

RESOLUCIÓN No.

0312

DE 2025

(23 JUL 2025)

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

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 participarán 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 1077 de 2015, a través de la figura de la "Legalización de Asentamientos Humanos", por medio del cual, se faculta a la administración municipal llevar a cabo la legalización urbanística de los asentamientos humanos.
- 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 conforme al Acuerdo Municipal 002 de 13/02/2013 *“Por medio del cual se actualiza la división política administrativa del municipio de Bucaramanga en comunas y corregimientos y se adoptan otras disposiciones”*, el sector de “Villas del Nogal”, tenga se encuentra incorporado dentro de la Comuna 11 del Municipio de Bucaramanga como Barrio Consolidado.
- 9) Que el artículo 221 del Acuerdo Municipal 011 de 2014 “Plan de Ordenamiento Territorial – POT – de Segunda Generación 2014 – 2027” definió el tratamiento de mejoramiento Integral y modalidades, dentro del proceso de desarrollo urbanístico de sectores poblacionales señalando las acciones y actuaciones urbanísticas que están orientadas a mejorar la calidad y condiciones de vida de sus habitantes. El tratamiento de mejoramiento integral comprende dos (2) modalidades, dentro de las cuales se determinó según el AVR que el sector denominado “Villas del Nogal”, tenga un tratamiento de Mejoramiento integral (TMI-2) *“Mejoramiento integral de reordenamiento (TMI-2), el cual 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”*.
- 10) Que la Secretaría de Planeación Municipal de Bucaramanga a través del Grupo de Legalización de Asentamientos Humanos, señalaron que el área objeto de regularización es de aproximadamente 54.271 m² y hace parte del predio de mayor extensión con cedula catastral N° 680010104000004220076000000000 del folio de matrícula N° 300-267694 relacionada en los planos urbanísticos de la legalización inicial del barrio conforme a la resolución N° 0515 del 2 de julio de 2015, en donde se relacionan un total de 359 lotes, situación que fue socializada con la comunidad en reunión sostenida el día 14/05/2025 con el fin de establecer los parámetros normativos a seguir para iniciar el proceso de regularización del

barrio, conforme a lo dispuesto en el Decreto Nacional 149 del 2020,

- 11) Que mediante el Contrato de Consultoría N° 135 de 2022 cuyo objeto fue; *“consultoría para la actualización del estudio detallado de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundación (EDARFRI 2015) según Decreto 1807/2014, incluido amenaza, vulnerabilidad y riesgo por fenómeno de avenidas torrenciales para sectores priorizados (LUZ DE SALVACIÓN 1 Y 2, BRISAS DE PROVENZA, BALCONES DEL SUR, BRISAS DEL PALMAR, GRANJAS REAGAN, VILLAS DEL NOGAL, VILLA REAL) del municipio de Bucaramanga”, se realizó los estudios detalladas de amenaza, vulnerabilidad y riesgo AVR en la comuna 11 de la ciudad.*
- 12) Que 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 VILLAS DEL NOGAL.
- 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 el VILLAS DEL NOGAL.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR PROCEDENTE E INICIAR el proceso de legalización del Asentamiento Humano denominado VILLAS DEL NOGAL ubicado en la Comuna 11 del Municipio de Bucaramanga, el cual consta de 359 lotes.

ARTÍCULO SEGUNDO: VINCULACIÓN DE PROPIETARIOS. Vincúlese a los señores propietarios de los lotes de mayor extensión donde se encuentra ubicado el sector del VILLAS DEL NOGAL, identificado con los siguientes números prediales:

NUMERO CONTRUCCION	PREDIAL	DIRECCION	FOLIO	FOLIO MATRIZ
359	680010104000004220076000000000	Lote de Mayor extensión	300-267694	300-267694

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 VILLAS DEL NOGAL. 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 se publicará en la página web de la Alcaldía de Bucaramanga 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, 23 JUL 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:

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

Arq. Juan Carlos García Uscátegui, Profesional Legalización de Asentamientos Humanos

Ing. Sergio Andrés Ortiz, Profesional Legalización de Asentamiento Humanos

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

Psicóloga. Karen Yannela Arguello Chaparro, Profesional Legalización de Asentamiento Humanos