

0267

RESOLUCIÓN No.

DE 2025

(25 JUN 2025)

**POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA PROCEDENTE E INICIA EL
PROCESO DE LEGALIZACION Y REGULARIZACIÓN DEL
ASENTAMIENTO HUMANO GUACAMAYA**

EL ALCALDE MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial de las conferidas en el artículo 315 de la Constitución Política, y las perceptivas legales que regulan específicamente la materia, Ley 9 de 1989, Ley 136 de 1994, modificada por la Ley 1551 de 2012, la Ley 388 de 1994, Ley 2044 de 2020, el Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto 149 de 2020 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Acuerdo Municipal 011 de 2014 Plan de Ordenamiento de Bucaramanga.

CONSIDERANDO:

- 1) Que el artículo 51 de la Constitución Política, establece: “Todos los colombianos tienen derecho a una 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”.
- 2) Que en atención a lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, mediante el cual se instituye el precepto constitucional de la función social y ecológica de la propiedad privada, se desarrollan las normas urbanísticas deben establecer el contenido del ejercicio del derecho de dominio, en lo que hace a las posibilidades de uso y aprovechamiento del suelo.
- 3) Que el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia, determina que: “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. Las entidades públicas participaran en la plusvalía que genere su acción urbanística, la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común”.
- 4) Que de conformidad con el artículo 311 de la Constitución Política de Colombia, es deber de los municipios y/o distritos, como entidades fundamentales de la división política administrativa del Estado, entre otras, “ordenar el desarrollo de su territorio (. . .)”. Una forma de adelantar dicha función se encuentra contemplada en los artículos 2.2.6.5.1 y siguientes del Decreto Nacional 149 de 2020, a través de la figura de la “Legalización Urbanística de Asentamientos Humanos”, por

0267

medio del cual, se faculta a la administración municipal para llevar a cabo tal fin.

- 5) Que en el precitado artículo 2.2.6.5.1, en referencia a la legalización urbanística establece: "(. . .) 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..."
- 6) Que la legalización urbanística de asentamientos humanos nace con el propósito de responder a las políticas que pretenden la disminución y prevención de la pobreza en las ciudades y, en particular, con el fin de ofrecer a la población vulnerable el acceso a la vivienda, se trate de zonas y áreas que puedan formar parte de las zonas de utilidad pública y donde se pueda prestar la infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios.
- 7) Que en relación con el procedimiento y requisitos para dar inicio al proceso de legalización urbanística de asentamientos humanos por parte de la administración municipal el Decreto Nacional 149 de 2020 establece en su artículo 2.2.6.5.2.1 la obligación de evaluar la procedencia de la legalización del asentamiento humano y hacer el estudio técnico y jurídico de la documentación requerida, conforme los parámetros y etapas allí consignadas, en aras de establecer por parte de la entidad la existencia, del asentamiento y el plano de loteo junto con el grado de consolidación del sector.
- 8) Que a través del Acuerdo Municipal 011 de 2014 expedido por el Concejo de Bucaramanga se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial – POT – de segunda generación 2014 – 2027, allí en relación con el sector denominado Cordoncillo II, se le otorgó una clasificación de tratamiento integral (TMI-2) como quedó consagrado en el capítulo 4, artículo 221 numeral 2 así: *"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 con 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."

0267

- 9) Que la Secretaría de Planeación Municipal de Bucaramanga cuenta con un Grupo de Legalización de Asentamientos Humanos conformado por profesionales idóneos en la materia, el cual adelantó visita de campo, inspección ocular y sensibilización del proceso de legalización con la comunidad conforme los parámetros establecidos en el artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto Nacional 149 del 2020, la cual se llevó a cabo el día 28 de abril de 2025 y se evidenció la existencia y calidades del sector de la Guacamaya de acuerdo a la norma.
- 10) Que mediante la incorporación al Plan de ordenamiento territorial POT Acuerdo Municipal 011 de 2014 expedido por el Concejo de Bucaramanga, en su artículo 52° se incorporan los estudios de amenazas naturales por movimientos de remisión en masa, inundación y flujos torrenciales en el área urbana del municipio, que para el caso de la presente resolución se toma como referencia el realizado para el sector, como aparece.

“Artículo 52° Amenazas naturales por movimientos en masa, inundación y flujos torrenciales en el área urbana del municipio. En el siguiente cuadro se acogen las categorías de amenazas existentes en el territorio urbano a partir de los estudios disponibles, que se concretan en el Plano “U-6 Amenazas y riesgos urbanos” y en la zonificación de restricciones a la ocupación.

Los estudios incorporados son:

- 1. Zonificación de amenaza por movimientos en masa de algunas laderas de los municipios de Bucaramanga, Floridablanca y Girón (INGEOMINAS Revisión - 2009).*
 - 2. Estudio detallado de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimiento en masa, inundación, y avenidas torrenciales en sectores priorizados al suroccidente (La Guacamaya, La Islita, El Fonce, San Gerardo I, Laureles I, Cordoncillo II, Sector Bajo, Cordoncillo I, Antigua Colombia, Juan XXII, África, La Floresta- San Jose, del Municipio de Bucaramanga.*
 - 3. Mapa de amenaza, vulnerabilidad y riesgo para distintas zonas de la ciudad.”*
- 11) Que conforme a lo ordenado en el artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto 149 de 2020, la Secretaría de Planeación Municipal, a través del equipo interdisciplinario adscrito al grupo de Legalización de Asentamientos Humanos, realizó visita a la zona, así mismo se socializó con la comunidad el día 28 de abril de 2025, en donde la comunidad aceptó y aprobó en su mayoría el plano urbanístico que da inicio al proceso, según consta en el acta suscrita por los propietarios y/o poseedores de los inmuebles, el cual hace parte integral de este documento.
- 12) En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el Decreto Nacional 0149 del 2020, se publicará el inicio del proceso de legalización en la cartelera de la Secretaría de Planeación Municipal y en un periódico de amplia

0267

circulación, informando a la comunidad, propietarios, urbanizador y demás terceros interesados, sobre la iniciación del proceso de legalización para el Asentamiento Humano la Guacamaya.

- 13) Que como resultado del presente acto administrativo la Secretaría de Planeación será la encargada de adelantar los estudios jurídicos y técnicos para la definición de la legalización urbanística del asentamiento la Guacamaya.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR PROCEDENTE E INICIAR el proceso de legalización del Asentamiento Humano denominado Guacamaya ubicado en la Comuna 8 del Municipio de Bucaramanga.

ARTÍCULO SEGUNDO: VINCULACIÓN DE PROPIETARIOS' Vincúlese a los señores propietarios de los lotes de mayor extensión donde se encuentra ubicado el sector de Guacamaya identificado con el (los) siguientes número(s) predial(es):

NUMERO CONTRUCCION	PREDIAL	DIRECCION	FOLIO	FOLIO MATRIZ
1	680010105000009510007000	SALDO AREA 2 A	300-415590	300-91374

Parágrafo Primero: El folio identificado en el presente artículo actualmente hace referencia a las áreas de mayor extensión. En parte de dichas áreas, se desarrolló el sector de Guacamaya. A partir del estudio jurídico se determinará el área ocupada por el polígono del sector.

Parágrafo Segundo: El presente acto administrativo de inicio, no implica legalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores, ni constituye título o modo de tradición del dominio.

ARTÍCULO TERCERO: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.3 del Decreto 149 de 2020, la Secretaría de Planeación Municipal, como resultado de los análisis jurídicos y técnicos que sean requeridos "...definirá las condiciones urbanísticas a las que se sujetará el asentamiento objeto de legalización..."

ARTÍCULO CUARTO: PUBLICACIÓN. El presente acto administrativo de carácter general de conformidad con lo consignado en el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 15 de la Ley 2080 de 2021.

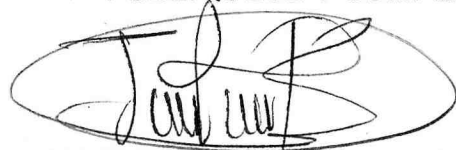
ARTÍCULO QUINTO: RECURSOS. De conformidad con el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo contra el presente acto administrativo no procede recursos.

0267

ARTICULO SEXTO: VIGENCIA. El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de publicación.

Dado en Bucaramanga, **25 JUN 2025**

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.



JAIME ANDRÉS BELTRAN MARTINEZ
Alcalde de Bucaramanga

Revisó - Despacho alcalde

Abg. Jhon Albert Contreras Vergel – Asesor de Despacho del alcalde.

Revisó y aprobó Aspectos Jurídicos - Secretaría Jurídica:

Abg. Paola Andrea Mateus Pachón - secretaria Jurídica

Abg. Andrés Alfonso Mariño Mesa - Subsecretario Jurídico

Abg. Raúl Velazco- Abogado Secretaría Jurídica.

Revisó y aprobó Aspectos Técnicos – Secretaría de Planeación:

Arq. Lyda Ximena Rodríguez Acevedo - Secretaria de Planeación

Proyectó Aspectos Jurídicos – Secretaría de Planeación:

Abg. Fernando Toscano Martínez - Contratista Legalización de Asentamientos Humanos

Proyectó y revisó Aspectos Técnicos – Secretaría de Planeación:

Luis Ernesto Ortega Martínez - Líder de Programa Legalización de Asentamientos Humanos

Top. Jesús Alberto Pérez Borrero, Tecnólogo en Topografía Legalización de Asentamientos Humanos

Ing. Juan Manuel Galvis Pérez, Profesional Legalización de Asentamientos Humanos

Ing. Sergio Andrés Ortiz Rodríguez, Profesional Legalización de Asentamientos Humanos