuanto se refieran a hechos metropolitanos, así como las normas generales que establezcan los objetivos y criterios definidos por las áreas metropolitanas en los asuntos de ordenamiento del territorio municipal, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 1625 de 2013 y la presente ley.

6. Nivel 6. Los Proyectos Turísticos Especiales e infraestructura asociada, definidos por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Artículo 30º. Clases de suelo. Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes.

(...)

Artículo 15. Normas urbanísticas. (...). Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala.

(...)

1. Normas urbanísticas estructurales

Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano.



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 11 de 136

Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación solo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados. Por consiguiente, las normas estructurales incluyen, entre otras:

(...)

1.1 Las que clasifican y delimitan los suelos, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de esta ley.

(...)

1.5 Las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales, en ningún caso, salvo en el de la revisión del plan, serán objeto de modificación.

Artículo 30. Clases de suelo. Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes.

Artículo 31. Suelo urbano. Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial.

(...)

Artículo 33. Suelo rural. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Artículo 35º. Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Artículo 37º.- Espacio público en actuaciones urbanísticas. Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XI de esta Ley.

(...)

Artículo 98. Expropiación por motivos de equidad Se adiciona el artículo 53 de la Ley 9º de 1989 con el siguiente párrafo:

Parágrafo. Para los efectos de que trata este artículo se presumirá el aprovechamiento de la necesidad de vivienda de los ocupantes, en los casos de inmuebles clasificados en los estratos 1 y 2 de la metodología de estratificación socioeconómica vigente. El alcalde municipal o distrital iniciará directamente el proceso de expropiación por vía administrativa, aplicándose el procedimiento previsto en los artículos 69 y siguientes de la presente ley.

Artículo 99. Licencias. Se introducen las siguientes modificaciones y adiciones a las normas contenidas en la Ley 9º de 1989 y en el Decreto-ley 2150 de 1995 en materia de licencias urbanísticas:



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 12 de 136

(...)

Parágrafo 2°. Con el fin de evitar los asentamientos humanos en zonas no previstas para tal fin por los planes de ordenamiento territorial, los notarios se abstendrán de correr escrituras de parcelación, subdivisión y loteo, hasta tanto no se allegue por parte del interesado el Certificado de Conformidad con Normas Urbanísticas expedido por la autoridad con jurisdicción en la zona donde se halle ubicado el predio, el cual debe protocolizarse dentro de la escritura. El Gobierno Nacional establecerá las características y condiciones del Certificado de Conformidad con Normas Urbanísticas, el cual tendrá un costo único para cualquier actuación.

Artículo 103. Infracciones urbanísticas. Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

(...)

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida.

Artículo 104. Sanciones urbanísticas. El artículo 66 de la Ley 9º de 1989 quedará así:

"Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones a los responsables que a continuación se determina, por parte de los alcaldes municipales y distritales, el gobernador del departamento de San Andrés y Providencia o el funcionario que reciba la delegación, quienes las graduarán de acuerdo con la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1.(...) Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las demás responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar".


Artículo 107. Restitución de elementos del espacio público. Modificado por el art. 4 de la Ley 810 de 2003. Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4 del artículo 104 de la presente Ley y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994."

Artículo 121. Las áreas catalogadas como de riesgo no recuperable que hayan sido desalojadas a través de planes o proyectos de reubicación de asentamientos humanos, serán entregadas a las Corporaciones Autónomas Regionales a la autoridad ambiental para su manejo y cuidado de forma tal que se evite una nueva ocupación. En todo caso el alcalde municipal o distrital respectivo será responsable de evitar que tales áreas se vuelvan a ocupar con viviendas y responderá por este hecho.

"Artículo 122. Para efectos de garantizar el cumplimiento de las normas legales sobre compensación de las cargas del desarrollo urbano, será requisito para la afectación de inmuebles por causa de obra pública, en los términos previstos por el artículo 37 de la Ley 9º de 1989, que la entidad pública que imponga la afectación disponga de la apropiación presupuestal correspondiente al pago de la compensación debida a su propietario por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación, cuya tasación será realizada por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones correspondientes.

(...)"

	ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	Código: F-DPM-1230-238,37-030
		Versión: 0.0
		Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023
		Página 13 de 136

1.2.6 Ley 1228 de 2008

Con respecto a la Ley 1228 de 2008, que tiene como objetivo determinar las fajas mínimas de retiro obligatorio para las carreteras del sistema vial nacional, se precisa lo siguiente:

“Artículo 1°. Para efectos de la aplicación de la presente ley, las vías que conforman el Sistema Nacional de Carreteras o Red Vial Nacional se denominan arteriales o de primer orden, intermunicipales o de segundo orden y veredales o de tercer orden. Estas categorías podrán corresponder a carreteras a cargo de la Nación, los departamentos, los distritos especiales y los municipios. El Ministerio de Transporte será la autoridad que, mediante criterios técnicos, determine a qué categoría pertenecen. (...)

Parágrafo 3°. El Gobierno Nacional adoptará a través de un decreto reglamentario medidas especiales para dar cumplimiento a lo previsto en la presente ley sobre fajas de retiro en pasos urbanos.

Artículo 2°. Zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional. Establécense las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:

1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.
2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.
3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

Parágrafo. El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.

Artículo 6°. Prohibición de Licencias y Permisos. Los curadores urbanos y las demás autoridades urbanísticas o de planeación nacional, departamental o municipal, no podrán en adelante conceder licencias o permisos de construcción de alguna naturaleza en las fajas a que se refiere la presente ley. Quienes contravengan la prohibición aquí establecida incurrirán en causal de mala conducta sancionada con la destitución del cargo.”

1.2.7 Ley 1801 de 2016

Por medio de la cual se definen los lineamientos para la convivencia en el territorio nacional a través del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana y se establece:

“Artículo 135. Comportamientos contrarios a la integridad urbanística. Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:

1. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos.
2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.
3. En bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público.
4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado;

B) Actuaciones en los inmuebles declarados de conservación e interés cultural, histórico, urbanístico, paisajístico y arquitectónico:


5. Demoler sin previa autorización o licencia.
6. Intervenir o modificar sin la licencia.

7. Incumplir las obligaciones para su adecuada conservación.

8. Realizar acciones que puedan generar impactos negativos en el bien de interés cultural, tales como intervenciones estructurales, arquitectónicas, adecuaciones funcionales, intervenciones en las zonas de influencia y/o en los contextos del inmueble que puedan afectar las características y los valores culturales por los cuales los inmuebles se declararon como bien de interés cultural;

C) Usar o destinar un inmueble a:

9. Uso diferente al señalado en la licencia de construcción.
10. Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
11. Contravenir los usos específicos del suelo.

	ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	Código: F-DPM-1230-238,37-030
		Versión: 0.0
		Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023
		Página 14 de 136

12. Facilitar, en cualquier clase de inmueble, el desarrollo de usos o destinaciones del suelo no autorizados en licencia de construcción o con desconocimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos;

(...)

Parágrafo 1°. Cuando se trate de construcciones en terrenos no aptos o sin previa licencia, se impondrán de inmediato la medida de suspensión de construcción o demolición, y se solicitará a las empresas de servicios públicos domiciliarios la suspensión de los servicios correspondientes si no hubiese habitación.

Parágrafo 2°. Cuando se realice actuación urbanística sin previa licencia en predios aptos para estos menesteres, sin perjuicio de la medida de multa y de la suspensión temporal de la obra, se concederá un término de sesenta (60) días para que el infractor solicite el reconocimiento de la construcción ante la autoridad competente del distrito o municipio; si pasado este término no presenta licencia de reconocimiento, no podrá reanudar la obra y se duplicará el valor de la multa impuesta.

Parágrafo 3°. Las reparaciones locativas no requieren licencia o autorización; en el caso de bienes de interés cultural las reparaciones locativas no requieren licencia o autorización siempre y cuando estas correspondan a las enunciadas en el artículo 26 de la Resolución número 0983 de 2010 emanada por el Ministerio de Cultura o la norma que la modifique o sustituya.

(...)"

1.2.8 Ley 1848 de 2017

A través de esta Ley, se expiden normas en materia de formalización, titulación y reconocimiento de edificaciones de los asentamientos humanos, de predios urbanos y decreta:

“Artículo 1°. Exención para el pago de derechos notariales. Los actos jurídicos de constitución de propiedad horizontal, divisiones materiales, subdivisión y liquidación de la comunidad, y/o reconocimiento de construcciones, que recaigan sobre bienes inmuebles ocupados con vivienda de interés social, que se encuentren ubicados en predios que hayan sido objeto de legalización urbanística, de acuerdo con las normas vigentes, se liquidarán como actos sin cuantía, cuando el beneficiario sea persona natural.


Artículo 2°. Exención para el pago de derechos registrales. La inscripción de los actos jurídicos de constitución de propiedad horizontal, divisiones materiales, subdivisión y liquidación de la comunidad, y/o reconocimiento de construcciones, que recaigan sobre bienes inmuebles ocupados con vivienda de interés social, que se encuentren ubicados en predios que hayan sido objeto de legalización urbanística, de acuerdo con las normas vigentes, se liquidarán como actos sin cuantía, cuando el beneficiario sea persona natural e independientemente de la fecha que hayan sido otorgados los actos jurídicos.

Artículo 6°. Reconocimiento de la existencia de edificaciones.” (Reglamentado por el decreto 1333 de 2020)

“Artículo 7°. Situaciones en las que no procede el reconocimiento de edificaciones.” (Reglamentado por el decreto 1333 de 2020)

“Artículo 8°. Reconocimiento de las viviendas en asentamientos legalizados.” (Modificado por el decreto 2106 de 2019 artículo 122, la cual, a su vez, fue Modificada por la Ley 2079 de 2021 en su artículo 30)

“Artículo 9°. Apoyo técnico para el reconocimiento de las viviendas en asentamientos legalizados.” (Modificado por el decreto 2106 de 2019 artículo 123 y reglamentado por el decreto 1333 de 2020)

	ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	Código: F-DPM-1230-238,37-030
		Versión: 0.0
		Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023
		Página 15 de 136

“Artículo 10. Boletín de nomenclatura. 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.”

1.2.9 Ley 2044 de 2020

“Artículo 1°. Objeto. La presente ley tiene por objeto sanear de manera definitiva la propiedad de los asentamientos humanos ilegales consolidados y precarios en bienes baldíos urbanos, bienes fiscales titulables, y los que existan en predios de propiedad legítima a favor de particulares, cuya ocupación o posesión, sea mayor de diez (10 años) y cumplan con los requisitos establecidos en la presente ley, de igual modo la titulación de predios de uso público a favor de entidades territoriales, a fin de materializar el principio de equidad que permita el cumplimiento de las garantías ciudadanas en el marco del Estado Social de Derecho.”

Artículo 2°. Definiciones. Para efecto de lo dispuesto en la presente ley, se adoptan las siguientes definiciones:

Asentamiento humano ilegal consolidado: (...)

Asentamiento humano ilegal precario: (...)

(...)

Artículo 8°. Obtención de la propiedad por motivos de utilidad pública e interés social. En los asentamientos humanos ilegales consolidados que se encuentren ubicados en predios de propiedad legítima a favor de particulares, cuya posesión sea igual o mayor de diez (10) años, sin que el propietario legítimo y a falta de este, sus herederos o terceros interesados hayan hecho uso de las instancias administrativas y judiciales o habiéndolas hecho hasta la fecha no hayan podido adquirirlos, el ente territorial podrá obtener su propiedad a través de expropiación por vía administrativa, por motivos de utilidad pública e interés social como lo establece el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 16. En complemento de los programas de legalización o titulación en asentamientos humanos ilegales precarios, se podrá:

1. Realizar de manera simultánea la implementación de programas de servicios públicos domiciliarios en caso de que no se cuente con ellos, tales como: instalación de la infraestructura de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural;

2. Realizar de manera simultánea un plan de articulación con la red de equipamientos de educación, salud, bienestar, recreación, seguridad y transporte y la consolidación del Sistema de Espacio Público para dicho asentamiento. De ser necesario, al presentarse un déficit de alguno de los anteriores, el municipio debe elaborar un plan para la construcción de nuevos equipamientos que permitan un adecuado acceso al asentamiento.

Parágrafo 1°. El Gobierno nacional por medio del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en un término no superior a seis (6) meses posteriores a la promulgación de la presente ley reglamentará el procedimiento que aplicarán las entidades territoriales en el marco de la titulación de asentamientos humanos.

Parágrafo 2°. Los procesos de legalización y titulación urbanística deberán desarrollarse conforme a lo establecido en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 17. 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.

Parágrafo 1°. El Gobierno nacional por medio del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en un término no superior a 6 meses, reglamentará el procedimiento que aplicarán las entidades territoriales en el marco de la legalización y regularización urbanística.

Parágrafo 2°. Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 16 de la presente ley, las entidades territoriales podrán implementar programas de mejoramiento integral de barrios y de vivienda, simultáneamente con los programas de titulación y legalización urbanística.

Parágrafo 3°. Los programas de titulación de predios y legalización de barrios podrán realizarse simultáneamente, o precedidos uno del otro, sin importar su orden, siempre y cuando sean acorde con el Plan de Ordenamiento Territorial, Esquema de Ordenamiento Territorial o Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen.



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 16 de 136

Artículo 28. Responsabilidad de urbanizadores ilegales. Los procesos de legalización, normalización o saneamiento de la propiedad de predios urbanos no eximen de responsabilidad penal, civil, policiva o administrativa a quienes hayan incurrido en la conducta de urbanizar en contravía de las disposiciones legales o administrativas pertinentes.

Parágrafo. Tampoco se eximen de responsabilidad penal, civil, administrativa o policiva, el funcionario público o el curador que otorga la licencia urbanística en cualquier modalidad al urbanizador ilegal sobre el cual recaerá un agravante en materia penal cuando su proyecto urbanístico haya perjudicado patrimonialmente a una o más personas.

Artículo 31. Plan Nacional de Regularización y Mejoramiento de asentamientos ilegales. (...)

Los objetivos del Plan Nacional de Regularización y Mejoramiento de Asentamientos Ilegales serán los siguientes, entre otros:

- 1. Diseñar una guía para desarrollar los procesos de legalización, titularización y mejoramiento de asentamientos ilegales.*
- 2. Prevenir la proliferación de nuevos asentamientos ilegales.*
- 3. Establecer mecanismos de acceso a servicios públicos a los asentamientos ilegales.*
- 4. Formular estrategias de creación de empleo en los asentamientos ilegales.*
- 5. Establecer estrategias de acceso al crédito para mejoramiento de vivienda de asentamientos ilegales legalizados.”*

1.2.10 Ley 2079 de 2021

Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat y dispone:

“Artículo 2º. Objetivos. La presente ley tiene por objetivos:

- 1. Reconocer la política pública de vivienda y hábitat digno, como una política de Estado en aras de garantizar a largo plazo el desarrollo de los mecanismos y acciones que permitan su promoción, garantía y satisfacción.*

(...)

- 3. Garantizar la utilización del suelo y habitabilidad por parte de sus propietarios ajustada a la función social y ecológica de la propiedad y que permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios.*

(...)

- 8. Promover estrategias en las entidades territoriales, para el saneamiento de la falsa tradición.*

(...)

Artículo 4º. Política de estado de vivienda y hábitat. A través de la promulgación de la presente ley se reconoce a la política pública de vivienda y hábitat como una política de Estado, lo cual representa el entendimiento de la sociedad sobre la importancia que tiene la vivienda y el hábitat de calidad como motor de superación de la pobreza multidimensional y de dignificación de los colombianos.

(...)

Esta política de Estado traza directrices a largo plazo para que mediante un trabajo mancomunado e intersectorial; con participación del Gobierno nacional y territorial, la sociedad civil, organismos nacionales e internacionales, se logre la satisfacción del derecho a una vivienda digna y de calidad, en donde los servicios públicos esenciales y la dotación de equipamiento colectivo constituyan mecanismos de articulación entre las viviendas y el hábitat, se resalte la importancia del ordenamiento del territorio en la búsqueda de un equilibrio armonioso entre el respeto al medio ambiente y la ocupación del suelo, y se promueva su correcta utilización, con el fin de garantizar la función social de la propiedad y la prevalencia del interés general sobre el particular.

(...)

Artículo 12. Mejoramiento integral de vivienda y hábitat. El acceso a los servicios públicos esenciales y equipamientos colectivos serán unos de los pilares de los mecanismos de articulación del subsidio con el mejoramiento integral de viviendas y hábitat. Estas intervenciones deberán incluir la financiación de las conexiones intradomiciliarias de servicios públicos, siempre y cuando el servicio ya se encuentre habilitado y prestado en la ciudad donde se desarrolla el proyecto y los demás elementos para el acceso a estos servicios. A su vez, los programas podrán incluir obras complementarias de mejoramiento integral de barrios.



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 17 de 136

Artículo 26. Instancias de concertación de asuntos ambientales del POT. Modifíquese el numeral 1 y adiciónese un párrafo 2° al artículo 24 de la Ley 388 de 1997, así:

“1. El proyecto de Plan se someterá a consideración de la Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental correspondiente, a efectos de que conjuntamente con el municipio y/o distrito concierten los asuntos exclusivamente ambientales, dentro del ámbito de su competencia de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, para lo cual dispondrán de cuarenta y cinco (45) días; solo podrá ser objetado por razones técnicas y sustentadas en estudios.

En relación con los temas sobre los cuales no se logre la concertación, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible intervendrá, con el fin de decidir sobre los puntos de desacuerdo, para lo cual dispondrá de un término máximo de treinta (30) días, contados a partir de la radicación de la información del proceso por parte del municipio o distrito quien está obligado a remitirla.”

Parágrafo 2°. En los casos en que existan dos o más Autoridades Ambientales con jurisdicción en un municipio o distrito, se constituirá una mesa conjunta con el propósito de adelantar la concertación ambiental respetando en todo caso la jurisdicción y competencias de cada una de ellas, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, y en cumplimiento de los términos previstos en la presente ley.

Las disposiciones del presente artículo serán aplicables a los PBOT y EOT.

Artículo 27. Acción urbanística. Modifíquese el artículo 8 de la Ley 388 de 1997, el cual quedará así:

Acción Urbanística. La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto. Son acciones urbanísticas, entre otras:

(...)

1. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.

(...)

5. Determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.

(...)

7. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.

8. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes.

9. Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la ley.

10. Localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.

11. Identificar y caracterizar los ecosistemas de importancia ambiental del municipio, de común acuerdo con la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, para su protección y manejo adecuados.

(...)

Artículo 28. Actuación urbanística. Modifíquese el artículo 36° de la Ley 388 de 1997, el cual quedará así:

Artículo 36. Actuación urbanística. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y construcción de inmuebles. (...) Los actos administrativos de contenido particular y concreto en firme que autorizan las actuaciones urbanísticas consolidan situaciones jurídicas en cabeza de sus titulares y los derechos y las obligaciones contenidos en ellas. La autoridad municipal o distrital competente deberá respetar los derechos y obligaciones que se derivan de tales actos. Son actos administrativos de contenido particular y concreto las licencias de parcelación, urbanización, construcción y demás establecidas por la normatividad nacional.

(...)

ARTÍCULO 30. Reconocimiento de las viviendas en asentamientos legalizados. Modifíquese el artículo 122 del Decreto Ley 2106 de 2019, el cual quedará así:



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 18 de 136

Reconocimiento de las viviendas en asentamientos legalizados. Los alcaldes de los municipios y distritos que cuenten con la figura del curador urbano, mediante acto administrativo, deberán asignar en las oficinas de planeación municipal o distrital o en las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o distrito que este defina, la competencia para conocer las solicitudes de reconocimiento de edificaciones de las viviendas de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística.

Los alcaldes de los municipios y distritos que cuenten con la figura de curador urbano también podrán conferir la función del trámite, estudio y expedición de los actos de reconocimiento de las viviendas de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística a particulares que ejerzan funciones públicas, siempre y cuando para ello se suscriba el correspondiente convenio.

Una vez la competencia sea asignada, en las oficinas de planeación o en las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o distrito o mediante convenio con particulares que ejerzan funciones públicas, el trámite será adelantado sin costo para el solicitante.

Artículo 31. Motivos de utilidad pública. Modifíquense los literales b) y c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificados por el artículo 30 de la Ley 2044 de 2020, los cuales quedarán así:

“b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en asentamientos humanos ilegales consolidados y asentamientos humanos precarios, en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo, la legalización de asentamientos informales con mejoras o construcciones con destino habitacional y la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin;

Artículo 39. Incorporación de áreas públicas. Modifíquese el párrafo del artículo 5 de la Ley 9ª de 1989, adicionado por el artículo 117 de la Ley 388 de 1997, el cual quedará así:

“Párrafo. 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”.

1.2.11 Decreto 2976 de 2010

Este Decreto, define la reglamentación correspondiente al párrafo 3º del artículo 1º de la Ley 1228 de 2008, de la siguiente manera:

“Artículo 1º. Objeto. Por medio del presente decreto, se reglamentan las medidas especiales para fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión en pasos urbanos de la Red Nacional de Carreteras a cargo de la Nación y se dictan otras disposiciones.”

1.2.12 Decreto 1077 de 2015

Decreto Nacional por medio del cual se establece lo relacionado con el sector vivienda, ciudad y territorio y se definen entre otros, los lineamientos en materia de Licencias urbanísticas, legalización de asentamientos humanos, áreas de cesión obligatorias, esquemas diferenciales para la prestación de servicios en áreas de difícil gestión, y el reconocimiento de edificaciones respectivamente:

“Artículo 2.2.1.1. Definiciones. Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

(...)

Zonas de reserva para sistemas estructurantes o generales. Son las áreas de suelo que de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se requieren para la localización de la infraestructura del sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 19 de 136

de los recursos naturales. Con base en estas zonas se definirán las afectaciones de que tratan los artículos 37 de la Ley 9a de 1989 y 122 de la Ley 388 de 1997.”

(Decreto 4065 de 2008, artículo 2°)

(...)

Uso del suelo. Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido.

(Decreto 4065 de 2008, artículo 2°)

(...)

Uso Condicionado o Restringido. Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.”

(Decreto 3600 de 2007, artículo 1°)

ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.

(...)

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

(...)

Artículo 2.2.6.1.1.2 Clases de licencias. Las licencias urbanísticas serán de:

1. Urbanización.
2. Parcelación.
3. Subdivisión.
4. Construcción.
5. Intervención y ocupación del espacio público.

(...)

Artículo 2.2.6.1.1.4. Licencia de urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

Se podrá solicitar licencia de urbanización sobre suelos de expansión urbana una vez adoptado el respectivo plan parcial y durante el término de su vigencia.

Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento.(...)”

Y artículos siguientes.



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 20 de 136

“Artículo 2.2.6.5.1. Legalización urbanística. La legalización urbanística es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina 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, esta 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 cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes.

Parágrafo. Para efectos del parágrafo 10 del artículo 17 de la Ley 2044 de 2020, la legalización y regularización urbanística se adelantará conforme a los trámites previstos en el presente capítulo.”

Y artículos siguientes.

“Artículo 2.2.6.1.4.6 Incorporación de áreas públicas. El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura respectiva 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, con base en los planos aprobados en la licencia urbanística, sin que sea necesaria la concurrencia de la autoridad municipal o distrital.

En la escritura pública correspondiente se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. (...)”

Y artículo siguiente.

“Artículo 2.3.7.2.2.1.1. Áreas de difícil gestión. Son aquellas áreas dentro del suelo urbano de un municipio o distrito que reciben un tratamiento de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial; o hayan sido objeto o sean susceptibles de legalización urbanística; en donde no se pueden alcanzar los estándares de eficiencia, cobertura o calidad para la prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado o aseo, en los plazos y condiciones establecidas en la regulación expedida por la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico. Para el efecto, la prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado o aseo se podrá realizar en las condiciones diferenciales establecidas en el artículo 2.3.7.2.2.1.6. de esta subsección.”

Y artículos siguientes.

“ARTÍCULO 2.2.6.4.1.1 Ámbito de aplicación. El reconocimiento de edificaciones por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia.

El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, (ji) que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 21 de 136

Parágrafo 1. En los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se podrán definir las zonas del municipio o distrito en las cuales los actos de reconocimiento deban cumplir, además de las condiciones señaladas en el inciso anterior, con las normas urbanísticas que para cada caso se determine en el respectivo plan.

Parágrafo 2. En los actos de reconocimiento se establecerá, si es del caso, la autorización para el reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismo resistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente -NSR-10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

(...)

Parágrafo 5. En los municipios y distritos que cuenten con la figura del curador urbano, la solicitud de apoyo técnico y el trámite de las solicitudes de reconocimiento de las viviendas de interés social que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística, se tramitarán ante la oficina de planeación o la dependencia que determine el alcalde mediante acto administrativo, según lo previsto en la sección 3 del presente capítulo.”

Y artículos siguientes.

1.2.13 Decreto 149 de 2020

Para todos los efectos relacionados con la legalización urbanística de asentamientos humanos, el decreto 149 de 2020, en su artículo 2 define:

“Modifíquese el Capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

Artículo 2.2.6.5.1 Legalización urbanística: La legalización urbanística es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina 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 cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes.

Artículo 2.2.6.5.1.1 Iniciativa del proceso de legalización urbanística: Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 48 de la Ley 9a de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el proceso de legalización se podrá iniciar de oficio por la autoridad municipal o distrital facultada para el efecto o por solicitud de la parte interesada. Corresponderá a la parte interesada asumir las obligaciones del proceso de legalización urbanística.

Entiéndase por parte interesada, al urbanizador, el enajenante, la comunidad interesada o los propietarios de los terrenos.

Parágrafo 1. Cuando la iniciativa de la solicitud sea de oficio, la autoridad competente solicitará a los interesados en el proceso el aporte de la información y documentación de que tratan los artículos del presente capítulo.

Parágrafo 2. Cuando las partes interesadas no tengan la capacidad para asumir los costos del proceso de legalización urbanística, el municipio o distrito, conforme a las metas de sus planes de proveer los recursos requeridos para dicho trámite teniendo en cuenta su disponibilidad presupuestal.



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 22 de 136

Artículo 2.2.6.5.1.2 De la solicitud de legalización urbanística. Los interesados en legalización urbanística, presentarán ante la autoridad una solicitud que contendrá como mínimo lo siguiente:

- 1. Nombre completo e identificación del peticionario y dirección donde recibirá notificaciones.*
- 2. Nombre completo, identificación y dirección, si se conoce, del urbanizador, propietario y los predios que conforman el asentamiento humano.*

Artículo 2.2.6.5.1.3 Anexos a la solicitud de legalización urbanística. (...)

- 1. Certificado de tradición y libertad del o predios objeto de legalización, expedido por la Oficina Instrumentos Públicos correspondiente*
- 2. Copias simples de las escrituras, fotocopias de pagos de recibos del impuesto predial y/o de recibos de servicio públicos domiciliarios, promesas de compraventa u otro medio probatorio que acredite la ocupación de los predios que hacen parte del proceso de legalización.*
- 3. Acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo y del proceso de legalización firmada al menos por cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietario, poseedores u ocupantes de los predios o inmuebles incluidos en la legalización, así como la indicación de los propietarios de los predios que conforman el asentamiento humano objeto de legalización y de ser posible, la matrícula inmobiliaria de los mismos.*
- 4. Plano de junto con las carteras de campo y hojas de cálculo, en la escala que determina la Oficina Planeación Municipal o Distrital. Estos planos deberán incluir entre otros aspectos, la delimitación de los espacios públicos, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos que se constituirán a favor del respectivo municipio o distrito y la regularización urbanística propuesta, que establezca las obligaciones y compromisos de las partes”.*

Ahora bien, el trámite de la solicitud de legalización contiene 5 momentos importantes:

Primero: “Artículo 2.2.6.5.2.1 Evaluación de la documentación. La Oficina de Planeación Municipal o Distrital, o la entidad la procedencia de la legalización del asentamiento humano y hará y jurídico de la documentación a que se refiere el artículo anterior, lo cual dispondrá de un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles.

Dicha entidad realizará una visita ocular al asentamiento humano y levantará un acta en que se consigne el resultado de la visita, al menos con los siguientes datos:

- 1. Existencia del asentamiento humano y de los espacios públicos y privados, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos presentados en el plano de loteo aportado con la solicitud de legalización urbanística.*
- 2. Grado de consolidación del asentamiento humano, el cual será señalado en una copia del plano de levantamiento de loteo actual.*

Si no coincidieren los documentos aportados con lo verificado en la visita a la zona, la solicitud junto con sus anexos se devolverá a los interesados a través de comunicación escrita en la que se señalen las inconsistencias, con el fin de que se realicen las correcciones que haya lugar, para lo cual dispondrán de dos (2) meses contados a partir de la recepción de la comunicación. En caso de no efectuarse las correcciones solicitadas en el término fijado se entenderá desistida la petición y se ordenará el archivo de la solicitud.

Una vez entregados los planos y los documentos corregidos en debida forma, la Oficina de Planeación Municipal o Distrital, o la entidad que haga sus veces, dará inicio al proceso de legalización mediante la expedición del acto administrativo que defina la procedencia del trámite de legalización.

En los casos en que no sea procedente el proceso de legalización se comunicará a los interesados mediante acto administrativo motivado, contra el cual procederán los recursos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.”

Segundo: “Artículo 2.2.6.5.2.2. Vinculación del urbanizador, el propietario y terceros interesados. Cuando el trámite de legalización sea iniciado por personas diferentes al urbanizador o el propietario del predio o predios de mayor extensión, una vez se expida el acto administrativo que define la procedencia del trámite de legalización previsto en el artículo anterior, la autoridad competente, mediante correo certificado, comunicará al urbanizador o propietario inscrito de acuerdo con lo indicado por el interesado, sobre la iniciación del proceso y lo citará para que comparezca y se haga parte dentro del trámite administrativo para hacer valer sus derechos y determinar la forma en que se hará la entrega de las áreas que conforman



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 23 de 136

el espacio público, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos.

Igualmente, conforme a lo previsto en el Capítulo V del Título III de la Parte Primera del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la autoridad competente hará una publicación en un diario de amplia circulación, en la que comunique a todos los terceros que puedan estar interesados o puedan resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización, sobre la iniciación del mismo, indicando el número de radicación, los horarios y dependencias en que pueden consultar el expediente. Copia de esta comunicación y de la publicación se anexarán al expediente, al igual que el acta de la visita al terreno de que trata el artículo anterior.

En los eventos en que el urbanizador o propietario de los terrenos no concurra o no preste su consentimiento para el cumplimiento de las obligaciones, el proceso de legalización podrá continuar siempre y cuando el responsable del trámite o la comunidad afectada se comprometan de manera independiente a entregar las áreas que conforman el espacio público, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos. Para tal efecto, se suscribirá un acta de compromiso entre el responsable del trámite o la comunidad afectada y la Oficina de Planeación Municipal o Distrital, o la entidad que haga sus veces, en la cual se detallará la ubicación de dichas áreas y el término para su entrega al respectivo municipio o distrito.”

Tercero: “Artículo 2.2.6.5.2.3. Definición de las condiciones urbanísticas y estudio urbanístico final. De conformidad con las directrices establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y la estructura urbana existente en el asentamiento humano, la autoridad municipal o distrital competente para adelantar el proceso de legalización, en coordinación con las demás entidades involucradas en el trámite, en el término de sesenta (60) días contados a partir de la expedición del acto administrativo que determina la procedencia del trámite de legalización previsto en el artículo 2.2.6.5.2.1, definirá las condiciones urbanísticas a las que se sujetará el asentamiento objeto de legalización.

Al efecto, se elaborará un estudio urbanístico que contenga:

- 1. La delimitación del área objeto del trámite de legalización.*
- 2. Certificado o concepto de disponibilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios emitidos por la respectiva empresa prestadora o acceso a un esquema diferencial en áreas de difícil gestión.*
- 3. Las zonas de reserva para el desarrollo de los sistemas generales de infraestructura Vial y servicios públicos domiciliarios, entre otros, que inciden en el área.*
- 4. Las determinantes de la zona en relación con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial con respecto a:*
 - 4.1. Elementos de las zonas de protección ambiental y lineamientos ambientales.*
 - 4.2. Zonas de amenaza y riesgo. El estudio de amenaza, riesgo y/o vulnerabilidad por inundación y remoción en masa del asentamiento, incluidos los riesgos, tecnológicos, adelantado de manera puntual sobre el asentamiento a intervenir, esto es, con el nivel de detalle requerido para categorizar el riesgo y determinar las medidas de mitigación.*
 - 4.3. Clasificación del suelo.*
 - 4.4. Definición de usos del suelo.*
 - 4.5. Programas, operaciones y proyectos estructurantes.*
 - 4.6. Acciones de mejoramiento previstas.*
 - 4.7. Obligaciones resultantes del proceso de legalización.*
- 5. Plano definitivo de loteo en el que se identifiquen los espacios públicos a entregar, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos y la regularización urbanística, así como las obligaciones y compromisos de las partes. El plano debe contener la firma, nombre, identificación y/o matrícula profesional del arquitecto o ingeniero responsable y la parte interesada o responsable del trámite”.*

Cuarto: “Artículo 2.2.6.5.2.4. Publicidad del estudio urbanístico final. La Oficina de Planeación Municipal o Distrital, o la entidad que haga sus veces, someterá a consideración de la comunidad y del propietario del terreno o urbanizador, cuando se haga parte dentro del proceso, por el término de diez (10) días, el estudio urbanístico final, con el fin de dar a conocer los derechos y obligaciones derivados del mismo. Para el efecto, se fijará en la cartelera de dicha dependencia y en su página Web, si cuenta con esta, un aviso informando el lugar, fechas y horarios de consulta del estudio, advirtiendo que las objeciones o recomendaciones que se hagan frente al



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 24 de 136

mismo se deberán presentar por escrito a más tardar el último día de consulta del estudio. En el aviso se dejará constancia de la fecha y hora de fijación y de desfijación del mismo. Parágrafo. Las entidades territoriales adelantarán talleres informativos y de socialización sobre el proceso de legalización y los resultados del estudio urbanístico final, como mecanismo complementario de publicidad”

Quinto: “Artículo 2.2.6.5.2.5. Resolución de la legalización urbanística. El proceso de legalización culminará con la expedición de la resolución por parte de la autoridad competente, en la cual se determine si se legaliza o no el asentamiento humano. En este acto se resolverán las objeciones o recomendaciones que hagan los interesados y terceros que se hicieron parte en el procedimiento administrativo y estará sujeto a los recursos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La resolución de legalización contendrá, como mínimo, el reconocimiento oficial del asentamiento, la aprobación de los planos de loteo correspondientes, la reglamentación urbanística, las acciones de mejoramiento barrial, la identificación de áreas potenciales para la reubicación de viviendas y la información sobre el trámite posterior para el reconocimiento de la existencia de edificaciones, así como el estudio urbanístico final que hará parte integral de la resolución.

Igualmente, en la resolución de legalización se contemplarán de manera expresa las obligaciones de la parte interesada o el responsable del trámite.

El acto administrativo de legalización urbanística del asentamiento deberá incorporar las directrices y modalidades de intervención previstas en los tratamientos urbanísticos definidos por el plan de ordenamiento territorial del respectivo municipio o distrito.

Parágrafo 1. En ningún caso la legalización urbanística constituirá título o modo de tradición de la propiedad.

Parágrafo 2. La autoridad competente publicará en el medio oficial establecido para el efecto la resolución por la cual se resuelve la solicitud de legalización.

Parágrafo 3. Para todos los efectos legales, las áreas definidas como espacios públicos, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos en la resolución de legalización y aprobados en el plano de loteo que se adopte, quedarán afectas a esta destinación y uso específico, aun cuando permanezcan dentro de predios privados.

Parágrafo 4. El plano de loteo aprobado mediante la resolución de legalización deberá remitirse al gestor catastral, según corresponda, para su incorporación o actualización.”

1.2.14 Decreto 1333 de 2020

Por medio del cual se modifica el Capítulo 4 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, relacionada con el reconocimiento de la existencia de edificaciones, así:

“Artículo 2.2.6.4.1.1 Ámbito de aplicación. El reconocimiento de edificaciones por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia.

El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, (ii) que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.

Parágrafo 1. En los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se podrán definir las zonas del municipio o distrito en las cuales los actos de reconocimiento deban cumplir, además de las condiciones señaladas en el inciso anterior, con las normas urbanísticas que para cada caso se determine en el respectivo plan.

Parágrafo 2. En los actos de reconocimiento se establecerá, si es del caso, la autorización para el reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismo resistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente –NSR– 10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 3. Las construcciones declaradas Monumentos Nacionales y los bienes de interés cultural del ámbito municipal, distrital, departamental o nacional, se entenderán reconocidos con



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 25 de 136

la expedición del acto administrativo que haga su declaratoria. En estos casos, el trámite de las solicitudes de licencias urbanísticas se sujetará a lo dispuesto en el presente decreto.

Parágrafo 4. Los municipios, distritos y el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina establecerán las condiciones para el reconocimiento de las edificaciones públicas con uso dotacional ubicadas en zonas de cesión pública obligatoria, que se destinen a servicios de salud, educación, bienestar social, deportivos y recreativos, abastecimiento de alimentos, seguridad ciudadana y defensa y justicia de las entidades del nivel central o descentralizado de la Rama Ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal y distrital. Estas normas también se aplicarán para el reconocimiento de equipamientos destinados a la práctica de los diferentes cultos y a los equipamientos de congregaciones religiosas.

Parágrafo 5. En los municipios y distritos que cuenten con la figura del curador urbano, la solicitud de apoyo técnico y el trámite de las solicitudes de reconocimiento de las viviendas de interés social que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística, se tramitarán ante la oficina de planeación o la dependencia que determine el alcalde mediante acto administrativo, según lo previsto en la sección 3 del presente capítulo.

Artículo 2.2.6.4.1.2 Situaciones en las que no procede el reconocimiento de edificaciones. De conformidad con la Ley 1848 de 2017, no procederá el reconocimiento de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizados en:

1. Las áreas o zonas de protección ambiental y el suelo clasificado como de protección de conformidad con el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, salvo que se trate de zonas sometidas a medidas de manejo especial ambiental para la armonización y/o normalización de las edificaciones preexistentes a su interior.
2. Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
3. Los inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, o que ocupen total o parcialmente el espacio público.

Parágrafo. El reconocimiento de la existencia de edificaciones tampoco se aplicará a los predios que se encuentren en litigio, hasta que se resuelvan.

Artículo 2.2.6.4.2.1 Titulares del acto de reconocimiento. Podrán ser titulares del acto de reconocimiento las mismas personas que pueden ser titulares de las licencias de construcción, según lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del presente Decreto.

Artículo 2.2.6.4.2.2 Requisitos para el reconocimiento. La solicitud de reconocimiento se acompañará de los siguientes documentos, y los establecidos mediante resolución por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del presente Decreto:

1. El Formulario Único Nacional para la solicitud de licencias urbanísticas y el reconocimiento de edificaciones y otros documentos adoptado mediante la Resolución 463 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o la norma que la adicione, modifique o sustituya, diligenciado por el solicitante.
2. Plano de levantamiento arquitectónico de la construcción existente, firmado por un arquitecto quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en este.
3. Copia del peritaje técnico que sirva para determinar la estabilidad de la construcción y las intervenciones y obras a realizar que lleven progresiva o definitivamente a disminuir la vulnerabilidad sísmica de la edificación, cuando a ello hubiere lugar. El peritaje técnico estará firmado por un Ingeniero Civil matriculado y facultado para este fin, quien se hará responsable legalmente de los resultados del estudio técnico.
4. La declaración de la antigüedad de la construcción. Esta declaración se hará bajo la gravedad de juramento que se entenderá prestada por la presentación de la solicitud.

Artículo 2.2.6.4.2.3 Peritaje técnico para el reconocimiento de la existencia de la edificación. El peritaje técnico de que trata numeral 3 del artículo anterior del presente decreto, se sujetará a la verificación de la Ley 400 de 1997, el Capítulo A-10 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 26 de 136

Parágrafo 1°. El profesional calificado que realice el peritaje técnico deberá reunir las calidades que se indican en el Título VI de la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Dicho profesional dejará constancia en el documento que contenga el peritaje técnico, del cumplimiento de los requisitos que permitan determinar que la edificación es segura o habitable dentro del alcance definido en el presente artículo, así como sobre los elementos existentes de resistencia sísmica y su ponderación relativa correspondiente, para compararla con el mínimo requerido según la zona sísmica aplicable, de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia. En el documento que contenga el peritaje técnico se señalarán las obras de reforzamiento que se deben realizar en el inmueble para llevar la edificación al nivel de seguridad y estabilidad indicada en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 2.2.6.4.2.4 Términos para resolver las solicitudes de reconocimiento. El término máximo para resolver las solicitudes de reconocimiento será de cuarenta y cinco (45) días hábiles.

El procedimiento para resolver las solicitudes de reconocimiento, en lo que fuere aplicable, será el previsto en este decreto para la expedición de las licencias urbanísticas.

Parágrafo. Vencido el plazo sin que los curadores urbanos o las autoridades municipales o distritales se pronuncien sobre la solicitud de reconocimiento, no procederá el silencio administrativo positivo.

Artículo 2.2.6.4.2.5 Acto de reconocimiento de la edificación. La expedición del acto de reconocimiento de la existencia de la edificación causará los mismos gravámenes existentes para la licencia de construcción, salvo que se trate del reconocimiento de viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados conforme a lo previsto en la sección 3 del presente capítulo, en cuyo caso no generará ningún costo para el solicitante.

Parágrafo 1°. Para efectos de la declaratoria de elegibilidad de los planes de vivienda de interés social en la modalidad de mejoramiento, de que trata el presente decreto en materia de subsidio familiar de vivienda, el acto de reconocimiento hará las veces de licencia de construcción.

Parágrafo 2°. Cuando fuere necesario reforzar estructuralmente la edificación a las normas de sismo resistencia, el acto de reconocimiento otorgará un plazo de veinticuatro (24) meses, prorrogables por doce (12) meses más, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, para que el interesado ejecute las obras. Este mismo término se aplicará al acto que resuelva conjuntamente las solicitudes de reconocimiento y de licencia de construcción.

Parágrafo 3°. Cuando fuere necesario reforzar estructuralmente una vivienda de interés social ubicada en un asentamiento legalizado, el acto de reconocimiento podrá otorgar un plazo máximo de seis (6) años improrrogables, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, para que el interesado ejecute las obras, siempre y cuando, la administración municipal o distrital apoye técnicamente al interesado en el proceso de reforzamiento estructural de la vivienda.

Parágrafo 4°. En ningún caso el reconocimiento de la existencia de una edificación de que trata este Capítulo constituirá título o modo de tradición de la propiedad.

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.

Parágrafo. Cuando se trate del reconocimiento de viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados, los municipios, distritos y el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina tendrán la facultad de no exigir las compensaciones previstas en las normas municipales o distritales.”

1.2.15 Decreto 1783 de 2021

Así mismo, el decreto 1783 de diciembre de 2021, tiene como fin modificar parcialmente el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, como de igual manera, en lo referido a las áreas de uso público particularmente en sus artículos 33 y 34 respectivamente:



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 27 de 136

“ARTÍCULO 9. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.1.6 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.2.6.1.1.6. Licencia de subdivisión y sus modalidades.

1. En suelo rural y de expansión urbana:

Subdivisión rural

Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria, cultural y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar -UAF-, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, deberán manifestarse y justificarse por escrito presentado por el solicitante en la radicación de solicitud de la licencia de subdivisión. Con fundamento en este documento, los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas verificarán que lo manifestado por el solicitante corresponde a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, y autorizarán la respectiva excepción en la licencia de subdivisión. Los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

2. En suelo urbano:

Subdivisión urbana

Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.4.1.4 del presente decreto, solamente se podrá expedir esta modalidad de licencia cuando se presente alguna de las siguientes situaciones:

- a) Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural;*
- b) Existan reglas especiales para subdivisión previa al proceso de urbanización contenidas en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.*
- e) Se pretenda dividir el área urbanizable no urbanizada de un predio urbano, del área clasificada como suelo de protección ambiental o de aquellas que se encuentren afectadas en virtud de lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, dentro del mismo predio.*

3. Reloteo

(...)

PARÁGRAFO 2. Las subdivisiones en suelo urbano de que tratan los numerales 2 y 3 del presente artículo, se sujetarán al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes. Los predios resultantes de la subdivisión y/o reloteo deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.

ARTÍCULO 33. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.4.6 de la Sección 4 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

Artículo 2.2.6.1.4.6 Incorporación de áreas públicas. El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura respectiva 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, con base en los planos aprobados en la licencia urbanística, sin que sea necesaria la concurrencia de la autoridad municipal o distrital.

En la escritura pública correspondiente se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación.



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 28 de 136

Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el artículo siguiente del presente decreto.

El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura correspondiente. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio.

En todo caso, si durante la vigencia de la licencia urbanística son aprobadas modificaciones a los actos administrativos de licenciamiento, que involucren cambios en la configuración o área de terreno de las cesiones públicas, siempre y cuando no se haya efectuado la entrega material al municipio o distrito, el titular de las licencias deberá otorgar las escrituras públicas de reforma a la escritura de constitución de urbanización o parcelación con base en los referidos actos administrativos debidamente ejecutoriados sin que se requiera la concurrencia y/o autorización de las autoridades municipales o distritales.

Corresponderá a los municipios y distritos determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital.

ARTÍCULO 34. *Modifíquese el artículo 2.2.6.1.4.7 de la Sección 4 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:*

Artículo 2.2.6.1.4.7 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 o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, con base en lo aprobado en la licencia urbanística correspondiente.


La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesión por parte del titular de la licencia, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección o en aquellos en que de manera injustificada se dilate la recepción de las áreas con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.

Parágrafo 1. En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.

	ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	Código: F-DPM-1230-238,37-030
		Versión: 0.0
		Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023
		Página 29 de 136

Parágrafo 2. En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizado.”

1.2.16 Decreto 0048 de 2017

Con respecto a lo establecido en la normatividad local en materia de entrega de áreas de cesión obligatoria, se define:

“Artículo 1°. - Objeto y ámbito de aplicación. El presente decreto tiene como objeto establecer el procedimiento para la entrega, titulación y toma de posesión de las de zonas de cesión obligatorias gratuitas y demás bienes destinados al uso público aprobados en los procesos de legalización de asentamientos humanos en el Municipio de Bucaramanga.”

Y artículos siguientes.

1.2.17 Decreto 0175 de 2017

"POR EL CUAL SE REGLAMENTA LO DISPUESTO POR LA LEY 1848 DE JULIO 17 DE 2017 EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA". Tiene como objeto adoptar en el municipio de Bucaramanga, la función de tramitar el reconocimiento de existencia de edificaciones de vivienda de interés social que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística, denominada "Curaduría Cero". También faculta al Secretario de Planeación para tramitar y expedir los actos de reconocimiento de existencia de edificaciones de vivienda de interés social que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística en la jurisdicción del Municipio de Bucaramanga, cuando el beneficiario sea persona natural, los cuales se ajustarán a los lineamientos fijados por el Decreto 1077 de 2015, la Ley 1848 de 2017 y demás normatividad que las complemente, adicione, modifique o derogue, entre otras disposiciones.

1.2.18 División Político-Administrativa Acuerdo 002 de febrero 13 de 2013

Acto administrativo por medio del cual se actualiza la división político administrativa para el municipio de Bucaramanga en comunas y corregimientos y se acuerda:

“ARTÍCULO PRIMERO: actualizar la división política administrativa del municipio de Bucaramanga, con el fin de mejorar la prestación de los servicios y asegurar la participación de la ciudadanía en el manejo de los asuntos públicos; de esta manera se conforma el área urbana del municipio de Bucaramanga en diecisiete (17) comunas y el área rural en tres (3) corregimientos.

(...)

ARTÍCULO TERCERO: denominación, conformación y límites de las comunas. La denominación de las diecisiete (17) comunas al igual que los barrios incompletos que hacen parte de ellas se encuentran en el cuadro de que trata este artículo.

Los límites territoriales de cada una de las comunas, así como de los barrios y barrios incompletos que se ubican en las mismas se encuentran registrados en el plano anexo n° 1 denominado división política urbana, el cual hace parte integral del presente acuerdo.”

1.2.19 POT Acuerdo 011 de mayo 21 de 2014

De igual manera el Plan de Ordenamiento Territorial vigente define:

(...)

Capítulo 2°. Políticas, objetivos y estrategias de largo plazo para el ordenamiento territorial municipal.

(...)



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 30 de 136

Artículo 7° políticas. El ordenamiento del municipio de Bucaramanga, sus objetivos y estrategias se estructuran a partir de las siguientes políticas, las cuales, por configurarse como el marco de referencia para su implementación, se mantendrán vigentes en el corto, mediano y largo plazo.

1. Ocupación sostenible: el modelo territorial concebido desde el plan de ordenamiento, está orientado a promover el uso racional del suelo mediante el crecimiento endógeno en equilibrio con la generación de espacio público efectivo y la distribución equitativa de las actividades urbanas; lo anterior en armonía con su estructura ecológica principal para garantizar la oferta de bienes y servicios eco-sistémicos y la disminución de la vulnerabilidad a desastres y generar una ciudad más resiliente.

Artículo 8° objetivo y estrategias ambientales y adaptación al cambio climático. Son objetivos y estrategias ambientales y de adaptación al cambio climático las siguientes: (..)

2. Reducción de la vulnerabilidad ante amenazas naturales y antrópicas mediante la gestión del riesgo.

Estrategias:

a. Clasificar el territorio según la presencia de los distintos tipos de amenaza, a partir de la incorporación de la zonificación de restricciones a la ocupación” determinando las condiciones y acciones bajo las cuales pueden ser ocupadas con el fin de prevenir los posibles riesgos.

b. Acoger las determinaciones de los estudios de riesgo existentes y determinar las zonas donde se deben realizar nuevos estudios

c. Definir las áreas de riesgo no mitigable y establecer su clasificación como suelos de protección.

Artículo 9°. Objetivo y estrategias de ordenamiento, ocupación y aprovechamiento del suelo. Son objetivo y estrategias de ordenamiento, ocupación y aprovechamiento del suelo las siguientes:

1. Habilitar suelo para adelantar procesos de urbanización y construcción y brindar igualdad de oportunidades en el acceso a las infraestructuras de servicios, equipamientos y áreas de concentración de actividades económicas.

Estrategia:

i. Determinar las zonas que requieren la implementación de acciones de mejoramiento integral barrial, legalización y/o reordenamiento.

(...)

Artículo 19°.Clases de suelo del Municipio de Bucaramanga. (...)

1. Suelo urbano. El suelo urbano está constituido por las áreas del municipio destinadas a usos urbanos que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía acueducto y alcantarillado. (...)

Para las intervenciones en el suelo urbano se deben tener en la cuenta las condiciones establecidas por la zonificación con restricciones a la ocupación determinadas en el presente Acuerdo, los resultados de los estudios posteriores que determinen zonas específicas de amenaza y riesgo, y las zonas de reserva para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios.

(...)

2. Suelo de expansión urbana. (...)

3. Suelo rural. Constituyen esta clase de suelo los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Hacen parte del suelo rural las siguientes categorías:

a. Categoría de protección: que incluyen las áreas de conservación y protección ambiental tales como las pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas incluido el Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI), las áreas de especial importancia ecosistémica, las denominadas áreas de articulación y encuentro, las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural, áreas del sistema del servicio públicos domiciliarios y áreas de amenaza y riesgo.

b. Categoría de desarrollo restringido: que incluye los suelos suburbanos, las áreas destinadas a vivienda campestre y parcelaciones, y las zonas para localización de los equipamientos.

Los suelos suburbanos están constituidos por las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 31 de 136

El desarrollo de los sectores suburbanos debe considerar las áreas mínimas de predios que defina la autoridad ambiental. En los sectores suburbanos para los cuales no se hayan definido las áreas mínimas de lotes parcelables, se aplicará un área neta de parcela de mínimo mil doscientos cincuenta metros cuadrados (1.250 m².), con el cumplimiento de los demás requisitos previstos en la ley.

c. Categoría de producción o desarrollo: que incluyen las áreas para el desarrollo agropecuario extensivo (clase agrológica IV), áreas de desarrollo agropecuario con restricciones (clase agrológica VI y VII) y áreas de explotación de los recursos mineros y energéticos y otras actividades productivas.

El perímetro del suelo rural se encuentra definido y delimitado en el plano G-1 denominado clasificación del suelo Municipal.

4. Suelo de protección. El suelo de protección incluye las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clasificaciones del suelo, que, por las siguientes características, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse y por tanto no podrán contar con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios:

a. Por sus características geográficas, geomorfológicas, paisajísticas o ambientales y de especial importancia ecosistémica.

b. Por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura.

c. Por formar parte de las zonas para la provisión de servicios públicos domiciliarios.

d. Por corresponder a áreas de amenaza y riesgo no mitigables para la localización de asentamientos humanos.

Para el suelo de protección, el presente Plan ha determinado categorías de uso, manejo y administración especial que permitan asegurar su protección, control ambiental y uso sostenible.

Artículo 203°. Cesiones públicas obligatorias. Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno 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.

(...)

Capítulo 4° tratamiento de mejoramiento integral.

Artículo 221°. Definición de tratamiento de mejoramiento integral y modalidades. Se aplica en sectores cuyo proceso de desarrollo es incompleto en el referente a disponibilidad de infraestructuras de servicios públicos e inadecuados en cuanto a su organización espacial, espacio público, vías, transporte y equipamientos. Por ende, las acciones y actuaciones urbanísticas están orientadas a mejorar la calidad y condiciones de vida de sus habitantes. El tratamiento de mejoramiento integral comprende dos (2) modalidades:

1. Mejoramiento integral complementario (TMI-1). Aplica a sectores desarrollados que requieren mejorar las condiciones de acceso, espacio público, dotación de equipamientos e infraestructuras viales y de servicios públicos y el mejoramiento o adecuación de las deficiencias del proceso constructivo de las edificaciones.

2. 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 como instrumento de planificación para las zonas con este tratamiento, procedimiento mediante el cual la administración municipal reconoce un fundamento en estudios técnicos, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano o barrio, aprueba planos urbanísticos, regulariza y expide la reglamentación urbanística, con el fin de integrarlo a la estructura urbana de la ciudad.

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 expedido por la secretaría de planeación municipal.



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 32 de 136

Parágrafo 2. En las áreas definidas como no ocupables en la cartografía base del presente plan de ordenamiento territorial, colindantes a zonas con tratamiento de mejoramiento integral en cualquiera de sus modalidades, se podrá realizar un ajuste o re delimitación conforme a los estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo, en estricto cumplimiento de las normas geotécnicas y ambientales, y lo definido en la legalización del asentamiento, su regularización y el plano urbanístico aprobado para tal fin.

Parágrafo 3. En las áreas con tratamiento de mejoramiento integral en cualquiera de sus modalidades, se deben implementar acciones y actuaciones urbanísticas orientadas a mejorar la calidad y condiciones de vida de sus habitantes. En los predios ubicados en dichas áreas y cuyos propietarios cuenten con los respectivos títulos de propiedad, sin perjuicio de la zona con restricciones a la ocupación en la que se encuentren, los titulares de los derechos reales pueden acceder al subsidio que se otorga para mejorar la vivienda, hacerla más habitable y para realizar reparaciones locativas en los términos definidos en el decreto nacional 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, así:

- 1. Habilitación o instalación de baños, lavaderos, cocinas, redes hidráulicas y sanitarias, y cubiertas.*
- 2. Saneamiento y mejoramiento de fachadas.*
- 3. Mantenimiento, sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchape y pintura en general.*
- 4. Sustitución mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas.*
- 5. sustitución de pisos en tierra o en materiales precarios.*
- 6. Carencia o vejez de redes eléctricas, de acueducto, de redes secundarias y acometidas domiciliarias de acueducto y alcantarillado.*

Adicionalmente con el fin de reducir la vulnerabilidad de la edificación de podrá realizar el reforzamiento estructural de la misma, con el objeto de corregir las fallas de la estructura de la vivienda, defectos en la cimentación, vigas, columnas, entrepiso, muros, entre otros, sin que se permita la ampliación del área construida, ya que su finalidades salvaguardar la vida de las personas que se encuentran en esas edificaciones, para su ejecución se debe tramitar la licencia de reforzamiento a la ocupación en la que se encuentren por tratarse de procesos de mejoramiento integral y gestión del riesgo.

(...)

Subcapítulo 2°. Normas para sectores con tratamiento de mejoramiento integral en la modalidad de reordenamiento

Artículo 224°. Aplicación de procesos de legalización urbanística en sectores con tratamiento de mejoramiento integral modalidad de reordenamiento (TMI-2). Los asentamientos o barrios localizados en sectores con tratamiento de mejoramiento integral en la modalidad de reordenamiento que deseen iniciar el trámite de legalización urbanística, deben cumplir con lo establecido en el decreto nacional 564 de 2006 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya y los siguientes requisitos mínimos:

- 1. Los predios que confirman el asentamiento deben estar destinados principalmente a vivienda de interés social (vis) localizados en suelo urbano, tener alto grado de consolidación urbanística, es decir que presenten una estructura urbana con vías definidas y que los predios estén habitados y construidos con edificaciones, sin perjuicio de que existan lotes sin desarrollar en su interior.*
- 2. No procederá la legalización de asentamientos o la parte de ellos que se encuentren ubicados en suelo de protección en los términos del artículo 35 de la ley 388 de 1997 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.*

“Artículo 225°. Proceso de construcción en barrios legalizados. Para procesos de construcción, adecuación, ampliación y acto de reconocimiento de edificaciones existentes en los barrios incompletos que sean legalizados, según lo determinado en el artículo anterior, se establecen los siguientes condicionamientos:

Para los actos de reconocimiento de las edificaciones el curador urbano debe tener en cuenta las condiciones y restricciones definidas en el acto administrativo expedido por la secretaría de planeación municipal por el cual se rige el barrio debidamente legalizado.

Para las licencias de construcción, el curador urbano debe tener en cuenta su expedición, las normas urbanísticas establecidas en el plan de ordenamiento territorial vigente.

Los predios sin desarrollar, ubicados en el barrio legalizado que están demarcados como suelo de protección con alto riesgo no mitigable, no podrán desarrollarse.



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 33 de 136

Artículo 473º. Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial. El Alcalde Municipal mediante decreto debe incorporar al ordenamiento urbano los ajustes normativos que resulten necesarios como consecuencia de la realización de nuevos estudios sobre amenaza, vulnerabilidad, riesgo, control de erosión e inundación, así como los de adecuación cartográfica con el propósito de subsanar eventuales inconsistencias que pudieren advertirse.

Parágrafo. Los estudios sobre amenaza, vulnerabilidad, riesgo, control de erosión e inundación, así como las adecuaciones cartográficas del Plan de Ordenamiento Territorial, deben contar con la asistencia técnica de la autoridad ambiental en lo de su competencia. Una vez aprobados los documentos y normas relacionadas con las actualizaciones del Plan de Ordenamiento Territorial, éstos deben ser remitidos a la autoridad ambiental.”

1.2.20 Acuerdo 048 de 2015 política pública de legalización

“Por medio de la cual se adopta la política pública de legalización de asentamientos humanos en el Municipio de Bucaramanga”, y acuerda:

“Artículo Primero. Adopción y Objeto. Adóptese en el Municipio de Bucaramanga la Política Pública de Legalización, de Asentamientos humanos cuyo propósito esencial es asegurar un mejor ordenamiento urbano del municipio y garantizarles una vivienda digna a las familias más pobres que residen en condiciones de informalidad, con lo que mejorará la calidad de vida de las personas, aumentarán los indicadores de desarrollo humano y podrá fortalecerse la competitividad local, promoviendo la sostenibilidad del municipio,”

1.2.21 Resolución 09176 de 30 de octubre de 2020

“Por medio de la cual se reglamentan los artículos 20 y 21 de la Ley 2044 de 2020, por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones.”

(...)

Artículo 1. Objeto. La presente resolución tiene como fin reglamentar el procedimiento, términos y tiempos de cada una de las actividades, áreas o funcionarios responsables, requisitos establecidos y término total del trámite, por parte de los Registradores de Instrumentos Públicos, de conformidad con lo señalado en los artículos 20 y 21 de la Ley 2044 de 2020.

Asimismo, reglamentar lo relacionado con la expedición del acto administrativo mediante el cual se constituye el título de propiedad de los predios afectos al uso público a favor de los entes territoriales, y que han sido el resultado de los procesos de legalización de asentamientos humanos ilegales, los cuales se encuentren señalados en actos administrativos, o aquellos que se encuentren ubicados en zonas sin proceso de legalización.”

Y los artículos siguientes.

1.2.22 Resolución conjunta IGAC No. 1101, SNR No. 11344 de 31 de diciembre de 2020

Por la cual se definen los lineamientos relacionados con los procedimientos catastrales con efectos registrales, así:

“Artículo 1. Definiciones: Para efectos de la aplicación de esta Resolución, se atenderán las siguientes definiciones:

Área: Es una medida de extensión de una superficie, expresada bajo el estándar del sistema internacional de unidades.

(...)

Linderos debida y técnicamente descritos: Son aquellos permiten la plena identificación espacial y geográfica del predio a partir de la descripción la totalidad del mismo, haciendo posible su representación gráfica conforme los lineamientos de la autoridad catastral.



ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 34 de 136

(...)

Artículo 2. Objeto. Establecer los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales a que se refiere el artículo 2.2.2.2.16 del Decreto 1170 de 2015, 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.

Artículo 3. Ámbito de aplicación. Los lineamientos establecidos en la presente resolución deben ser acatados por la autoridad catastral, los Gestores Catastrales, las notarías y las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, en el ámbito de sus competencias y por los propietarios de los predios.”

1.3 DIMENSIÓN SOCIAL

La Comuna 14 - Morrórico es una división territorial urbana de la ciudad de Bucaramanga, Santander, esta se encuentra formada por los barrios: Vegas de Morrórico El Diviso, Morrórico, Albania, Miraflores, Buenos Aires, Limoncito, Quinta brigada, Los Sauces, Buenavista, y venado de oro.

La zona de interés se ubica en el sector Vegas de Morrórico-El Plan, esta se encuentra localizada a una altitud de 900-960 metros sobre el nivel del mar; limita por el sur con el del barrio Vegas de Morrórico, su ruta de acceso de ingreso es por el Barrio Los pinos, seguidamente por la calle 10.

Ilustración 1. Vegas de Morrórico – Sector el Plan.



Fuente: Elaborado por el contratista.

Este sector se encuentra ubicado en medio de una montaña que presenta dificultades topográficas, debido a la falta de planeación de su crecimiento todo este tiempo, la historia de lo que hoy conocemos como Vegas de Morro Rico inicia a finales de la década de 1950 cuando la señora Elvira Mantilla viuda de Rueda se le adjudico por juicio de sucesión todos los terrenos de su esposo, los cuales incluyen lo que hoy en día es conocido como la quinta, los Pinos, gran parte del cerro de Morro Rico y la zona oriental de la escarpa de Bucaramanga. **VALIDADO CON EDGAR (¿?)**

Luego a ello se decide realizar una donación de un terreno nororiental a la compañía De Jesús o más conocidos como los padres jesuitas quienes instalan para los años 60 la casa de retiros espirituales Villa Asunción, con la creación de la casa religiosa los sacerdotes deciden en estos terrenos realizar algunas adjudicaciones a los trabajadores del convento para que realicen sus actividades de vivienda y cultivos. **VALIDADO CON EDGAR (¿?)**

Estos terrenos fueron entregados de manera gratuita a cada uno de los trabajadores por la misma compañía de Jesús y la señora Elvira Mantilla a diferencia de los padres jesuitas quienes empezaron a lotear y a vender a las personas de escasos recursos que recurrían a ellos, esta venta se realizó así los dueños iniciales no estuvieran de acuerdo con ello, por



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 35 de 136

ende, los primeros pobladores de este lugar fueron en los años 1965 y 1978 en este último año se registró como antes se conocía vereda el retiro chiquito del corregimiento 3 de Bucaramanga por ello los primeros habitantes y los primeros registros municipales se dieron a mediados de esos años. **VALIDADO CON EDGAR (¿?)**

Con el pasar de los años los pobladores que fueron llegando a este terreno eran familias reconocidas oriundos de las provincias comunera García Rovira y Vélez desde el año 1974 a 1988 la comunidad emprende su primera gran obra, que fue la construcción del edificio central, edificio que contiene una escuela pública, una capilla y un salón múltiple o salón social, en 1990 se llevan a cabo los primeros trabajos de canalización de aguas negras que pasan por la comuna 14 posterior a ello se iniciaron los primeros trabajos de pavimentación de vías y las adjudicación de los servicios públicos de agua gas y luz con el surgimiento de las empresas públicas de Bucaramanga.

VEGAS DE MORRORRICO-EL PLAN en la actualidad ya se encuentra más urbanizado, cuenta con **106 predios en el área urbana, 2 corresponden a lotes y 104 a edificaciones**, desde los estudios de AVR que se realizaron es esta zona, **se caracterizaron 87 predios**, dato que para el presente informe relaciona la población total de la caracterización social, cuenta con una población de **123 hombres y 175 mujeres** dando un total poblacional de 298 habitantes, el rango de edad de la población que fue caracterizada por grupo familiar, el rango más alto corresponde a la edad de los 18 a 44 años, para el cual en hombres está en 18,46% y el 23,15% corresponde a las mujeres, en la edad de más de 60 años, las mujeres tienen un porcentaje de 10,74% y los hombres un 7,38%, por otra parte, el rango de 45 a 60 años está representado en un 12,08% para mujeres y un 5,37% para hombres. Por el contrario, la edad más joven de los 0 a los 11 años de edad se evidencia que en la población femenina tiene un 7,05% y el 4,36% para hombres en este rango de edad, para el rango de los 12 a 17 años, en mujeres adolescentes el porcentaje que corresponde es de 5,70% al igual que para adolescentes masculinos.

En el sector Vegas de Morrорrico – El Plan, se puede evidenciar que una parte significativa de la población encuestada llevan más de 20 años viviendo en el sector esta variable demuestra que la estabilidad socioeconómica que brinda arraigo sociocultural y sentido de pertenencia, pues hay residentes que también se identificaron que llevan de 5 a 10 años o más de diez en este lugar. Seguido a ello se encuentra un porcentaje bajo de población que llevan de menos de 5 años ya que permanentemente se mudan y trasladan las personas de acuerdo a sus capacidades socioeconómicas.

En la relación a la edad de la población caracterizada del sector VEGAS DE MORRORRICO-EL PLAN la etapa de adulto joven y adulto es el porcentaje más representativo de la población total, lo cual indica que está población se encuentra en edad productiva, además se considera que existe conformación de familias tradicionales como unión libre, familias reconstituidas, entre otros aspectos. Además, se puede observar que en la etapa de adulto joven predominan los hombres, lo cual quiere decir que se cuenta con una figura masculina, representando la productividad y seguridad de las familias del sector Vegas de Morrорrico – El Plan.

En cuanto a la cantidad de familias por hogar, el 65,52% de las viviendas están habitada por una sola familia, seguidamente aquellas se encuentran las que son habitadas por dos familias y tiene un porcentaje de 11,49%, las de tres familias por cada vivienda tienen un porcentaje de 12,64%, la cifra del 2,30% hace referencia a los domicilios donde habitan más de 4 o 6 familias, 2,30% el 1,15% a más de 6 familias y el 4,60% a residentes que no dieron respuesta a la consulta. En el sector Vegas de Morrорrico – EL Plan, se puede evidenciar que en su mayoría las casa son habitadas por una sola familia es decir que estas son familias tradicionales, ya que llevan en este sector mucho tiempo.

Teniendo en cuenta lo anterior el nivel educativo de la población del sector evidencia en su mayoría tienen estudios de primaria y de secundaria, teniendo en cuenta el indicador de



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 36 de 136

edades se puede relacionar que los niños, niñas y adolescentes se encuentran escolarmente activos, además este porcentaje es compartido con la población de adulto joven que ha culminado en su totalidad o se ha dejado a la mitad sus estudios de primaria y secundaria, adicionalmente se resalta que una pequeña parte a realizado estudios profesionales y muy pocos refieren tener estudios de especialización, lo cual demuestra el deseo de superación en el sector.

La población caracterizada tiene diversas ocupaciones donde el 25,17% de los habitantes son empleados del sector formal, por el contrario, el 25,84% laboran de forma independiente siendo este un porcentaje muy significativo para la zona, por otra parte, y no menos importante, el 21,81% se dedica al hogar, además el 22,82% corresponde a la población estudiantil, también se da a conocer que el 2,01% de las personas se encuentran desempleadas.

De lo anterior se concluye que uno de los porcentajes más altos corresponde a aquellos que son empleados independientes, lo cual no garantiza que estos tengan las prestaciones de ley correspondientes pues es usual que los independientes se dediquen a un trabajo informal como venta de productos alimenticios, zapatería, vendedores ambulante o servicio de mototaxi, en segundo lugar, encontramos los trabajadores dependientes que por dicha vinculación laborar tiene acceso a las prestaciones correspondientes de ley teniendo así una estabilidad para ellos y sus familias; en cuanto a las actividades no remuneradas se hace referencia a las labores domésticas y cuidado de los hijos o de los adultos mayores, también se evidencia el interés educativo en relación con los rangos de edad que por el momento no son empleados por que están en proceso de formación educativa.

Teniendo en cuenta esta información a nivel laboral la población menciona que por familia solo cuenta con una persona laborando, dando un porcentaje del 39,08%, lo cual es un porcentaje significativo de asignación de ingresos por hogar, representado en familias que existe solo una figura proveedora para las necesidades básicas del hogar.

Se observa que en las familias que laboran dos personas equivale al 26,44%, el 11,49% corresponde a las familias donde trabajan 3 personas, por otra parte, se evidencia que el 6,90% laboran 4 personas familia, y el 1,15% son 5 personas las cuales se encuentran laboralmente activas así mismo con más de 5 personas se encuentra un 6,90% y en familias donde ningún miembro labora. La responsabilidad de ser el sostén de la familia en su mayoría lo hace una persona por vivienda, siendo la cabeza del hogar con un porcentaje del 39,08, y las viviendas que tienen 2 personas o más para mantener económicamente la vivienda suman más del 50%, siendo un gran alivio financiero para estas viviendas, por el contrario, será el 8,05%, que corresponde a viviendas donde nadie labora.

En cuanto al acceso a los servicios públicos del sector caracterizado se manifiesta por medio de la población encuestada que presenta saneamiento de servicio de acueducto en un 95,40% de manera individual, dejando un 5,75% de la población que refiere el uso de pila publica esta situación ocurre en las viviendas que indicaron no contar en la actualidad con el servicio. Teniendo en cuenta lo anterior la población del sector caracterizado de VEGAS DE MORRORRICO-EL PLAN la mayor parte de los residentes se abastece del acueducto, garantizando el acceso al agua potable y así mismo consumo acto para los habitantes, posteriormente refirieron en la encuesta que se abastecen de agua mediante la pila pública la cual no cuenta con la salubridad suficiente para su uso, este pequeño porcentaje que muestra pila publica es debido al crecimiento en construcción que tuvo Vegas de Morrорico después de que se realizaras todos los procesos para tener los servicios públicos con las empresas.

Por otro lado, el 89,66% de población cuenta con servicio de energía eléctrica, cuentan con una cobertura del 79,31% en el servicio de alcantarillado, en lo que respecta al gas natural, recolección de basuras e internet es de un 86,66%, y por último servicio se encuentra el alumbrado público con un porcentaje del 74,71%.



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 37 de 136

Teniendo en cuenta los porcentajes obtenidos de los servicios públicos del sector caracterizado evidencia que cuenta con una cobertura casi del 100% en servicios correspondientes al acueducto y alcantarillado, siendo positivo para el sector pues garantiza el acceso al agua potable y se evita la propagación de vectores (enfermedades humanas provocadas por bacterias, parásitos o virus), por otro lado los servicios de energía eléctrica y de alumbrando público no tienen una cobertura parcial lo que genera inseguridad al sector, pues no hay suficiente luminosidad en las calles y aunque el sector tiene una buena percepción sobre la seguridad este tipo de variables generan miedo el alguna parte de la población debido al crecimiento de caminantes por las rutas o vías del barrio. Por otra parte, el servicio de gas natural tiene una cobertura superior al 60% lo que garantiza la elaboración de alimentos en los hogares de igual manera los que no cuentan con este servicio usan como alternativa la pipeta los cuales son varios hogar.

La procedencia para el uso de combustible de cocina, para el sector que es utilizado en los residentes caracterizados en un 78,16% por medio de gas natural, le sigue el uso de pipeta el cual está representado en el 14,94% finalmente el 6,90% indica cocina con leña o estufa eléctrica.

Este sector tiene la misma junta de acción comunal para **vegas de morrorico I y II** ya que al entrevistar los representantes nunca se han sentido que deben dividirse, incluso la población es muy colaboradora en todo lo que se requiera, se hace la acotación que en el sector no cuenta con salón comunal por su cercanía al sector de **Vegas de Morrorico I**, las reuniones se realizan en un predio ubicado en la calle 7ª#38-48, de dicho sector. En la parte de VEGAS DE MORRORICO-EL PLAN cuentan con un asilo y una fundación para habitantes de calle que tienen por nombre Fundación Hogar Jerusalén y se encuentran ubicados en Carrera 37#4ª-86 y de igual manera se encuentran dos iglesias que es la pentecostal y la adventista donde se congrega buena parte de la población. Por último, este sector no cuenta con espacios deportivos, puestos de salud cercanos ni puntos digitales para desarrollar cualquier actividad que se requiera.

Es importante mencionar que el 50% de la población del sector no tiene conocimiento de riesgo de desastre en la zona, por lo tanto, tampoco están informados sobre la gestión de riesgo de desastres del municipio, sería pertinente y por los cambios de clima que se presentan en la actualidad crecimiento poblacional que se está evidenciando en nuestro municipio, se sugiere generar educación, charlas y talleres sobre las acciones preventivas ante eventos naturales de riesgo, para que en futuro cercano no se evidencien pérdidas humanas, ni materiales que se puedan lamentar.

Para finalizar, se destacan ciertas condiciones sociales y culturales que caracterizan los contextos de del sector limitado acceso a servicios básicos a algunas casas, escasa vigilancia ciudadana, este ítem lo hacen personas del mismo asentamiento corriendo riesgo en cualquier momento, necesidades económicas críticas, población migración y débil tejido asociativo local. Los representantes del sector identifican en estos factores la posibilidad de incrementar situaciones de riesgo psicosocial.

Y aunque este sector es un poco separado de la comuna 14 y sus dinámicas también se evidencia en algunas partes el consumo de sustancias psicoactivas generando un mal ejemplo para los niños y adolescentes de este lugar.

Como parte de los resultados del estudio, se ha identificado una debilidad en los líderes locales para asumir un rol protagónico en la protección de la niñez y adolescencia, así como debilidades para trabajar de manera articulada con otros servicios, generar espacios de participación de la juventud y de la población en general, así como canalizar y gestionar adecuadamente las demandas sociales de sus respectivos sectores. Por ello, se recomienda incluir dichos aspectos en el fortalecimiento de capacidades, acompañarlos en este proceso de asumir el liderazgo en la protección, con la finalidad de lograr resultados mayores e intervenciones eficaces.



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 38 de 136

Ilustración 2. Dimensión Geografía sector de Vegas de Morrórico- El Plan



Fuente: Plano elaborado por contratista

Los resultados de este informe son percepciones de los habitantes, la recolección de datos, fue desarrollada por medio de la entrevista directa realizada a los habitantes del sector, a través de un instrumento de caracterización social del estudio AVR, plasmado en una encuesta socioeconómica, en relación a esto se caracteriza los aspectos más importantes de la comunidad, al igual de evaluar los factores relevantes sobre el conocimiento de vulnerabilidad de riesgos.

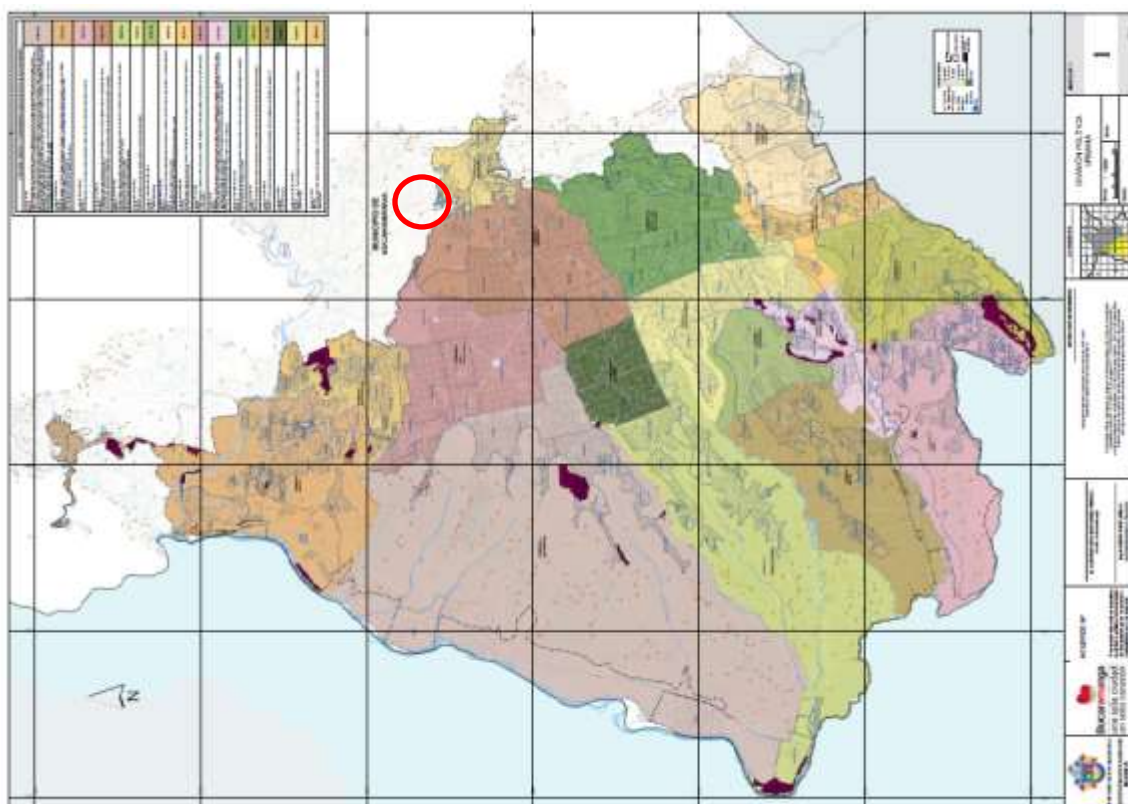
DIMENSION JURIDICA


1.4 Delimitación del área objeto del trámite de legalización

1.4.1 Descripción del área objeto de estudio

El asentamiento Humano denominado **Vegas de Morrórico – El Plan**, se encuentra constituido y consolidado en un área ubicada al costado Oriental en la jurisdicción del Municipio de Bucaramanga, dentro del perímetro urbano de la ciudad, y sobre la Comuna 14 - MORRORICO, según plano de la división política administrativa urbana, así:

Ilustración 3. LOCALIZACIÓN VEGAS DE MORRORICO – EL PLAN EN LA COMUNA 14 - MORRORICO.



	ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	Código: F-DPM-1230-238,37-030
		Versión: 0.0
		Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023
		Página 39 de 136

Fuente: Acuerdo 002 de 2013 - División Política de Bucaramanga.

1.2.1 Polígono del área objeto de estudio

Producto de la extensión territorial encontrada en el polígono de estudio, se establece por parte del equipo interdisciplinario de legalización de la Alcaldía de Bucaramanga, la necesidad de abordar las diferentes etapas que hacen parte integral del proceso de legalización para el asentamiento humano VEGAS DE MORRORICO EL PLAN, con respecto a sus aspectos jurídicos, urbanísticos, sociales y técnicos, en donde hay predios de mayor extensión identificando los predios con la cédulas catastrales individuales y varias matrículas inmobiliarias que harán parte integral del área de estudio y por encontrarse parte de esos predios en suelo urbano y en suelo rural, tomando como área de polígono las porciones de los predios que se encuentren dentro del selo urbano, como se evidencia a continuación:

Ilustración 4. POLIGONO OBJETO DE ESTUDIO ASENTAMIENTO HUMANO VEGAS DE MORRORICO – EL PLAN.



Fuente: Plano elaborado por contratista

Para el sector VEGAS DE MORRORICO-EL PLAN, el área de legalización y regularización, está conformada por el área que se describe a continuación:

El área de estudio está conformada por múltiples predios individualizados provenientes igualmente de múltiples predios de mayor extensión; adicionalmente se compone por parte de predios de mayor extensión que se incorporan al perímetro de legalización y cuyo saldo corresponde a suelo rural que no es objeto de incorporación al polígono de legalización; de igual forma se evidencia diferencias entre la cabida y linderos registrados en los títulos de adquisición respecto a los verificados en el levantamiento topográfico, basado en lo anterior en el artículo 6° de la Resolución Conjunta 1101 SNR 11344 IGAC de 2020, 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.



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 40 de 136

En virtud de lo expuesto y lo evidenciado en el levantamiento topográfico se pudo concluir que la cabida del Asentamiento Humano VEGAS DE MORRORICO-EL PLAN es de **31089,63 Mts²**; Según el estudio de títulos y planos que se aprueban por medio del presente estudio así, los predios que componen el estudio jurídico corresponden a:

Tabla 1. RESULTADO GENERAL DEL ESTUDIO DE TITULOS DEL ASENTAMIENTO VEGAS DE MORRORICO-EL PLAN

CEDULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA TERRENO LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	AREA QUE HACE PARTE DEL ASENTAMIENTO HUMANO (SUELO URBANO)	AREA SALDO RURAL
68001010303000901901	300-136660 MATRIZ PH	80.18	80.19	-0.01
68001010303000019000	300-179671	140.51	140.51	0
68001010303000020000	300-179633	147.47	147.47	0
68001010303020020000	300-137162	198.35	198.35	0
68001010303000008000	300-201988	59.21	59.18	0.03
68001010303020024000	300-236004	290.15	290.15	0
68001010303020010000	300-171209	76.76	87.87	-11.11
68001010303030001000	300-221389	110.32	108.88	1.44
68001010303020007000	300-182110	104.13	104.13	0
68001010303030009000	300-203388	105.02	106.21	-1.19
68001010303000007000	300-131821	177.15	177.29	-0.14
68001010303000012000	300-101618	122.86	122.86	0
68001010303000003000	300-212445	56.83	49.03	7.8
68001010303020006000	300-223963	81.4	71.01	10.39
68001010303000002000	300-132101	167.45	167.45	0
68001000100020216000	300-21691	1499.47	327.16	1172.31
68001010303000006000	300-131822	174.03	174.03	0
68001010303030003000	300-90192	81.89	70.27	11.62
68001010303030002000	300-99481	386.14	210.79	175.35
68001000100020305000	300-17837	3580.25	361.18	3219.07
68001010303020001000	300-200703	134.79	118.57	16.22
68001010303000021000	300-171560	240.72	240.71	0.01
68001000100021133000	300-279727	1909.31	300.21	1609.1
68001010303030011000	300-269528	612.44	406.76	205.68
68001010303020025000	300-268834	117.67	117.67	0
68001010303010002000	300-20396	1160.33	1,160.33	0
68001000100020618000	300-129815	713.24	167.41	545.83
68001010303000013000	300-120741	229.81	229.81	0
68001010303030010000	300-185170	542.84	307.09	235.75
68001000100020617000	300-130911	789.78	176.59	613.19
68001010303010001000	300-17720	3433.6	3434.60	-1
68001000100020300000	300-245878	1197.72	296.71	901.01
68001010303060001000	300-220975	214.79	214.79	0
68001010303020023000	300-184923	139.67	139.66	0.01
68001010303020015000	300-117999	214.87	192.65	22.22
68001010303030005000	300-204821	707.46	116.19	454.25
68001010303030005000	300-204821		137.02	
68001010303020019000	300-247322	101.45	101.45	0
68001010303030008000	300-20812	138.16	72.80	-2.73
68001010303030008000	300-20812		68.09	
68001010303030006000	300-204822	645.32	124.54	368.90
68001010303030006000	300-204822		90.48	
68001010303030006000	300-204822		61.40	
68001010303000017000	300-227149	520.19	337.01	183.18
68001010303020018000	300-245723	108.51	108.51	0



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 41 de 136

68001010303000011000	300-119193	194.67	194.67	0
68001010303030007000	300-241417	120.89	119.84	1.05
68001010303000014000	300-130905	339.33	339.33	0
68001000100020183000	300-95759	1697.7	370.59	1327.11
68001010303000001000	300-128871	180.81	60.62	0
68001010303000001000	300-128871		120.19	
68001010303020016000	300-110951	212.37	175.04	37.33
68001010303000016000	300-99495	681.57	377.29	304.28
68001010303000015000	300-258016	419.59	420.08	-0.49
68001000100020964000	300-241418	828.67	391.13	437.54
68001010303030004000	300-102075	951.79	491.69	460.1
68001010303020021000	300-129401	617.01	617.00	0.01
68001010303000018000	300-258015	299.22	297.49	1.73
68001010303020022000	300-129400	577.62	577.63	-0.01
68001010303020017000	300-20495	2294.79	2104.33	52.62
68001010303020017000	300-20495		137.84	
68001000100020959000	0300-9008	13241.76	1036.21	12205.55
68001010303010003000	300-179965	1055.53	877.34	178.19
68001010303010005000	300-88151	478.24	314.7	163.54
68001010303010006000	300-99725	498.66	324.34	174.32
68001010303010007000	300-95044	995.49	597.48	398.01
68001010303020027000	300-245722	152.58	125.16	0
68001010303020027000	300-245722		27.42	
68001010303000005000	300-212446	46.49	44.98	1.51
68001010303000004000	300-212447	43.28	37.18	6.1
68001010303020013000	300-261304	173.16	94.03	-20.62
68001010303020013000	300-261304		99.75	
68001010303020014000	300-202972	62.62	73.8	-11.18
68001010303020005000	300-215573	54.45	49.46	4.99
68001010303020004000	300-271153	43.02	39.82	3.2
68001010303020003000	300-271154	56.76	53.24	3.52
68001010303020026000	300-245724	96.08	96.08	0
68001010303020028000	300-247321	149.81	59.74	0
68001010303020028000	300-247321		90.07	
68001010303020002000	300-204975	89.73	85.11	4.62
68001000100020031000	300-280003	343401.85	3213.55	340188.3
68001000100020224000	300-99726	8535.03	550.15	7984.88
68001000100020299000	300-269529	13184.67	1319.9	11864.77
TOTAL AREAS		365211.28	27779.33	360042.57

Fuente: Estudio de Títulos y plano topográfico – Elaborado por Contratista

1.2.2 Linderos Asentamiento Vegas de Morrórico – El Plan del área objeto de estudio

Además, se encuentra constituido y consolidado en un área ubicada en la jurisdicción del municipio de Bucaramanga, el cual linda así:

PUNTO DE PARTIDA. Se tomó como tal el punto M1 de coordenadas planas X= 4988646.316 m.E. y Y= 2347142.721 m.N., ubicado en el sitio donde convergen las colindancias entre los predios con número catastral 68001000100020308000 Y 68001000100020031000

NORTE:

Lindero 1: Inicia en el punto M1 con coordenadas X= 4988646.316 m.E. y Y= 2347142.721 m.N. en línea quebrada en sentido general Sureste, en distancia 99.10 hasta el punto L1 de



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 42 de 136

coordenadas planas X= 4988731.972 m. E y Y= 2347110.072 m.N. colindando con el predio de código catastral 68001000100020308000.

Lindero 2: Inicia en el punto L1 con coordenadas X= 4988731.972 m. E y Y= 2347110.072 m.N. en línea quebrada en sentido general Sureste, en distancia 5.55 metros hasta el punto L2 de coordenadas planas X= 4988737.380 m.E. y Y= 2347109.086 m.N. colindando con el predio con código catastral 68001010303010003000

Lindero 3: Inicia en el punto L2 con coordenadas X= 4988737.380 m.E. y Y= 2347109.086 m.N en línea recta en sentido general Sureste, en distancia 5.46 metros hasta el punto L3 de coordenadas planas X= 4988742.840 m.E. y Y= 2347108.940 m.N. colindando con vía existente Carreteable peatonal carrera 36

Lindero 4: Inicia en el punto L3 de coordenadas planas X= 4988742.840 m.E. y Y= 2347108.940 m.N. en línea Recta en sentido general Sureste, en distancia 4.90 metros hasta el punto L4 de coordenadas planas X= 4988747.739 m.E. y Y= 2347108.809 m.N. colindando con el predio número catastral 68001000100020194000

Lindero 5: Inicia en el punto L4 de coordenadas planas X= 4988747.739 m.E. y Y= 2347108.809 m.N. en línea Recta en sentido general Sureste, en distancia 9.06 metros hasta el punto L5 de coordenadas planas X= 4988756.793 m.E. y Y= 2347108.567 m.N. colindando con el predio número catastral 68001000100020194000

Lindero 6: Inicia en el punto L5 de coordenadas planas X= 4988756.793 m.E. y Y= 2347108.567 m.N. en línea Recta en sentido general Sureste, en distancia 13.23 metros hasta el punto L6 de coordenadas planas X= 4988770.019 m.E. y Y= 2347108.213 m.N. colindando con el predio número catastral 68001010303020001000

Lindero 7: Inicia en el punto L6 de coordenadas planas X= 4988770.019 m.E. y Y= 2347108.213 m.N. en línea Recta en sentido general Sureste, en distancia 7.95 metros hasta el punto L7 de coordenadas planas X= 4988777.964 m.E. y Y= 2347108.000 m.N. colindando con el predio número catastral 68001010303020002000

Lindero 8: Inicia en el punto L7 de coordenadas planas X= 4988777.964 m.E. y Y= 2347108.000 m.N. en línea Recta en sentido general Sureste, en distancia 4.75 metros hasta el punto L8 de coordenadas planas X= 4988782.709 m.E. y Y= 2347107.874 m.N. colindando con el predio número catastral 68001010303020003000

Lindero 9: Inicia en el punto L8 de coordenadas planas X= 4988782.709 m.E. y Y= 2347107.874 m.N. en línea Recta en sentido general Sureste, en distancia 3.76 metros hasta el punto L9 de coordenadas planas X= 4988782.709 m.E. y Y= 2347107.874 m.N. colindando con el predio número catastral 68001010303020004000

Lindero 10: Inicia en el punto L9 de coordenadas planas X= 4988782.709 m.E. y Y= 2347107.874 m.N. en línea Recta en sentido general Sureste, en distancia 5.44 metros hasta el punto L10 de coordenadas planas X= 4988791.914 m.E. y Y= 2347107.627 m.N. colindando con el predio número catastral 68001010303020005000

Lindero 11: Inicia en el punto L10 de coordenadas planas X= 4988791.914 m.E. y Y= 2347107.627 m.N. en línea Recta en sentido general Sureste, en distancia 11.40 metros hasta el punto L11 de coordenadas planas X= 4988801.845 m.E. y Y= 2347108.619 m.N. colindando con el predio número catastral 68001010303020006000

Lindero 12: Inicia en el punto L11 de coordenadas planas X= 4988801.845 m.E. y Y= 2347108.619 m.N. en línea quebrada en sentido general Noroeste, en distancia 14.03 metros hasta el punto L12 de coordenadas planas X= 4988803.485 m.E. y Y= 2347119.247 m.N. colindando con el predio número catastral 68001000100020194000



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 43 de 136

Lindero 13: Inicia en el punto L12 de coordenadas planas X= 4988803.485 m.E. y Y= 2347119.247 m.N. en línea quebrada en sentido general Sureste, en distancia 4.28 metros hasta el punto M2 de coordenadas planas X= 4988807.763 m.E. y Y= 2347119.164 m.N. colindando con vía existente Carreteable carrera 37

ESTE:

Lindero 14: Inicia en el punto M2 de coordenadas planas X= 4988807.763 m.E. y Y= 2347119.164 m.N. en línea quebrada en sentido general Sureste, en distancia 4.60 metros hasta el punto L13 de coordenadas planas X= 4988811.515 m.E. y Y= 2347117.152 m.N. colindando con predio de número catastral 68001010303030002000

Lindero 15: Inicia en el punto L13 de coordenadas planas X= 4988811.515 m.E. y Y= 2347117.152 m.N. en línea quebrada en sentido general Sureste, en distancia 8.5 metros hasta el punto L14 de coordenadas planas X= 4988817.407 m.E. y Y= 2347110.973 m.N. colindando con predio de número catastral 68001010303030001000

Lindero 16: Inicia en el punto L14 de coordenadas planas X= 4988817.407 m.E. y Y= 2347110.973 m.N. en línea quebrada en sentido general Sureste, en distancia 18.32 metros hasta el punto L15 de coordenadas planas X= 4988829.338 m.E. y Y= 2347097.234 m.N. colindando con predio de número catastral 68001010303030002000

Lindero 17: Inicia en el punto L15 de coordenadas planas X= 4988829.338 m.E. y Y= 2347097.234 m.N. en línea quebrada en sentido general Sureste, en distancia 21.63 metros hasta el punto L16 de coordenadas planas X= 4988838.192 m.E. y Y= 2347077.535 m.N. colindando con predio de número catastral 68001010303030004000

Lindero 18: Inicia en el punto L16 de coordenadas planas X= 4988838.192 m.E. y Y= 2347077.535 m.N. en línea recta en sentido general Sureste, en distancia 14.42 metros hasta el punto L17 de coordenadas planas X= 4988139.567 m.E. y Y= 2347065.581 m.N. colindando con predio de número catastral 68001010303030005000

Lindero 19: Inicia en el punto L17 de coordenadas planas X= 4988139.567 m.E. y Y= 2347065.581 m.N. en línea recta en sentido general Sureste, en distancia 11.65 metros hasta el punto L18 de coordenadas planas X= 4988843.205 m.E. y Y= 2347056.353 m.N. colindando con predio de número catastral 68001010303030006000

Lindero 20: Inicia en el punto L18 de coordenadas planas X= 4988843.205 m.E. y Y= 2347056.353 m.N. en línea quebrada en sentido general Suroeste, en distancia 25.85 metros hasta el punto L19 de coordenadas planas X= 4988834.163 m.E. y Y= 2347039.546 m.N. colindando con predio de número catastral 68001000100020964000

Lindero 21: Inicia en el punto L19 de coordenadas planas X= 4988834.163 m.E. y Y= 2347039.546 m.N. en línea recta en sentido general Suroeste, en distancia 3.42 metros hasta el punto L20 de coordenadas planas X= 4988834.120 m.E. y Y= 2347036.131 m.N. colindando con predio de número catastral 68001010303030007000

Lindero 22: Inicia en el punto L20 de coordenadas planas X= 4988834.120 m.E. y Y= 2347036.131 m.N. en línea recta en sentido general Suroeste, en distancia 19.65 metros hasta el punto L21 de coordenadas planas X= 4988833.874 m.E. y Y= 2347016.477 m.N. colindando con predio de número catastral 68001000100020183000

Lindero 23: Inicia en el punto L21 de coordenadas planas X= 4988833.874 m.E. y Y= 2347016.477 m.N. en línea recta en sentido general Suroeste, en distancia 7.63 metros hasta el punto L22 de coordenadas planas X= 4988833.778 m.E. y Y= 2347008.848 m.N. colindando con predio de número catastral 68001000100020618000

Lindero 24: Inicia en el punto L22 de coordenadas planas X= 4988833.778 m.E. y Y= 2347008.848 m.N. en línea recta en sentido general Suroeste, en distancia 7.82 metros



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 44 de 136

hasta el punto L23 de coordenadas planas X= 4988833.680 m.E. y Y= 2347001.032 m.N. colindando con predio de número catastral 68001000100020617000

Lindero 25: Inicia en el punto L23 de coordenadas planas X= 4988833.680 m.E. y Y= 2347001.032 m.N. en línea quebrada en sentido general Sureste, en distancia 19.96 metros hasta el punto L24 de coordenadas planas X= 4988835.123 m.E. y Y= 2346981.466 m.N. colindando con predio de número catastral 68001000100021133000

Lindero 26: Inicia en el punto L24 de coordenadas planas X= 4988835.123 m.E. y Y= 2346981.466 m.N. en línea quebrada en sentido general Sureste, en distancia 22.84 metros hasta el punto L25 de coordenadas planas X= 4988850.002 m.E. y Y= 2346965.965 m.N. colindando con predio de número catastral 68001000100020216000

Lindero 27: Inicia en el punto L25 de coordenadas planas X= 4988850.00 m.E. y Y= 2346965.965 m.N. en línea quebrada en sentido general Sureste, en distancia 8.73 metros hasta el punto L26 de coordenadas planas X= 4988853.125 m.E. y Y= 2346958.227 m.N. colindando con predio de número catastral 68001010303030010000

Lindero 28: Inicia en el punto L26 de coordenadas planas X= 4988853.125 m.E. y Y= 2346958.227 m.N. en línea quebrada en sentido general Sureste, en distancia 7.45 metros hasta el punto L27 de coordenadas planas X= 4988854.220 m.E. y Y= 2346950.922 m.N. colindando con predio de número catastral 68001000100020300000

Lindero 29: Inicia en el punto L27 de coordenadas planas X= 4988854.220 m.E. y Y= 2346950.922 m.N. en línea quebrada en sentido general Sureste, en distancia 12.26 metros hasta el punto L28 de coordenadas planas X= 4988860.859 m.E. y Y= 2346941.077 m.N. colindando con predio de número catastral 68001010303030011000

Lindero 30: Inicia en el punto L28 de coordenadas planas X= 4988860.859 m.E. y Y= 2346941.077 m.N. en línea quebrada en sentido general Suroeste, en distancia 50.53 metros hasta el punto M3 de coordenadas planas X= 4988844.313 m.E. y Y= 2346899.158 m.N. colindando con predio de número catastral 68001000100020299000

SUR:

Lindero 31: Inicia en el punto M3 de coordenadas planas X= 4988844.313 m.E. y Y= 2346899.158 m.N. en línea quebrada en sentido general Suroeste, en distancia 6.49 metros hasta el punto L29 de coordenadas planas X= 4988837.865 m.E. y Y= 2346898.445 m.N. colindando con vía existentes Carreteable carrera 37

Lindero 32: Inicia en el punto L29 de coordenadas planas X= 4988837.865 m.E. y Y= 2346898.445 m.N. en línea quebrada en sentido general Noroeste, en distancia 42.21 metros hasta el punto L30 de coordenadas planas X= 4988797.476 m.E. y Y= 2346906.911 m.N. colindando con predio de número catastral 68001000100020224000

Lindero 33: Inicia en el punto L30 de coordenadas planas X= 4988797.476 m.E. y Y= 2346906.911 m.N. en línea quebrada en sentido general Noroeste, en distancia 23.53 metros hasta el punto L31 de coordenadas planas X= 4988784.643 m.E. y Y= 2346926.202 m.N. colindando con predio de número catastral 68001000100020305000

Lindero 34: Inicia en el punto L31 de coordenadas planas X= 4988784.643 m.E. y Y= 2346926.202 m.N. en línea quebrada en sentido general Noroeste, en distancia 9.95 metros hasta el punto L32 de coordenadas planas X= 4988781.027 m.E. y Y= 2346935.454 m.N. colindando con predio de número catastral 68001010303000017000

Lindero 35: Inicia en el punto L32 de coordenadas planas X= 4988781.027 m.E. y Y= 2346935.454 m.N. en línea quebrada en sentido general Noroeste, en distancia 5.95 metros hasta el punto L33 de coordenadas planas X= 4988778.772 m.E. y Y= 2346940.875 m.N. colindando con predio de número catastral 68001010303000016000



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 45 de 136

Lindero 36: Inicia en el punto L33 de coordenadas planas X= 4988778.772 m.E. y Y= 2346940.875 m.N. en línea quebrada en sentido general Noroeste, en distancia 29.38 metros hasta el punto L34 de coordenadas planas X= 4988750.984 m.E. y Y= 2346947.295 m.N. colindando con predio de número catastral 68001010303000016000

Lindero 37: Inicia en el punto L34 de coordenadas planas X= 4988750.984 m.E. y Y= 2346947.295 m.N. en línea recta en sentido general Noroeste, en distancia 4.17 metros hasta el punto L35 de coordenadas planas X= 4988747.295 m.E. y Y= 2346949.239 m.N. colindando con franja de accesibilidad del predio 68001010303000018000

Lindero 38: Inicia en el punto L35 de coordenadas planas X= 4988747.295 m.E. y Y= 2346949.239 m.N. en línea quebrada en sentido general Noroeste, en distancia 245.43 metros hasta el punto M4 de coordenadas planas X= 4988637.177 m.E. y Y= 2347063.938 m.N. colindando con predio de número catastral 68001000100020959000

OESTE:

Lindero 39: Inicia en el punto M4 de coordenadas planas X= 4988637.177 m.E. y Y= 2347063.938 m.N. en línea quebrada en sentido general Noroeste, en distancia 10.47 metros hasta el punto L36 de coordenadas planas X= 4988627.499 m.E. y Y= 2347067.735 m.N. colindando con predio de número catastral 68001010303010005000

Lindero 40: Inicia en el punto L36 de coordenadas planas X= 4988627.499 m.E. y Y= 2347067.735 m.N. en línea quebrada en sentido general Noroeste, en distancia 9.93 metros hasta el punto L37 de coordenadas planas X= 4988619.115 m.E. y Y= 2347073.050 m.N. colindando con predio de número catastral 68001010303010006000

Lindero 41: Inicia en el punto L37 de coordenadas planas X= 4988619.115 m.E. y Y= 2347073.050 m.N. en línea quebrada en sentido general Noroeste, en distancia 20.25 metros hasta el punto L38 de coordenadas planas X= 4988605.675 m.E. y Y= 2347088.084 m.N. colindando con predio de número catastral 68001010303010007000

Lindero 42: Inicia en el punto L38 de coordenadas planas X= 4988605.675 m.E. y Y= 2347088.084 m.N. en línea quebrada en sentido general Noreste, en distancia 162.64 metros hasta el punto M1 de coordenadas planas X= 4988646.316 m.E. y Y= 2347142.721 m.N. colindando con predio de número catastral 68001000100020031000.

Tabla 2. CUADRO DE LINDEROS Y COLINDANTES DE LOS PREDIOS DE VEGAS DE MORRICO - EL PLAN

CUADRO DE LINDEROS Y COLINDANTES DE LOS PREDIOS DE VEGAS DE MORRICO - EL PLAN								
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA								
LINDERO		MOJON INICIAL		MOJON FINAL	DIST (M)	RUMBO	COLINDANTE	TIPO DE LÍNEA
Lindero 1.	M1	X= 4988646.316 m.E. Y= 2347142.721 m.N.	L1	X= 4988731.972 m.E. Y= 2347110.072 m.N.	99,10	Sureste	68001000100020 308000	Línea Quebrada
Lindero 2.	L1	X= 4988731.972 m.E. Y= 2347110.072 m.N.	L2	X= 4988737.380 m.E. Y= 2347109.086 m.N.	5,55	Sureste	68001010303010 003000	Línea Quebrada
Lindero 3.	L2	X= 4988737.380 m.E.	L3	X= 4988742.840 m.E.	5,46	Sureste	Vía existente Carreteable	Línea Recta



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 46 de 136

		Y= 2347109.086 m.N.		Y= 2347108.940 m.N.			peatonal carrera 36	
Lindero 4.	L3	X= 4988742.840 m.E.	L4	X= 4988747.739 m.E.	4,90	Sureste	68001000100020 194000	Línea Recta
		Y= 2347108.940 m.N.		Y= 2347108.809 m.N.				
Lindero 5.	L4	X= 4988747.739 m.E.	L5	X= 4988756.793 m.E.	9,06	Sureste	68001000100020 194000	Línea Recta
		Y= 2347108.809 m.N.		Y= 2347108.567 m.N.				
Lindero 6.	L5	X= 4988756.793 m.E.	L6	X= 4988770.019 m.E.	13,23	Sureste	68001010303020 001000	Línea Recta
		Y= 2347108.567 m.N.		Y= 2347108.213 m.N.				
Lindero 7.	L6	X= 4988770.019 m.E.	L7	X= 4988777.964 m.E.	7,95	Sureste	68001010303020 002000	Línea Recta
		Y= 2347108.213 m.N.		Y= 2347108.000 m.N.				
Lindero 8.	L7	X= 4988777.964 m.E.	L8	X= 4988782.709 m.E.	4,75	Sureste	68001010303020 003000	Línea Recta
		Y= 2347108.000 m.N.		Y= 2347107.874 m.N.				
Lindero 9.	L8	X= 4988782.709 m.E.	L9	X= 4988782.709 m.E.	3,76	Sureste	68001010303020 004000	Línea Recta
		Y= 2347107.874 m.N.		Y= 2347107.874 m.N.				
Lindero 10.	L9	X= 4988782.709 m.E.	L10	X= 4988791.914 m.E.	5,44	Sureste	68001010303020 005000	Línea Recta
		Y= 2347107.874 m.N.		Y= 2347107.627 m.N.				
Lindero 11.	L10	X= 4988791.914 m.E.	L11	X= 4988801.845 m.E.	11,40	Sureste	68001010303020 006000	Línea Recta
		Y= 2347107.627 m.N.		Y= 2347108.619 m.N.				
Lindero 12.	L11	X= 4988801.845 m.E.	L12	X= 4988803.485 m.E.	14,03	Noroeste	68001000100020 194000	Línea Quebrada
		Y= 2347108.619 m.N.		Y= 2347119.247 m.N.				
Lindero 13.	L12	X= 4988803.485 m.E.	M2	X= 4988807.763 m.E.	4,28	Sureste	Vía existente Carreteable carrera 37	Línea Quebrada
		Y= 2347119.247 m.N.		Y= 2347119.164 m.N.				
Lindero 14.	M2	X= 4988807.763 m.E.	L13	X= 4988811.515 m.E.	4,60	Sureste	68001010303030 002000	Línea Quebrada
		Y= 2347119.164 m.N.		Y= 2347117.152 m.N.				
Lindero 15.	L13	X= 4988811.515 m.E.	L14	X= 4988817.407 m.E.	8,50	Sureste	68001010303030 001000	Línea Quebrada
		Y= 2347117.152 m.N.		Y= 2347110.973 m.N.				



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 47 de 136

Lindero 16.	L14	X= 4988817.407 m.E. Y= 2347110.973 m.N.	L15	X= 4988829.338 m.E. Y= 2347097.234 m.N.	18,32	Sureste	68001010303030 002000	Línea Quebrada
Lindero 17.	L15	X= 4988829.338 m.E. Y= 2347097.234 m.N.	L16	X= 4988838.192 m.E. Y= 2347077.535 m.N.	21,63	Sureste	68001010303030 004000	Línea Quebrada
Lindero 18.	L16	X= 4988838.192 m.E. Y= 2347077.535 m.N.	L17	X= 4988840.891 m.E. Y= 2347066.131 m.N.	14,42	Sureste	68001010303030 005000	Línea Recta
Lindero 19.	L17	X= 4988139.567 m.E. Y= 2347065.581 m.N.	L18	X= 4988139.567 m.E. Y= 2347065.581 m.N.	11,65	Sureste	68001010303030 006000	Línea Recta
Lindero 20.	L18	X= 4988843.205 m.E. y Y= 2347056.353 m.N.	L19	X= 4988834.163 m.E. Y= 2347039.546 m.N.	25,85	Suroeste	68001000100020 964000	Línea Quebrada
Lindero 21.	L19	X= 4988834.163 m.E. Y= 2347039.546 m.N.	L20	X= 4988834.120 m.E. Y= 2347036.131 m.N.	3,42	Suroeste	68001010303030 007000	Línea Recta
Lindero 22.	L20	X= 4988834.120 m.E. Y= 2347036.131 m.N.	L21	X= 4988833.874 m.E. Y= 2347016.477 m.N.	19,65	Suroeste	68001000100020 183000	Línea Recta
Lindero 23.	L21	X= 4988833.874 m.E. Y= 2347016.477 m.N.	L22	X= 4988833.778 m.E. Y= 2347008.848 m.N.	7,63	Suroeste	68001000100020 618000	Línea Recta
Lindero 24.	L22	X= 4988833.778 m.E. Y= 2347008.848 m.N.	L23	X= 4988833.680 m.E. Y= 2347001.032 m.N.	7,82	Suroeste	68001000100020 617000	Línea Recta
Lindero 25.	L23	X= 4988833.680 m.E. Y= 2347001.032 m.N.	L24	X= 4988835.123 m.E. Y= 2346981.466 m.N.	19,96	Sureste	68001000100021 133000	Línea Quebrada
Lindero 26.	L24	X= 4988835.123 m.E. Y= 2346981.466 m.N.	L25	X= 4988850.00 m.E. Y= 2346965.965 m.N.	22,84	Sureste	68001000100020 216000	Línea Quebrada
Lindero 27.	L25	X= 4988850.00 m.E. Y= 2346965.965 m.N.	L26	X= 4988853.125 m.E. Y= 2346958.227 m.N.	8,73	Sureste	68001010303030 010000	Línea Quebrada
Lindero 28.	L26	X= 4988853.125 m.E.	L27	X= 4988854.220 m.E.	7,45	Sureste	68001000100020 300000	Línea Quebrada



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 48 de 136

		Y= 2346958.227 m.N.		Y= 2346950.922 m.N.				
Lindero 29.	L27	X= 4988854.220 m.E.	L28	X= 4988860.859 m.E.	12,26	Sureste	68001010303030 011000	Línea Quebrada
		Y= 2346950.922 m.N.		Y= 2346941.077 m.N.				
Lindero 30.	L28	X= 4988860.859 m.E.	M3	X= 4988844.313 m.E.	50,53	Suroeste	68001000100020 299000	Línea Quebrada
		Y= 2346941.077 m.N.		Y= 2346899.158 m.N.				
Lindero 31.	M3	X= 4988844.313 m.E.	L29	X= 4988837.865 m.E.	6,49	Suroeste	Vía existente Carreteable carrera 37	Línea Quebrada
		Y= 2346899.158 m.N.		Y= 2346898.445 m.N.				
Lindero 32.	L29	X= 4988837.865 m.E.	L30	X= 4988797.476 m.E.	42,21	Noroeste	68001000100020 224000	Línea Quebrada
		Y= 2346898.445 m.N.		Y= 2346906.911 m.N.				
Lindero 33.	L30	X= 4988797.476 m.E.	L31	X= 4988784.643 m.E.	23,53	Noroeste	68001000100020 305000	Línea Quebrada
		Y= 2346906.911 m.N.		Y= 2346926.202 m.N.				
Lindero 34.	L31	X= 4988784.643 m.E.	L32	X= 4988781.027 m.E.	9,95	Noroeste	68001010303000 017000	Línea Quebrada
		Y= 2346926.202 m.N.		Y= 2346935.454 m.N.				
Lindero 35.	L32	X= 4988781.027 m.E.	L33	X= 4988778.772 m.E.	5,95	Noroeste	68001010303000 016000	Línea Quebrada
		Y= 2346935.454 m.N.		Y= 2346940.875 m.N.				
Lindero 36.	L33	X= 4988778.772 m.E.	L34	X= 4988750.984 m.E.	29,38	Noroeste	68001010303000 016000	Línea Quebrada
		Y= 2346940.875 m.N.		Y= 2346947.295 m.N.				
Lindero 37.	L34	X= 4988750.984 m.E.	L35	X= 4988747.295 m.E.	4,17	Noroeste	68001010303000 018000	Línea Recta
		Y= 2346947.295 m.N.		Y= 2346949.239 m.N.				
Lindero 38.	L35	X= 4988747.295 m.E.	M4	X= 4988637.177 m.E.	259,99	Noroeste	68001000100020 959000	Línea Quebrada
		Y= 2346949.239 m.N.		Y= 2347063.938 m.N.				
Lindero 39.	M4	X= 4988637.177 m.E.	L36	X= 4988627.499 m.E.	10,47	Noroeste	68001010303010 005000	Línea Quebrada
		Y= 2347063.938 m.N.		Y= 2347067.735 m.N.				
Lindero 40.	L36	X= 4988627.499 m.E.	L37	X= 4988619.115 m.E.	9,93	Noroeste	68001010303010 006000	Línea Quebrada
		Y= 2347067.735 m.N.		Y= 2347073.050 m.N.				



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

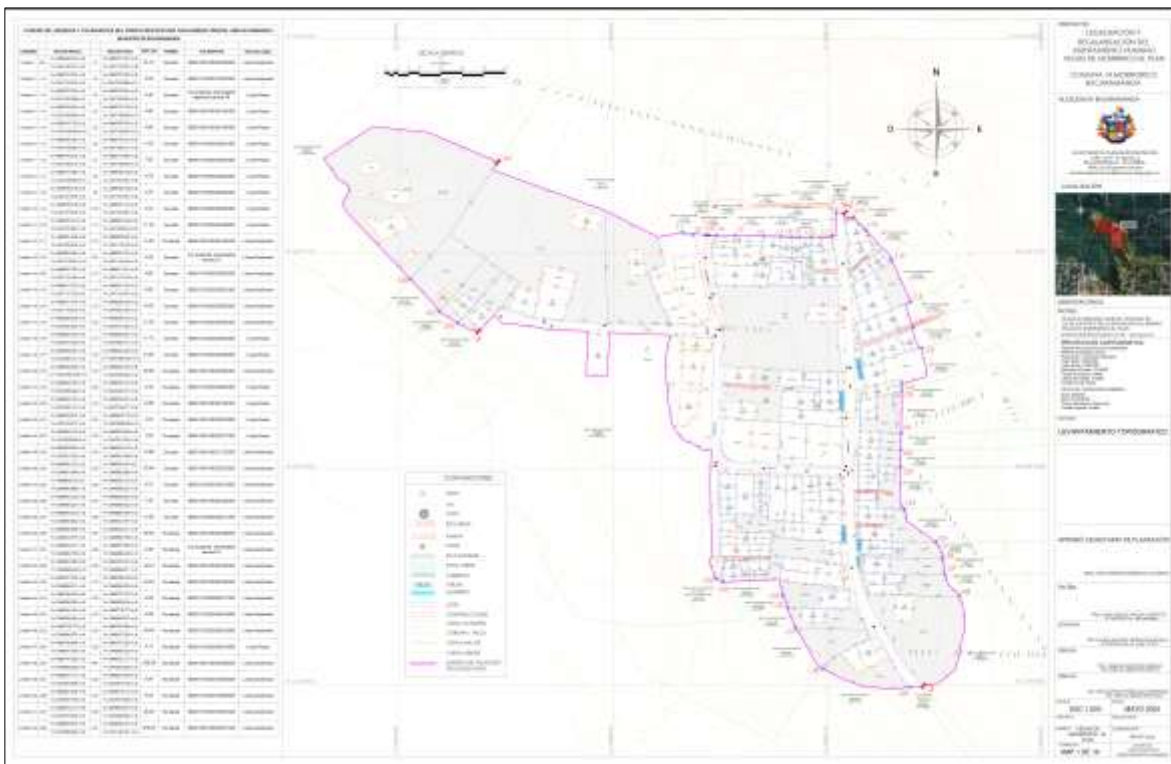
Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 49 de 136

Lindero 41.	L37	X= 4988619.115 m.E.	L38	X= 4988605.675 m.E.	20,25	Noroeste	68001010303010 007000	Línea Quebrada
		Y= 2347073.050 m.N.		Y= 2347088.084 m.N.				
Lindero 42.	L38	X= 4988605.675 m.E.	M1	X= 4988646.316 m.E.	162,64	Noroeste	68001000100020 031000	Línea Quebrada
		Y= 2347088.084 m.N.		Y= 2347142.721 m.N.				

Fuente: Elaborado por contratista.

Ilustración 5. PLANO DENOMINADO “VMP-1 PLANO DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.



Fuente: Elaborado por contratista.

1.2.3 Conformación del área objeto de estudio

En el Desarrollo urbano de VEGAS DE MORORICO, se establecieron con 6 grandes manzanas, (06) manzanas identificadas con diferentes números catastrales que constan de los siguientes predios individuales con construcciones en su gran mayoría, los cuales se identifican en el plano VMP-15 “Plano loteo - propuesta urbanística y cesiones públicas”; estos lotes se organizan en las manzanas de la siguiente manera:

Tabla 3. DATOS GENERALES

CONFORMACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE ESTUDIO	
No. Manzanas	6
No. Lotes	83

Fuente: Elaborado por contratista

Tabla 4. NUMERO DE LOTES POR MANZANA

MANZANA	NÚMERO DE LOTES
0002	12
0300	21



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

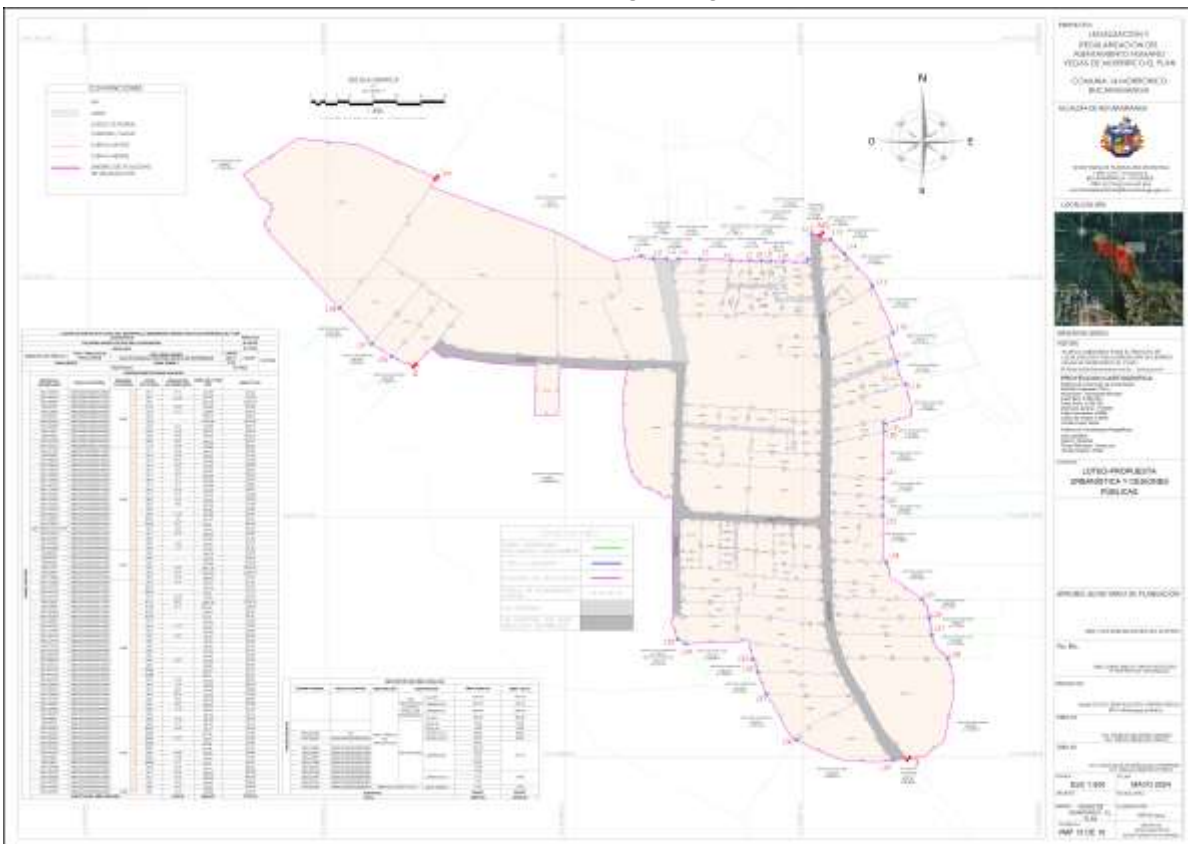
Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 50 de 136

0301	06
0302	28
0303	15
0306	1
TOTAL LOTES	83

Fuente: Elaborado por Contratista.

Ilustración 6. PLANO DENOMINADO “VMP-15. PLANO DE LOTEO – PROPUESTA URBANISTICA Y CESIONES PUBLICAS”



Fuente: Elaborado por contratista.



ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 51 de 136

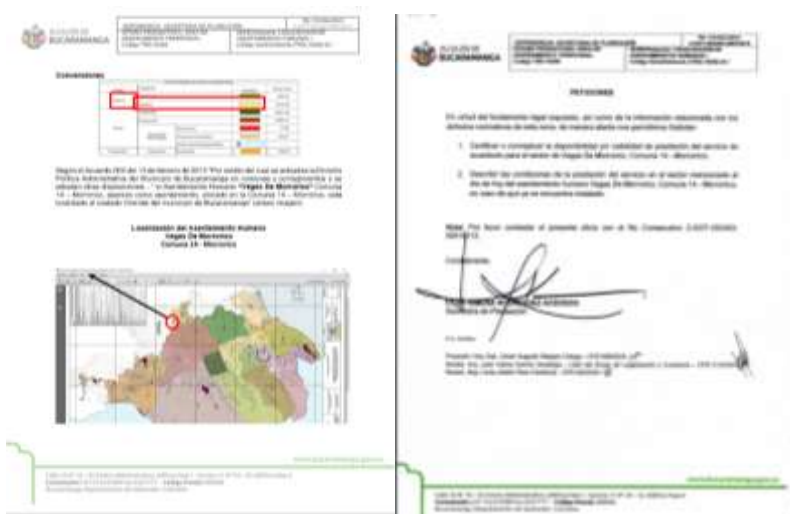
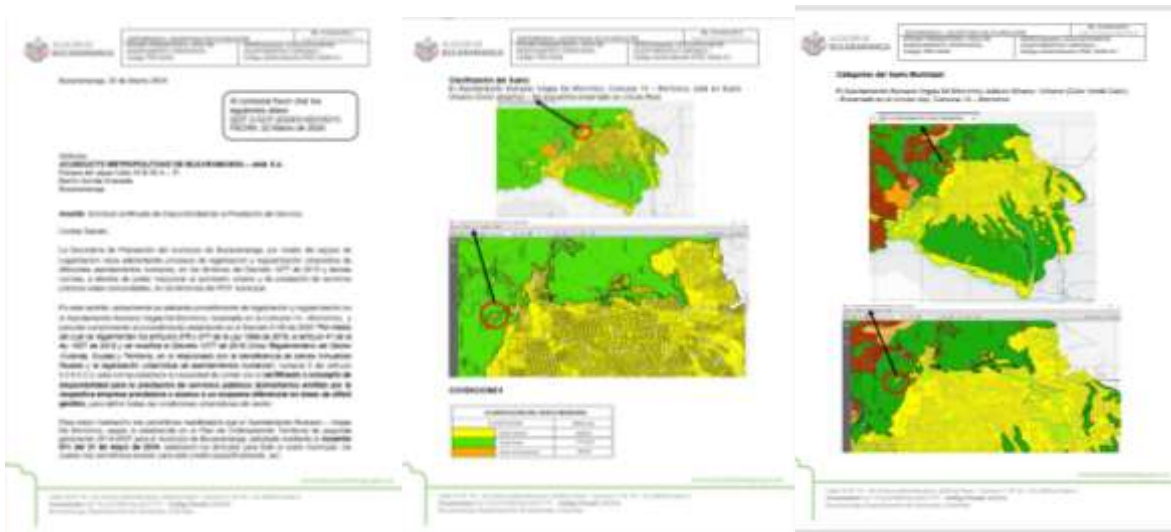
TITULO II - DIAGNÓSTICO

CAPITULO 2

CERTIFICADO O CONCEPTO DE DISPONIBILIDAD PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS EMITIDO POR LA RESPECTIVA EMPRESA PRESTADORA O ACCESO A UN ESQUEMA DIFERENCIAL EN ÁREAS DE DIFÍCIL GESTIÓN.

2.1 Acueducto:

El día 22 de Marzo del año 2024, mediante oficio remitido por parte de la secretaria de Planeación de Bucaramanga, se solicita a la empresa prestadora de servicio de Acueducto, el certificado o concepto de disponibilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios emitido por la respectiva empresa prestadora, como se muestra a continuación:



Para lo cual, el AMB comunica a la entidad mediante oficio lo siguiente:



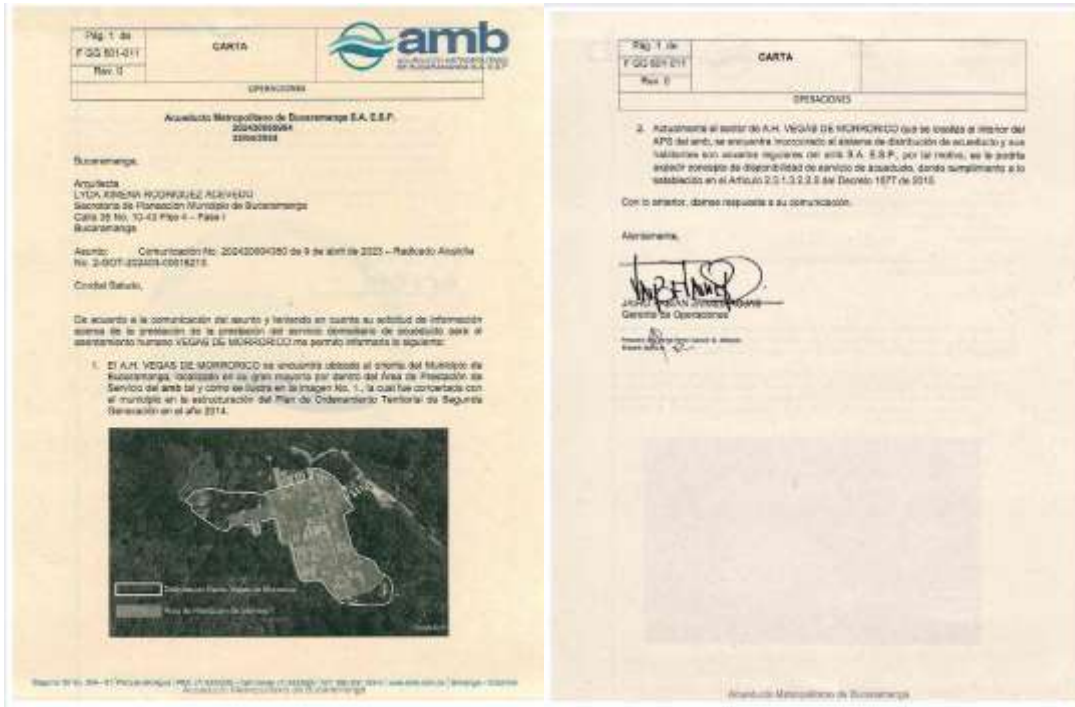
ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

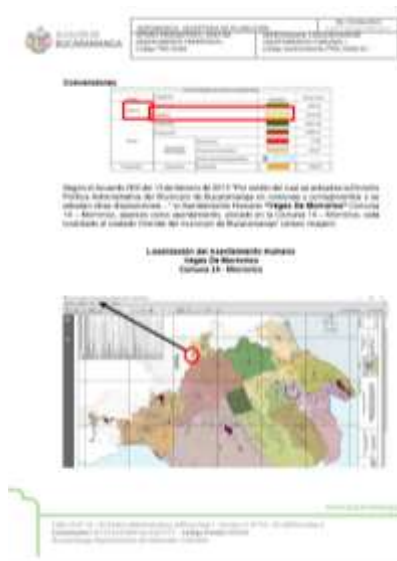
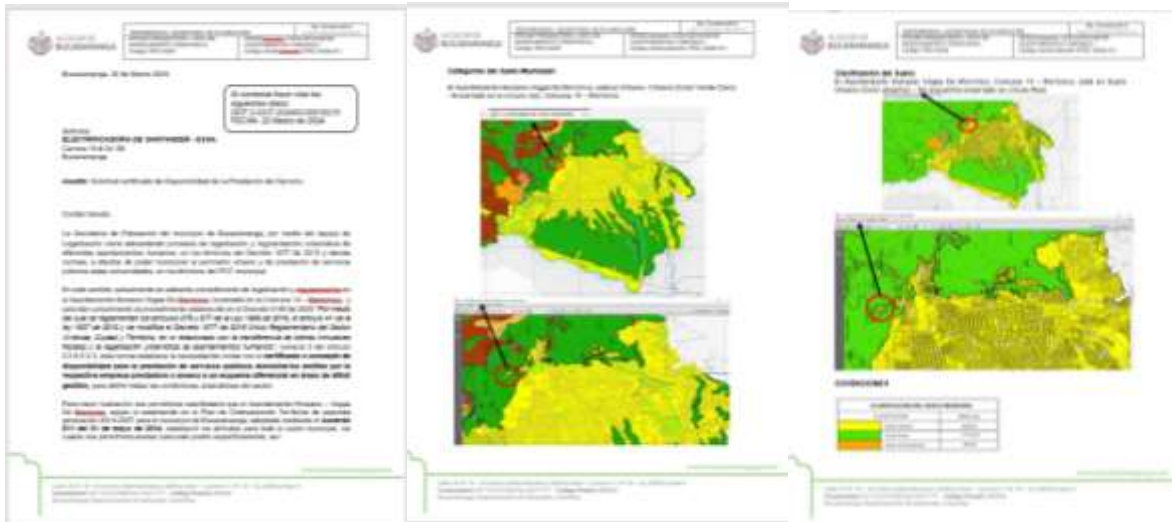
Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 52 de 136



2.2 Alcantarillado

De igual manera, el día 22 de marzo del año 2024, mediante oficio remitido por parte de la secretaria de Planeación de Bucaramanga, se solicita a la empresa prestadora de servicio de Alcantarillado, el certificado o concepto de disponibilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios emitido por la respectiva empresa prestadora como se muestra a continuación:





ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

Código: F-DPM-1230-238,37-030

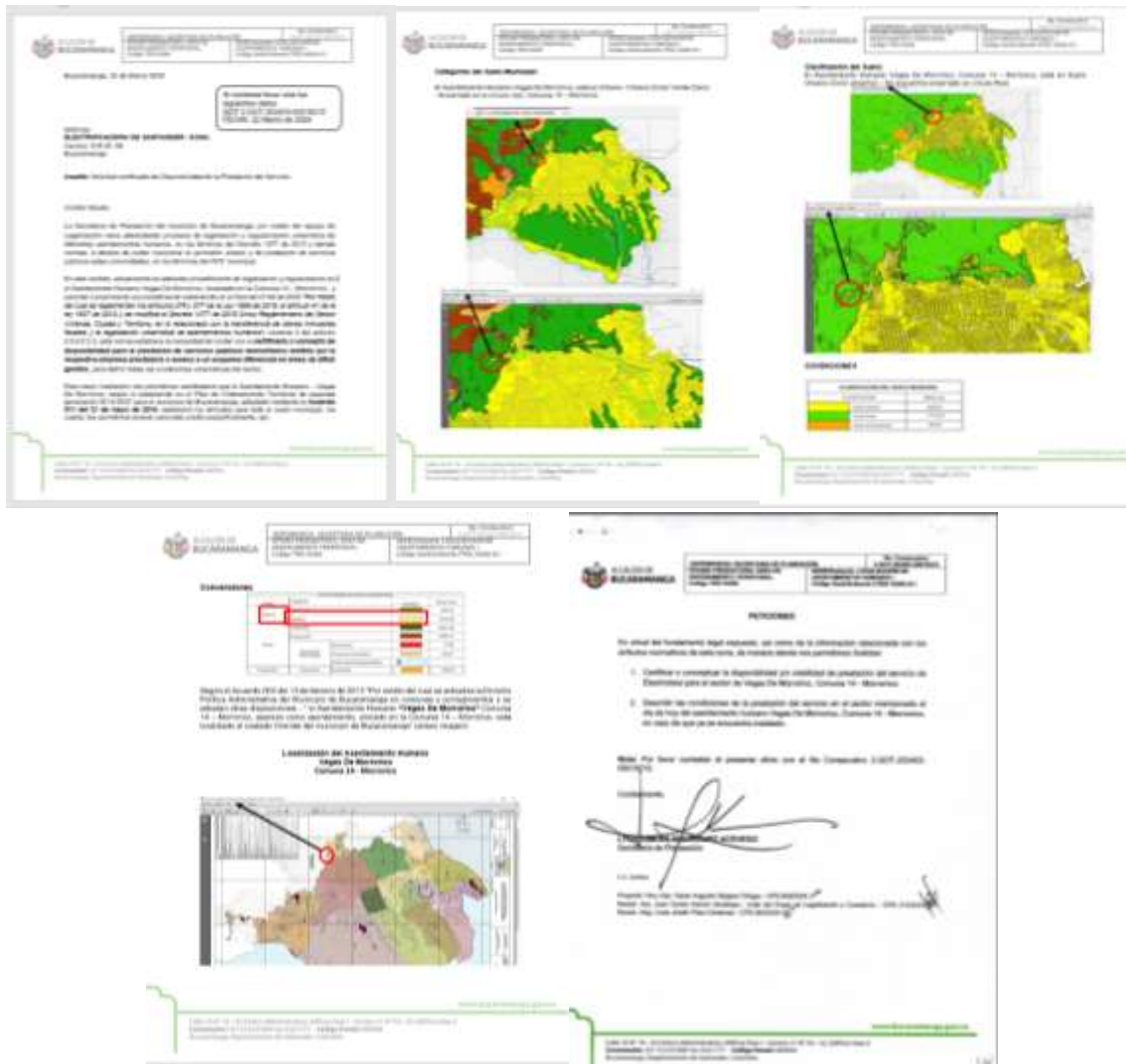
Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 53 de 136

2.3 Energía

Así mismo, El día 22 de marzo del año 2024, mediante oficio remitido por parte de la secretaria de Planeación de Bucaramanga, se solicita a la empresa prestadora de servicio de Energía, el certificado o concepto de disponibilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios emitido por la respectiva empresa prestadora, como se muestra a continuación:



Para lo cual, la ESSA comunica a la entidad mediante oficio lo siguiente:





ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 54 de 136



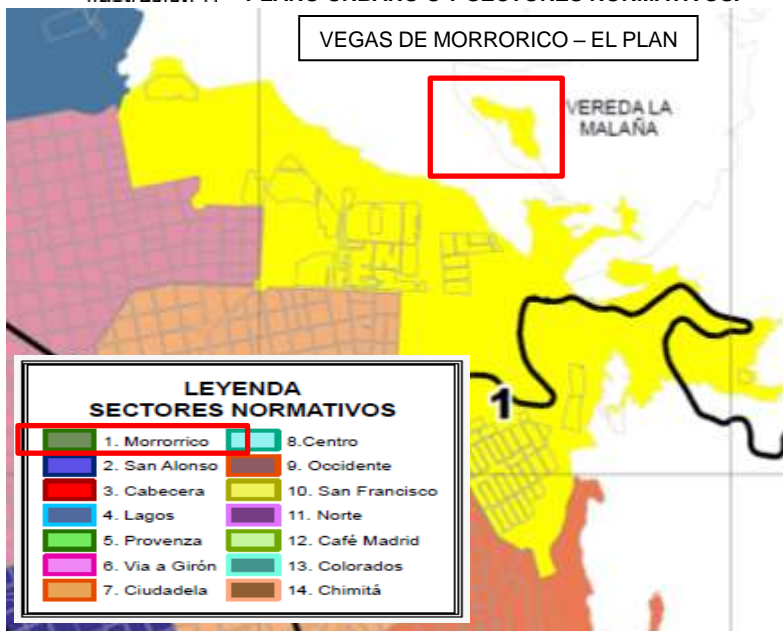
CAPITULO 3

ZONAS DE RESERVA PARA EL DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

Con fundamento en el decreto 149 de 2020 artículo 2, que modifica el Capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, particularmente en su “Artículo 2.2.6.5.2.3. *Definición de las condiciones urbanísticas y estudio urbanístico final*”, se establecen los siguientes criterios normativos relacionados al área objeto de estudio denominada Vegas de Morrórico – El Plan, a fin de dar alcance a la normatividad Nacional y local aplicable con relación a las zonas de reserva para el desarrollo de los sistemas generales de infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios.

Así pues, al abordar el diagnóstico urbanístico de la zona, desde las características territoriales del asentamiento Vegas de Morrórico - El Plan, se puede evidenciar con fundamento en el Acuerdo 011 de 2014, según el plano urbano U-7 Sectores normativos, el cual hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, que el área objeto de estudio se localiza en la zona normativa 1 - Morrórico, como se evidencia en la siguiente imagen:

Ilustración 7. PLANO URBANO U-7 SECTORES NORMATIVOS.



Fuente: Acuerdo 011 de 2014 (Plano U-7).



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 55 de 136

A su vez, dentro del plano urbano U-1 Subsistema de Infraestructura Vial, para el sector normativo 1 Morrórico, particularmente en el área correspondiente al asentamiento diagnosticado, se concluye que se accede a este vehicular y peatonalmente a través de la Carrera 37, que sirve de paso para comunicar con la vereda La Malaña y vereda el pedregal.

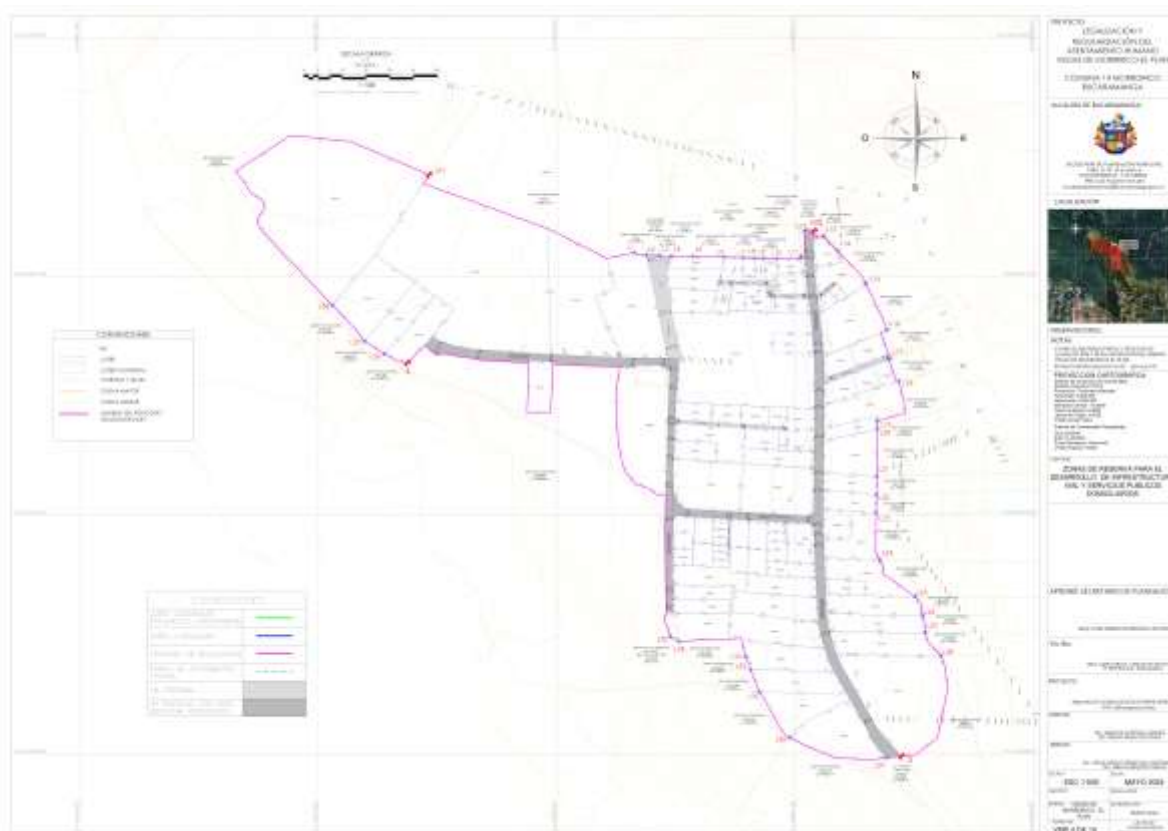
Ilustración 8. PLANO U-1. SUBSISTEMA DE INFRAESTRUCTURA VIAL.



Fuente: Acuerdo 011 de 2014 (Plano U-1).

En consecuencia, se presentan los correspondientes planos denominados VMP-4 “Plano de zonas de reserva para el desarrollo de infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios”, correspondiente al área de influencia del asentamiento humano Vegas de Morrórico – El Plan, así:

Ilustración 9. VMP – 4. PLANO DE ZONAS DE RESERVA PARA EL DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS



Fuente: Plano elaborado por contratista.

CAPITULO 4

DETERMINANTES DE LA ZONA EN RELACIÓN CON LO ESTABLECIDO EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

A continuación, se analizarán los elementos ambientales y territoriales más representativos del área objeto de estudio a fin de contrastar las condiciones físicas del asentamiento, con respecto a las determinantes normativas establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, Acuerdo 011 de 2014.

DIMENSIÓN AMBIENTAL











4.1 Elementos de las zonas de protección ambiental y lineamientos ambientales

Conforme El Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, Acuerdo 011 de 2014, Según el Plano G – 4 Plano Estructura Ecológica Principal se evidencia que el Asentamiento Humano La Floresta-San Jose colinda con un Distrito Regional de Manejo Integrado (DRMI) de preservación.

Ilustración 10. PLANO G-4 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.



Convenciones

Categorías	Zonas		Áreas (Ha)	Símbolo
SINAP - Distrito Regional de Manejo Integrado (D.R.M.I.) (3028.35 Ha)	Preservación		2090.38	
	Restauración		305.14	
	Uso Sostenible		511.87	
	General de Uso Público		117.46	
Áreas de Especial Importancia Ecosistémica (3088.84 Ha)	Zonas de Bosques Húmedos		2900.49	
	Áreas con Tendencia a la Andes		320.41	
	Área Forestal Protectora		96.99	
	Área Abastecedora de Acueductos		254.05	
Áreas de Articulación y Encuentro	Áreas de nacimiento de aguas y Rondas Hidricas		17.1	
	Parques Metropolitanos		312.14	

Fuente: POT Acuerdo 011 de 2014 (Plano G-4).

Como zonas de proyección ambiental para el Barrio Vegas de Morrорico - El Plan – El Plan se identificaron algunos taludes en el área a legalizar y regularizar que requieren de un tratamiento especial para su conservación y protección se recomienda el aislamiento mínimo manteniéndose independientemente si se construyan las obras de mitigación según lo contemplado en las normas geotécnicas en el artículo 7.2 de la resolución 1294 de 2009 de



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 57 de 136

la CDMB, Resolución 0275 de 2019 de la CDMB y/o demás normas que lo modifiquen. También se sugiere diseñar e implementar un programa de Revegetalización para el establecimiento de cobertura vegetal con especies arbóreas de porte bajo como pasto vetiver, que permiten conservar, recuperar y proteger las eras afectadas por los diferentes movimientos en masa y los procesos erosivos, acompañados de anclajes (CAISSON) con recubrimiento de concreto lanzado con viga cabezal, así mismo para el drenaje de las aguas se recomienda cunetas o zanjas de desagüe en base al estudio de Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgo de CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 del año (2022).

Parte del mejoramiento integral del desarrollo humano denominado Vegas de Morrórico – El Plan se sugiere la implementación de un Proceso Comunitario de Educación Ambiental (PROCEDA) considerando la población servida, la ausencia de vías vehiculares, y el alcance de la empresa prestadora de servicio para el acopio y disposición residuos sólidos. El PROCEDA es un programa integro que hace parte del Plan de Educación Ambiental del Municipio de Bucaramanga y es uno de los proyectos que conforma el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS), este permite una mejor clasificación y recolección de los residuos, así como la concientización de la comunidad en pro del cuidado del medio ambiente y el mejoramiento de la calidad de vida siguiendo los lineamientos establecidos por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, contemplados en la Resolución No. 0754 del 2014.

En el sector de Vegas de Morrórico – El Plan se identificaron áreas potenciales para la recuperación de espacio público identificadas como franjas ambientales 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.

Se identifico como parte del mobiliario del barrio algunas especies de árboles nativos en la zona los cuales requieren de cuidados y controles fitosanitarios para asegurar su conservación bajo direccionamiento de los lineamientos ambientales establecidos por la corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga.

En aplicación de la normatividad vigente para las condiciones encontradas en el Barrio Vegas de Morrórico – El Plan se aplica el aislamiento de corona, base de talud y alta pendiente para salvaguardar las viviendas y las vidas humanas ante fenómenos de remoción en masa, avenidas torrenciales e inundación estableciendo los parámetros y lineamientos de la resolución 1294 de 2009 de la CDMB y demás normas que la modifiquen, esta metodología se realiza con el mapa de pendientes y la clasificación expuesta en la norma en mención

4.2 Zonas de amenaza y riesgo

4.2.1 AMENAZA

En el marco de la gestión del riesgo de desastres la Amenaza está definida como el “Peligro latente de que un evento físico de origen natural, o causado, o inducido por la acción humana de manera accidental, se presente con una severidad suficiente para causar pérdida de vidas, lesiones u otros impactos en la salud, así como también daños y pérdidas en los bienes, la infraestructura, los medios de sustento, la prestación de servicios y los recursos ambientales" (Art 4º Ley 1523 de 2012).

AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 58 de 136

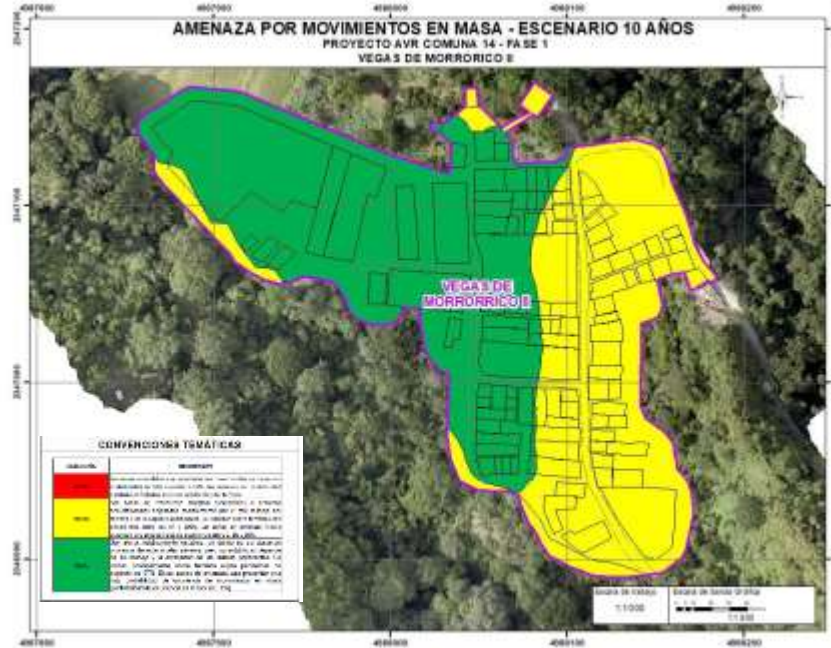
El estudio de amenaza en el cual se fundamentan los resultados de este apartado fue realizado dentro del marco de contrato “CONSULTORÍA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL ESTUDIO DETALLADO DE AMENAZA Y RIESGO POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA EN LA COMUNA 14 (CDBM, UIS, 2011) Y ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA, INUNDACIÓN Y AVENIDAS TORRENCIALES PARA LOS SECTORES PRIORIZADOS DE LA COMUNA 14 (FASE I: ALBANIA, BUENOS AIRES, MIRAFLORES, PARTE BAJA DE MORRORICO, SECTOR LA MALAÑA, PARTE ALTA DE VENADO DE ORO y FASE II: LOS SAUCES, LIMONCITO, VEGAS DE MORRORICO SECTOR 1 Y 2, EL DIVISO, MORRORICO (EL RETIRO) EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA”, el cual fue contratado por el Municipio de Bucaramanga y ejecutado por el contratista CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 en el año 2022. En este estudio la evaluación de la amenaza se realizó de acuerdo a los resultados de los factores de seguridad arrojados por los modelos geológico geotécnicos de estabilidad por el método de equilibrio límite, teniendo en cuenta los rangos permisibles por el SGC para la categorización de la amenaza determinística y probabilística, los cuales depende principalmente de una metodología que combina las características geológicas, los parámetros de resistencia de los materiales identificados, el nivel freático, la topografía y la influencia de la variabilidad de los factores detonantes.

Para el cálculo y análisis de la amenaza detallada, se ejecuta una metodología similar a la amenaza básica, pero con insumos basados en escala 1:2000, además de que los análisis y resultados están establecidos en probabilidades de falla, entrando en métodos probabilísticos, esto quiere decir que tales resultados son aproximados (sin embargo, precisos) y dependen de las variables correspondientes a datos estadísticos de los insumos. Los análisis detallados por movimientos en masa corresponden a las zonas en dónde se obtuvieron clasificaciones de amenaza media y alta. Los factores detonantes correspondientes a lluvia y sismo tienen un tratamiento distinto a los presentados para la amenaza básica, ya que se deben calcular los escenarios en función de sus periodos de retorno. (CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14, 2022).

El mencionado estudio describe en detalle la metodología utilizada, así como la obtención de los factores de seguridad tras el análisis de los modelos probabilísticos definidos acorde a la categorización geológico-geotécnica, y el impacto de los eventos detonantes. El mapa de zonificación de amenaza, producto de los análisis de estabilidad de las laderas considerando los factores de seguridad de las superficies de falla, resultado de la consultoría, se muestra a continuación en la **Ilustración XX**.

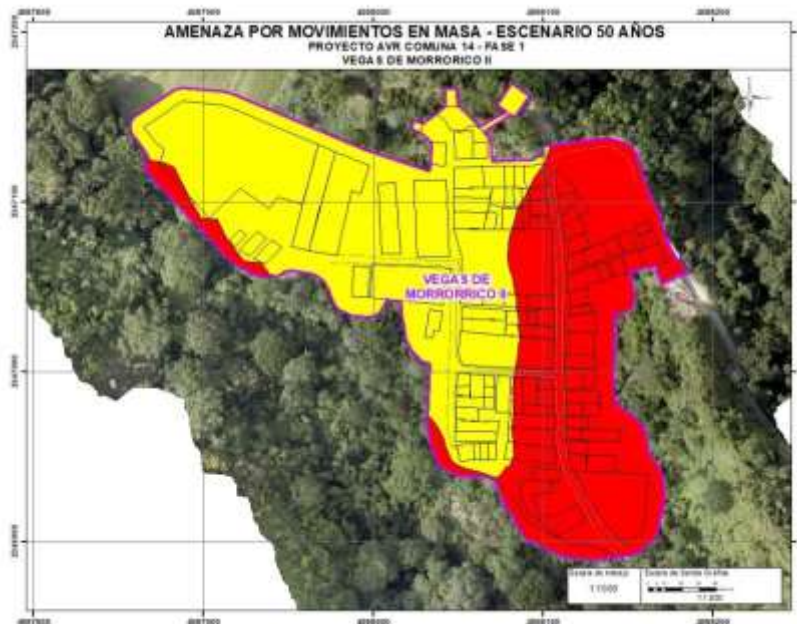
Como se dijo anteriormente y a modo de conclusión, el siguiente mapa de zonificación establece entonces las áreas categorizadas como amenaza baja, amenaza media, y amenaza alta en función de la probabilidad acumulada de falla para 24 escenarios que combinan los períodos de retorno de los eventos detonantes de sismo (sin sismo, 31 años, 225 años, y 475 años) y precipitación (2.33 años, 5 años, 10 años, 20 años, 50 años, y 100 años).

Ilustración 11. MAPA DE AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA PARA VEGAS DE MORRORICO – EL PLAN.



Fuente: CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 (2022)

Ilustración 12. MAPA DE AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA PARA VEGAS DE MORRORRICO – EL PLAN.



Fuente: CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 (2022)

Cabe resaltar que la autoridad ambiental (CDMB) presenta las siguientes recomendaciones conforme a la categorización:

- En zonas de amenaza baja (baja probabilidad de ocurrencia de fenómenos de remoción en masa e inundación) no deben implementarse restricciones.
- En zonas de amenaza media (con alguna probabilidad de ocurrencia de fenómenos de remoción en masa, deformaciones en el terreno que pueden afectar a las estructuras localizadas en estas zonas, sin ocasionar colapso) se recomienda limitar el desarrollo y la implementación a mediano plazo de obras de mitigación que permitan disminuir la amenaza.
- En zonas de amenaza alta (con alta probabilidad de ser afectadas por fenómenos de remoción en masa o inundación esperándose colapso de viviendas y/o pérdidas de vidas humanas), se recomienda no permitir nuevos desarrollos urbanos hasta tanto no se definan e implementen las medidas de mitigación que garanticen la estabilidad



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023


Página 60 de 136

de los sectores afectados. La única forma de permitir nuevos desarrollos debe establecerse que la zona de amenaza alta es mitigable y que previo a la construcción de cualquier nuevo desarrollo se deberán realizar las obras de mitigación que permitan la recategorización.

Cabe mencionar que, del total de los predios existentes en Vegas de Morrórico – El Plan, hay unos pocos predios que aún no han sido construidos y/o edificados, es decir, hoy en día corresponden a lotes sin construir; por lo tanto, no cuentan con elementos expuestos y no es posible la determinación de la vulnerabilidad y el respectivo riesgo. Por tanto, para estos predios no desarrollados y/o construidos la categorización concerniente al proceso de legalización mantendrán su nivel de amenaza en el que se encuentren, aplicando específicamente el mapa de zonificación de Amenaza, expuesto previamente, producto del estudio realizado por CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 en el año 2022 y serán condicionados con base en dicha zonificación.

Tabla 5. CATEGORIZACIÓN DE LA AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA DE LOS PREDIOS NO DESARROLLADOS, CONSTRUIDOS Y/O EDIFICADOS VEGAS DE MORRORICO – EL PLAN.

Manzana	Pedio	CATEGORIZACIÓN DE AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA
0002	0031A	Media
0002	0183A	Alta
0002	0183B	Alta
0002	0216A	Alta
0002	0224A	Alta
0002	0299A	Alta
0002	0300A	Alta
0002	0305	Alta
0002	0617A	Alta
0002	0618A	Alta
0002	0959A	Media
0002	0964A	Alta
0002	1133A	Alta
0300	0020A	Media
0300	0021A	Media
0300	0013A	Media - Alta
0300	0017A	Alta
0300	0014A	Media - Alta
0300	0016A	Media - Alta
0300	0015A	Media
0300	0018A	Media
0301	0002A	Media
0301	0001A	Media
0301	0003A	Media
0301	0005A	Media
0301	0006A	Media
0301	0007A	Media
0302	0024	Media
0302	0001A	Media
0302	0015A	Media
0302	0021A	Media - Alta
0302	0022A	Media
0302	0017A	Media - Alta
0302	0013	Media - Alta
0302	0009	Media
0302	0008	Alta
0302	0026	Media
0302	0028A	Alta
0303	0010A	Alta

	ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	Código: F-DPM-1230-238,37-030
		Versión: 0.0
		Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023
		Página 61 de 136

0303	0002A	Alta
0303	0007A	Alta
0303	0004A	Alta

Fuente: Elaborado por el Contratista

AMENAZA POR INUNDACIÓN

CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 (2022) determinó que los eventos de precipitación en Vegas de Morrórico – El Plan son de tipo bimodal, y que a su vez sus precipitaciones medias multianuales más elevadas tienen lugar los meses de mayo y octubre, siendo este último el que presenta mayores valores.

CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 (2022) realizó modelamiento hidráulico mediante el software HEC-RAS para el cálculo de la amenaza por inundación, teniendo en cuenta lo enunciado en la resolución 1294 de 2009 de la CDMB, donde se establece que las áreas de amenaza por inundación alta y media son aquellas generadas por la respuesta hidráulica de los eventos de precipitación máxima para períodos de retorno de 100 y 500 años, respectivamente.

De acuerdo al análisis realizado por CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 (2022), Vegas de Morrórico – El Plan es categorizado mayormente en amenaza baja por inundación, no obstante, las áreas propias de los cuerpos de agua existentes se encuentran categorizadas en amenaza alta, estas son relativamente estrechas debido principalmente a sus bajos caudales y profundidades de flujo (inferiores a 1m); sin embargo, debido a la topografía del sector son alcanzadas velocidades tales que podrían generar procesos erosivos importantes.

Ilustración 13. MAPA DE AMENAZA POR INUNDACION VEGAS DE MORRORICO – EL PLAN.



Fuente: CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 (2022)

AMENAZA POR AVENIDAS TORRENCIALES

CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 (2022) disgrega su análisis de amenaza por avenidas torrenciales en tres etapas: iniciación, tránsito y depósito; para la iniciación el estudio empleó un modelo de zonificación cualitativa mediante el software SHALSTAB, que determina la susceptibilidad de una celda en particular a fallar y desencadenar una avenida torrencial, por otra parte para la modelación del tránsito y depósito utilizó el software DebriceDice, el cual

analiza la probabilidad de paso y velocidades en función de relaciones reológicas. A partir de estas modelaciones CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 (2022) identificó en Vegas de Morrórico – El Plan zonas de amenaza baja, media y alta por avenidas torrenciales.

En los casos en lo que la concentración de la escorrentía es suficiente para demarcar los caños en estudio fueron registradas amenazas altas, por consiguiente, CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 (2022) sugiere la construcción de canalizaciones a los drenajes existentes con el fin de evitar procesos erosivos/socavaciones que aporten material a posibles procesos torrenciales o inclusive afecten la estabilidad de algunas viviendas.

Gran parte del área de estudio se encuentra ubicada sobre ladera, por lo cual este estudio identificó que los procesos torrenciales inician en algunos casos dentro del mismo asentamiento o en taludes adyacentes, para estas áreas de amenaza media CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 (2022) sugiere la implementación de obras para manejo de la escorrentía y medidas de estabilización de taludes como subdrenajes o canales corta corrientes sobre laderas, con el fin de evitar escurrimientos o concentraciones de flujo que puedan desencadenar estos procesos.

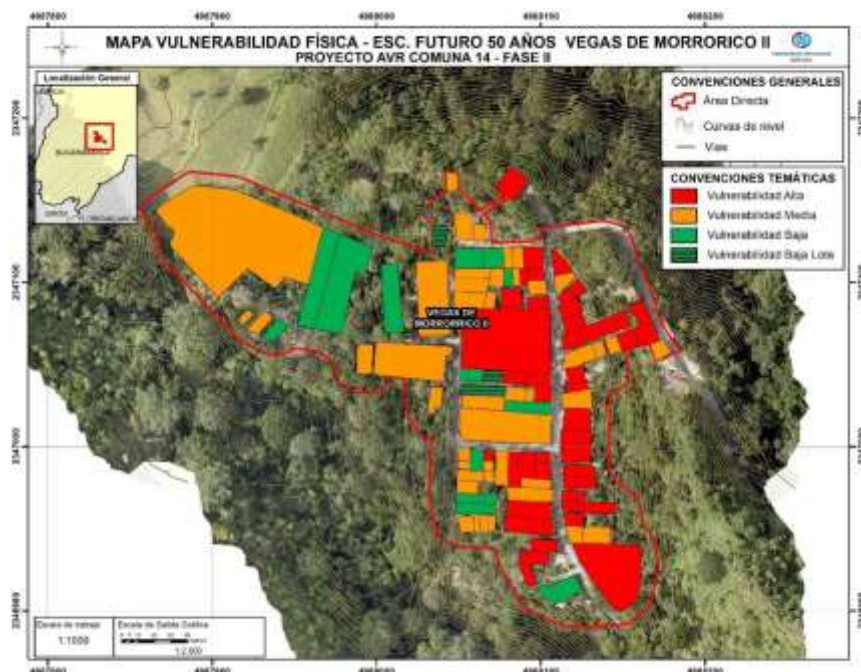
4.2.2 VULNERABILIDAD

Vulnerabilidad estructural de las edificaciones ante fenómenos de movimientos en masa:

En Vegas de Morrórico – El Plan se observó que las edificaciones de este sector son de uso mayormente residencial. De acuerdo al estudio realizado por CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 (2022) el sistema estructural predominante en esta zona es la mampostería confinada, sin embargo, gran parte de las edificaciones presenta serias deficiencias en la organización del sistema, al obedecer a procesos de autoconstrucción carentes de seguimiento técnico y reglamentación.

En cuanto a la evaluación de la vulnerabilidad estructural se evidencia que el 56.68% de los predios se encuentran categorizados en vulnerabilidad *Alta* (lo que según el mencionado estudio significaría que de acuerdo a la intensidad del evento crítico de amenaza las estructuras podrían presentar colapso parcial o total, con rotura de muros, destrucción total de acabados y accesorios, probabilidad de muerte o lesiones serias).

Ilustración 14. MAPA DE CATEGORIZACIÓN DE LA VULNERABILIDAD POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA EN EDIFICACIONES VEGAS DE MORRORICO – EL PLAN



Fuente: CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 (2022).



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 63 de 136

Vulnerabilidad estructural de las edificaciones ante fenómenos de inundación y avenidas torrenciales:

CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 (2022) determinó que los predios de Vegas de Morrórico – El Plan se encuentran categorizado mayormente en vulnerabilidad baja por inundación y avenidas torrenciales, no obstante, de acuerdo a su análisis algunos predios ubicados en cercanías a los cuerpos de agua existentes se encuentran categorizadas en vulnerabilidad media y alta.

Ilustración 15. MAPA DE CATEGORIZACIÓN DE LA VULNERABILIDAD POR FENÓMENOS DE INUNDACIÓN EN EDIFICACIONES VEGAS DE MORRORICO – EL PLAN.



Fuente: CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 (2022).

Ilustración 16. MAPA DE CATEGORIZACIÓN DE LA VULNERABILIDAD POR FENÓMENOS DE AVENIDAS TORRENCIALES EN EDIFICACIONES VEGAS DE MORRORICO – EL PLAN.



Fuente: CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 (2022).

4.2.3 RIESGO

De acuerdo con la Art 4º de la Ley 1523 de 2012 el riesgo de desastres “corresponde a los daños o pérdidas potenciales que pueden presentarse debido a los eventos físicos



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 64 de 136

peligrosos de origen natural, socio-natural, tecnológico, biosanitario o humano no intencional, en un período de tiempo específico y que son determinados por la vulnerabilidad de los elementos expuestos; por consiguiente, el riesgo de desastres se deriva de la combinación de la amenaza y la vulnerabilidad”.

Vegas de Morrórico – El Plan posee bajo riesgo por inundación, ya que según el estudio realizado por CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 el año 2022 no contiene áreas amenazadas y por tanto la probabilidad de que ocurra un evento de crecida o avenida fluvial que afecte a los elementos expuestos es muy baja o nula. De igual manera, dicho estudio determina además un riesgo bajo en viviendas por avenidas torrenciales.

RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA

Este apartado se fundamenta en los resultados del componente de riesgo realizado dentro del marco de contrato “CONSULTORÍA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL ESTUDIO DETALLADO DE AMENAZA Y RIESGO POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA EN LA COMUNA 14 (CDMB, UIS, 2011) Y ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA, INUNDACIÓN Y AVENIDAS TORRENCIALES PARA LOS SECTORES PRIORIZADOS DE LA COMUNA 14 (FASE I: ALBANIA, BUENOS AIRES, MIRAFLORES, PARTE BAJA DE MORRORICO, SECTOR LA MALAÑA, PARTE ALTA DE VENADO DE ORO y FASE II: LOS SAUCES, LIMONCITO, VEGAS DE MORRORICO SECTOR 1 Y 2, EL DIVISO, MORRORICO (EL RETIRO) EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA”, el cual fue contratado por el Municipio de Bucaramanga y ejecutado por el contratista CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 año 2022.

En este estudio la evaluación de riesgo se realizó en términos de la pérdida anual esperada, ya que según Yamin et al., (2013) este es el indicador de riesgo más empleado y de fácil incorporación en la planificación territorial; siguiendo la metodología y los rangos planteados por el SGC (2016) en la “GUÍA METODOLÓGICA PARA ESTUDIOS DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA ESCALA DETALLADA”, donde el riesgo específico corresponde a una ecuación dependiente de la amenaza, en términos de probabilidad de falla anual a partir de métodos probabilísticos, la vulnerabilidad física, teniendo en cuenta su fragilidad o nivel de exposición al evento, y la valoración económica de los elementos expuestos según su valor presente (VP) en pesos (\$). En este sentido la AGS (2007c) y JAM (2007), las pérdidas en bienes se pueden calcular como el costo aproximado de daños físicos, definido este como el porcentaje de daño del valor comercial del elemento, incluyendo el terreno y la estructura intacta.

Teniendo en cuenta que se trabaja con la vulnerabilidad física, el riesgo contemplado para esta categorización concerniente al proceso de legalización y regularización urbanística es el riesgo físico, en este caso por movimientos en masa. Analíticamente, el riesgo específico se describe con la ecuación:

$$R_s = P(H_i) * V * E$$

Donde

- **R_s** es riesgo específico o grado de pérdidas esperadas debido a una amenaza de magnitud o intensidad (H_i), que ha ocurrido en un área específica y en un tiempo dado.
- **P(H_i)** es amenaza o probabilidad de ocurrencia de un movimiento en masa, con una magnitud o intensidad específica (H_i) en un tiempo dado y en un área específica.
- **V** es vulnerabilidad del elemento expuesto o la proporción de E probablemente afectada en forma negativa por el evento de magnitud (H_i) expresada en una escala entre 0 y 1.

- **E** es el valor total o costo de los elementos físicos expuestos o amenazados por el movimiento en masa.

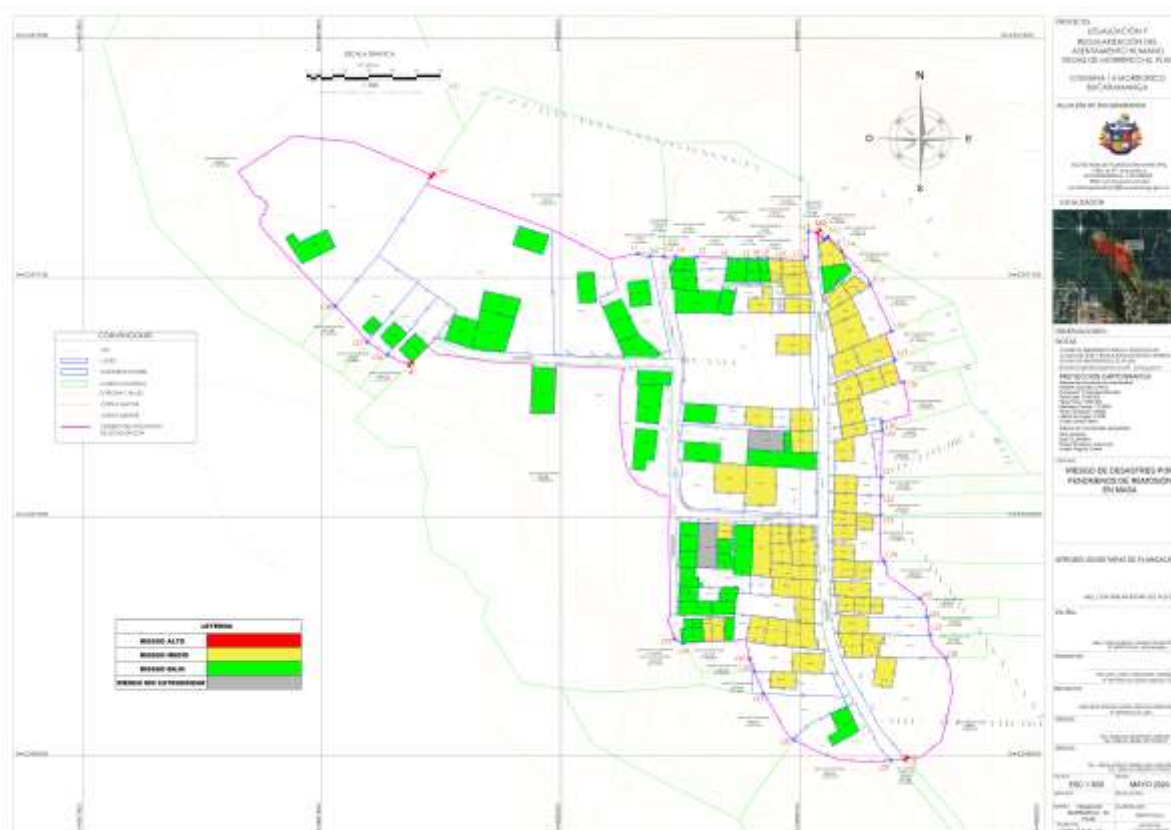
Es decir, se considera el caso en que el evento se materialice y se estima el porcentaje de afectación de las viviendas (en función del nivel de exposición y de las características), lo que se traduce en costos aproximados de los daños que causa la materialización de dicho evento; una vez calculado el riesgo anual y comparado con el costo aproximado de daños se categorizó el riesgo en bienes físicos en bajo, medio o alto (**Tabla XX**).

Tabla 6. CATEGORIZACIÓN DEL RIESGO FÍSICO PARA EDIFICACIONES.

COSTO APROXIMADO DE DAÑO	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
200 - 60%	ALTO	Riesgo inaceptable. Es necesaria la ejecución de investigaciones detalladas, planeación e implementación de medidas para reducir el riesgo. Las medidas de intervención estructural pueden ser dispendiosas y poco prácticas; además, pueden ser más costosas que el valor mismo de la propiedad.
60 - 20%	MEDIO	Puede tolerarse en ciertas circunstancias (de acuerdo con la regulación estatal), pero requiere investigación y planeación detallada para evitar que aumente. Las medidas para reducir el riesgo son viables económicamente.
20 - 0%	BAJO	Usualmente aceptable para los tomadores de decisiones. Se requiere mantenimiento normal de taludes y laderas.

Fuente: Adaptada de AGC, 2007c en la Guía metodológica para estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa (SGC, 2016).

Ilustración 17. MAPA DE RIESGO FÍSICO POR MOVIMIENTOS EN MASA DE VEGAS DE MORRORICO – EL PLAN.



Fuente: Elaborado por el contratista

Tabla 7. CATEGORIZACIÓN DE RIESGO FÍSICO POR MOVIMIENTOS EN MASA DE VEGAS DE MORRORICO – EL PLAN.

MANZANA	PREDIO	# PISOS	CATEGORIZACIÓN DE RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA
0002	0031A	0	LOTE
0002	0031B	1	Bajo
0002	0183A	0	LOTE



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 66 de 136

0002	0183B	0	LOTE
0002	0183C	3	Medio
0002	0216A	0	LOTE
0002	0216B	1	Medio
0002	0216C	1	Medio
0002	0224A	0	LOTE
0002	0224B	1	Bajo
0002	0299A	0	LOTE
0002	0299B	1	Medio
0002	0300A	0	LOTE
0002	0300B	1	Medio
0002	0305	0	LOTE
0002	0617A	0	LOTE
0002	0617B	1	Medio
0002	0618A	0	LOTE
0002	0618B	1	Medio
0002	0959A	0	LOTE
0002	0959B	1	Bajo
0002	0959C	1	Bajo
0002	0959D	1	Bajo
0002	0964A	0	LOTE
0002	0964B	1	Medio
0002	1133A	0	LOTE
0002	1133B	1	Medio
0002	1133C	1	Medio
0300	0901	2	Medio
0300	0019A	3	Bajo
0300	0019B	3	Bajo
0300	0020A	0	LOTE
0300	0020B	2	Bajo
0300	0020C	2	Bajo
0300	0008	2	Medio
0300	0007	2	Medio
0300	0012	1	Medio
0300	0003	1	Medio
0300	0002	3	SIN CATEGORIZAR
0300	0006	2	Bajo
0300	0021A	0	LOTE
0300	0021B	2	Bajo
0300	0013A	0	LOTE
0300	0013B	1	Medio
0300	0017A	0	LOTE
0300	0017B	2	Medio
0300	0011A	1	Medio
0300	0011B	2	Medio
0300	0014A	0	LOTE
0300	0014B	1	Medio
0300	0001A	1	Bajo
0300	0001B	3	Bajo
0300	0016A	0	LOTE
0300	0016B	1	Medio
0300	0015A	0	LOTE
0300	0015B	1	Medio
0300	0015C	1	Medio
0300	0015D	2	Medio
0300	0018A	0	LOTE
0300	0018B	1	Bajo
0300	0018C	1	Bajo



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 67 de 136

0300	0018D	1	Medio
0300	0018E	2	Medio
0300	0018F	2	Bajo
0300	0005	3	Bajo
0300	0004	1	Bajo
0301	0002A	0	LOTE
0301	0002B	1	Bajo
0301	0001A	0	LOTE
0301	0001B	1	Bajo
0301	0001C	1	Bajo
0301	0001D	1	Bajo
0301	0001E	1	Bajo
0301	0003A	0	LOTE
0301	0003B	2	Bajo
0301	0003C	1	Bajo
0301	0003D	2	Bajo
0301	0005A	0	LOTE
0301	0005B	1	Bajo
0301	0006A	0	LOTE
0301	0006B	1	Bajo
0301	0007A	0	LOTE
0301	0007B	1	Bajo
0302	0020	1	Bajo
0302	0024	0	LOTE
0302	0010	2	Medio
0302	0007	2	Medio
0302	0006	1	Medio
0302	0001A	0	LOTE
0302	0001B	1	Bajo
0302	0025	3	Bajo
0302	0023	1	Bajo
0302	0015A	0	LOTE
0302	0015B	1	Bajo
0302	0019	2	Medio
0302	0018	1	Medio
0302	0016	1	Bajo
0302	0021A	0	LOTE
0302	0021B	3	Medio
0302	0022A	0	LOTE
0302	0022B	3	Medio
0302	0017A	0	LOTE
0302	0017B	1	Medio
0302	0027A	3	SIN CATEGORIZAR
0302	0027B	3	Bajo
0302	0011	0	LOTE
0302	0012	0	LOTE
0302	0013A	0	LOTE
0302	0013B	1	Medio
0302	0014	1	Bajo
0302	0009	0	LOTE
0302	0008	0	LOTE
0302	0005	1	Medio
0302	0004	2	Bajo
0302	0003	2	Bajo
0302	0026	0	LOTE
0302	0028A	0	LOTE
0302	0028B	3	Medio
0302	0002	2	Bajo
0303	0010A	0	LOTE



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 68 de 136

0303	0010B	1	Medio
0303	0010C	1	Medio
0303	0010D	1	Medio
0303	0009	2	Medio
0303	0003	1	Medio
0303	0002A	0	LOTE
0303	0002B	1	Medio
0303	0002C	2	Bajo
0303	0011A	0	LOTE
0303	0011B	2	Medio
0303	0011C	2	Medio
0303	0001	3	Medio
0303	0005A	2	Medio
0303	0005B	3	Medio
0303	0008B	1	Medio
0303	0008A	2	Medio
0303	0006A	3	Medio
0303	0006B	2	Medio
0303	0006C	2	Medio
0303	0007B	1	Medio
0303	0007A	0	LOTE
0303	0004A	0	LOTE
0303	0004B	1	Medio
0303	0004C	2	Medio
0306	0001	1	Bajo

Fuente: Elaborado por el Contratista

Esta categorización de riesgo se estableció conforme la zonificación de amenaza para los eventos de movimientos en masa, inundación, y avenidas torrenciales establecida a partir de insumos básicos a escala 1:1.000, las características de los elementos de infraestructura expuestos que se materializan en términos de vulnerabilidad física, y la cuantificación en términos socioeconómicos del impacto en estos elementos de la ocurrencia de los eventos amenazantes. La categorización entonces, como conclusión del contrato en mención, es la establecida por el contratista CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 (2022); conforme la categorización del riesgo se condicionará la regularización y reconocimiento de los elementos construidos acorde a las disposiciones del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto 149 de 2020, Decreto 1333 de 2020 o norma que lo sustituya, adicione, modifique o derogue. Adicionalmente a estas disposiciones, la legalización de las unidades constructivas también estará condicionada por los siguientes preceptos: **a)** lo establecido en materia de aislamientos en taludes y fuentes hídricas en cumplimiento a la normativa vigente de la autoridad ambiental, **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.

Los lotes sin construir en amenaza alta y las construcciones categorizadas en riesgo alto 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 se hace referencia y que deberán ser avalados por la Secretaría de Planeación; 2) la construcción de obras de mitigación establecidas en el estudio y plasmadas en el plano anexo a este documento, plano No VMP-11 "Plano de programas, operaciones y proyectos estructurantes"; 3) 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.



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 69 de 136

Notas: 1) El cambio de la categorización de riesgo del que habla el numeral 2 de este párrafo, siempre y cuando se construyan las obras de mitigación establecidas en el plano VMP-11, se hará conforme las conclusiones del estudio en el apartado “zonificación de riesgo con obras”.

2) La verificación técnica de la intervención de la que habla el numeral 3 de este párrafo estará a cargo de cualquier dependencia competente de la Administración Municipal, avalada por un profesional especializado.

De igual manera, las construcciones desarrolladas o que han aumentado en número de pisos con posterioridad a la fecha de finalización de las actividades de campo del contratista CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 (2022) en el marco de la realización del estudio (después del octubre de 2022) se entenderán a día de hoy como *sin categorizar* (Tabla XX) en términos de riesgo, dado que la evaluación técnica de la vulnerabilidad física realizada por el estudio CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 (2022) a la unidad constructiva, no es aplicable en la actualidad y está implícita la necesidad de la actualización de las condiciones de fragilidad para dichas edificaciones, y por ende 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 legalización y regularización. Una vez realizado este trámite, las construcciones que resulten con categorización “riesgo alto” estarán condicionadas a la disposición del párrafo anterior.

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 estudio CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 (2022); 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.

Por una sola vez y únicamente para las construcciones definidas como *sin categorizar* que cumplan con el máximo de pisos establecidos, 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 de manera individual de las construcciones en el sector en el marco de procesos de normalización o regularización de servicios públicos. Por otra parte, para las edificaciones que excedan el número de pisos permitido, dicho trámite de la nueva *“evaluación de vulnerabilidad física”* estará a cargo de los propietarios de la construcción; solo podrá presentarse una (1) evaluación de vulnerabilidad física por cada unidad constructiva, indistintamente del número de pisos, y de la cantidad de propietarios y/o apoderados, y se radicará debidamente diligenciada en la secretaría de planeación municipal para su revisión y expedición de la categorización de riesgo.

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.

RIESGO POR INUNDACIÓN Y AVENIDAS TORRENCIALES

En Vegas de Morrórico – El Plan CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 (2022) determinó que la totalidad de los predios construidos (al momento de realizado el estudio) se encuentran categorizados en riesgo bajo por fenómenos de inundación y avenidas torrenciales.

Ilustración 18. MAPA DE RIESGO FÍSICO POR INUNDACIÓN VEGAS DE MORRORICO – EL PLAN.



Fuente: CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 (2022).

Ilustración 19. MAPA DE RIESGO FÍSICO POR AVENIDAS TORRENCIALES VEGAS DE MORRORICO – EL PLAN.



Fuente: CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 (2022).

4.2.4 OBRAS DE MITIGACIÓN, AFECTACIONES, PREDIOS CONDICIONADOS Y AISLAMIENTOS.

Como zonas de proyección ambiental para Vegas de Morrórico – El Plan se identificaron algunos taludes en el área a legalizar que requieren de un tratamiento especial para su conservación y protección se recomienda el aislamiento mínimo manteniéndose independientemente si se construyan las obras de mitigación según lo contemplado en las normas geotécnicas en el artículo 7.2 de la Resolución 1294 de 2009, Resolución 0275 DE



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 71 de 136

2019 de la CDMB, y/o demás normas que lo modifiquen. Sin embargo, el estudio CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 (2022) recomienda efectuar un estricto manejo de aguas superficiales o de escorrentía para evitar que se sature las laderas circundantes y evitar la infiltración, se propone la instalación de drenes de penetración horizontal para abatir los niveles freáticos existentes.

En el sector de Vegas de Morrórico – El Plan también se identificaron áreas potenciales para la recuperación de espacio público identificadas como franjas ambientales 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.

Parte del mejoramiento integral del desarrollo humano denominado Vegas de Morrórico – El Plan se sugiere la implementación de un Proceso Comunitario de Educación Ambiental (PROCEDA) considerando la población servida, la ausencia de vías vehiculares, y el alcance de la empresa prestadora de servicio para el acopio y disposición residuos sólidos. El PROCEDA es un programa integro que hace parte del Plan de Educación Ambiental del Municipio de Bucaramanga y es uno de los proyectos que conforma el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS), este permite una mejor clasificación y recolección de los residuos, así como la concientización de la comunidad en pro del cuidado del medio ambiente y el mejoramiento de la calidad de vida siguiendo los lineamientos establecidos por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, contemplados en la Resolución No. 0754 del 2014.

Los predios (construcciones y/o lotes) 0002-0959 y 0303-0011 que coinciden espacialmente con la ubicación de las obras de mitigación propuestas en el estudio "CONSULTORÍA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL ESTUDIO DETALLADO DE AMENAZA Y RIESGO POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA EN LA COMUNA 14 (CDMB, UIS, 2011) Y ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA, INUNDACIÓN Y AVENIDAS TORRENCIALES PARA LOS SECTORES PRIORIZADOS DE LA COMUNA 14 (FASE I: ALBANIA, BUENOS AIRES, MIRAFLORES, PARTE BAJA DE MORRORICO, SECTOR LA MALAÑA, PARTE ALTA DE VENADO DE ORO y FASE II: LOS SAUCES, LIMONCITO, VEGAS DE MORRORICO SECTOR 1 Y 2, EL DIVISO, MORRORICO (EL RETIRO) EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA" realizado por el contratista CONSTRUSUELOS DE COLOMBIA del año 2022 quedan condicionados por obras de mitigación.

Los predios 0002-0299, 0002-0300, 0002-0964, 0002-0216, 0303-0005, 0303-0006, 0303-0010, 0303-0011 y 0303-0004 que están localizados en la base del talud ubicado en el costado Oriental, dentro del perímetro objeto de legalización, de Vegas de Morrórico - El Plan quedan afectados por aislamientos según el artículo 7.4.2 de la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB.

El predio 0300-0018 que está localizado en la Corona de Talud, dentro del perímetro objeto de legalización, de Vegas de Morrórico- El Plan, identificados en el plano VMP-14, quedan afectados según el artículo 7.4.1 de la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB y/o demás normas que lo modifiquen.

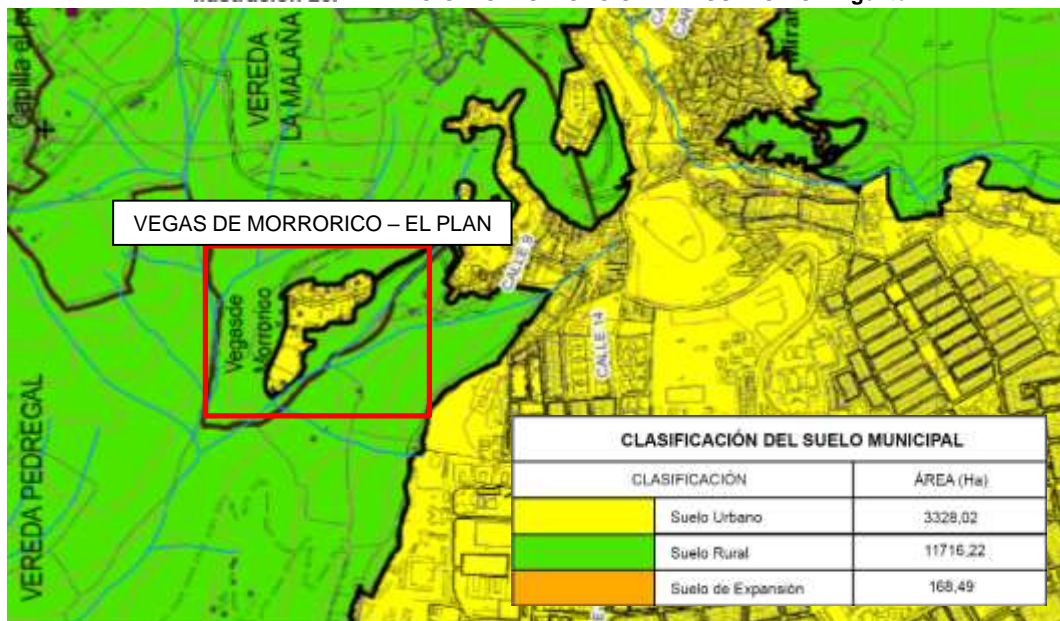
DIMENSION TERRITORIAL

4.3 Clasificación y categorización del suelo

Las Características normativas de Vegas de Morrórico - El Plan, enmarcadas dentro del ámbito de la Normatividad Local correspondiente al Acuerdo 011 de 2014 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga con respecto a su Componente General,

establece que la Clasificación del suelo municipal expresada en el plano G-1, con respecto al área objeto de estudio se encuentra en suelo urbano, tal y como lo muestra la siguiente imagen:

Ilustración 20. PLANO G-1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO POT vigente



Fuente: Acuerdo 011 de 2014 (Plano G-1).

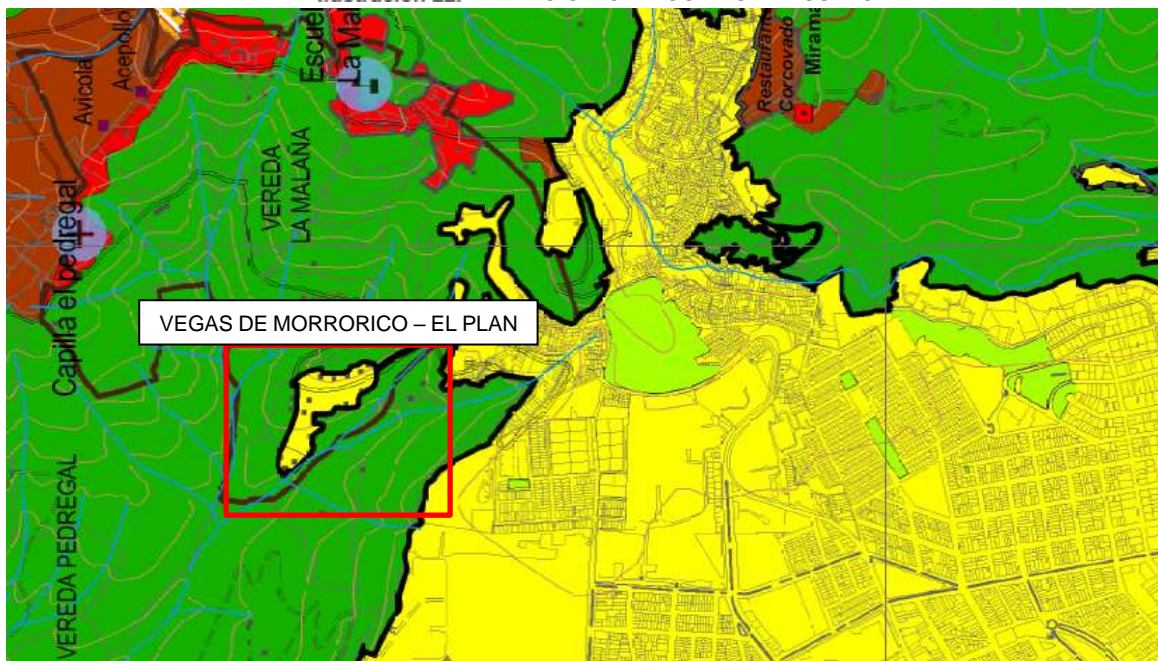
Ilustración 21. PLANO DENOMINADO VMP- 8 “Plano de clasificación del suelo”



Fuente: Elaborado por contratista

Las características normativas de Vegas de Morrórico - El Plan, enmarcadas dentro del ámbito de la Normatividad Local correspondiente al Acuerdo 011 de 2014 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga con respecto a su Componente General, establece que la Categorización del suelo municipal expresada en el plano G-2, con respecto al área objeto de estudio se encuentra en suelo urbano, tal y como lo muestra la siguiente imagen:

Ilustración 22. PLANO G-2 CATEGORIAS DEL SUELO.



CATEGORIAS DE SUELO MUNICIPAL				
Suelo	Categoría	Símbolo	Áreas (Ha)	
Urbano	Protección		408,33	
	Urbano		2918,60	
Rural	Protección		6401,68	
	Producción		5064,57	
	Desarrollo Restringido	Suburbano		17,60
		Vivienda Campesina		142,27
		Áreas para Equipamientos		
Expansión	Expansión		168,40	

Fuente: Acuerdo 011 de 2014 (Plano G-2).

Ilustración 23. PLANO DENOMINADO VMP- 9 “Plano de categorización del suelo”





**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 74 de 136

Fuente: Elaborado por contratista

Por lo anterior, el artículo 19 del acuerdo 11 de 2014 establece las respectivas definiciones de las clases de suelo del municipio de Bucaramanga, en concordancia con el capítulo IV, artículo 30 y siguientes de la Ley 388 de 1997, a fin de concretar la clasificación del territorio, y sus respectivos atributos para su desarrollo, así:

“1. Suelo urbano. El suelo urbano está constituido por las áreas del municipio destinadas a usos urbanos que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía acueducto y alcantarillado. (...)”

Para las intervenciones en el suelo urbano se deben tener en la cuenta las condiciones establecidas por la zonificación con restricciones a la ocupación determinadas en el presente Acuerdo, los resultados de los estudios posteriores que determinen zonas específicas de amenaza y riesgo, y las zonas de reserva para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios. (subrayado y negrita fuera de texto)

(...)

3. Suelo rural. Constituyen esta clase de suelo los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Hacen parte del suelo rural las siguientes categorías:

(...)

c. Categoría de producción o desarrollo: que incluyen las áreas para el desarrollo agropecuario extensivo (clase agrológica IV), áreas de desarrollo agropecuario con restricciones (clase agrológica VI y VII) y áreas de explotación de los recursos mineros y energéticos y otras actividades productivas.

El perímetro del suelo rural se encuentra definido y delimitado en el plano G-1 denominado clasificación del suelo Municipal. (subrayado y negrita fuera de texto)

4.3.1 Zona Normativa

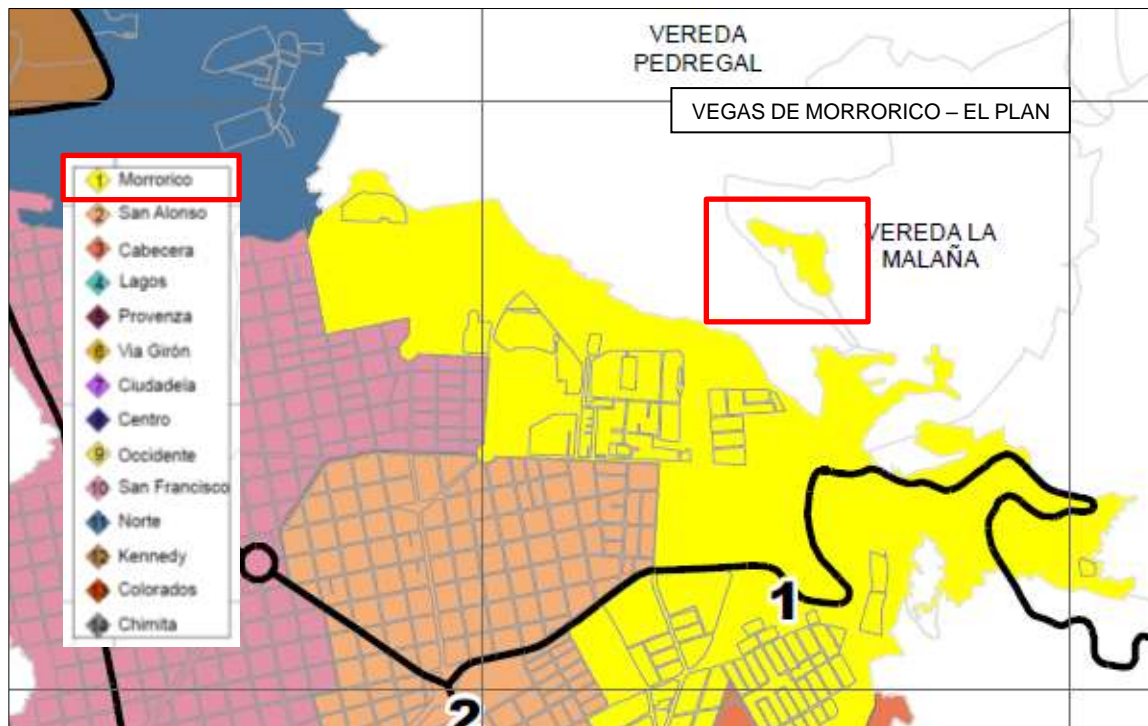
Con respecto a los lineamientos normativos establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, se precisan las normas urbanísticas para las diferentes sectores normativos del área urbana del municipio, las cuales forman parte integral del Acuerdo 011 de 2014, “Artículo 453 Zonas normativas”, cuyo propósito es:

“Las zonas normativas agrupan predios y áreas de la ciudad que cuentan con condiciones sociales, económicas, urbanísticas, topográficas y morfológicas similares. Estas zonas contienen sectores y subsectores que reúnen una serie de particularidades y condiciones especiales que los identifican.” (subrayado fuera de texto)

De tal manera, el POT establece unas fichas normativas según su similaridad y su homogeneidad en un total de catorce (14) zonas, identificadas con el nombre más característico de los sectores que hacen parte de cada una de estas, y cuya estructura general y contenido incluye directrices en materia de sistemas estructurantes, áreas de actividad y usos del suelo, edificabilidad, antejardines / retrocesos frontales, perfiles viales y Zonificación de Restricciones a la Ocupación.

Por lo anterior, al abordar el diagnóstico urbanístico del área objeto de legalización, se evidencia en el plano U-7 Sectores normativos, como de igual manera el plano 02. Plancha General zonas normativas que hacen parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial, que el asentamiento denominado Vegas de Morrórico- El Plan se localiza en la ficha normativa F-01 Morrórico, como se muestra a continuación:

Ilustración 24. FICHA NORMATIVA F-06 VIA GIRON PLANCHA GENERAL POT.



Fuente: POT Acuerdo 011 de 2014 (Plancha general - Fichas normativas).

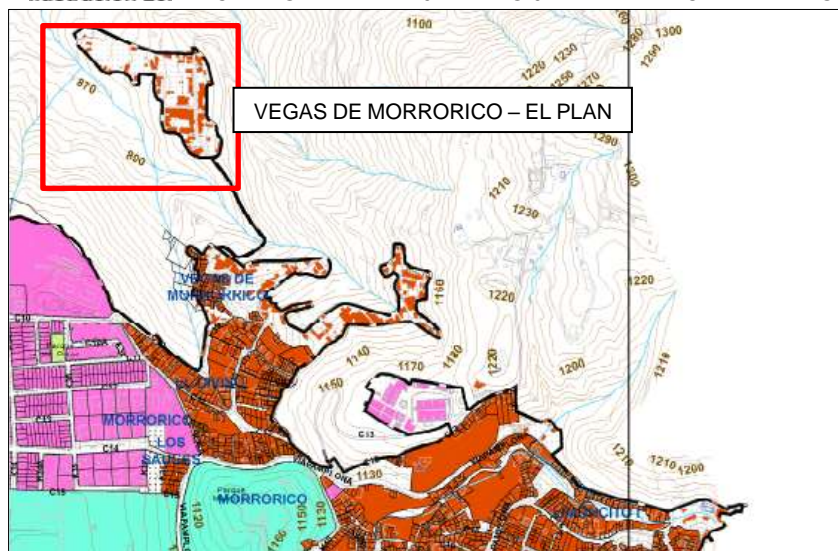
4.4 Definición de usos del suelo y otros atributos

Con fundamento en el numeral 4.3.1 denominado Zona Normativa, del presente Documento Técnico Soporte correspondiente al Estudio Urbanístico Final del asentamiento Vegas de Morrорico - El Plan, se establecen con base en la zona normativa F-1 Morrorico, los lineamientos normativos para el área objeto de legalización de la siguiente manera:

4.4.1 Usos del suelo

De conformidad con lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, el sector denominado Vegas de Morrорico – El Plan se encuentra reglamentado por la Ficha Normativa F-01 Morrorico, en tal sentido, con base en el plano 02. Áreas de Actividad – 1, particularmente se encuentra en un Residencial – Tipo 4, según el POT.

Ilustración 25. FICHA NORMATIVA F-01 PLANO 02. AREA DE ACTIVIDAD - POT





**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 76 de 136

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA <small>(Para localización detallada de las zonas, consultar el Acuerdo Municipal POT, Plano U-5 Áreas de Actividad)</small>	VIVIENDA	USOS DEL SUELO										CATEGORÍAS DE USO Y UNIDADES DE USO PERMITIDAS(*) P: PRINCIPAL C: COMPLEMENTARIO O COMPATIBLE R: RESTRINGIDO <small>El número indica la unidad de uso permitida según la categoría*</small> <small>(Para descripción detallada de unidades de uso permitidas consultar el Acuerdo Municipal POT, Cuadros Anexos N° 2 y 3: Clasificación de los usos por tipo, grupo y unidades en las diferentes escalas).</small>
			S. COMERCIO					CATEGORÍAS DE USO Y UNIDADES DE USO PERMITIDAS(*)					
			COMERCIO LOCAL Y ZONAL					COMERCIO ZONAL Y METROPOLITANO					
			S.1a LIVIANO O AL POR MENOR					S.1b PESADO					
			S.1.2 ESPECIALIZADO										
			A. GÉNERICO	B. VEHICULAR	C. LICORER	S.1.3 AL POR MAYOR		S.1.4 PERIFONEA	S.1.5 GRANDES COMERCIALES				
			LOCAL A	LOCAL	ZONAL	ZONAL	ZONAL	ZONAL METROPOL	ZONAL METROPOL				
RESIDENCIAL	R-4 RESIDENCIAL CON ACT. ECONÓMICA	T	C	C	C	C	C	C	C	C	PRINCIPAL: VIVIENDA COMPLEMENTARIO: 1,2,3,4,5		
COMERCIO Y SERVICIOS	C-2 COMERCIO Y DE SERVICIOS (COMERCIO O AL POR MAYOR)	C	C	C	C	C	C	C	C	C	PRINCIPAL: 3,4,5,6,12,13 COMPLEMENTARIO: 1,2,3,7,8,9 VIVIENDA		
MÚLTIPLE	M-2 MÚLTIPLES GRANDES ESTABLECIMIENTOS	R(1)	C	C	C	C	P	C	P	C	PRINCIPAL: 6,7,8,10,11,13 COMPLEMENTARIO: 1,2,3,4,5,9,12,13, RESTRINGIDO: VF-VIS		
DOTACIONAL	D-1 DOTACIONAL	C	C	C	R	(R)					COMPLEMENTARIO: 1,2 RESTRINGIDO: 3		

Fuente: POT Acuerdo 011 de 2014 Ficha normativa F-13 (Plano 03. Edificabilidad)

4.4.2 Tratamientos Urbanísticos

El tratamiento urbanístico para el área objeto de legalización denominada Vegas de Morroico – el Plan, se define de mejoramiento integral TMI-2 Reordenamiento, con fundamento en:

1. Los criterios de homogeneidad abordados en la motivación de la revisión del POT Acuerdo 011 de 2014, con respecto a la necesidad de:

c. Reestructurar las áreas homogéneas teniendo en cuenta el diagnóstico contenido en el expediente municipal.

d. Establecer instrumentos de planificación como son las fichas normativas y las unidades de planeamiento rural (UPR) que permitan desarrollar con mayor precisión los alcances del Plan de Ordenamiento Territorial.

(...) (subrayado fuera de texto)

2. Las codiciones de similaridad, de conformidad en el POT vigente, Artículo 453, Zonas normativas:

“Las zonas normativas agrupan predios y áreas de la ciudad que cuentan con condiciones sociales, económicas, urbanísticas, topográficas y morfológicas similares. Estas zonas contienen sectores y subsectores que reúnen una serie de particularidades y condiciones especiales que los identifican.” (subrayado fuera de texto)

3. El 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 (...)”

4. El Subcapítulo 2, artículo 224 del mismo cuerpo normativo, que reglamenta:

“Aplicación de procesos de legalización urbanística en sectores con tratamiento de mejoramiento integral en la modalidad de reordenamiento (TMI-2)(...), punto



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 77 de 136

1. Los predios que conforman el asentamiento deben estar destinados principalmente a VIS (...)",

5. El plano denominado Cartografía Urbana U-5 Tratamientos Urbanísticos, el cual hace parte integral del Acuerdo 011 de 2014, y que para el asentamiento Vegas de Morrórico - El Plan, en particular, en el presente estudio urbanístico, corresponde a lo expresado, así:

Ilustración 26. PLANO U-5 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.

USOS	TRATAMIENTO	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	SÍMBOLO	ÁREA (Ha)
USOS DEL COMERCIO LOCAL Y ZONAL	LOCAL A	1.a.1 DOMÉSTICO	1.a.1 DOMÉSTICO	[Color]	
	LOCAL	A. GENERICO	A. GENERICO	[Color]	
	LOCAL	B. VEHICULOS	B. VEHICULOS	[Color]	
	LOCAL	C. LICORES	C. LICORES	[Color]	
	ZONAL	1.b.1 AL POR MAYOR	1.b.1 AL POR MAYOR	[Color]	
	ZONAL	1.b.2 PERSONAL	1.b.2 PERSONAL	[Color]	
	ZONAL	1.b.3 GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES	1.b.3 GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES	[Color]	
	METROP			[Color]	
	ZONAL			[Color]	
	ZONAL			[Color]	
	ZONAL			[Color]	
	ZONAL			[Color]	

TRATAMIENTO URBANÍSTICO					
TRATAMIENTO	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	SÍMBOLO	ÁREA (Ha)	
DESARROLLO	TD	Desarrollo:	[Color]	438,54	
CONSOLIDACIÓN	TC-1	Consolidación urbana	[Color]	894,59	
	TC-2	Consolidación con generación de espacio público	[Color]	211,28	
RENOVACIÓN	TRD	Redesarrollo:	[Color]	29,73	
	TRA-1	Reactivación	[Color]	107,44	
	TRA-2	Reactivación	[Color]	473,52	
	TRA-3	Reactivación de sector urbano especial	[Color]	105,15	
MEJORAMIENTO INTEGRAL	TMI-1	Complementario	[Color]	84,18	
	TMI-2	Reordenamiento	[Color]	121,39	
CONSERVACIÓN	TCoU	Para Inmuebles de interes cultural del grupo urbano	[Color]	7,37	
	TCoA-1	Para Inmuebles de interes cultural del grupo Arquitectónico Agrupación	[Color]	69,81	
	TCoA-2	Para Inmuebles de interes cultural del grupo Arquitectónico Individual	[Color]	5,32	

Fuente: POT Acuerdo 011 de 2014. (Plano U-5).

Por lo expuesto, el tratamiento urbanístico Aplicable para el área objeto de estudio al corresponder a Mejoramiento Integral Reordenamiento (TMI-2), de conformidad con la normatividad Local, se deberá materializar en la formulación del planteamiento urbanístico final dentro del marco del proceso de legalización para el asentamiento Vegas de Morrórico - El Plan, las consideraciones establecidas en el artículo 224 inciso 2 del POT vigente, en función de:

"(...) Aplicación de procesos de legalización urbanística en sectores con tratamiento de mejoramiento integral modalidad de reordenamiento (TMI-2). (...)

2. No procederá la legalización de asentamientos o la parte de ellos que se encuentren ubicados en suelo de protección en los términos del artículo 35 de la ley 388 de 1997 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. (Subrayado fuera de texto)

4.4.3 Sistemas Estructurantes

En virtud del Acuerdo 011 de 2014, artículo 454 Fichas Normativas y su estructura general, concretamente en el el numeral "a. Plancha 1. Sistemas estructurantes. Contiene directrices de ordenamiento urbano en el contexto ciudad – región: Sistema de movilidad, sistema de espacio público, estructura ecológica principal, y operaciones urbanas estratégicas

presentes en la zona normativa correspondiente”; para el área objeto de legalización, en particular, en el presente estudio urbanístico, se definen los lineamientos normativos correspondientes a la ficha normativa F-01 Morrорico, en el plano denominado 01. Sistemas Estructurantes, particularmente se establece que está dentro de la operación urbana estratégica, como se muestra a continuación:

Ilustración 27. FICHA NORMATIVA F-1 PLANO 01. SISTEMAS ESTRUCTURANTES.



Fuente: POT Acuerdo 011 de 2014. Ficha normativa F-01 (Sistemas Estructurantes).

Artículo 461°. Operaciones Urbanas Estratégicas. Las Operaciones Urbanas Estratégicas están conformadas por el conjunto de actuaciones y proyectos articulados que se desarrollarán en zonas estratégicas para el desarrollo y el ordenamiento de la ciudad, con el fin de producir transformaciones positivas y consolidar el modelo de Ordenamiento Territorial consignado en el presente plan. Estas operaciones agrupan, articulan y programan distintos proyectos públicos, privados y/o de iniciativa mixta, teniendo la posibilidad de complementarlos y articularlos con las decisiones de planificación urbana, de forma tal que propicien la transformación de las zonas donde se desarrollan.

Ilustración 28. Operaciones Urbanas Estratégicas.

OPERACION	OBJETIVOS	PROPUESTAS DE ACTUACIONES PRIORITARIAS
10.Morrорico – Guarin	<p>Mejorar integralmente a partir de acciones de reordenación o adecuación aplicables a los sectores de Buenavista, Buenos Aires, Miraflores, Albania, Morrорico, Vegas de Morrорico, El Diviso, Los Sauces; buscando corregir las deficiencias urbanísticas, que apunten a la construcción y cualificación del espacio público, las dotaciones e infraestructuras, las condiciones de habitabilidad, la legalización de la tenencia, el reconocimiento de la edificación, el mejoramiento de las viviendas, y el reforzamiento estructural, derivada de la forma de ocupación informal.</p> <p>Consolidar urbanistamente los sectores de Galán, Los Tejados, que pertenecen a urbanizaciones, conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que mantiene sus características urbanas, viales, espacio público, dotacionales y ambientales y deben conservarse como orientación de los procesos de construcción.</p> <p>Reactivar los sector urbano especial de Galán, La Aurora y El prado, mediante la concurrencia de acciones, dada la mezcla de condiciones y usos existentes.</p>	<p>a) Generación de espacio público y localización de equipamientos, complementando las actuaciones del Sistema Integrado de Transporte Masivo.</p> <p>b) Reordenamiento de la movilidad peatonal, con cualificación del espacio público correspondiente.</p> <p>c) Conformación espacial de los ámbitos donde se localiza la infraestructura del Sistema de Transporte Masivo.</p> <p>d) Recuperación de elementos de la Estructura Ecológica Principal e integración de los mismos al sistema de espacio público (Parte alta de Quebrada La Iglesia, Parque del Agua y áreas de ladera).</p> <p>e) Cualificación de sectores de mejoramiento integral, a partir de su integración espacial y funcional con la infraestructura de transporte.</p> <p>f) Formulación de un plan estratégico de intervención para el mejoramiento integral del hábitat de la Comuna 14 a partir de los estudios de vulnerabilidad y riesgo.</p> <p>g) Construcción de un terminal satélite de transbordo en el costado sur de la salida a Cúcuta, que puedan ser manejados y controlados tanto administrativa como financieramente por la Terminal de Transportes Central y METROLINEA</p>

Fuente: Acuerdo 011 de 2014 (Artículo 464°).

4.4.4 Áreas de actividad y usos del suelo

De conformidad con el artículo 454 del POT, que trata sobre las Fichas Normativas y su estructura general, concretamente en el numeral “b. Plancha 2. Áreas de actividad y usos del suelo. (...)”, se definen los lineamientos normativos correspondientes a la ficha normativa F-01, en el plano denominado 02, que contiene las Areas de actividad y Usos del Suelo para



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

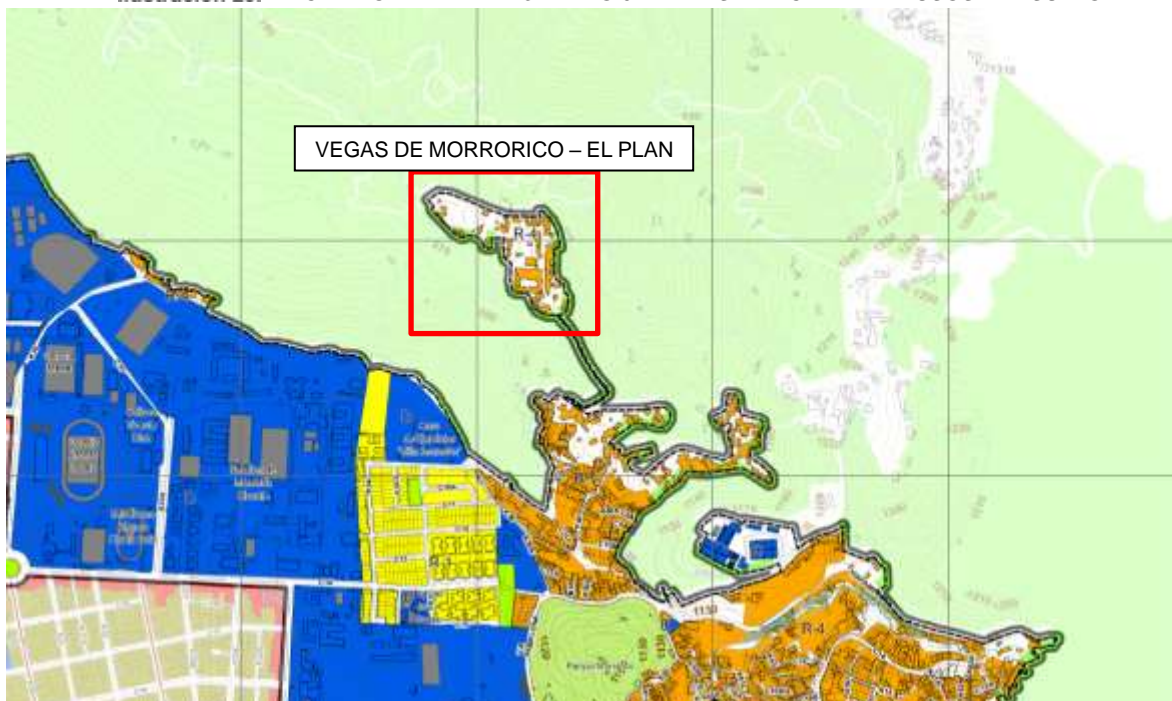
Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 79 de 136

el asentamiento Vegas de Morrórico - El Plan en áreas de actividad Residencial Con Actividad Económica - Tipo 4, en la siguiente manera:

Ilustración 29. FICHA NORMATIVA F-13 PLANO 02. ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO.



LOCALIZACIÓN		USOS DEL SUELO											CATEGORÍAS DE USO Y UNIDADES DE USO PERMITIDAS(*)		
AREA DE ACTIVIDAD	ZONA <small>(Para localización detallada de las zonas, consultar el Acuerdo Municipal POT, Plano U-5 Áreas de Actividad)</small>	VIVIENDA	I. COMERCIO						II. RESIDENCIAL						
			COMERCIO LOCAL Y ZONAL			COMERCIO ZONAL Y METROPOLITANO			RESIDENCIAL						
			I.a LIVIANO O AL POR MENOR			I.b PESADO			RESIDENCIAL						
			I.a.1 DOMESTICO			I.a.2 ESPECIALIZADO			RESIDENCIAL						
			A. GENERAL	B. VEHICULOS	C. LICORER	I.a.3 AL POR MAYOR	I.a.4 PERIURBANO	I.a.5 GRANDES COMERCIALES	I.b.1 VIVIENDA	I.b.2 VIVIENDA	I.b.3 VIVIENDA	I.b.4 VIVIENDA	I.b.5 VIVIENDA		
			LOCAL	ZONAL	ZONAL	ZONAL	ZONAL METROPOLITANO	ZONAL	ZONAL	ZONAL	ZONAL	ZONAL	ZONAL		
RESIDENCIAL	R-4 RESIDENCIAL CON ACTV. ECONOMICA	V	C	C	C	C									PRINCIPAL: VIVIENDA COMPLEMENTARIO: 1,2,3,4,5
COMERCIO Y SERVICIOS	C-2 COMERCIO Y SERVICIOS	C	C	C	C	P									PRINCIPAL: 3,4,5,6,12,13 COMPLEMENTARIO: 1,2,3,7,8,9, VIVIENDA
MULTIPLE	M-7 MÚLTIPLES GRANDES ESTABLECIMIENTOS	R(1)	C	C	C	C	P	C	P	P	C	C	P		PRINCIPAL: 6,7,8,10,11,13 COMPLEMENTARIO: 1,2,3,4,5,9,12,13, RESTRINGIDO: VP-VIS
DOTACIONAL	D-1 DOTACIONAL	C	C	C	C	R									COMPLEMENTARIO: 1,2 RESTRINGIDO: 3



ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 80 de 136

USOS DEL SUELO													CATEGORÍAS DE USO Y UNIDADES DE USO PERMITIDAS(*) P: PRINCIPAL C: COMPLEMENTARIO O COMPATIBLE R: RESTRINGIDO El número indica la unidad de uso permitida según la categoría* (Para descripción detallada de unidades de uso permitidas, consultar el Acuerdo Municipal POT, Cuadros Anexos N° 2 y 3: Clasificación de los usos por tipo, grupo y unidades en las diferentes escalas)				
2. SERVICIOS																	
2.a GENERALES						2.b EMPRESARIALES			2.c SERVICIOS DE IMPACTO URBANO								
2.a.1 PARQUEADERO	2.a.2 ALIMENTARIO	2.a.3 TÉCNICOS Y ESPECIALIZADOS		2.a.4 TURÍSTICO	2.a.5 COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO		2.a.6 MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN VEHÍCULOS PESADOS		2.b.1 ESPECIALIZADO TÉCNICOS, PROFESIONALES		2.b.2 FINANCIEROS			2.c.1 ESPARCIMIENTO	2.c.2 ALTO IMPACTO		
ZONAL	LOCAL A	ZONAL	LOCAL A	LOCAL	ZONAL	METROP	LOCAL	ZONAL	METROP	ZONAL	METROP	LOCAL	ZONAL	METROP	ZONAL	METROP	
P	P	P	P	P	P(1)		C	C				P			C	C	PRINCIPAL: 14, 15, 16, 20, 22, 25, 28, 43 COMPLEMENTARIO: 15, 16, 17, 18, 20, 21, 24, 27, 31, 33, 36, 37, 48, 49.
P	C	P	C	P	P		P	C	P	R(5)		P	P	C	P	P	PRINCIPAL: 14, 17, 19, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 34, 35, 38, 39, 43, 44, 48, 49. COMPLEMENTARIO: 15, 16, 18, 20, 22, 23, 31, 32, 33, 36, 37, 45, 46. RESTRINGIDO: 40
P	C	C	C	P	P		P	C	P	R(5)		P	P	C	P	P	PRINCIPAL: 14, 21, 22, 28, 29, 30, 32, 35, 38, 39, 41, 42, 47, 48, 49, 52 COMPLEMENTARIO: 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 33, 34, 36, 37, 43, 44, 45, 46, 50, 51 RESTRINGIDO: 40
P	R						R							R			PRINCIPAL: 14 RESTRINGIDO: 15, 16, 31, 48

LOCALIZACIÓN		USOS DEL SUELO															CATEGORÍAS DE USO Y UNIDADES DE USO PERMITIDAS(*) P: PRINCIPAL C: COMPLEMENTARIO O COMPATIBLE R: RESTRINGIDO El número indica la unidad de uso permitida según la categoría* (Para descripción detallada de unidades de uso permitidas, consultar el Acuerdo Municipal POT, Cuadros Anexos N° 2 y 3: Clasificación de los usos por tipo, grupo y unidades en las diferentes escalas)								
AREA DE ACTIVIDAD	ZONA (Para localización detallada de las zonas, consultar el Acuerdo Municipal POT, Plano U-5 Áreas de Actividad)	3. DOTACIONAL																							
		EQUIPAMIENTO COLECTIVO							SERVICIOS URBANOS BÁSICOS																
		1.a EDUCACION		1.b SALUD		1.c BIENESTAR SOCIAL			1.d CULTURAL		1.e CULTO		2. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y RECREATIVO		3.a A LA COMUNIDAD			3.b ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS		3.c CEMENTERIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS		3.d PÚBLICOS Y DE TRANSPORTE		3.e RECIPIENTES FIBRALES	
LOCAL	ZONAL	LOCAL	ZONAL	LOCAL	ZONAL	METROP	LOCAL	ZONAL	METROP	ZONAL	METROP	LOCAL	ZONAL	METROP	LOCAL	ZONAL	METROP	LOCAL	ZONAL	METROP	LOCAL	ZONAL	METROP		
	R-2 RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIO LOCALIZADO	R	R	C	C	C	C	C	C	R															COMPLEMENTARIO: 58, 61, 62, 65, 66, 72, 77, 81 RESTRINGIDO: 53, 54, 57, 64
RESIDENCIAL	R-4 RESIDENCIAL CON ACTIV. ECONOMICA	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C							C	PRINCIPAL: 79 COMPLEMENTARIO: 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 77, 78, 80, 81, 84, 92
COMERCIO Y SERVICIOS	C-1 COMERCIAL GENERAL					P				P	P				C										PRINCIPAL: 58, 60, 66 COMPLEMENTARIO: 77, 81
COMERCIO Y SERVICIOS	C-2 COMERCIO Y DE SERVICIOS FINANCIEROS O AL POR MENOS	P	P	C	C	C	C	C	C	P	C	R(3)	C	C	C	C	C							C	PRINCIPAL: 57, 85, 86, 67 COMPLEMENTARIO: 53, 54, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 68, 69, 71, 72, 75, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 86, 90, 94 RESTRINGIDO: 70
INDUSTRIA	I INDUSTRIAL	C	C	C	C	C				C	C	R(3)	C	C	C	C	C	P	C	P	P	P	P	C	PRINCIPAL: 74, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93 COMPLEMENTARIO: 53, 54, 56, 57, 58, 63, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 84, 86, 94, 95 RESTRINGIDO: 70
DOTACIONAL	D DOTACIONAL	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	PRINCIPAL: 63, 64, 65, 66, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90(R), 91, 92, 93(R), 94, 95



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 81 de 136

USOS DEL SUELO																				CATEGORÍAS DE USO Y UNIDADES DE USO PERMITIDAS(*) P: PRINCIPAL C: COMPLEMENTARIO O COMPATIBLE R: RESTRINGIDO El número indica la unidad de uso permitida según la categoría* (Para descripción detallada de unidades de uso permitidas, consultar el Acuerdo Municipal POT, Cuadros Anexos N° 2 y 3: Clasificación de los usos por tipo, grupo y unidades en las diferentes escalas)	
4. INDUSTRIA																					
PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y BEBIDAS	PRODUCTOS TEXTILES	CONFECCIÓN PRENDAS DE VESTIR	CUERO, TENDIDO, ADOBO, TALLABATERIA, GUINERON	MAQUERA, CORCHO, COSTERA, ESPALTERIA	PAPEL, CARTÓN Y SUS PRODUCTOS	EDICIÓN, IMPRESIÓN REPRODUCCIÓN GRABACIÓN	COQUILACIÓN PETROLEO COMBUSTIBLES	FABRICACIÓN V/O MANIPULACIÓN DE SUSTANCIAS QUÍMICAS, FIBRA PLÁSTICO CALDERO	PRODUCTOS MINERALES, NO METÁLICOS, METAL PRECOSO	INUEBLES	RECICLAJE										
LOCAL A	LOCAL	LOCAL	LOCAL	LOCAL	LOCAL	LOCAL	LOCAL	LOCAL	LOCAL	LOCAL	LOCAL	LOCAL	LOCAL	LOCAL	LOCAL	LOCAL	LOCAL	LOCAL	LOCAL		
																					COMPLEMENTARIO: 107
																					PRINCIPAL: 96, 97, 98, 102, 107, 110, 118, 122 COMPLEMENTARIO: 99, 101, 103, 112, 115, 117, 119
																					COMPLEMENTARIO: 96, 97, 98, 99, 103, 107, 110, 115 RESTRINGIDO: 102, 117, 118
																					PRINCIPAL: 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123. COMPLEMENTARIO: 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 105, 106, 107, 110, 111, 112, 115, 117, 120, 122, 123.

Fuente: POT Acuerdo 011 de 2014 Ficha normativa F-13 (Plano 02. Áreas de Actividad y Usos del Suelo)

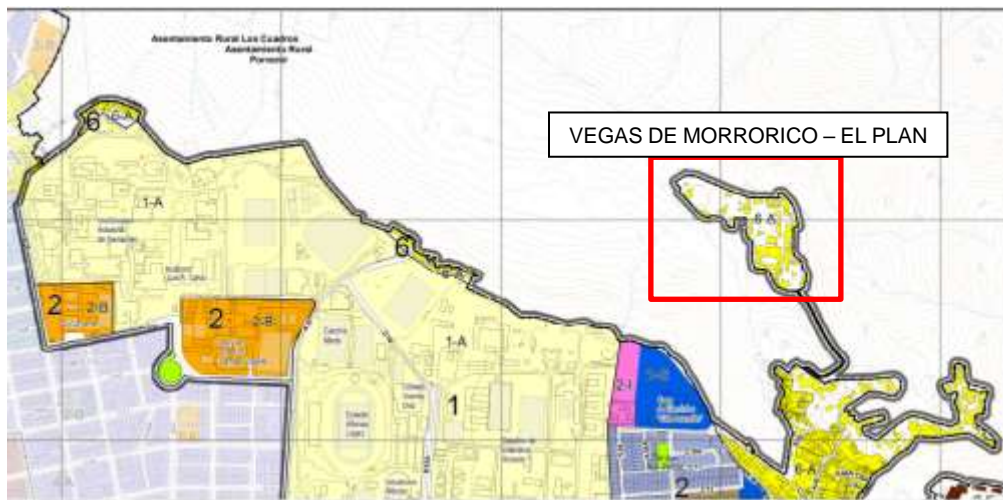
Por lo anterior, el Plan de ordenamiento territorial vigente, define que para el área objeto de estudio, corresponde la Zona residencial con actividad económica (R-4), la cual se describe en el subtítulo 3, capítulo 1, Artículo 327 del POT de la siguiente manera:

“4. Zona residencial con actividad económica (R-4). Zona residencial donde en el interior de las unidades de vivienda se permite desarrollar usos de comercio, servicios o industria de bajo impacto urbanístico de escalas local y zonal principalmente, como usos complementarios, siempre y cuando esta actividad no reemplace a la vivienda como uso principal, ni afecte sus condiciones de habitabilidad.”

4.4.5 Edificabilidad

La edificabilidad del sector se define con fundamento en el artículo 454 del Acuerdo 011 de 2014, Fichas Normativas y su estructura general, particularmente en el numeral “c. Plancha 3. Edificabilidad”, en la cual se “Detalla el potencial constructivo o edificabilidad de los predios en función de la relación de los índices de ocupación y construcción, tipología edificatoria, altura máxima permitida, aislamientos, entre otros”. En tal sentido, se establece con base en la ficha normativa F-01, en el plano denominado 03. Edificabilidad 1, las respectivas condiciones para el asentamiento objeto de estudio, así:

Ilustración 30. FICHA NORMATIVA F-01 PLANO 03. EDIFICABILIDAD POT





**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 82 de 136

SECTOR	TRATAMIENTO		
1	Conservación	TcoA-1	Para inmuebles de interes cultural del grupo Arquitectonico - Agrupación
2	Consolidación	TC-1	Urbana
3		TC-2	Con recuperación y rehabilitación de espacio público
4	Renovación	TRA-3	Reactivación de sectores urbanos especiales.
5	Mejoramiento Integral	TM-1	Complementario
6		TM-2	Reordenamiento

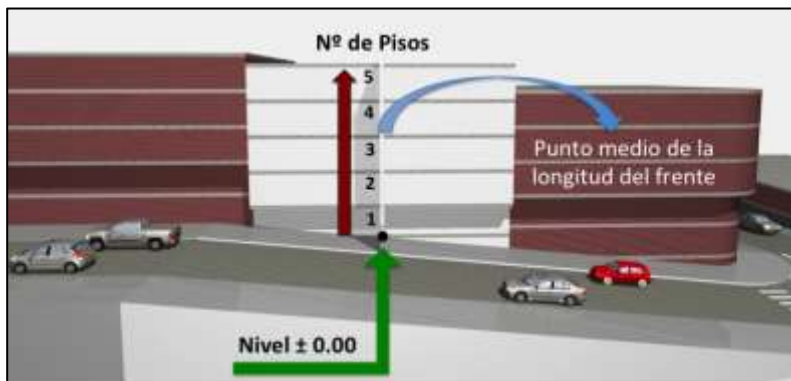
SECTOR:	SECTOR 6
SUBSECTOR:	6-A
FRENTES:	Todos los predios
INDICE OCUPACION MAX.	0,80
INDICE CONSTRUC. MAX.	1,60
ALTURA MAXIMA:	2
PERMITIDA (N. Pisos)	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	Continua
NOTAS:	NOTA: 03 y 05

Fuente: POT Acuerdo 011 de 2014 Ficha normativa F-01 (Plano 03. Edificabilidad)

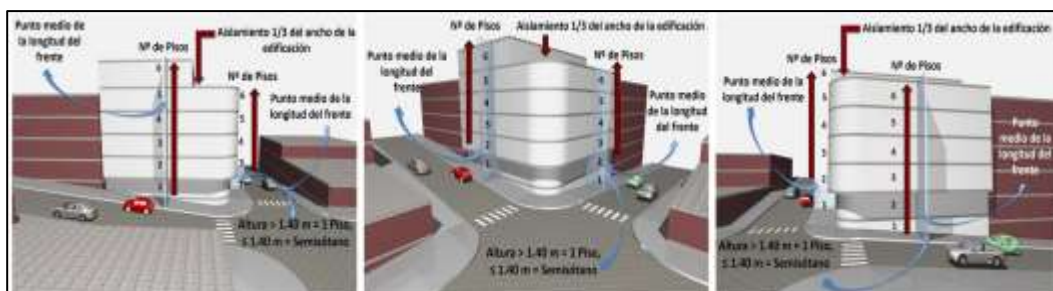
Con base en lo expuesto para el área objeto de estudio, cuyo tratamiento según el diagnóstico efectuado corresponde al de Mejoramiento Integral en la modalidad de Reordenamiento (TMI-2), la altura máxima permitida es de 2 pisos, los cuáles serán contabilizados con fundamento en el artículo 277 del POT, así:

“Nivel cero (N:0.00) para la contabilización de alturas. Punto que se toma sobre el nivel de la rasante del andén ubicado en el frente del predio, a partir del cual se contabiliza el número de pisos de una construcción nueva o ampliación.

1. *En los casos donde el frente del predio es inclinado lateralmente, el nivel cero se toma en el punto medio de la longitud de dicho frente según se observa en el siguiente gráfico.*



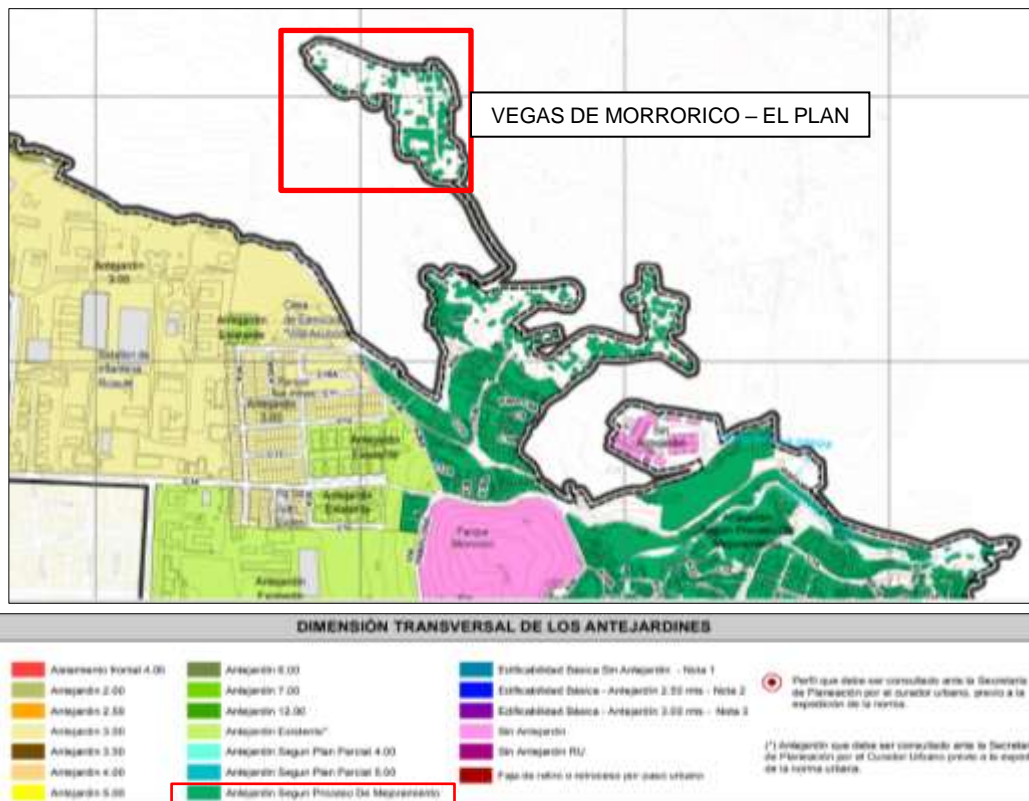
2. *En caso de predios esquineros o con varios frentes, se toma como nivel cero el punto medio de la longitud de cada frente para la contabilización del número de pisos permitido, según lo establecido en el Artículo 273º Normas aplicables a sótanos y semisótanos” del presente Plan de Ordenamiento Territorial.”*



4.4.6 Antejardines y retrocesos frontales

Así mismo, de conformidad con el artículo 454 del POT, que trata sobre las Fichas Normativas y su estructura general, particularmente en el numeral “e. *Plancha 5. Antejardines y retrocesos frontales.*” La cual “*Contiene la norma sobre dimensiones de los antejardines para cada una de las manzanas o costados de manzana de la zona normativa*”, se define con base en la ficha normativa F-01, en el plano denominado 04. Que contiene los Antejardines y retrocesos frontales, los lineamientos en materia de antejardines y demás atributos para el asentamiento objeto de estudio, como se muestra a continuación:

Ilustración 31. FICHA NORMATIVA F-13 PLANO 04. ANTEJARDINES Y RETROCESOS FRONTALES POT vigente



Fuente: POT Acuerdo 011 de 2014 Ficha normativa F-13 (Plano 04. Antejardines y retrocesos frontales)

Según el análisis jurídico y técnico, el proceso de mejoramiento integral, no se requiere dejar antejardines, se realizará una intervención a nivel de franjas de accesibilidad privadas con sus respectivas condiciones de uso y de construcción y se reglamentaran en la resolución.

4.4.7 Sistema de Perfiles viales

El sistema de perfiles viales para el sector, se define en el Plan de Ordenamiento Territorial, artículo 454 el cual trata sobre las Fichas Normativas y su estructura general, específicamente en el numeral “d. *Plancha 4. Perfiles viales.*”, en donde se “*Muestra los perfiles normativos para cada una de las vías de la zona. (...)*”; y establece los perfiles correspondientes a la ficha normativa F-01, en el plano denominado 05. Que contiene los Perfiles Viales para el asentamiento objeto de estudio, en el presente estudio urbanístico y, concreta, las dimensiones de las secciones transversales aplicables a estos, en particular el perfil identificado con el “codigo 93” que en nuestro caso no tiene identificación y se define posteriormente.

Ilustración 32. FICHA NORMATIVA F-13. PLANO 05. PERFILES VIALES. POT vigente



Fuente: POT Acuerdo 011 de 2014 Ficha normativa F-01 (Plano 05. Perfiles viales)

- **Perfiles viales Vía Peatonal con Paso Vehicular Restringido.**

Por lo anterior, con respecto a los perfiles viales vehiculares internos del área objeto de legalización, se deja establecido que el carácter de las va a ser de la siguiente manera:

Vía Peatonal con Paso Vehicular Restringido, se definen sus respectivas secciones viales con fundamento el Artículo 109 del Acuerdo 011 de 2014 “Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 – 2027, así:

“(…) 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. (Subrayado fuera de texto)

Así pues, para las vías internas del asentamiento Vegas de Morrórico - El Plan, se definirán posteriormente, cuyo Tratamiento Urbanístico corresponde a TMI-2, se establecen las dimensiones relacionadas a la vía identificada con código 93 según plano 05. Perfiles viales, zona normativa F-1 del POT, como se muestra a continuación:

na perfil incluye su clasificación según la dimensión de la sección transversal del perfil vial en metros)


Código	PERFIL	Tipo	FC_1_1	FA_1_1	FC_1_2	PR_1	CR_1	FA_1_2	B_1	BP_1	P_1
93	Perfil a Consultar		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

- **Perfiles viales Peatonales.**

Se definen en virtud del POT vigente, artículo 114 Estándares para vías peatonales, se definirán posteriormente, en su parágrafo uno, en los numerales 1 y 3 respectivamente:

“Parágrafo. Se exceptúan de la aplicación de los estándares mínimos para vías peatonales referidos en este artículo los siguientes casos:

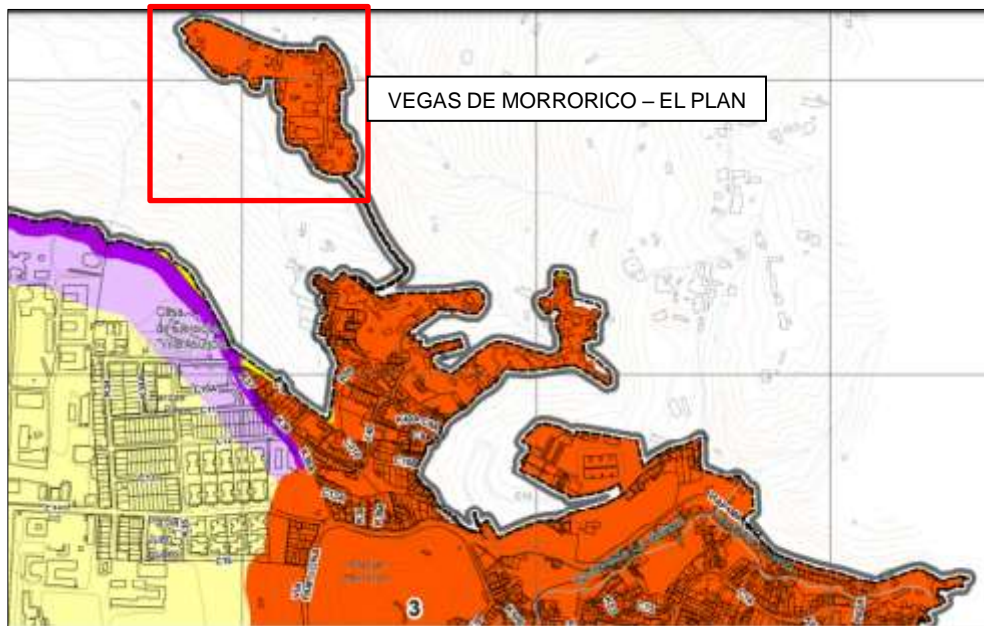
1. Las zonas clasificadas con tratamiento de Mejoramiento Integral en la modalidad de Reordenamiento demarcadas en las fichas normativas y de perfiles viales, en las cuales, durante los procesos de legalización o regularización urbanística, la secretaria de Planeación determinará las dimensiones de las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

	ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	Código: F-DPM-1230-238,37-030
		Versión: 0.0
		Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023
		Página 85 de 136

4.4.8 Zonificación de restricciones a la ocupación

Las restricciones a la ocupación del área objeto de legalización, se definen, de igual manera, con fundamento en el Acuerdo 011 de 2014, artículo 454 Fichas Normativas y su estructura general, particularmente en el numeral “f. *Plancha 6. Zonificación de restricciones a la ocupación*” y específicamente, en las condiciones presentadas en la ficha normativa F-01, en el plano denominado 06. Que contiene la Zonificación de restricciones a la ocupación, para el asentamiento Vegas de Morrórico – El Plan y, en particular, así:

Ilustración 33. FICHA NORMATIVA F-01. PLANO 06. ZONIFICACIÓN DE RESTRICCIONES A LA OCUPACIÓN POT




Zona 3	
FICHA TÉCNICA ZONA 3 - MORRORICO	
Características: 1. Laderas de pendientes altas a muy altas. 2. Espesores de suelos desde pocos centímetros hasta dos (2) metros. 3. Probabilidad de movimientos en masa, deslizamientos traslacionales, afectaciones por flujos superficiales, caídas, desprendimientos, posibles daños severos a construcciones, carretables, vías principales, y redes de servicios públicos. 4. Restricción por movimientos en masa. 5. Dentro de estas zonas se encuentran áreas ocupadas y no ocupadas que para los efectos de planificación requieren un manejo diferenciado.	
ÁREAS OCUPADAS	
Categoría del suelo	Urbano
Ocupación	No se permiten nuevas áreas construidas o ampliación de las existentes en aquellas zonas donde los estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo y los planes estratégicos de intervención para el mejoramiento integral del hábitat para la comuna 14 determinen su reubicación. Los predios o áreas en que existan construcciones que se deban reubicar, se consideran suelos de protección y tendrán manejo de zonas verdes no ocupables y/o parques cuya intervención, recuperación y sostenibilidad debe desarrollarse de acuerdo con la priorización establecida en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres. Los predios que los mencionados estudios identifiquen como aptos para ocupación y construcción podrán desarrollarse según lo establecido en los respectivos planes estratégicos.
Estudios técnicos específicos	Estudios detallados de vulnerabilidad y riesgo para zonas no estudiadas, coordinados por el municipio y con la participación de la autoridad ambiental y las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado de acuerdo con lo establecido en el artículo denominado "priorización de acciones para la gestión del riesgo" del presente Plan, y en concordancia con el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres. Planes estratégicos de intervención para el mejoramiento integral del hábitat, coordinados por el municipio y con la participación de la autoridad ambiental, de acuerdo con lo establecido en el artículo denominado "priorización de acciones para la gestión del riesgo" del presente Plan, y en concordancia con el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres.
Acciones de prevención, mitigación y control.	Obras de estabilización local* Obras de mejoramiento integral sobre zonas públicas y privadas de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo denominado "definición de tratamiento de mejoramiento integral y modalidades" del presente Plan. Acciones de educación y participación social para la gestión del riesgo de desastres según lo establecido en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo y los Planes de Acción de la autoridad ambiental.
Directrices específicas.	Se deben aplicar las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, entre otros de acuerdo con la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB o la norma que la modifique, adicione o sustituya, y lo contemplado en la NSR-10 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.
ÁREAS NO OCUPADAS	
Categoría del suelo	Urbano de Protección.
Ocupación	No se permite
Acciones a desarrollar	Las acciones determinadas para los suelos de protección
Acciones de mitigación	Obras de estabilización local para prevenir aumento en la criticidad*
* Corresponde a implementación de acciones a cargo del municipio, la autoridad ambiental, las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado cuando se trate de zonas públicas, y a los propietarios de predios privados cuando se localice en predios de su propiedad.	

Fuente: POT Acuerdo 011 de 2014 Ficha normativa F-13 (Plano 06. Zonificación de restricciones a la ocupación).

4.4.9 Área mínima de Lote

Con respecto al área objeto de estudio, ninguna unidad predial privada puede edificarse o subdividirse, con un área mínima de loteo a la establecida en el presente Estudio Urbanístico Final y debe contar con frente sobre vía pública peatonal paso vehicular restringido y vía

	ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	Código: F-DPM-1230-238,37-030
		Versión: 0.0
		Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023
		Página 86 de 136

peatonal, cumpliendo además con las áreas mínimas ocupadas definidas por la normatividad, para lo cual, se consideran como espacios mínimos habitables al interior de la unidad predial privada, los definidos en la guía de asistencia técnica para vivienda de interés social de minvivienda¹, los cuales corresponden a: dormitorio, cocina, baño, ropas, comedor, y área salón múltiple.

Por lo anterior, el área mínima de loteo de la unidad predial privada para vivienda unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar se establece de sumar el área mínima ocupada de la unidad predial privada más el aislamiento posterior establecido en el presente estudio, tal y como se muestra en el cuadro a continuación:

Tabla 8. AREA MINIMA DEL LOTE VIVIENDA BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR

USO DEL SUELO		ÁREA MÍNIMA OCUPADA	AISLAMIENTO POSTERIOR	AREA MINIMA DEL LOTE	FRENTE MÍNIMO DE LOTE
VIS (Vivienda de Interés Social) Dentro del marco de los procesos de legalización urbanística.	Unidad predial privada (vivienda Bifamiliar y Multifamiliar)	36,00 mts2	5,00 mts2 (2.5 ml x 2 ml)	<u>41 mts2</u>	3,5 ml

Fuente: Elaborado por el Contratista

Así mismo, el área mínima del lote de la unidad predial privada para vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar, deberá cumplir con la normatividad POT y Según la NSR-10.

4.4.10 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.

Tabla 9. AISLAMIENTOS

TIPO DE VIVIENDA	ÁREA MÍNIMA	DIMENSIONES
UNIFAMILIAR	5 mts2	2.5 ml x 2 ml
BIFAMILIAR	5 mts2	2.5 ml x 2 ml
MULTIFAMILIAR	5 mts2	2.5 ml x 2 ml

Fuente: Elaborado por el Contratista.

4.4.11 Franjas de Accesibilidad privadas.

Franja funcional de uso obligatorio de carácter privada determinadas en el plano VMP-4 “Plano de zonas de reserva para el desarrollo de infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios”, ubicadas entre el paramento de la edificación y la franja de circulación Peatonal o andén (espacio público), destinadas exclusivamente a sortear los cambios de nivel entre la franja de circulación peatonal y el acceso a las viviendas.

Dentro de las franjas de accesibilidad privadas se permitirá exclusivamente las siguientes condiciones:

¹ Fuente: Guías de Asistencia Técnica para Vivienda de Interés Social | Minvivienda, tomo 1. Capítulo, determinantes del diseño arquitectónico de las viviendas. 5.4 Programas de espacios habitacionales.



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 87 de 136

1. Se permitirá los voladizos con las medidas existentes sobre estas franjas de accesibilidad, sobre franjas de Circulación o andenes, sobre las zonas verdes con las medidas construidas actualmente al momento de la regularización.
2. Se permite escaleras para acceder desde los voladizos del segundo piso al tercer piso siempre y cuando no superen el ancho del voladizo existente y debe estar avalado por un ingeniero civil y cumplir con la norma sismo resistente 10 (NSR 10) o norma que lo modifique.
3. Se permite la localización, construcción y saneamiento de las redes de servicio públicos (agua, luz, gas natural, alcantarillado, telecomunicación, y alumbrado público) por lo cual la empresa prestadora de servicio deberá realizar los respectivos mantenimientos y el propietario deberá dar los permisos respectivos.
4. Los propietarios de los predios que contiene franjas de accesibilidad privada para acceder a sus viviendas, deberán velar por la conservación, sostenimiento y/o mejoramiento de los elementos permitidos.
5. Se permite el endurecimiento de estas franjas.
6. En predios ubicados en áreas de actividad residencial en los que exista una vivienda Unifamiliar, Bifamiliar o Multifamiliar, se permite el cerramiento con una altura máxima de un metro con ochenta centímetros (1.80 m), este cerramiento debe hacerse de manera que permita la integración visual de los espacios libres privados y edificaciones al espacio público adyacente y genere transparencia entre el paramento de construcción y la vía pública mediante el uso exclusivo de mallas o rejas sin zócalo o antepecho, con noventa y cinco por ciento (95%) de transparencia que permita la integración visual.
7. No podrán ser construidas cubiertas en ningún tipo de material sobre esta franja (teja plástica, domos, tejas de barro y machimbre, etc. (solo se permite el voladizo existente).
8. Se permiten desniveles o pocos escalones máximos (6 huellas), para superar el acceso desde la franja de Circulación Pública o andenes hasta el nivel de paramento del predio.

Dentro de las franjas de accesibilidad públicas NO se permitirá las siguientes condiciones:

1. En dichas franjas no puede adecuarse ni construirse columnas (metálicas o en concreto).
2. Después del voladizo del primer piso no podrá haber carpas o cubiertas de ningún tipo de material.
3. No se podrá construir escaleras de acceso del primer a segundo piso en ningún tipo de material que obstaculice el tránsito peatonal, estas deberán ajustarse dentro del paramento de construcción.
4. Construcción de sótanos o semisótanos.
5. La localización de contenedores o cuartos de basuras.
6. La construcción o localización de parrillas, asaderos, hornos, refrigeradores, módulos de ventas, muebles para el desarrollo de actividades comerciales o de servicios, vitrinas o similares.
7. Su ocupación para la exhibición de mercancías, el almacenamiento de productos o mercancías, o para la actividad de cargue y descargue.
8. Todo tipo de publicidad exterior visual, que no sea el aviso de una actividad comercial permitida que sea compatible con el área de actividad.
9. Instalación de antenas de comunicaciones.
10. La instalación de altavoces, parlantes, y la utilización de equipos emisores de sonido de cualquier tipo asociado a los usos desarrollados en el interior del predio.

4.4.12 Voladizos

Se definen con fundamento en el análisis del sector, y se reconocerá la medida existente siempre que esta no supere 1,0mt al momento del trámite de Reconocimiento de la Existencia de una Edificación. Con respecto a nuevos desarrollos de lotes edificables, NO

	ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	Código: F-DPM-1230-238,37-030
		Versión: 0.0
		Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023
		Página 88 de 136

edificados dentro del polígono objeto de legalización, el voladizo máximo será de 1,0 metro a aprobar en la respectiva Licencia de Construcción.

4.4.13 Cuotas de Parqueo

De conformidad al artículo 1 del Decreto 1333 de 2020 que modifica el Capítulo 4 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, específicamente en su párrafo único, del artículo 2.2.6.4.2.6 compensaciones, del Decreto nacional 1077 de 2015, “*Cuando se trate del reconocimiento de viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados, los municipios (..) tendrán la facultad de no exigir las compensaciones previstas en las normas municipales*”, como de igual manera, en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, en el artículo 361 párrafo 3 define “*En los procesos de legalización de barrios o proyectos de mejoramiento integral, la Secretaria de Planeación definirá la norma particular sobre exigencia de cupos de parqueo*”, En consecuencia se establece para el asentamiento denominado Vegas de Morrórico - El Plan, la NO exigencia de cuotas de parqueo por tanto que las áreas contempladas para uso público, como así mismo, las áreas privadas edificadas, no cumplen con las especificaciones técnicas requeridas para la destinación a este uso.

4.5 Programas, operaciones y proyectos estructurantes

Se establecen en virtud del Plan de ordenamiento Territorial vigente, con el objeto de dar prioridad a los proyectos estructurantes contemplados por parte de la administración municipal definidos como operaciones Urbanas estratégicas por el POT en función de la consolidación del ordenamiento municipal, de conformidad al artículo 464, cuadro 105 del Acuerdo 011 de 2014, así:

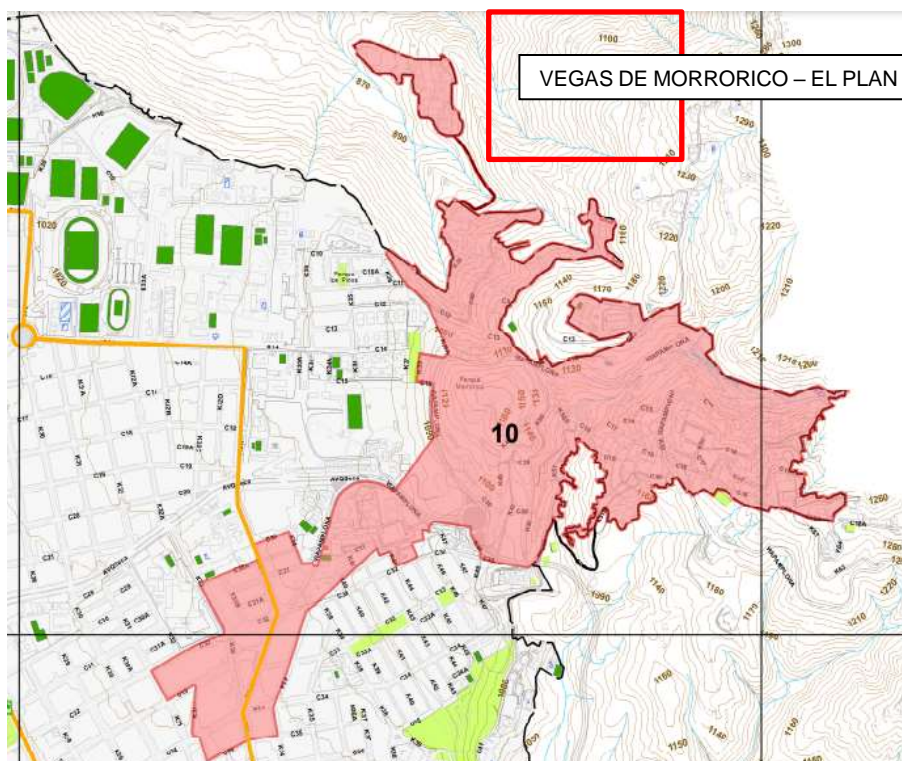
Tabla 10. Cuadro N° 105. Operaciones Urbanas Estratégicas - POT vigente.

OPERACIÓN	OBJETIVOS	PROPUESTAS DE ACTUACIONES PRIORITARIAS
10.Morrórico - Guarín	<p>Mejorar integralmente a partir de acciones de reordenación o adecuación aplicables a los sectores de Buenavista, Buenos Aires, Miraflores, Albania, Morrórico, Vegas de Morrórico, El Diviso, Los Sauces; buscando corregir las deficiencias urbanísticas, que apunten a la construcción y cualificación del espacio público, las dotaciones e infraestructuras, las condiciones de habitabilidad, la legalización de la tenencia, el reconocimiento de la edificación, el mejoramiento de las viviendas, y el reforzamiento estructural, derivada de la forma de ocupación informal.</p> <p>Consolidar urbanísticamente los sectores de Galán, Los Tejados, que pertenecen a urbanizaciones, conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que mantiene sus características urbanas, viales, espacio público, dotacionales y ambientales y deben conservarse como orientación de los procesos de construcción.</p> <p>Reactivar los sector urbano especial de Galán, La Aurora y El prado, mediante la concurrencia de acciones, dada la mezcla de condiciones y usos existentes.</p>	<p>a) Generación de espacio público y localización de equipamientos, complementando las actuaciones del Sistema Integrado de Transporte Masivo.</p> <p>b) Reordenamiento de la movilidad peatonal, con cualificación del espacio público correspondiente.</p> <p>c) Conformación espacial de los ámbitos donde se localiza la infraestructura del Sistema de Transporte Masivo.</p> <p>d) Recuperación de elementos de la Estructura Ecológica Principal e integración de los mismos al sistema de espacio público (Parte alta de Quebrada La Iglesia, Parque del Agua y áreas de ladera).</p> <p>e) Cualificación de sectores de mejoramiento integral, a partir de su integración espacial y funcional con la infraestructura de transporte.</p> <p>f) Formulación de un plan estratégico de intervención para el mejoramiento integral del hábitat de la Comuna 14 a partir de los estudios de vulnerabilidad y riesgo.</p> <p>g) Construcción de un terminal satélite de transbordo en el costado sur de la salida a Cúcuta, que puedan ser manejados y controlados tanto administrativa como financieramente por la Terminal de Transportes Central y METROLINEA</p>

Fuente: POT Acuerdo 011 de 2014. (Artículo 464°).

Como, de igual manera, se evidencia en los planos que hacen parte integral del POT en su componente Urbano, concretamente en el plano denominado U-8 de la siguiente manera:

Ilustración 34. COMPONENTE URBANO. PLANO U-8. OPERACIONES URBANAS ESTRATÉGICAS POT vigente



Fuente: Acuerdo 011 de 2014. Componente Urbano. Plano U-8 Operaciones Urbanas Estratégicas.

4.6 Acciones de mejoramiento previstas

Con fundamento en el Acuerdo 011 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial vigente, se establecen las siguientes consideraciones como acciones de mejoramiento previstas para el área objeto de legalización en virtud de los siguientes artículos del presente acuerdo:

“Artículo 34º. Acciones para garantizar la prestación de los servicios públicos. Con el fin de garantizar el acceso de todos los habitantes a los servicios públicos domiciliarios básicos, se adoptan las siguientes acciones:


(...)

3. Coordinar las acciones del municipio con los prestadores de servicios públicos para completar el sistema de servicios públicos en los sectores carentes de los mismos.

Artículo 221º. (...)

2. Mejoramiento integral de reordenamiento (TMI-2). (...)

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

	ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	Código: F-DPM-1230-238,37-030
		Versión: 0.0
		Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023
		Página 90 de 136

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 expedido por la Secretaría de Planeación municipal. (Subrayado fuera de texto)

Artículo 232°. Manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de la Zona 3. El manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas de esta zona se sujeta a las siguientes condiciones:


Tabla 11. Ficha Técnica Zona 3: Condiciones de manejo de las áreas ocupadas y no ocupadas.}

ÁREAS OCUPADAS	
Categoría del suelo	Urbano
Ocupación	No se permiten nuevas áreas construidas o ampliación de las existentes en aquellas zonas donde los estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo y los planes estratégicos de intervención para el mejoramiento integral del hábitat para la comuna 14 determinen su reubicación. Los predios o áreas en que existan construcciones que se deban reubicar, se consideran suelos de protección y tendrán manejo de zonas verdes no ocupables y/o parques cuya intervención, recuperación y sostenibilidad debe desarrollarse de acuerdo con la priorización establecida en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres. Los predios que los mencionados estudios identifiquen como aptos para ocupación y construcción podrán desarrollarse según lo establecido en los respectivos planes estratégicos.
Estudios técnicos específicos	Estudios detallados de vulnerabilidad y riesgo para zonas no estudiadas, coordinados por el municipio y con la participación de la autoridad ambiental y las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado de acuerdo con lo establecido en el Artículo 51° "Priorización de acciones para la gestión del riesgo" del presente Plan, y en concordancia con el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres. Planes estratégicos de intervención para el mejoramiento integral del hábitat, coordinados por el municipio y con la participación de la autoridad ambiental, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 51° "Priorización de acciones para la gestión del riesgo" del presente Plan, y en concordancia con el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres.
Acciones de prevención, mitigación y control.	Obras de estabilización local* Obras de mejoramiento integral sobre zonas públicas y privadas de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 2 del Artículo 221° "Definición de tratamiento de mejoramiento integral y modalidades" del presente Plan. Acciones de educación y participación social para la gestión del riesgo de desastres según lo establecido en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo y los Planes de Acción de la autoridad ambiental.
Directrices específicas.	Se deben aplicar las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, entre otros de acuerdo con la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB o la norma que la modifique, adicione o sustituya, y lo contemplado en la NSR-10 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.
ÁREAS NO OCUPADAS	
Categoría del suelo	Urbano de Protección.
Ocupación	No se permite
Acciones a desarrollar	Las acciones determinadas para los suelos de protección.
Acciones de mitigación	Obras de estabilización local para prevenir aumento en la criticidad*
* Corresponde a implementación de acciones a cargo del municipio, la autoridad ambiental, las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado cuando se trate de zonas públicas, y a los propietarios de predios privados cuando se localice en predios de su propiedad.	

Fuente: POT Acuerdo 011 de 2014, artículo 232.

En consecuencia, Conforme al presente estudio urbanístico final elaborado para el barrio Vegas de Morrórico - El Plan, se determinarán entre otras las siguientes acciones:

- Mejoramiento de la infraestructura vial.
- Mejoramiento y condiciones de redes de servicio público.
- Generación de zonas verdes y equipamiento comunal público.
- Acciones de control urbano.
- Acciones de mejoramiento previstas con relación a la categoría de vulnerabilidad, las cuales estarán encaminadas a realización de las obras de mitigación establecidas para la zona.
- El respectivo reforzamiento de las edificaciones que lo necesiten acorde al Reglamento Colombiano de Construcción Sismoresistente (NSR 10) o la norma que lo modifique o sustituya, el cual deberá ser adelantado por el propietario de la vivienda bajo la supervisión de personal técnico capacitado para dichas labores, o

	ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	Código: F-DPM-1230-238,37-030
		Versión: 0.0
		Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023
		Página 91 de 136

por parte de los promotores bien sea propietarios y/o comunidad organizada, conforme lo establecido el Estudio de Amenaza Vulnerabilidad y Riesgo realizado por la firma consultora, y consolidado para el área objeto de estudio en el numeral 4.2 del presente documentó.

Las acciones anteriormente definidas, deberán ser tenidas en cuenta en los Planes de Desarrollo municipal para la consecución de lo aquí previsto.

Ilustración 35. VMP-12. PLANO ACCIONES DE MEJORAMIENTO PREVISTAS.



Fuente: Elaborado por el Contratista

4.7 Obligaciones resultantes del proceso de legalización

Con respecto al proceso de legalización, el artículo 2 del Decreto reglamentario 149 de 2020, que modifica el capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, particularmente en su “Artículo 2.2.6.5.1.1. establece lo siguiente:

“Iniciativa del proceso de legalización urbanística. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 48 de la Ley 9 de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el proceso de legalización se podrá iniciar de oficio por la autoridad municipal o distrital facultada para el efecto o por solicitud de la parte interesada.

Corresponderá a la parte interesada asumir las obligaciones del proceso de legalización urbanística.

Entiéndase por parte interesada, al urbanizador, el enajenante, la comunidad interesada o los propietarios de los terrenos.” (Subrayado fuera de texto)


En tal sentido, el artículo 2.2.6.5.1.3. del mismo cuerpo normativo, define:

“(…)

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

(…)

4. Plano de levantamiento del loteo actual, (...) Estos planos deberán incluir entre otros aspectos, la delimitación de los espacios públicos, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos que se constituirán a favor del respectivo municipio o distrito y la regularización urbanística propuesta,

	ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	Código: F-DPM-1230-238,37-030
		Versión: 0.0
		Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023
		Página 92 de 136

que establezca las obligaciones y compromisos de las partes.” (Subrayado fuera de texto)

Como así mismo, el artículo 2.2.6.5.2.2. reza:

“Vinculación del urbanizador, el propietario y terceros interesados. Cuando el trámite de legalización sea iniciado por personas diferentes al urbanizador o el propietario del predio o predios de mayor extensión, una vez se expida el acto administrativo que define la procedencia del trámite de legalización previsto en el artículo anterior, la autoridad competente, mediante correo certificado, comunicará al urbanizador o propietario inscrito de acuerdo con lo indicado por el interesado, sobre la iniciación del proceso y lo citará para que comparezca y se haga parte dentro del trámite administrativo para hacer valer sus derechos y determinar la forma en que se hará la entrega de las áreas que conforman el espacio público, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos.” (subrayado fuera de texto)

Adicionalmente en su artículo 2.2.6.5.2.5. Resolución de legalización, en el párrafo 3 se precisa:

“Para todos los efectos legales, las áreas definidas como espacios públicos, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos en la resolución de legalización y aprobados en el plano de loteo que se adopte, quedaran afectas a esta destinación y uso específico, aun cuando permanezcan dentro de predios privados.”

De igual manera, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, Acuerdo 011 de 2014, en el artículo 203 define las cesiones públicas obligatorias como las *“cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno 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. Estas cesiones son:*

- 1. Las áreas para la malla vial local y redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de los predios objeto del proceso de desarrollo urbanístico. Todo urbanizador debe construir y ceder al municipio las infraestructuras correspondientes a la malla vial local con todos los componentes del perfil vial; y a quien corresponda, las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de la urbanización. Estas áreas no se contabilizan como parte de las Cesiones Tipo A.*
- 2. Cesiones Tipo A. Están destinadas a la construcción de espacio público para parques y equipamientos colectivos públicos. (...)*

En consecuencia, son obligaciones del titular del globo de terreno y la comunidad responsable, las que a continuación se relacionan:

- Intervenciones del Programa de Mejoramiento Integral. La comunidad responsable deberá coordinar con la administración municipal, las intervenciones del Programa de Mejoramiento Integral.
- El titular deberá tramitar, suscribir y registrar la escritura pública y/o adelantar el trámite que corresponda de saneamiento y cesión de las áreas públicas a título gratuito a favor del Municipio de Bucaramanga, adicionalmente a realizar la entrega material obligatoria al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, o la oficina que haga sus veces, de las correspondientes cesiones establecidas en la presente resolución; lo anterior, de conformidad Decreto 0048 de 2017, *“Por el cual se establece un procedimiento para la entrega, titulación y toma de posesión de las zonas de cesión obligatorias gratuitas y demás bienes destinados*



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

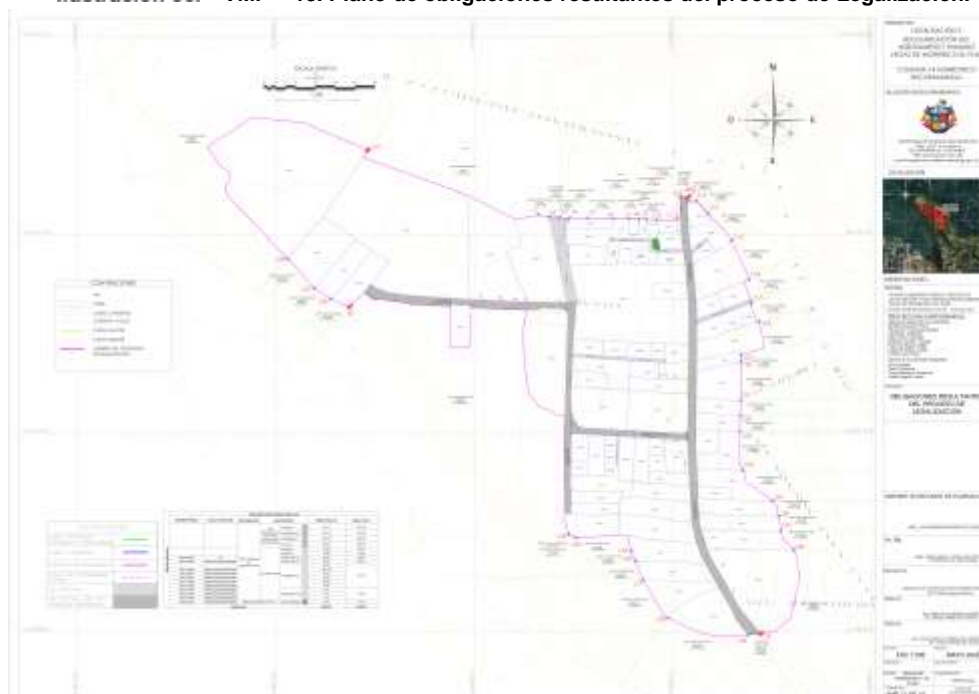
Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 93 de 136

al uso público aprobados en los procesos de legalización de asentamientos humanos y se dictan otras disposiciones.”, como así mismo, lo establecido en el Decreto Nacional 1783 de 2021, en sus artículos 33 y 34 que modifican el artículo 2.2.6.1.4.6 y el artículo 2.2.6.1.4.7 respectivamente “de la Sección 4 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015(...).”

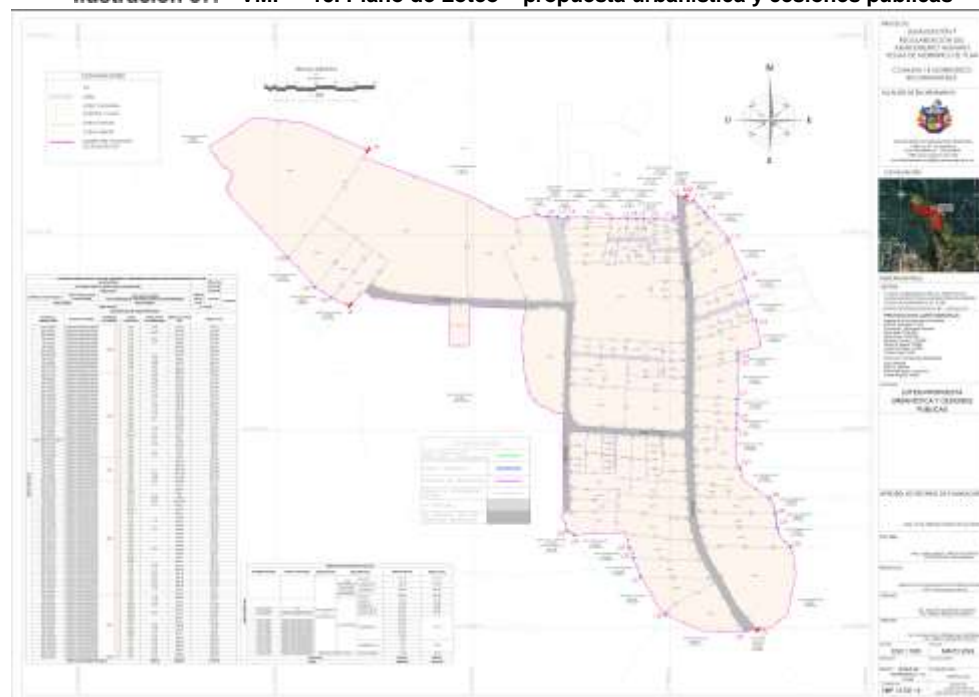
- El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP o la oficina que haga sus veces, en compañía de la Secretaría de Planeación adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las zonas de uso públicos identificadas en el Plano No. VMP-13. “Plano obligaciones resultantes del proceso de legalización” y VMP-15. “Plano loteo - propuesta urbanística y cesiones públicas”, este último definido en el capítulo 5 del presente Estudio Urbanístico Final.

Ilustración 36. VMP – 13. Plano de obligaciones resultantes del proceso de Legalización.




Fuente: Elaborado por el Contratista.

Ilustración 37. VMP – 15. Plano de Loteo – propuesta urbanística y cesiones públicas



Fuente: Elaborado por el Contratista

	ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	Código: F-DPM-1230-238,37-030
		Versión: 0.0
		Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023
		Página 94 de 136

TITULO III - FORMULACIÓN

CAPITULO 5

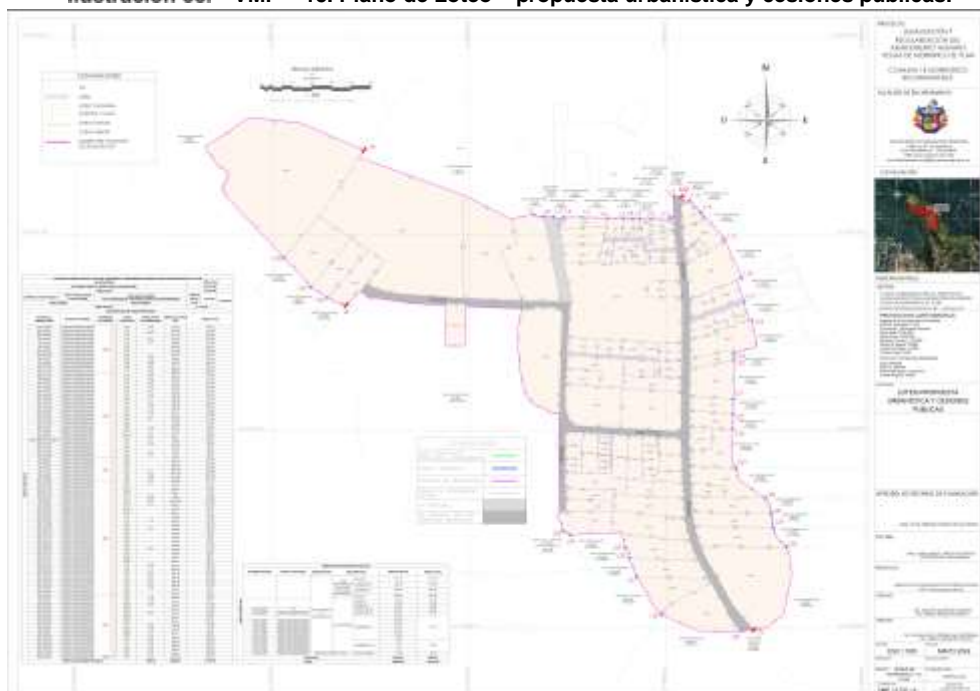
5.1 PLANO DEFINITIVO DE LOTEOS, ESPACIOS PÚBLICOS A ENTREGAR, VÍAS PÚBLICAS, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, EQUIPAMIENTOS Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA; OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DE LAS PARTES.

De conformidad con lo expuesto en el análisis y diagnóstico elaborado en los numerales que le anteceden a este, contenidos en el presente Estudio Urbanístico Final para el asentamiento denominado Vegas de Morrórico – El Plan; como así mismo, lo consagrado en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, Acuerdo 011 de 2014, especialmente en su artículo “*Artículo 221º. Definición de tratamiento de mejoramiento integral y modalidades. (...), Numeral 2. Mejoramiento integral de reordenamiento (TMI-2). (...),*” parágrafo 1, el cual establece:

“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 expedido por la Secretaría de Planeación municipal. (Subrayado fuera de texto)

Como, de igual manera, y de conformidad con lo establecido en el artículo 2 del Decreto reglamentario 149 de 2020, que modifica el capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en su “*Artículo 2.2.6.5.2.3. Definición de las condiciones urbanísticas y estudio urbanístico final. (...) numeral 5. Plano definitivo de loteo en el que se identifiquen los espacios públicos a entregar, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos y la regularización urbanística, así como las obligaciones y compromisos de las partes. (...)*”; se definen las condiciones urbanísticas a las que se sujetará el asentamiento objeto de legalización, así:

Ilustración 38. VMP – 15. Plano de Loteo – propuesta urbanística y cesiones públicas.



Fuente: Elaborado por el Contratista



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 95 de 136

5.1.1 Polígono de legalización y cuadro de áreas general y detallado

Con base en el estudio de títulos y levantamiento topográfico elaborado por el equipo interdisciplinario de Legalización, adscrito a la secretaria de planeación, el polígono de legalización y regularización urbanística sobre la cual se aplica la normatividad aquí descrita corresponde a

Tabla 12. CUADRO DE ÁREAS GENERAL DEL DESARROLLO URBANISTICO VEGAS DE MORRORICO-EL PLAN.

CUADRO DE ÁREAS DETALLADO DEL DESARROLLO DENOMINADO BARRIO VEGAS DE MORRORICO-EL PLAN								
DESCRIPCIÓN						ÁREA (m2)		
POLÍGONO OBJETO DE ESTUDIO (TOPOGRAFÍA)						30,103.30		
ÁREA NETA						30,103.30		
ZONAS DE USO PÚBLICO	VIAS Y FRANJAS DE CIRCULACION	VIAS PEATONALES CON PASO VEHICULAR RESTRINGIDO				1,816.23	2,323.97	30,103.30
		VIAS PEATONALES				490.31		
ZONA VERDE		ZONA VERDE 1				17.42		
ÁREA PRIVADA						27,779.33		
DESCRIPCIÓN DE ÁREAS PRIVADAS								
MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL	MANZANA CATASTRAL	LOTEO CATASTRAL	FRANJAS DE ACCESIBILIDAD	AREA DE LOTEO (M2)	AREA TOTAL		
300-129815	68001000100020618000	0002	0618	19.72	147.69	167.41		
300-130911	68001000100020617000		0617	21.09	155.50	176.59		
300-280003	68001000100020031000		0031		3213.55	3213.55		
300-95759	68001000100020183000		0.183	39.03	331.56	370.59		
300-21691	68001000100020216000		0216	14.11	313.05	327.16		
300-99726	68001000100020224000		0224		550.15	550.15		
300-269529	68001000100020299000		0299		1319.90	1319.90		
300-245878	68001000100020300000		0300	22.11	274.60	296.71		
300-17837	68001000100020305000		0305	12.96	348.22	361.18		
0300-9008	68001000100020959000		0959	84.68	951.53	1036.21		



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 96 de 136

300-241418	680010001 000209640 00		0964	45.01	346.12	391.13
300-279727	680010001 000211330 00		1133	16.53	283.68	300.21
300-227149	680010103 030000170 00	0300	0017	26.90	310.11	337.01
300-99495	680010103 030000160 00		0016	37.92	339.37	377.29
300-258015	680010103 030000180 00		0018	55.60	241.89	297.49
300-258016	680010103 030000150 00		0015	42.25	377.83	420.08
300-179671	680010103 030000190 00		0019	4.90	135.61	140.51
300-130905	680010103 030000140 00		0014	30.73	308.60	339.33
300-179633	680010103 030000200 00		0020	6.17	141.30	147.47
300-120741	680010103 030000130 00		0013	18.72	211.09	229.81
300-171560	680010103 030000210 00		0021	13.42	227.29	240.71
300-101618	680010103 030000120 00		0012	10.15	112.71	122.86
300-131822	680010103 030000060 00		0006	12.41	161.62	174.03
300-131821	680010103 030000070 00		0007	9.83	167.46	177.29
300-212446	680010103 030000050 00		0005		44.98	44.98
300-132101	680010103 030000020 00		0002	11.95	155.50	167.45
300-128871	680010103 030000010 00		0001A	7.51	53.11	60.62
300-128871	680010103 030000010 00		0001B	29.77	90.42	120.19
300-136660 MATRIZ PH	680010103 030009019 01	0901	0.85	79.34	80.19	



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 97 de 136

300-119193	680010103 030000110 00		0011	28.38	166.29	194.67	
300-212447	680010103 030000040 00		0004		37.18	37.18	
300-212445	680010103 030000030 00		0003	9.06	39.97	49.03	
300-201988	680010103 030000080 00		0008	7.15	52.03	59.18	
300-88151	680010103 030100050 00	0301	0005		314.70	314.70	
300-99725	680010103 030100060 00		0006		324.34	324.34	
300-95044	680010103 030100070 00		0007		597.48	597.48	
300-17720	680010103 030100010 00		0001	20.41	3414.19	3434.60	
300-20396	680010103 030100020 00		0002	16.78	1143.55	1160.33	
300-179965	680010103 030100030 00		0003	27.95	849.39	877.34	
300-171209	680010103 030200100 00		0302	0010	8.10	79.77	87.87
300-245722	680010103 030200270 00			0027A		125.16	125.16
300-245722	680010103 030200270 00			0027B		27.42	27.42
300-247322	680010103 030200190 00			0019	24.80	76.65	101.45
300-20495	680010103 030200170 00	0017A		96.97	2007.36	2104.33	
300-20495	680010103 030200170 00	0017B		24.17	113.67	137.84	
300-261304	680010103 030200130 00	0013A			94.03	94.03	
300-261304	680010103 030200130 00	0013B			99.75	99.75	
300-110951	680010103 030200160 00	0016			175.04	175.04	



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 98 de 136

300-202972	680010103 030200140 00	0014	11.18	62.62	73.80
300-117999	680010103 030200150 00	0015		192.65	192.65
300-182110	680010103 030200070 00	0007	8.30	95.83	104.13
300-215573	680010103 030200050 00	0005		49.46	49.46
300-271153	680010103 030200040 00	0004		39.82	39.82
300-271154	680010103 030200030 00	0003		53.24	53.24
300-200703	680010103 030200010 00	0001		118.57	118.57
300-268834	680010103 030200250 00	0025	16.67	101.00	117.67
300-245724	680010103 030200260 00	0026		96.08	96.08
300-247321	680010103 030200280 00	0028A		59.74	59.74
300-247321	680010103 030200280 00	0028B		90.07	90.07
300-245723	680010103 030200180 00	0018	27.28	81.23	108.51
300-236004	680010103 030200240 00	0024	7.79	282.36	290.15
300-184923	680010103 030200230 00	0023	22.01	117.65	139.66
300-129400	680010103 030200220 00	0022	56.20	521.43	577.63
300-137162	680010103 030200200 00	0020	6.25	192.10	198.35
300-129401	680010103 030200210 00	0021	48.67	568.33	617.00
300-223963	680010103 030200060 00	0006	11.59	59.42	71.01
300-204975	680010103 030200020 00	0002		85.11	85.11



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 99 de 136

300-99481	680010103 030300020 00	0303	0002	15.40	195.39	210.79	
300-90192	680010103 030300030 00		0003	12.16	58.11	70.27	
300-204821	680010103 030300050 00		0005A	19.62	96.57	116.19	
300-204821	680010103 030300050 00		0005B		137.02	137.02	
300-204822	680010103 030300060 00		0006A	28.03	96.51	124.54	
300-204822	680010103 030300060 00		0006B		90.48	90.48	
300-204822	680010103 030300060 00		0006C		61.40	61.40	
300-241417	680010103 030300070 00		0007	28.98	90.86	119.84	
300-20812	680010103 030300080 00		0008A	13.88	58.92	72.80	
300-20812	680010103 030300080 00		0008B	13.77	54.32	68.09	
300-203388	680010103 030300090 00		0009	10.00	96.21	106.21	
300-185170	680010103 030300100 00		0010	20.88	286.21	307.09	
300-269528	680010103 030300110 00		0011	18.16	388.60	406.76	
300-102075	680010103 030300040 00		0004	48.68	443.01	491.69	
300-221389	680010103 030300010 00	0001	10.73	98.15	108.88		
300-220975	680010103 030600010 00	0306	0001	21.94	192.85	214.79	
SUBTOTALES ÁREA PRIVADA				1336.26	26443.07	27779.33	
AREAS PÚBLICAS	DESCRIPCIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS						
	NUMERO PREDIAL	CEDULA CATASTRAL	DESTINACIÓN	DESCRIPCIÓN		AREA PUBLICA	ÁREA TOTAL
	-	-	VIAS Y FRANJA DE	VIAS PEATONALES	CALLE 5 CARRER A 36	191.43	191.43
					323.25	323.25	



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 100 de 136

		CIRCULACION	CON PASO VEHICULAR RESTRINGIDO	CARRERA 37	906.55	906.55
				CALLE 4	395.00	395.00
-	-			CALLE 4C	72.30	72.30
				CALLE 4A	12.98	12.98
300-261306	NR			CALLE 4 B (1)	60.26	60.26
300-204821	680010103 030300050 00			CALLE 4 B (2)	58.16	58.16
-	-				44.75	
300-179965	680010103 030100030 00		VIA PEATONAL		106.19	
300-20495	680010103 030200170 00				47.67	
300-110951	680010103 030200160 00			CARRERA 36	37.33	271.21
300-117999	680010103 030200150 00				22.22	
300-200703	680010103 030200010 00				13.05	
300-212445	680010103 030000030 00				7.78	
300-212447	680010103 030000040 00			CARRERA 36 A	6.11	15.40
300-212446	680010103 030000050 00				1.51	
300-261303	680010103 030200080 00	AREA DE CESION TIPO A		ZONA VERDE 1	17.42	17.42
SUBTOTAL					2308.57	2323.97
TOTAL					30087.90	30103.30

Fuente: Elaborado por el Contratista.

Ilustración 39. CUADRO DE ÁREAS DETALLADO DEL DESARROLLO URBANISTICO VEGAS DE MORRORICO-EL PLAN.

CUADRO DE ÁREAS DETALLADO DEL DESARROLLO DENOMINADO BARRIO VEGAS DE MORRORICO- EL PLAN					
DESCRIPCIÓN				ÁREA (m2)	
POLÍGONO OBJETO DE ESTUDIO (TOPOGRAFÍA)				30,103.30	
AFECTACIONES Y/O CONDICIONAMIENTOS	AISLAMIENTO CORONA DE TALUD	55.69		537.88	30,103.30
	AISLAMIENTO BASE DE TALUD	448.98			
	OBRA DE MITIGACION CAISON	33.21			
ÁREA NETA				29,565.42	



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 101 de 136

OBLIGACIONES URBANISTICAS						AREA UTIL	ÁREA AFECTADA POR AISLAMIENTO CORONA, BASE DE TALUD, OBRA DE MITIGACION			
ZONAS DE USO PÚBLICO	VIAS Y FRANJAS DE CIRCULACION				VIAS PEATONALES CON PASO VEHICULAR RESTRICTO	1,414.36	6.87	2,317.10		
					Area Total	1,421.23				
					VIAS PEATONALES	885.31	0.00			
					Area Total	885.31				
	ZONAS VERDES				ZONAS VERDE 1	17.42	0.00			
					Area Total	17.42				
AREA UTIL PRIVADA						27,248.32				
DESCRIPCIÓN DE ÁREAS PRIVADAS										
MATERIA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL	MANZANA CATASTRAL	LOTEO CATASTRAL	FRANJAS DE ACCESIBILIDAD	AREA DE LOTEO (M2)	ÁREA AFECTADA Y/O CONDICIONADA		ÁREA NETA	AREA TOTAL	
						M2	POR			
300-129815	68001000100020618000	0002	0618	19.72	147.69		-	167.41	167.41	
300-130911	68001000100020617000		0617	21.09	155.50		-	176.59	176.59	
300-280003	68001000100020031000		0031		3213.55		-	3213.55	3213.55	
300-95759	68001000100020183000		0183	39.03	331.56		-	370.59	370.59	
300-21691	68001000100020216000		0216	14.11	313.05	9.68	Aislamiento Base de Talud		317.48	327.16
300-99726	68001000100020224000		0224		550.15		-	550.15	550.15	



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 102 de 136

300-269529	6800100 0100020 299000		0299		1319.90	48.15	Aislamiento Base de Talud	1271.75	1319.90
300-245878	6800100 0100020 300000		0300	22.11	274.60	34.51	Aislamiento Base de Talud	262.20	296.71
300-17837	6800100 0100020 305000		0305	12.96	348.22		-	361.18	361.18
0300-9008	6800100 0100020 959000		0959	84.68	951.53	28.84	Obra de mitigación (Caisson)	1007.37	1036.21
300-241418	6800100 0100020 964000		0964	45.01	346.12	69.49	Aislamiento Base de Talud	321.64	391.13
300-279727	6800100 0100021 133000		1133	16.53	283.68		-	300.21	300.21
300-227149	6800101 0303000 017000	0300	0017	26.90	310.11		-	337.01	337.01
300-99495	6800101 0303000 016000		0016	37.92	339.37		-	377.29	377.29
300-258015	6800101 0303000 018000		0018	55.60	241.89	48.82	Aislamiento Corona de Talud	248.67	297.49
300-258016	6800101 0303000 015000		0015	42.25	377.83		-	420.08	420.08
300-179671	6800101 0303000 019000		0019	4.90	135.61		-	140.51	140.51
300-130905	6800101 0303000 014000		0014	30.73	308.60		-	339.33	339.33
300-179633	6800101 0303000 020000		0020	6.17	141.30		-	147.47	147.47
300-120741	6800101 0303000 013000		0013	18.72	211.09		-	229.81	229.81
300-171560	6800101 0303000 021000		0021	13.42	227.29		-	240.71	240.71



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 103 de 136

300-101618	6800101 0303000 012000		0012	10.15	112.71		-	122.86	122.86
300-131822	6800101 0303000 006000		0006	12.41	161.62		-	174.03	174.03
300-131821	6800101 0303000 007000		0007	9.83	167.46		-	177.29	177.29
300-212446	6800101 0303000 005000		0005		44.98		-	44.98	44.98
300-132101	6800101 0303000 002000		0002	11.95	155.50		-	167.45	167.45
300-128871	6800101 0303000 001000		0001A	7.51	53.11		-	60.62	60.62
300-128871	6800101 0303000 001000		0001B	29.77	90.42			120.19	120.19
300-136660 MATRIZ PH	6800101 0303000 901901		0901	0.85	79.34		-	80.19	80.19
300-119193	6800101 0303000 011000		0011	28.38	166.29		-	194.67	194.67
300-212447	6800101 0303000 004000		0004		37.18		-	37.18	37.18
300-212445	6800101 0303000 003000		0003	9.06	39.97		-	49.03	49.03
300-201988	6800101 0303000 008000		0008	7.15	52.03		-	59.18	59.18
300-88151	6800101 0303010 005000	0301	0005		314.70		-	314.70	314.70
300-99725	6800101 0303010 006000		0006		324.34		-	324.34	324.34
300-95044	6800101 0303010 007000		0007		597.48		-	597.48	597.48
300-17720	6800101 0303010 001000		0001	20.41	3414.19		-	3434.60	3434.60
300-20396	6800101 0303010 002000		0002	16.78	1143.55		-	1160.33	1160.33
300-179965	6800101 0303010 003000		0003	27.95	849.39		-	877.34	877.34
300-171209	6800101 0303020 010000		0302	0010	8.10	79.77		-	87.87



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 104 de 136

300-245722	6800101 0303020 027000	0027A		125.16		-	125.16	125.16
300-245722	6800101 0303020 027000	0027B		27.42			27.42	27.42
300-247322	6800101 0303020 019000	0019	24.80	76.65		-	101.45	101.45
300-20495	6800101 0303020 017000	0017A	96.97	2007.36		-	2104.33	2104.33
300-20495	6800101 0303020 017000	0017B	24.17	113.67			137.84	137.84
300-261304	6800101 0303020 013000	0013A		94.03		-	94.03	94.03
300-261304	6800101 0303020 013000	0013B		99.75			99.75	99.75
300-110951	6800101 0303020 016000	0016		175.04		-	175.04	175.04
300-202972	6800101 0303020 014000	0014	11.18	62.62		-	73.80	73.80
300-117999	6800101 0303020 015000	0015		192.65		-	192.65	192.65
300-182110	6800101 0303020 007000	0007	8.30	95.83		-	104.13	104.13
300-215573	6800101 0303020 005000	0005		49.46		-	49.46	49.46
300-271153	6800101 0303020 004000	0004		39.82		-	39.82	39.82
300-271154	6800101 0303020 003000	0003		53.24		-	53.24	53.24
300-200703	6800101 0303020 001000	0001		118.57		-	118.57	118.57
300-268834	6800101 0303020 025000	0025	16.67	101.00		-	117.67	117.67
300-245724	6800101 0303020 026000	0026		96.08		-	96.08	96.08
300-247321	6800101 0303020 028000	0028A		59.74		-	59.74	59.74
300-247321	6800101 0303020 028000	0028B		90.07			90.07	90.07



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 105 de 136

300-245723	6800101 0303020 018000		0018	27.28	81.23		-	108.51	108.51
300-236004	6800101 0303020 024000		0024	7.79	282.36		-	290.15	290.15
300-184923	6800101 0303020 023000		0023	22.01	117.65		-	139.66	139.66
300-129400	6800101 0303020 022000		0022	56.20	521.43		-	577.63	577.63
300-137162	6800101 0303020 020000		0020	6.25	192.10		-	198.35	198.35
300-129401	6800101 0303020 021000		0021	48.67	568.33		-	617.00	617.00
300-223963	6800101 0303020 006000		0006	11.59	59.42		-	71.01	71.01
300-204975	6800101 0303020 002000		0002		85.11		-	85.11	85.11
300-99481	6800101 0303030 002000	0303	0002	15.40	195.39		-	210.79	210.79
300-90192	6800101 0303030 003000		0003	12.16	58.11		-	70.27	70.27
300-204821	6800101 0303030 005000		0005A	19.62	96.57		-	116.19	116.19
300-204821	6800101 0303030 005000		0005B		137.02	58.57	Aislamiento Base de Talud	78.45	137.02
300-204822	6800101 0303030 006000		0006A	28.03	96.51		-	124.54	124.54
300-204822	6800101 0303030 006000		0006B		90.48		-	90.48	90.48
300-204822	6800101 0303030 006000		0006C		61.40	48.72	Aislamiento Base de Talud	12.68	61.40
300-241417	6800101 0303030 007000		0007	28.98	90.86		-	119.84	119.84
300-20812	6800101 0303030 008000		0008A	13.88	58.92		-	72.80	72.80
300-20812	6800101 0303030 008000		0008B	13.77	54.32			68.09	68.09



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 106 de 136

300-203388	6800101 0303030 009000		0009	10.00	96.21		-	106.21	106.21
300-185170	6800101 0303030 010000		0010	20.88	286.21	38.29	Aislamiento Base de Talud	268.80	307.09
300-269528	6800101 0303030 011000		0011	18.16	388.60	4.37	Obra de mitigación (Caisson)	360.56	406.76
						41.83	Aislamiento Base de Talud		
300-102075	6800101 0303030 004000		0004	48.68	443.01	99.74	Aislamiento Base de Talud	391.95	491.69
300-221389	6800101 0303030 001000		0001	10.73	98.15		-	108.88	108.88
300-220975	6800101 0303060 001000	0306	0001	21.94	192.85		-	214.79	214.79
SUBTOTALES ÁREA PRIVADA				1336.26	26443.07	531.01	-	27248.32	27779.33
DESCRIPCIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS									
NUMERO PREDIAL	CEDULA CATASTRAL	DESTINACIÓN	DESCRIPCIÓN	ÁREA AFECTADA Y/O CONDICIONADA		ÁREA NETA	AREA TOTAL		
				M2	POR:				
-	-	VIAS PEATONALES CON PASO VEHICULAR RESTRINGIDO	CALLE 5	0.00	-	191.43	191.43		
			CARRERA 36	6.87	Aislamiento Corona de Talud	316.38	323.25		
			CARRERA 37	0.00	-	906.55	906.55		
-	-	VIAS Y FRANJA DE CIRCULACION	CALLE 4	0.00	-	395.00	395.00		
			CALLE 4C	0.00	-	72.30	72.30		
			CALLE 4A	0.00	-	12.98	12.98		
300-261306	NR		CALLE 4 B (1)	0.00		60.26	60.26		
300-204821	6800101 0303030 005000		VIA PEATONAL	CALLE 4 B (2)	0.00	-	58.16	58.16	
-	-						44.75		
300-179965	6800101 0303010 003000			CALLE 36	0.00	-	106.19	271.21	
300-20495	6800101 0303020 017000					47.67			



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 107 de 136

300-110951	6800101 0303020 016000						37.33	
300-117999	6800101 0303020 015000						22.22	
300-200703	6800101 0303020 001000						13.05	
300-212445	6800101 0303000 003000						7.78	
300-212447	6800101 0303000 004000			CALLE 36 A	0.00	-	6.11	15.40
300-212446	6800101 0303000 005000						1.51	
300-261303	6800101 0303020 008000	AREA DE CESION TIPO A	ZONA VERDE 1		0.00	-	17.42	17.42
SUBTOTAL					6.87	-	2317.10	2323.97
TOTAL					537.88	-	29565.42	30103.30

Fuente: Elaborado por el Contratista.

5.1.2 Áreas privadas

Corresponden a aquellas áreas que, por su destinación dentro del polígono estudiado, se definen de uso privado dentro del marco de la legalización para el asentamiento Vegas de Morrórico - El Plan; las mismas, fueron identificadas en la etapa de procedencia del proceso con la codificación asignada en los estudios de AVR, producto del contrato suscrito entre el Municipio de Bucaramanga y el contratista **CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 (2022)**, lo cual se observa en el plano denominado VMP-1 PLANO DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO, no obstante, a partir de la etapa correspondiente a la definición de las condiciones urbanísticas finales a las que se sujetará el asentamiento objeto de legalización, será actualizada la respectiva identificación de los lotes de uso privado para todos los efectos de la presente actuación, como se muestra a continuación:

Tabla 13. ACTUALIZACION DE LA IDENTIFICACION DE LOTES PRIVADOS.

LOTEO ACTUAL		LOTEO AVR
EUF 2024		
MANZANA	PREDIO	
0002	0031A	8-3-11
0002	0031B	8-3-12
0002	0183A	8-4-21
0002	0183B	8-4-21
0002	0183C	8-4-21
0002	0216A	NR
0002	0216B	8-4-27
0002	0216C	8-4-26
0002	0224A	8-1-1
0002	0224B	8-1-1
0002	0299A	8-4-33
0002	0299B	8-4-33
0002	0300A	8-4-31
0002	0300B	8-4-31
0002	0305	8-1-2



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 108 de 136

0002	0617	8-4-23
0002	0618A	8-4-22
0002	0618B	8-4-22
0002	0959A	NR
0002	0959B	8-3-2
0002	0959C	8-3-1
0002	0959D	8-3-1
0002	0964A	8-4-19
0002	0964B	8-4-19
0002	1133A	8-4-25
0002	1133B	8-4-25
0002	1133C	8-4-24
0300	0901	8-1-10
0300	0019A	8-1-20
0300	0019B	8-1-20
0300	0020A	8-1-19
0300	0020B	8-1-19
0300	0020C	8-1-19
0300	0008	8-1-10
0300	0007	8-1-11
0300	0012	8-1-7
0300	0003	8-1-13
0300	0002	8-1-14
0300	0006	8-1-12
0300	0021A	8-1-18
0300	0021B	8-1-18
0300	0013A	8-1-6
0300	0013B	8-1-6
0300	0017A	8-1-2
0300	0017B	8-1-2
0300	0011A	8-1-9
0300	0011B	8-1-8
0300	0014A	8-1-5
0300	0014B	8-1-5
0300	0001A	8-1-17
0300	0001B	8-1-15
0300	0016A	NR
0300	0016B	8-1-3
0300	0015A	NR
0300	0015B	8-1-4
0300	0015C	8-1-4
0300	0015D	8-1-4
0300	0018A	NR
0300	0018B	8-1-21
0300	0018C	8-1-21
0300	0018D	8-1-22
0300	0018E	8-1-23
0300	0018F	8-1-24
0300	0005	8-1-26
0300	0004	8-1-25
0301	0002A	NR
0301	0002B	8-3-5
0301	0001A	NR
0301	0001B	8-3-6
0301	0001C	8-3-7
0301	0001D	8-3-7
0301	0003	8-3-3
0301	0005A	NR



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 109 de 136

0301	0005B	8-3-8
301	0006A	NR
0301	0006B	8-3-9
0301	0007A	NR
0301	0007B	8-3-10
0302	0020	8-2-2
0302	0024	8-2-26
0302	0010	8-2-6
0302	0007	8-2-12
0302	0006	8-2-13
0302	0001A	8-2-32
0302	0001B	8-2-32
0302	0025	8-2-25
0302	0023	8-2-27
0302	0015A	8-2-31
0302	0015B	8-2-31
0302	0019	8-2-3
0302	0018	8-2-4
0302	0016	8-2-30
0302	0021A	8-2-1
0302	0021B	8-2-1
0302	0022A	8-2-1
0302	0022B	8-2-1
0302	0017A	8-2-5
0302	0017B	8-2-5
0302	0027A	8-2-28
0302	0027B	8-2-29
0302	0011	NR
0302	0012	8-2-7
0302	0013	8-2-7
0302	0014	8-2-11
0302	0009	NR
0302	0008	NR
0302	0005	8-2-10
0302	0004	8-2-14
0302	0003	8-2-9
0302	0026	8-2-24
0302	0028A	8-2-23
0302	0028B	8-2-23
0302	0002	8-2-8
0303	0010A	8-4-30
0303	0010B	8-4-30
0303	0010C	8-4-29
0303	0010D	8-4-29
0303	0009	8-4-28
0303	0003	8-4-7
0303	0002A	NR
0303	0002B	8-4-8
0303	0002C	8-4-6
0303	0011A	NR
0303	0011B	8-4-34
0303	0011C	8-4-32
0303	0001	8-4-5
0303	0005A	8-4-11
0303	0005B	8-4-12
0303	0008B	8-4-35
0303	0008A	8-4-35
0303	0006A	8-4-18



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 110 de 136

0303	0006B	8-4-18
0303	0006C	8-4-17
0303	0007B	8-4-20
0303	0007A	NR
0303	0004A	NR
0303	0004B	8-4-10
0303	0004C	8-4-9
0306	0001	8-3-4

Fuente: Elaborado por contratista

De conformidad con lo establecido en la columna denominada “LOTEO ACTUAL 2024”, de la tabla que contiene la ACTUALIZACION DE LA IDENTIFICACION DE LOTES PRIVADOS, se muestran a continuación los cuadros detallados de los lotes privados por manzana y lote catastral, como resultado del Estudio Urbanístico Final (EUF) adelantado en el marco del proceso de legalización para el asentamiento estudiado, así:

Tabla 14. ACTUALIZACION DE LA IDENTIFICACION DE LOTES PRIVADOS

DESCRIPCIÓN DE ÁREAS PRIVADAS								
MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL	MANZANA CATASTRAL	LOTEO CATASTRAL	FRANJAS DE ACCESIBILIDAD	AREA DE LOTEO (M2)	AREA TOTAL		
ÁREAS PRIVADAS	300-129815	68001000100020618000	0002	0618	19.72	147.69	167.41	
	300-130911	68001000100020617000		0617	21.09	155.50	176.59	
	300-280003	68001000100020031000		0031		3213.55	3213.55	
	300-95759	68001000100020183000		0.183	39.03	331.56	370.59	
	300-21691	68001000100020216000		0216	14.11	313.05	327.16	
	300-99726	68001000100020224000		0224		550.15	550.15	
	300-269529	68001000100020299000		0299		1319.90	1319.90	
	300-245878	68001000100020300000		0300	22.11	274.60	296.71	
	300-17837	68001000100020305000		0305	12.96	348.22	361.18	
	0300-9008	68001000100020959000		0959	84.68	951.53	1036.21	
	300-241418	68001000100020964000		0964	45.01	346.12	391.13	
	300-279727	68001000100021133000		1133	16.53	283.68	300.21	
	300-227149	68001010303000017000		0300	0017	26.90	310.11	337.01
	300-99495	68001010303000016000			0016	37.92	339.37	377.29
	300-258015	68001010303000018000	0018		55.60	241.89	297.49	
	300-258016	68001010303000015000	0015		42.25	377.83	420.08	
	300-179671	68001010303000019000	0019		4.90	135.61	140.51	
	300-130905	68001010303000014000	0014		30.73	308.60	339.33	
	300-179633	68001010303000020000	0020		6.17	141.30	147.47	
	300-120741	68001010303000013000	0013		18.72	211.09	229.81	
300-171560	68001010303000021000	0021	13.42		227.29	240.71		



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 111 de 136

300-101618	68001010303000012000		0012	10.15	112.71	122.86
300-131822	68001010303000006000		0006	12.41	161.62	174.03
300-131821	68001010303000007000		0007	9.83	167.46	177.29
300-212446	68001010303000005000		0005		44.98	44.98
300-132101	68001010303000002000		0002	11.95	155.50	167.45
300-128871	68001010303000001000		0001A	7.51	53.11	60.62
300-128871	68001010303000001000		0001B	29.77	90.42	120.19
300-136660			0901	0.85	79.34	80.19
MATRIZ PH	680010103030000901901					
300-119193	68001010303000011000		0011	28.38	166.29	194.67
300-212447	68001010303000004000		0004		37.18	37.18
300-212445	68001010303000003000		0003	9.06	39.97	49.03
300-201988	68001010303000008000		0008	7.15	52.03	59.18
300-88151	68001010303010005000	0301	0005		314.70	314.70
300-99725	68001010303010006000		0006		324.34	324.34
300-95044	68001010303010007000		0007		597.48	597.48
300-17720	68001010303010001000		0001	20.41	3414.19	3434.60
300-20396	68001010303010002000		0002	16.78	1143.55	1160.33
300-179965	68001010303010003000		0003	27.95	849.39	877.34
300-171209	68001010303020010000	0302	0010	8.10	79.77	87.87
300-245722	68001010303020027000		0027A		125.16	125.16
300-245722	68001010303020027000		0027B		27.42	27.42
300-247322	68001010303020019000		0019	24.80	76.65	101.45
300-20495	68001010303020017000		0017A	96.97	2007.36	2104.33
300-20495	68001010303020017000		0017B	24.17	113.67	137.84
300-261304	68001010303020013000		0013A		94.03	94.03
300-261304	68001010303020013000		0013B		99.75	99.75
300-110951	68001010303020016000		0016		175.04	175.04
300-202972	68001010303020014000		0014	11.18	62.62	73.80
300-117999	68001010303020015000		0015		192.65	192.65
300-182110	68001010303020007000		0007	8.30	95.83	104.13
300-215573	68001010303020005000		0005		49.46	49.46
300-271153	68001010303020004000		0004		39.82	39.82
300-271154	68001010303020003000		0003		53.24	53.24
300-200703	68001010303020001000		0001		118.57	118.57
300-268834	68001010303020025000		0025	16.67	101.00	117.67
300-245724	68001010303020026000		0026		96.08	96.08
300-247321	68001010303020028000		0028A		59.74	59.74
300-247321	68001010303020028000		0028B		90.07	90.07
300-245723	68001010303020018000	0018	27.28	81.23	108.51	



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 112 de 136

300-236004	68001010303020024000		0024	7.79	282.36	290.15	
300-184923	68001010303020023000		0023	22.01	117.65	139.66	
300-129400	68001010303020022000		0022	56.20	521.43	577.63	
300-137162	68001010303020020000		0020	6.25	192.10	198.35	
300-129401	68001010303020021000		0021	48.67	568.33	617.00	
300-223963	68001010303020006000		0006	11.59	59.42	71.01	
300-204975	68001010303020002000		0002		85.11	85.11	
300-99481	68001010303030002000	0303	0002	15.40	195.39	210.79	
300-90192	68001010303030003000		0003	12.16	58.11	70.27	
300-204821	68001010303030005000		0005A	19.62	96.57	116.19	
300-204821	68001010303030005000		0005B		137.02	137.02	
300-204822	68001010303030006000		0006A	28.03	96.51	124.54	
300-204822	68001010303030006000		0006B		90.48	90.48	
300-204822	68001010303030006000		0006C		61.40	61.40	
300-241417	68001010303030007000		0007	28.98	90.86	119.84	
300-20812	68001010303030008000		0008A	13.88	58.92	72.80	
300-20812	68001010303030008000		0008B	13.77	54.32	68.09	
300-203388	68001010303030009000		0009	10.00	96.21	106.21	
300-185170	68001010303030010000		0010	20.88	286.21	307.09	
300-269528	68001010303030011000		0011	18.16	388.60	406.76	
300-102075	68001010303030004000		0004	48.68	443.01	491.69	
300-221389	68001010303030001000		0001	10.73	98.15	108.88	
300-220975	68001010303060001000		0306	0001	21.94	192.85	214.79
SUBTOTALES ÁREA PRIVADA				1336.26	26443.07	27779.33	

Fuente: Elaborado por el Contratista

5.1.3 Afectaciones y/o Condicionamientos

Con respecto a las unidades prediales privadas generadas dentro del polígono legalizado derivadas del proceso de legalización, cabe destacar que, de conformidad a la Normatividad Nacional y Local expuestas en el Título I, capítulo 1, numeral 1.2 denominado marco legal, como de igual manera en el Título II Diagnóstico y Título III Formulación, consolidados en el presente Documento Técnico Soporte, se definen los predios privados susceptibles de afectación y/o condicionamiento con fundamento en las siguientes definiciones legales, así:

- Con respecto a la afectación, la Ley 9 de 1989, define en su artículo 37. *“Inciso 4. Para los efectos de la presente ley, entiéndase por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental.”* (subrayado fuera de texto)
- Con respecto a condicionado o restringido, el Decreto 1077 de 2015, en su Artículo 2.2.1.1. Definiciones, adopta en materia de desarrollo territorial lo siguiente: *“(…) Uso Condicionado o Restringido. Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.”* (Subrayado fuera de texto)



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 113 de 136

Por lo expuesto, se describen a continuación los lotes de uso privado, que en el marco de la definición de las condiciones urbanísticas finales a las que se sujetará el asentamiento objeto de legalización denominado Vegas de Morrórico - El Plan, pueden ser susceptibles de afectación y/o condicionamiento con respecto a los siguientes criterios normativos:

Tabla 15. CRITERIOS NORMATIVOS PARA DEFINICION DE LOTES SUSCEPTIBLES DE AFECTACIÓN Y/O CONDICIONAMIENTO

ITEM	SUCEPTIBLES DE AFECTACIÓN Y/O CONDICIONAMIENTO	CRITERIO NORMATIVO
1	PREDIOS CONDICIONADOS POR OBRAS DE MITIGACIÓN.	Resultado contrato de consultoría No 434 de 2021, CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14.
2	PREDIOS AFECTADOS POR AISLAMIENTOS BASE DE TALUD	Artículo 7.4 de la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB y/o demás normas que lo modifiquen.
3	PREDIOS AFECTADOS POR ALTA PENDIENTE	Artículo 7.2 de la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB y/o demás normas que lo modifiquen.
4	PREDIOS AFECTADOS POR AISLAMIENTOS CORONA DE TALUD	Artículo 7.4 de la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB y/o demás normas que lo modifiquen.
5	PREDIOS CONDICIONADOS POR NO CUMPLIR CON ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	Fuente: Guías de Asistencia Técnica para Vivienda de Interés Social Minvivienda, tomo 1. Capítulo, determinantes del diseño arquitectónico de las viviendas. 5.4 Programas de espacios habitacionales.

Fuente: Elaborado por contratista

En razón a lo expuesto, se determinan los predios privados susceptibles de afectación y/o condicionamiento, así:

Tabla 16. LOTES SUSCEPTIBLES DE AFECTACIÓN Y/O CONDICIONAMIENTO.

AFECTACIONES AISLAMIENTO BASE DE TALUD		
PRIVADO		
MANZANA	PREDIO	AREA
0002	0299	48.15
	0300	34.51
	0964	69.49
	0216	9.68
0303	0005B	58.57
	0006C	48.72
	0010	38.29
	0011	41.83
	0004	99.74
AREA TOTAL		448.98

AFECTACIONES CORONA DE TALUD		
PRIVADO		
MANZANA	PREDIO	AREA
0300	0018	48.82
PUBLICO		
VIAS PEATONALES CON PASO VEHICULAR RESTRINGIDO	CARRERA 36	6.87
AREA TOTAL		55.69



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

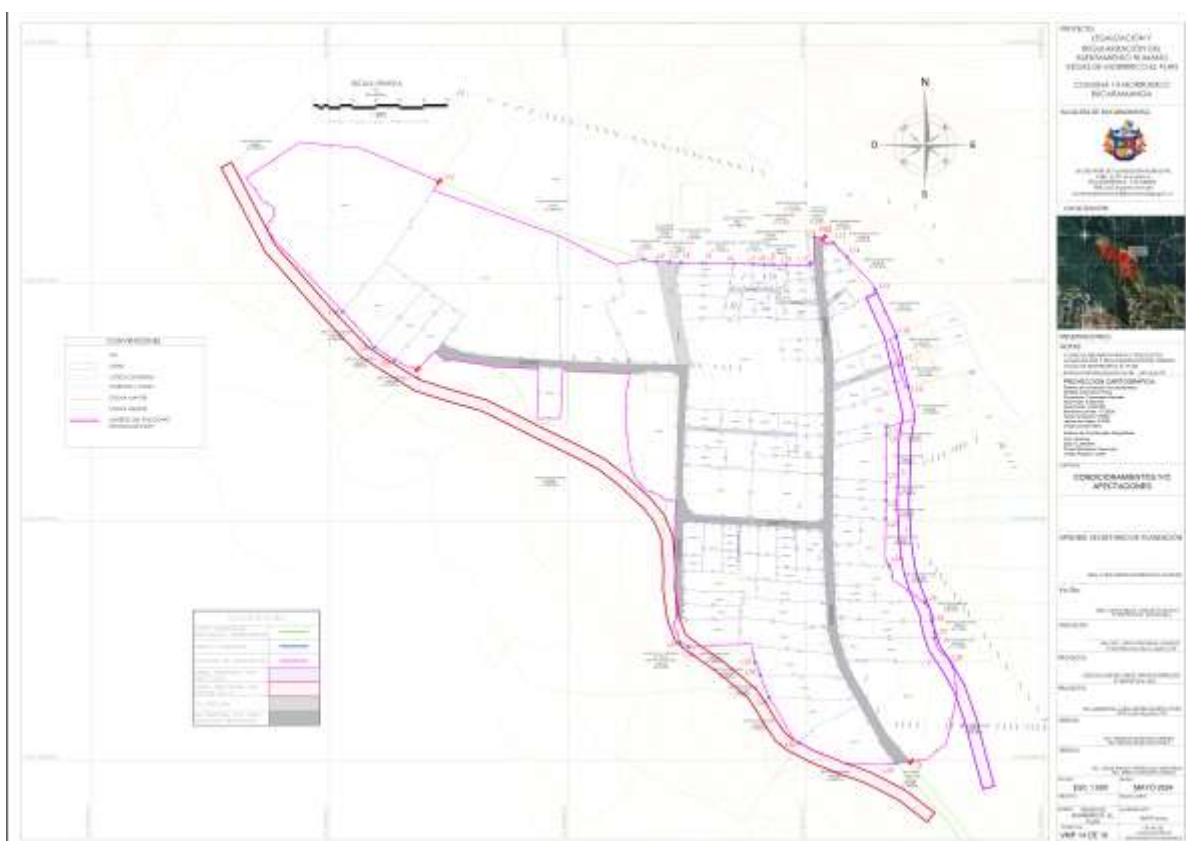
Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 114 de 136

AFECTACIONES OBRA DE MITIGACION (CAISSON)		
PRIVADO		AREA
0002	0959	28.84
0303	0011	4.37
AREA TOTAL		33.21

Fuente: Elaborado por el Contratista

Ilustración 40. VMP – 14. Plano de condicionamientos y/o afectaciones.



Fuente: Elaborado por el Contratista

5.1.4 Áreas de Cesión pública obligatoria

En virtud del Decreto 4065 de 2008, que reglamenta parcialmente la Ley 388 de 1997, en su artículo 2 numeral 3, como así mismo compilado en el decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.1.1, que define:

“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.”

En consecuencia, el (los) titular(es) del (los) predio(s) y la comunidad en general del área objeto de legalización, se comprometen a realizar la entrega material y/o adelantar el trámite que corresponda de saneamiento y cesión a título gratuito a favor del Municipio de



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 115 de 136

Bucaramanga a través del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, o la dependencia que haga sus veces, de las siguientes áreas de cesión pública obligatorias para: Vías públicas, parques, taludes y otros, identificadas en el plano No. VMP - 15 "Plano de Loteo – propuesta urbanística y cesiones públicas", con su respectivo cuadro detallado de áreas así:

Tabla 17. CESIONES PUBLICAS OBLIGATORIAS.

DESCRIPCIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS							
NUMERO PREDIAL	CEDULA CATASTRAL	DESTINACIÓN	DESCRIPCIÓN		AREA PUBLIC A	ÁREA TOTAL	
AREAS PÚBLICAS	-	-	VIAS Y FRANJA DE CIRCULACION	VIAS PEATONALES CON PASO VEHICULAR RESTRINGIDO	CALLE 5	191.43	191.43
				CARRERA 36	323.25	323.25	
				CARRERA 37	906.55	906.55	
				CALLE 4	395.00	395.00	
	-	-		CALLE 4C	72.30	72.30	
				CALLE 4A	12.98	12.98	
	300-261306	NR		CALLE 4 B (1)	60.26	60.26	
	300-204821	68001010303030005000		CALLE 4 B (2)	58.16	58.16	
	-	-		VIA PEATONAL	CARRERA 36	44.75	271.21
	300-179965	68001010303010003000				106.19	
	300-20495	68001010303020017000				47.67	
	300-110951	68001010303020016000				37.33	
	300-117999	68001010303020015000				22.22	
	300-200703	68001010303020001000				13.05	
	300-212445	68001010303000003000				7.78	
	300-212447	68001010303000004000				6.11	
300-212446	68001010303000005000	1.51					
300-261303	68001010303020008000	AREA DE CESION TIPO A	ZONA VERDE 1			17.42	
SUBTOTAL					2308.57	2323.97	
TOTAL					30087.90	30103.30	

Fuente: Elaborado por el Contratista

4. Los predios que a continuación se referencia con su respectiva matriculas inmobiliarias y números prediales deberán ceder a título gratuito al municipio de Bucaramanga las siguientes áreas:

Tabla 18. CESIONES PUBLICAS

CALLE 36 PEATONAL
AREA PRIVADA-CEDIDA PARA VIA



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 116 de 136

NUMERO PREDIAL	CEDULA CATASTRAL	MANZANA	LOT E	AREA	AREA ESCRITURA-POLIGONO LEGALIZACION	AREA SALDO
300-179965	68001010303010003000	0301	0003	106.19	983.53	877.34
300-20495	68001010303020017000	0302	0017	47.67	2290.07	2242.4
300-110951	68001010303020016000	0302	0016	37.33	212.37	175.04
300-117999	68001010303020015000	0302	0015	22.22	214.87	192.65
300-200703	68001010303020001000	0302	0001	13.05	131.62	118.57
TOTAL AREA				226.46	3832.46	3606

AREA VIA ESPACIO PUBLICO CALLE 36 EXISTENTE	44.75
AREA PRIVADA A CEDER	226.46
TOTAL AREA VIA CALLE 36	271.21

5.1.5 Sistema de perfiles viales

Con fundamento en lo expuesto en el numeral 4.4.7 "Sistema de Perfiles viales" del presente Documento Técnico Soporte, correspondiente al Estudio Urbanístico Final del área objeto de legalización denominada Vegas de Morrórico - El Plan, se establecen los siguientes perfiles viales vehiculares y peatonales, así:

1. El perfil vial oficial de la **Carrera 37**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal con paso Vehicular Restringido (Variable).

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Carrera 37	Calle 4B	Al Norte	Local	4,10	4,10			4,10

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Carrera 37	Calle 4B	Al Norte	Local	3,78	3,78			3,78



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 117 de 136

2. El perfil vial oficial de la **Carrera 37**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal con paso Vehicular Restringido (Variable).

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Carrera 37	Calle 4B	Al Norte	Local	3,74	3,74			3,74

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Carrera 37	Calle 4B	Al Norte	Local	3,65	3,65			3,65

3. El perfil vial oficial de la **Carrera 37**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal con paso Vehicular Restringido (Variable).

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Carrera 37	Calle 5	Calle 4B	Local	3,65	3,65			3,65

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Carrera 37	Calle 5	Calle 4B	Local	3,97	3,97			3,97

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Carrera 37	Calle 5	Calle 4B	Local	3,86	3,86			3,86



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 118 de 136

4. El perfil vial oficial de la **Carrera 37**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal con paso Vehicular Restringido (Variable).

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Carrera 37	Calle 5	Calle 4B	Local	3,94	3,94			3,94

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Carrera 37	Calle 5	Calle 4B	Local	3,91	3,91			3,91

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Carrera 37	Calle 5	Calle 4B	Local	3,93	3,93			3,93

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Carrera 37	Calle 5	Calle 4B	Local	4,02	4,02			4,02

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Carrera 37	Calle 5	Calle 4B	Local	3,99	3,99			3,99



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 119 de 136

5. El perfil vial oficial de la **Carrera 37**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal con paso Vehicular Restringido (Variable).

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Carrera 37	Calle 6	Calle 5	Local	4,04	4,04			4,04

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Carrera 37	Calle 6	Calle 5	Local	3,91	3,91			3,91

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Carrera 37	Calle 6	Calle 5	Local	3,91	3,90			3,90

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Carrera 37	Calle 6	Calle 5	Local	3,89	3,85			3,85

6. El perfil vial oficial de la **Calle 5**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal con paso Vehicular Restringido (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	Costado Norte del eje vial	
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Calle 5	Carrera 37	Carrera 36	Local	3,05	3,05			3,05

Perfil Vial Oficial del Sector



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 120 de 136

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Sur del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Norte del eje vial	Perfil Total m
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Calle 5	Carrera 37	Carrera 36	Local	2,98	2,98			2,98

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Sur del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Norte del eje vial	Perfil Total m
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Calle 5	Carrera 37	Carrera 36	Local	3,04	3,04			3,04

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Sur del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Norte del eje vial	Perfil Total m
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Calle 5	Carrera 37	Carrera 36	Local	2,99	2,99			2,99

7. El perfil vial oficial de la **Carrera 36**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal con paso Vehicular Restringido (Variable).

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	Perfil Total m
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Carrera 36	Calle 6	Calle 5	Local	3,30	3,30			3,30

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	Perfil Total m
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Carrera 36	Calle 6	Calle 5	Local	3,08	3,08			3,08

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	Perfil Total m
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Carrera 36	Calle 6	Calle 5	Local	2,36	2,36			2,36



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 121 de 136

8. El perfil vial oficial de la **Carrera 36**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal con paso Vehicular Restringido (Variable).

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Carrera 36	Calle 6	Calle 5	Local	3,03	3,03			3,03

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Carrera 36	Calle 5	Calle 4C	Local	2,37	2,73			2,73

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Carrera 36	Calle 5	Calle 4C	Local	2,97	2,97			2,97

9. El perfil vial oficial de la **Carrera 36**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal con paso Vehicular Restringido (Variable).

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Carrera 36	Calle 4C	Calle 4	Local	2,94	2,94			2,94

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Carrera 36	Calle 4C	Calle 4	Local	3,03	3,03			3,03

Perfil Vial Oficial del Sector



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 122 de 136

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	Perfil Total m
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Carrera 36	Calle 4C	Calle 4	Local	3,57	3,57			3,57

10. El perfil vial oficial de la **Carrera 36**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal (Variable).

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	Perfil Total m
					Vía Peatonal m			
Carrera 36	Calle 4	Tapón	Local	5,52	5,52			5,52

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	Perfil Total m
					Vía Peatonal m			
Carrera 36	Calle 4	Tapón	Local	5,37	5,37			5,37

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	Perfil Total m
					Vía Peatonal m			
Carrera 36	Calle 4	Tapón	Local	10,09	10,09			10,09

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Oriental del eje vial	Perfil Total m
					Vía Peatonal m			
Carrera 36	Calle 4	Tapón	Local	10,09	10,09			10,09

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

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



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 123 de 136

					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m		
Calle 4	Carrera 36	Tapón	Local	3,44	3,44		3,44

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Sur del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Norte del eje vial	Perfil Total m
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Calle 4	Carrera 36	Tapón	Local	3,11	3,11			3,11

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Sur del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Norte del eje vial	Perfil Total m
					Vía Peatonal Con Paso Vehicular Restringido m			
Calle 4	Carrera 36	Tapón	Local	3,01	3,01			3,01

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

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Sur del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Norte del eje vial	Perfil Total m
					Vía Peatonal m			
Calle 4C	Carrera 36	Tapón	Local	1,31	1,31			1,31

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Sur del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Norte del eje vial	Perfil Total m
					Vía Peatonal m			
Calle 4C	Carrera 36	Tapón	Local	1,69	1,69			1,69

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

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Sur del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Norte del eje vial	Perfil Total m
					Vía Peatonal m			
Calle 4B	Tapón	Carrera 36	Local	1,28	1,28			1,28

Perfil Vial Oficial del Sector



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 124 de 136

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Sur del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Norte del eje vial	Perfil Total m
					Vía Peatonal m			
Calle 4B	Tapón	Carrera 36	Local	1,41	1,41			1,41

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Sur del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Norte del eje vial	Perfil Total m
					Vía Peatonal m			
Calle 4B	Carrera 36	Tapón	Local	2,01	2,01			2,01

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Sur del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Norte del eje vial	Perfil Total m
					Vía Peatonal m			
Calle 4B	Carrera 36	Tapón	Local	1,32	1,32			1,32

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Sur del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Norte del eje vial	Perfil Total m
					Vía Peatonal m			
Calle 4B	Carrera 36	Tapón	Local	1,82	1,82			1,82

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

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Sur del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Norte del eje vial	Perfil Total m
					Vía Peatonal m			
Calle 4A	Carrera 36	Tapón	Local	1,67	1,67			1,67

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Sur del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Norte del eje vial	Perfil Total m
					Vía Peatonal m			
Calle 4A	Carrera 36	Tapón	Local	1,13	1,67			1,13



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0


Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 125 de 136

15. El perfil vial oficial de la **Calle 4B**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal (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	Costado Norte del eje vial	
					Vía Peatonal m			
Calle 4B	Carrera 36	Tapón	Local	1,95	1,95			1,95

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Sur del eje vial	Franja de Circulación F.C	Costado Norte del eje vial	
					Vía Peatonal m			
Calle 4B	Carrera 36	Tapón	Local	2,01	2,01			2,01

	ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	Código: F-DPM-1230-238,37-030
		Versión: 0.0
		Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023
		Página 126 de 136

TITULO IV - CONSIDERACIONES FINALES

CAPITULO 6

PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL Y USOS COMPLEMENTARIOS EN ASENTAMIENTOS LEGALIZADOS.

6.1 Definición

El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual se declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia previa, siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas correspondientes y las contenidas en el presente estudio urbanístico final que hace parte integral de la resolución de legalización.

Que así mismo, el artículo 1 del Decreto 1333 de 2020, que modifica el Capítulo 4 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, particularmente en la sección 3, “*artículo 2.2.6.4.3.1 Reconocimiento de las viviendas ubicadas en asentamientos legalizados urbanísticamente*”, establece que de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1848 de 2017, modificado por el artículo 122 del decreto Ley 2106 de 2019, cuando se trate de reconocimiento de viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados, los alcaldes de los municipios y distritos adelantaran dicho trámite sin costo para el solicitante. En su parágrafo 2 reza:

“Los aspectos que no sean expresamente reglamentados en esta sección, les aplicarán las condiciones generales previstas en este capítulo.”


6.2 Competencia

Que así mismo, de conformidad con la Ley 2079 de 2021 en su artículo 30, que modifica artículo 122 del Decreto Ley 2106 de 2019, que, así mismo modificó el artículo 8 de la Ley 1848 de 2017, establece:

“Reconocimiento de las viviendas en asentamientos legalizados. Los alcaldes de los municipios y distritos que cuenten con la figura del curador urbano, mediante acto administrativo, deberán asignar en las oficinas de planeación municipal o distrital o en las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o distrito que este defina, la competencia para conocer las solicitudes de reconocimiento de edificaciones de las viviendas de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística.

Los alcaldes de los municipios y distritos que cuenten con la figura de curador urbano también podrán conferir la función del trámite, estudio y expedición de los actos de reconocimiento de las viviendas de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística a particulares que ejerzan funciones públicas, siempre y cuando para ello se suscriba el correspondiente convenio.

Una vez la competencia sea asignada, en las oficinas de planeación o en las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o distrito o mediante convenio con particulares que ejerzan funciones públicas, el trámite será adelantado sin costo para el solicitante. (subrayado fuera de texto)

	ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	Código: F-DPM-1230-238,37-030
		Versión: 0.0
		Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023
		Página 127 de 136

Por lo anterior, y en ejercicio de las facultades constitucionales y legales conferidas por la Ley 1848 de 2017, el Alcalde municipal expidió el Decreto 0175 de 2017, el cual tiene como objeto adoptar en el municipio de Bucaramanga, la función de tramitar el reconocimiento de existencia de edificaciones de vivienda de interés social que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística, a través de la denominada "Curaduría Cero", en tal sentido, faculta al Secretario de Planeación Municipal para tramitar y expedir los actos de reconocimiento de existencia de edificaciones de vivienda de interés social que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística en la jurisdicción del Municipio de Bucaramanga, entre otras disposiciones.

6.3 Trámite para el reconocimiento

Con respecto a los lineamientos normativos nacionales y locales para el respectivo trámite de reconocimiento, se establecen:

1. De conformidad con el artículo 2.2.6.4.2.1 del decreto 1077 de 2015, los titulares del acto de reconocimiento de edificaciones existentes, podrán ser las mismas personas que pueden ser titulares de licencias de construcción, según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del mismo cuerpo normativo, así:

- Podrán ser titulares de las licencias de construcción quienes ostenten la calidad de propietarios de los inmuebles objeto de la solicitud.
- Los propietarios comuneros podrán ser titulares de las licencias, siempre y cuando dentro del procedimiento se convoque a los demás copropietarios o comuneros de la forma prevista para la citación a vecinos con el fin de que se hagan parte y hagan valer sus derechos.
- Los poseedores también podrán ser titulares de las licencias de construcción y de los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones.

2. De igual manera, con fundamento en el "artículo 2.2.6.4.2.2 Requisitos para el reconocimiento", del mismo cuerpo normativo, la solicitud de reconocimiento deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- El Formulario Único Nacional para la solicitud de licencias urbanísticas.
- Plano de levantamiento arquitectónico de la construcción existente.
- Copia del peritaje técnico.
- La declaración de la antigüedad de la construcción.
- Los demás documentos adoptados mediante la Resolución 463 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

3. Por lo expuesto, 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.



ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

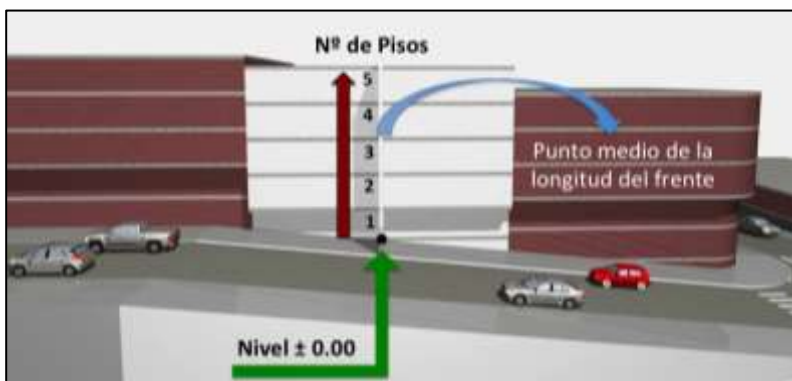
Página 128 de 136

El reconocimiento de existencia de edificaciones se registrará adicionalmente por los siguientes lineamientos:

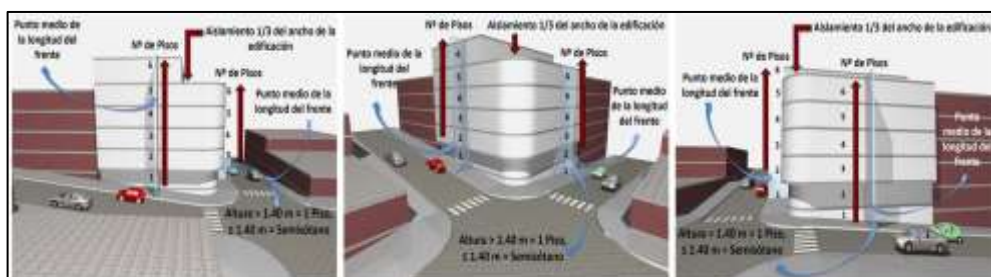
- Para efectos del reconocimiento de edificaciones, deberá atenderse lo previsto en el acto administrativo de legalización y su respectiva planimetría, como así mismo, la normatividad nacional y local vigente al momento de la radicación de la solicitud.
- De acuerdo al presente documento técnico soporte, el cual hace parte integral del proceso de legalización para el asentamiento Vegas de Morrórico - El Plan, la altura máxima reconocer mediante curaduría cero será de dos (02) pisos.
- Así mismo, la altura máxima permitida de dos (02) pisos, será contabilizada de conformidad en las directrices definidas en el POT vigente, en el artículo 277 de la siguiente manera:

“Nivel cero (N:0.00) para la contabilización de alturas. Punto que se toma sobre el nivel de la rasante del andén ubicado en el frente del predio, a partir del cual se contabiliza el número de pisos de una construcción nueva o ampliación.

1. En los casos donde el frente del predio es inclinado lateralmente, el nivel cero se toma en el punto medio de la longitud de dicho frente según se observa en el siguiente gráfico.



2. En caso de predios esquineros o con varios frentes, se toma como nivel cero el punto medio de la longitud de cada frente para la contabilización del número de pisos permitido, según lo establecido en el Artículo 273º “Normas aplicables a sótanos y semisótanos” del presente Plan de Ordenamiento Territorial.”



- De igual manera, de conformidad con la Ley 2079 de 2021 en su artículo 30, que modifica el artículo 122 del Decreto Ley 2106 de 2019, se permitirá el reconocimiento de edificaciones de las viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados, adicionalmente los usos complementarios allí localizados, siempre y cuando se encuentren estos últimos definidos en el Plan de ordenamiento territorial



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 129 de 136

vigente para cada área de actividad, y que, con base en lo definido en el presente estudio urbanístico final para el sector, corresponde a la Zona residencial con actividad económica (R-4), la cual se describe en el Artículo 327 del POT así:

“4. Zona residencial con actividad económica (R-4). Zona residencial donde en el interior de las unidades de vivienda se permite desarrollar usos de comercio, servicios o industria de bajo impacto urbanístico de escalas local y zonal principalmente, como usos complementarios, siempre y cuando esta actividad no reemplace a la vivienda como uso principal, ni afecte sus condiciones de habitabilidad.”

Por lo anterior, se permitirán los usos complementarios correspondientes a la actividad económica (R-4), siempre y cuando estas áreas de actividad no sustituyan a la vivienda como uso principal, y, en tal sentido, su ocupación no afecte las condiciones de habitabilidad de la unidad de vivienda.

- Para efecto del reconocimiento de edificaciones ubicadas en el presente barrio, no se exigirá el cumplimiento de obligaciones de parqueo.
- En los actos de reconocimiento se establecerán, si es del caso, las obligaciones para la adecuación o reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismorresistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997, su reglamento y las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. (Artículo 6°, Ley 1848 de 2017)

6.4 Ficha Normativa.

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 ZONA 1 – Morrórico” y el estudio urbanístico final desarrollado para el Barrio Vegas de Morrórico - El Plan, la cual determina las condiciones para el reconocimiento de edificaciones existentes y las licencias de construcción y sus modalidades así:

Tabla 19. FICHA NORMATIVA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES Y LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

INFORMACION GENERAL DEL SECTOR LEGALIZADO				
INDICADOR		UNIDAD		CANTIDAD
ÁREA BRUTA DEL POLÍGONO DE LEGALIZACIÓN		Mts ²		30.103,30 Mts²
ÁREA TOTAL AFECTADA	Privada	531,01	Mts ²	537,88 Mts²
	Pública	6,87	Mts ²	
ÁREA TOTAL ÚTIL	Privada	27.248,32	Mts ²	29.565, 42 Mts²
	Pública	2.317,10	Mts ²	



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 130 de 136

Loteo	No. De Manzanas	6	
	No. De Lotes	83	
<u>LICENCIA DE CONSTRUCCION</u>			
FICHA NORMATIVA:		ZONA 1 – Morrórico	
TRATAMIENTO		Mejoramiento Integral Reordenamiento (TMI-2)	
ÁREA DE ACTIVIDAD		Residencial con actividad Económica (R-4)	
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	1.60*
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA		Pisos	2 pisos
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE		3,50 metros lineales	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		Continua	
ANTEJARDINES		Sin Antejardín	
CUOTAS DE PARQUEO		N/A	
VOLADIZOS		Con respecto a las Licencias de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva y Ampliación el máximo de voladizos será de 1,0 mt.	
PERFILES VIALES		Consultar plano No. VMP- 4 “Zonas de Reserva para el Desarrollo de Infraestructura Vial y Servicios Públicos Domiciliarios”.	
NOTA		Los predios 0301-0005, 0301-0006, 0301-0007 y 0002-0031 identificados con las matrículas inmobiliarias 300-88151, 300-99725, 300-95044 y 300-280003, y cédulas catastrales 68001010303010005000, 68001010303010006000, 68001010303010007000 y 68001000100020031000 deberán realizar un proyecto urbanístico en la modalidad de reloteo donde se pueda establecer el futuro desarrollo de lotes privados y la conexión de las vías públicas que se puedan conectar a este proceso de legalización (Calle 4).	
<u>RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES</u>			
FICHA NORMATIVA:		ZONA 1 – Morrórico	



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 131 de 136

TRATAMIENTO	Mejoramiento Integral Reordenamiento (TMI-2)
ÁREA DE ACTIVIDAD	Zona residencial con actividad económica (R-4)
ÁREA MÍNIMA DE LOTE PARA RECONOCIMIENTO	Unifamiliar Bifamiliar y Multifamiliar
	41,00 Mts²
AISLAMIENTOS POSTERIOR (aplican para los actos de reconocimiento de edificaciones existentes)	Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar
	5mts ² (2.5 m x 2 m)
ALTURA DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	Consultar plano No. VMP - 3 "Alturas de las edificaciones existentes".
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	2 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. VMP-4 "Zonas de reserva para el desarrollo de infraestructura vial y servicio público 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. VMP - 14 Plano de Condicionamientos y/o afectaciones, el plano No. VPM – 8 Plano Clasificación de suelo y el plano No. VPM – 9 Plano 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 - 1.60*). 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 Mts ² .



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 132 de 136


NOTA 3:	Se exceptuarán los lotes condicionados por área mínima de lote, identificados en el plano denominado VMP - 14 Plano de condicionamientos y/o afectaciones 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 4.4.9 del presente documento técnico soporte y de conformidad con la altura máxima permitida de 2 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.
NOTA 5:	<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:</p> <p><i>“Zona residencial con actividad económica (R-4). Zona residencial donde en el interior de las unidades de vivienda se permite desarrollar usos de comercio, servicios o industria de bajo impacto urbanístico de escalas local y zonal principalmente, como usos complementarios, siempre y cuando esta actividad no reemplace a la vivienda como uso principal, ni afecte sus condiciones de habitabilidad.”</i></p> <p>De conformidad con lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, el sector denominado Vegas de Morrórico - El Plan se encuentra reglamentado por la Ficha Normativa F-01 Morrórico, en tal sentido, con base en el Plano 2/6. Áreas de Actividad y usos del suelo.</p>
NOTA 6:	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.

Fuente: Elaborado por el Contratista

6.5 Situaciones en las que no procede el reconocimiento

La improcedencia del reconocimiento de la existencia de edificaciones o una parte de ellas, se establece con fundamento en el artículo 1 del decreto 1333 de 2020 que modifica el artículo 2.2.6.4.1.2 del decreto 1077 de 2015 o norma que lo sustituya, adicione, o modifique, que se encuentren localizados en:

- Las áreas o zonas de protección ambiental y el suelo clasificado como de protección en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, salvo que se trate de zonas sometidas a medidas de manejo especial ambiental para la armonización y/o normalización de las edificaciones preexistentes a su interior.
- Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
- Los inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, o que ocupen total o parcialmente el espacio público.

	ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	Código: F-DPM-1230-238,37-030
		Versión: 0.0
		Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023
		Página 133 de 136

- Suelos de protección, retiros a las líneas de alta tensión, afectaciones por normatividad ambiental o áreas que estén destinadas para la conformación del sistema de espacio público.
- El reconocimiento de la existencia de edificaciones no se adelantará en los predios que se encuentren en litigio, hasta que se resuelvan.
- De igual manera, de conformidad con la Ley 1228 de 2008, por medio de la cual se definen las fajas mínimas de retiro obligatorio para las carreteras del sistema vial nacional, en su Artículo 6º, que establece:

“Prohibición de Licencias y Permisos. Los curadores urbanos y las demás autoridades urbanísticas o de planeación nacional, departamental o municipal, no podrán en adelante conceder licencias o permisos de construcción de alguna naturaleza en las fajas a que se refiere la presente ley. Quienes contravengan la prohibición aquí establecida incurrirán en causal de mala conducta sancionada con la destitución del cargo.”

6.6 Apoyo técnico

Con respecto al apoyo técnico en los procesos de reconocimiento de edificaciones existentes, se efectuará en virtud del artículo 1 del decreto 1333 de 2020 que modifica el Capítulo 4 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, particularmente en su Artículo 2.2.6.4.3.2, que establece:

“Apoyo técnico para el reconocimiento de las viviendas en asentamientos legalizados. Las oficinas de planeación municipal o distrital, o la entidad que haga sus veces, deberán apoyar técnicamente a los interesados en adelantar el reconocimiento de las viviendas de interés social que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística, en especial en lo relacionado con el levantamiento arquitectónico de la construcción y el peritaje técnico, por tratarse de documentos exigidos para iniciar el trámite del reconocimiento.”


6.7 Boletín de Nomenclatura

Con fundamento en 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 Vegas de Morrórico - El Plan, se anexarán al presente Documento Técnico Soporte, el cual hará parte integral de la actuación de legalización urbanística.

6.8 Licencias de Construcción

La solicitud, trámite y expedición de licencias de construcción en cualquiera de sus modalidades, deberán asumirse por los interesados y ser tramitadas ante el Curador Urbano correspondiente atendiendo lo previsto en la Resolución 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.

Los predios sin desarrollar, ubicados en asentamientos humanos legalizados que están delimitados dentro o parte del suelo de protección o en zona de alto riesgo NO mitigable, y las demás causales de no procedencia de las que trata la presente actuación, no serán objeto de licenciamiento ni podrán desarrollarse.

	ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	Código: F-DPM-1230-238,37-030
		Versión: 0.0
		Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023
		Página 134 de 136

CAPITULO 7

DEFINICIONES

A continuación, se establecen algunas definiciones para efectos de lo reglamentado en el capítulo 5 del presente Estudio Urbanístico Final, a fin de obtener una adecuada comprensión y aplicación.

Talud (Variable): Es una superficie inclinada del terreno. Las pendientes con ángulos superior a 30 grados con la horizontal y de la altura total acumulada superior a 3 mts se consideran como Talud. (Fuente resolución 1294 de 2009 CDMB)

Calzada (Variable): Es la zona de rodamiento de la vía pública destinada a la circulación de vehículos, comprendida entre los sardineles o elementos que delimiten la zona Verde, franja de amoblamiento y/o el andén adyacente. (fuente POT vigente)

Franja de Circulación (F.C.) (Variable): Franja funcional de uso obligatorio, destinada exclusivamente al tránsito de las personas. (fuente POT vigente)

Franja Ambiental (Variable): Franja funcional destinada a la implantación de zonas verdes, árboles, alcorques, redes de servicios públicos y la instalación de elementos de mobiliario urbano adecuados. (fuente POT vigente)

Vía Peatonal con Franja de Circulación (F.C.) (Variable): Franja funcional de uso obligatorio, destinada exclusivamente al tránsito de las personas. (fuente POT vigente)

Vía Peatonal con Franja de Acceso (F.A.) (Variable): Franja funcional de uso obligatorio, ubicada entre el paramento de la edificación y la franja de circulación peatonal, destinada exclusivamente a sortear los cambios de nivel entre la franja de circulación peatonal y el acceso a las viviendas. (fuente propia)

Zona Verde (Variable): Espacio de carácter permanente, abierto y empedrado, de dominio o uso público, que hace parte del espacio público efectivo y destinado al uso recreativo, y como complemento de la vías peatonales o vehiculares de ser el caso (fuente POT vigente y propia)


Vía Peatonal con paso Vehicular Restringido (Variable): Franja funcional de uso obligatorio, destinada al tránsito de personas y provisionalmente al tránsito vehicular en situaciones de emergencia o para personas con limitación. (fuente propia)

Vía vehicular con franja de circulación (Variable): Es la zona pública destinada a la circulación de vehículos, combinada con zona de circulación destinada exclusivamente al tránsito de las personas.

Franja de accesibilidad privada: Franja funcional de uso obligatorio de carácter privada, ubicadas entre el paramento de la edificación y la franja de circulación Peatonal o andén (espacio público), destinadas exclusivamente a sortear los cambios de nivel entre la franja de circulación peatonal y el acceso a las viviendas.

Afectación: La Ley 9 de 1989, define en su artículo 37:

“Inciso 4. Para los efectos de la presente ley, entiéndase por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de

 <p>Alcaldía de Bucaramanga</p>	<p>ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA</p>	Código: F-DPM-1230-238,37-030
		Versión: 0.0
		Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023
		Página 135 de 136

licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental.”

Condicionado o Restringido: El Decreto 1077 de 2015, en su Artículo 2.2.1.1. Definiciones, adopta en materia de desarrollo territorial lo siguiente:

“(…)

Uso Condicionado o Restringido. Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

“(…)”



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA**

Código: F-DPM-1230-238,37-030

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Septiembre-28-2023

Página 136 de 136

EQUIPO TÉCNICO DEL ESTUDIO

CARGO	NOMBRE	FIRMA
COORDINADOR GENERAL	ARQ. JUAN CARLOS GARCÍA USCATEGUI	
ARQUITECTO	CESAR AUGUSTO STAPPER ORTEGA	
ABOGADO	EDGAR MARTÍNEZ ARDILA	
INGENIERO CIVIL	JOHN JAIRO BÁEZ LIZARAZO	
INGENIERO AMBIENTAL	JAIME ANDRÉS MUÑOZ OTERO	
GEÓLOGO	MIGUEL ÁNGEL ORJUELA PEÑALOZA	
TOPÓGRAFO	JAVIER ALFONSO MORALES MANTILLA	
PSICÓLOGA	SILVIA MARCELA CATALINA MARTÍNEZ GARCÍA	

ESTUDIOS TÉCNICOS ANEXOS

CONSULTORÍA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL ESTUDIO DETALLADO DE AMENAZA Y RIESGO POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA EN LA COMUNA 14 (CDMB, UIS, 2011) Y ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA, INUNDACIÓN Y AVENIDAS TORRENCIALES PARA LOS SECTORES PRIORIZADOS DE LA COMUNA 14 (FASE I: ALBANIA, BUENOS AIRES, MIRAFLORES, PARTE BAJA DE MORRORICO, SECTOR LA MALAÑA, PARTE ALTA DE VENADO DE ORO y FASE II: LOS SAUCES, LIMONCITO, **VEGAS DE MORRORICO SECTOR 1 Y 2**, EL DIVISO, MORRORICO (EL RETIRO) EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA