

0266

RESOLUCIÓN No.

DE 2025

(25 JUN 2025)

**POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA PROCEDENTE E INICIA EL
PROCESO DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN DEL
ASENTAMIENTO HUMANO CORDONCILLO II**

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 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

0266

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.”

- 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 25 de abril del 2025 y se evidenció la existencia y calidades del sector de Cordoncillo II 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.
Para definir las categorías de amenazas existentes en el territorio urbano y en la zonificación de restricciones a la ocupación.

Los estudios incorporados son: Estudio de evaluación de amenazas, vulnerabilidad y riesgo en el barrio Cordoncillo II año 2021. Mediante contrato de consultoría No. 246-2021, en desarrollo del objeto "consultoría para la elaboración de estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa, inundación, y avenidas torrenciales en sectores priorizados al Suroccidente (La Guacamaya, La Islita, El Fonce, San Gerardo I, Laureles I, Cordoncillo II, Sector Bajo, Cordoncillo I, Antigua Colombia, Juan XXIII, África, La Floresta – San José) y en el Norte sobre la comuna 1 (Divino Niño I, Divino Niño II, Barrio Nuevo, San Valentín, Campestre Norte, Getsemaní, Las Delicias) Del Municipio De Bucaramanga"

- 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 25 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 circulación, informando a la comunidad, propietarios, urbanizador y demás terceros interesados, sobre la iniciación del proceso de legalización para el Asentamiento Humano Cordoncillo II.
- 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 Cordoncillo II.
- 14) Que como resultado del estudio previo realizado se encontró que algunos predios hacen parte del Barrio San Gerardo 1, Manzana 10 y Barrio Bucaramanga.

0266

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR PROCEDENTE E INICIAR el proceso de legalización del Asentamiento Humano denominado Cordoncillo II 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 Cordoncillo II identificado con los siguientes números prediales:

NUMERO CONTRUCCION	PREDIAL	DIRECCION	FOLIO	FOLIO MATRIZ
1	68001010505820002000	CL 65 C # 2 C - 53	300-146954	300-57280
2	010509590006000	CL 65 # 3 C - 9	300-148120	300-57280
3	68001010505820010000	SIN DIRECCION	300-148363	300-57280
4	68001010505820012000	SIN DIRECCION	300-148469	300-57280
5	68001010506080119000	CL 65 C # 3 C - 19	300-151255	300-57280
6	68001010505820006000	CALLE 65C # 1C-13	300-157041	300-57280
7	68001010505820014000	CL 65 C # 2 C - 9	300-157042	300-57280
8	68001010505820005000	CALLE 65 C #2C-23	300-157043	300-57280
9	68001010505820015000	LT 2 C 15	300-157239	300-57280
10	68001010505820008000	CL 65 C # 2 C - 19	300-157418	300-57280
11	68001010505820011000	BR CORDONCILLO CASA 1 C 7 LT	300-157443	300-57280
12	010509530014000	CL 65 C # 0 - 5	300-159265	300-57280
13	680010105000009530013	SIN DIRECCION	300-162349	300-57280
14	68001010506080108000	SIN DIRECCION	300-162832	300-57280
15	68001010505820007000	SIN DIRECCION	300-168813	300-57280
16	68001010505820013000	SIN DIRECCION	300-169372	300-57280
17	010504800012000	SIN DIRECCION	300-188978	300-57280
18	68001010505820003000	CL 65 C # 1 C - 5	300-146772	300-57280
19		SIN DIRECCION	300-147685	300-57280
20	68001010506080059000	CL 65 C # 2 C - 39	300-148121	300-57280
21	68001010505820004000	CL 65 C # 2 C - 1	300-148468	300-57280
22	68001010506080065000	CL 65 C # 0 A - 107	300-150280	300-57280
23		LT	300-260664	300-57280
24	68001010506080121000	KR 1 # 65 A - 24	300-156080	300-57280
25	68001010506080384000	BR CORDONCILLO	300-169125	300-57280
26	68001010505830021000	LOTE 36 CALLE 65 C # 2 C-24	300-195069	300-57280
27	010505830001012	LOTE 35 CALLE 65 C # 2 C-20	300-195068	300-57280
28	68001010505830016000	CL 65 C # 2 C - 18 LT 34	300-195067	300-57280
29		CL 65 C # 2 C - 14 16 BARR LT 33	300-195066	300-57280
30	68001010505830010000	LOTE 32 CALLE 65 C # 2 C-08	300-195065	300-57280
31	68001010505830009000	LOTE 31 CALLE 65 C # 2 C-02	300-195064	300-57280
32	68001010505830020000	CL 65 C # 1 C - 20 LT 30 BARRIO CORDONCILLO 2	300-195063	300-57280
33	68001010505830007000	LOTE 29 CALLE 65 C # 1 C-18	300-195062	300-57280
34	010505830001006	CL 65 C # 1 C - 16 LT 28	300-195061	300-57280
35	68001010505830004000	CL 65 C # 1 C - 10 Y 1 C 12	300-195060	300-57280
36	68001010505830019000	LOTE 27 CALLE 65 C # 1 C-14	300-195059	300-57280
37	68001010505830003000	CL 65 C # 1 C - 8	300-195058	300-57280
38		LOTE 24 CALLE 65 C # 1 C-22	300-195057	300-57280
39	68001010505830001000	LOTE 23 CALLE 65 C # 1 C-04	300-195056	300-57280
40	68001010505830015000	LOTE 22 CALLE 65 C # 1 C-31	300-195055	300-57280

0266

41		LOTE 21 CALLE 65 C # 1 C-24	300-195054	300-57280
42	010505830013000	CL 65C # 1 C - 100 LT 20	300-195053	300-57280

Parágrafo Primero: Los folios identificados en el presente artículo actualmente hace referencia a las áreas de mayor extensión. En parte de dichas áreas, se desarrolló el sector de Cordoncillo II. 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..."

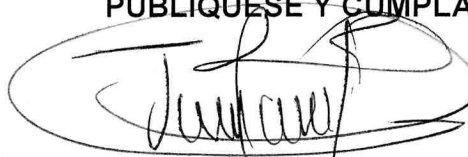
ARTÍCULO CUARTO: PUBLICACIÓN. El presente acto administrativo de carácter general de conformidad con lo consignado en el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 15 de la Ley 2080 de 2021.

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.

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 ANDRES BELTRAN MARTINEZ
Alcalde de Bucaramanga

Revisó - Despacho alcalde

Abg. John Albert Contreras Bertel – 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 Martinez - Contratista Legalización de Asentamientos Humanos

Proyectó y revisó Aspectos Técnicos – Secretaría de Planeación:

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

Ing. Andrea Muñoz Vega, Profesional Legalización de Asentamientos Humanos

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

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