

RESOLUCIÓN No.

DE 2023

(21 SEP 2023)

"Por medio de la cual se modifican los planos de legalización del asentamiento humano Venado de Oro aprobados mediante Resolución No. 0025 del 21 de enero de 2019 por la cual se modifica aclara y adiciona la resolución No. 0498 del 21 de julio de 2015 por la cual se legaliza el asentamiento humano denominado Venado de Oro".

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA,

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

CONSIDERANDO:

1. Que la Ley 388 de 1997, estableció mecanismos que permiten al municipio de manera autónoma promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes, en especial el instrumento de planificación de legalización y regularización de sectores consolidados o precarios.
2. Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por el Decreto Nacional 149 de 2020, en su artículo 2.2.6.5.1 establece que *"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*

Que 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”.

3. Que mediante Acuerdo Municipal No 048 del 09 de enero del 2015 se adoptó en el Municipio de Bucaramanga la Política Pública de Legalización de Asentamientos Humanos con el propósito esencial de asegurar un mejor ordenamiento urbano del municipio y garantizar una vivienda digna a las familias más pobres que residen en condiciones de informalidad; para lo anterior, el artículo 6 del referido Acuerdo dispuso: *"Corresponderá al Alcalde Municipal expedir los actos de legalización que se requieren y definirá la reglamentación que le es aplicable la normatividad vigente aplicable"*
4. Que mediante Resolución No. 0601 del 4 de agosto de 2014 expedida por la Secretaría de Planeación Municipal se da inicio a un trámite de legalización de un asentamiento humano denominado *"Venado de Oro"*.
5. Que mediante Resolución No. 0498 del 21 de julio de 2015 expedida por la Secretaría de Planeación Municipal se legaliza el asentamiento humano denominado *"Venado de Oro"*.
6. Que el artículo primero de la Resolución No. 0498 del 21 de julio de 2015, Declara legalizado y regularizado urbanísticamente el asentamiento humano y manifiesta *"...Declárese legalizado urbanísticamente el Asentamiento Humano y considérese como barrio "Venado De Oro" predios de terreno perteneciente a la comuna 14 Morrorico"*.
7. Que, la comunidad del sector de Venado de Oro presentó a la administración municipal estudios EDARFRI¹ calendados en diciembre de 2018, mediante el cual se emitió concepto técnico visual de ingeniería y geología por amenaza y/o riesgo de fenómenos de remoción en masa o inundación del Barrio Venado de Oro del municipio de Bucaramanga, elaborado por la firma **INGETER S.A.S.** presentado por el Geólogo Mauricio Alberto Parra Arenas y el Ingeniero Civil Misael Tavera.
8. Que mediante Resolución No. 0025 del 21 de enero de 2019 expedida por el alcalde de Bucaramanga se modifica, aclara y adiciona la Resolución No. 0498 del 21 de

¹ Estudios detallados de Amenaza y/o Riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundación. Son estudios que permiten determinar la viabilidad de los desarrollos urbanísticos, en suelo rural o urbano garantizando la mitigación de esta amenaza y/o riesgo.

julio de 2015, cuyo artículo séptimo adicionó el artículo 10° de la Resolución No. 0498 del 21 de julio de 2015 así: **“ESTUDIO DE AMENAZA Y RIESGO. RECOMENDACIONES Y AFECTACIONES** que adopta el concepto técnico de acuerdo al **“ESTUDIO DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO – “SECTOR VENADO DE ORO”** presentado por la comunidad del sector de Venado de Oro”.

9. Que, asimismo, dentro del estudio técnico y jurídico adelantado por el equipo interdisciplinar de legalización de la Secretaría de Planeación de Bucaramanga, se desarrollaron las siguientes etapas:

Estudio de títulos. Análisis jurídico de la tradición de los inmuebles que permitieron determinar la titularidad del dominio, identificación de los linderos, áreas del globo de mayor extensión, limitaciones, afectaciones o gravámenes de acuerdo a la información registral y catastral de los lotes identificados como constituyentes del barrio Venado de Oro.

Ajuste de la información catastral de los predios públicos. Corregir en la resolución la información catastral disponible sobre los inmuebles públicos, en relación con su información jurídica y lo registrado en la información predial del Área Metropolitana de Bucaramanga.

Corrección a los planos del Estudio técnico. El plano que se modifica corresponde a Plano del Polígono del desarrollo urbanístico Venado de Oro, conforme al contenido básico de la resolución de legalización No. 0025 del 21 de enero de 2019 conforme los lineamientos de los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997. así:

ANEXO A	• Plano de riesgo y amenaza
ANEXO B	• Escritura de los predios • Certificado de tradición y libertad • Estudios de títulos 2023

Luego del estudio técnico y jurídico realizado por el equipo interdisciplinar de la Secretaría de Planeación, se concluyó que la Resolución 0025 del 21 de enero de 2019 determina en área aproximada de 9.225m² la cual constituye el área urbanizada y urbanizable del barrio, toda vez que coinciden con las áreas determinadas en la escritura pública y folios de matrícula inmobiliaria No. 300-144297 y matriculas individualizadas.

10. Que la modificación y adición que se presente mediante el presente acto administrativo únicamente corresponde a los siguientes planos, sin que efectúen modificación a los aprobados mediante Resolución No. 0498 del 21 de julio de 2015:

PLANOS		
Plano No.	Título	Escala
VO-1	Plano de Levantamiento Topográfico.	1: 200
VO-2	Plano de Altura.	1: 200
VO-3	Plano de Amenaza y Riesgo a Diez Años.	1: 200
VO-4	Plano de Amenaza y Riesgo a Cincuenta Años.	1: 200
VO-5	Plano de amenaza y riesgo con obras de mitigación.	1: 200

VO-6	Plano de obras de mitigación	1: 200
------	------------------------------	--------

11. Que de conformidad con lo establecido en el literal e) del numeral 8 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto nacional 1077 de 2015 modificado por el artículo 12 del Decreto Nacional 1203 de 2017, procede la modificación de planos urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos,, entre otros, cuando *“Existan circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito plenamente acreditadas que justifiquen la modificación. El ajuste se realizará sin perjuicio del cumplimiento de las exigencias de cesiones urbanísticas por concepto de zonas verdes, vías y equipamientos contempladas en la norma original.*
12. Que, en relación con el Barrio Venado de Oro, se presentó la imperiosa necesidad de adoptar el Estudio de Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgos suscrito por la administración municipal y el Consorcio Estudios AVR C14 a través del Contrato de Consultoría No. 434 de 2021 para la actualización del estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, inundación y avenidas torrenciales para los sectores priorizados de la comuna 14 (Albania, Buenos Aires, Miraflores, parte baja de Morrорico, Sector la Malaña, Parte alta de Venado de Oro) del municipio de Bucaramanga, obteniendo las siguientes conclusiones:

Este estudio abarcó un área total de 85 Ha aproximadamente, y donde al momento de su realización existían aproximadamente 2176 edificaciones, realizado el análisis de amenaza, arrojó que predomina la Amenaza Alta por movimientos en masa y la Vulnerabilidad Muy Alta (84%) debido a que presentan deficiencias en sus propiedades estructurales, ya sea en cuanto a la calidad de sus materiales constituyentes, y/o sistema estructural, y/o su resistencia y/o su cimentación y Vulnerabilidad Alta (14%) debido a que presentan sistemas estructurales que no tienen confinamiento en todas sus plantas.

Las conclusiones de este estudio, pasados diez años, debido al crecimiento poblacional, la dinámica del territorio, y el desarrollo de nuevos loteos y construcciones, el crecimiento en altura de las edificaciones existentes, sumado al agravamiento de problemas en el manejo de aguas lluvias, sobrecargas en taludes, déficit de capacidad hidráulica en drenajes canalizados y de procesos desencadenantes de movimientos en masa, deben ajustarse conforme esos cambios de ocupación, y acorde a la normativa vigente. Es ampliamente conocido que, debido a las condiciones topográficas y de geotecnia propias del terreno, el sector de la Comuna 14, al Oriente de la ciudad de Bucaramanga presenta una amenaza por fenómenos naturales latente; que a lo largo del tiempo ha ocasionado múltiples afectaciones a las viviendas y bienes públicos allí presentes, ocasionando un impacto representativo en ámbitos sociales, ambientales y económicos. Ante esta situación descrita, en el año 2011 varias entidades competentes aunaron esfuerzos para la contratación de un estudio que permitiera profundizar el conocimiento del riesgo en este y otros sectores priorizados de la ciudad, estudio llamado: Estudio detallado de Amenaza y Riesgo por Fenómenos de remoción en masa en la comuna 14; los barrios Antonia Santos, San Pedro, San Martín y Quebrada la iglesia de la Comuna 9; el sector del Cristal parte baja de la Comuna 10 y el Barrio el porvenir de la Comuna 11 del Municipio de Bucaramanga (Alcaldía de Bucaramanga-CDMB-UIS,2011), en el cual se realizó estimación de la amenaza vulnerabilidad y riesgo por fenómenos de remoción en masa. Por el Sector de la Comuna 14-Morrорico de la ciudad, este estudio abarcó un área total de 85 Ha aproximadamente y al momento de su realización existían aproximadamente 2176 edificaciones, del resultado de este estudio se destaca el análisis de amenaza respectivo arrojó que predomina la Amenaza Alta por movimientos en más y un 84% de las edificaciones presentan vulnerabilidad muy alta, debido a que presentan deficiencias en sus propiedades estructurales, ya sea en cuanto a la calidad de sus

materiales constituyentes, y/o sistema estructural, y/o su resistencia y/o su cimentación, y un 14% de las edificaciones presentan vulnerabilidad alta, debido a que presentan sistemas estructurales que no tienen confinamiento en todas sus plantas.

Pasados más de 10 años y teniendo en cuenta el crecimiento poblacional, la dinámica del territorio, y el desarrollo de nuevos loteos y construcciones en este tiempo, además del crecimiento en altura de las edificaciones existentes y sumado al agravamiento de problemas en el manejo de aguas lluvias, sobrecargas en taludes, déficit de capacidad hidráulica en drenajes canalizados y de procesos desencadenantes de movimientos en masa, se considera necesaria la actualización del componente de amenaza por fenómenos de remoción en masa en toda el área de estudio. De igual manera, la realización completa del estudio de amenaza vulnerabilidad y riesgo de los sectores priorizados de la comuna 14, teniendo en cuenta que estos son los barrios más densamente poblados en el sector, donde predomina la amenaza alta del terreno y la realización de mayor cantidad de obras de mitigación a lo largo de estos años (Miraflores, Buenos Aires, Albania, Venado de Oro, Sector la Malaña, Sector Morrorico), este estudio acorde a la nueva normativa vigente en el tema, incluyendo además de remoción en masa, inundación y avenidas torrenciales

13. Que se configura un evento de fuerza mayor en el sector de Venado de Oro, toda vez que debido al crecimiento poblacional, la dinámica del territorio, el desarrollo de nuevos loteos y construcciones, el crecimiento en altura de las edificaciones existentes, sumado al agravamiento de problemas en el manejo de aguas lluvias, sobrecargas en taludes, déficit de capacidad hidráulica en drenajes canalizados y de procesos desencadenantes de movimientos en masa, deben ajustarse conforme esos cambios de ocupación, y acorde a la normativa vigente en aras de mantener debidamente actualizada la información de amenaza y riesgo del sector, por lo que se hace necesario modificar los planos urbanísticos, conforme a los estudios contratados por la administración municipal.
14. Que, aunado a lo anterior, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto Nacional 1077 del 2015 se fijó un AVISO en la cartelera de la Secretaría de Planeación por 10 días, informando a la comunidad, propietarios, urbanizador y demás terceros interesados, la posibilidad de consultar el estudio de títulos, planos e informe de modificación técnico para el Barrio Venado de Oro, aviso que fue fijado el día 23 de agosto de 2023 y desfijado el día 06 de septiembre de 2023.
15. Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.2. del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el Decreto Nacional 0149 del 2020, se publicó el proceso de modificación de legalización para el barrio Venado de Oro del municipio de Bucaramanga en un periódico de amplia circulación – el Frente el día 24 de agosto de 2023, informando a la comunidad, propietarios, urbanizador y demás terceros interesados, sobre el procedimiento en mención.
16. Que según se informa por la Secretaría de Planeación, dentro del término legal y en el desarrollo del proceso administrativo, no se presentaron objeciones o recomendaciones que pudieran ser considerados en la expedición de este Acto Administrativo.
17. Que la Secretaría de Planeación una vez realizados los estudios, diseños y planos respectivos para la aprobación del proyecto urbano y luego de verificar los requerimientos establecidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015, consideró viable la

W

modificación y adición de la Resolución No. 0025 del 21 de enero de 2019 expedida por el alcalde de Bucaramanga se modifica, aclara y adiciona la resolución No. 0498 del 21 de enero de 2015 por la cual se legaliza y se regulariza urbanísticamente el asentamiento humano Venado de Oro”,

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Modificar y adicionar el Artículo Segundo de la Resolución No. 0025 del 21 de enero de 2019 que adiciona al artículo 2° de la resolución No. 0498 del 21 de julio de 2015, teniendo en cuenta los resultados de los Estudios AVR C14 en relación con la modificación de los **i) Plano de Levantamiento Topográfico** y **ii) Plano de Altura**; y la adición de los **iii) Plano de Amenaza y Riesgo a Diez Años**, **iv) Plano de Amenaza y Riesgo a Cincuenta Años**, **v) Plano de amenaza y riesgo con obras de mitigación**, y **vi) Plano de obras de mitigación**, el cual quedará de la siguiente manera, de conformidad con la parte motiva del presente acto administrativo:

“ARTÍCULO 2°: CONTENIDO BÁSICO DE LA RESOLUCIÓN DE LEGALIZACIÓN:
Hará parte integral del presente acto administrativo:

ANEXO D

Acta de reconocimiento y aceptación de la actualización del plano de reconocimiento urbano general.

PLANOS	
Título	Escala
Plano delimitación de legalización	1: 200
Plano de zona de reserva para desarrollo de infraestructura vial	1: 200
Plano de clasificación de suelo	1: 200
Plano de definición de uso de suelo	1: 200
Plano de programas, operaciones y proyectos estructurante.	1: 200
Plano de loteo y áreas de cesión.	1: 200

PLANOS		
Plano No.	Título	Escala
VO-1	Plano de Levantamiento Topográfico.	1: 200
VO-2	Plano de Altura.	1: 200
VO-3	Plano de Amenaza y Riesgo a Diez Años.	1: 200
VO-4	Plano de Amenaza y Riesgo a Cincuenta Años.	1: 200
VO-5	Plano de amenaza y riesgo con obras de mitigación.	1: 200
VO-6	Plano de obras de mitigación	1: 200

ARTÍCULO SEGUNDO: Modificar el artículo séptimo de la Resolución No. 0025 del 21 de enero de 2019 que adiciona el artículo 10° de la resolución No. 0498 del 21 de julio de 2015, el cual quedará de la siguiente manera, de conformidad con la parte motiva del presente acto administrativo:

u

"ARTICULO 10º: AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO. RECOMENDACIONES Y AFECTACIONES:

Mediante Contrato de Consultoría No. 434 de 2021 el Municipio de Bucaramanga contrató con el Consorcio Estudios AVR C14 la actualización del estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, inundación y avenidas torrenciales para los sectores priorizados de la comuna 14 (Albania, Buenos Aires, Miraflores, Parte Baja de Morrorico, sector la Malaña, parte alta de Venado de Oro) del municipio de Bucaramanga", se establece la categorización de riesgo de desastres por movimientos en masa, avenidas torrenciales e inundación de Venado de Oro. La categorización ante el fenómeno más relevante, que es fenómenos de remoción en masa, puede consultarse en la Tabla No 1. "Categorización de riesgo en bienes físicos por movimientos en masa de las construcciones existentes de Venado de Oro"; la zonificación de riesgo concordante con lo mostrado en la Tabla No 1 para las construcciones desarrolladas se plasma en los planos VO-3 Plano de Amenaza y Riesgo a Diez Años y VO-4 Plano de Amenaza y Riesgo a Cincuenta Años".

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 esta disposición, la legalización de las unidades constructivas a través de esta resolución 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 establecidos para el desarrollo urbanístico de Venado de Oro conforme las disposiciones de las Resoluciones No. 0025 del 21 de enero de 2019 que modifica la Resolución No. 0498 del 21 de julio de 2015.

En el presente estudio el contratista establece dos escenarios de análisis y zonificación de riesgo en bienes físicos distintos: 1) Un escenario actual a diez (10) años de zonificación de riesgo y 2) Un escenario futuro a cincuenta (50) años. Lo anterior deriva en una planificación dinámica y multitemporal del territorio acorde a la evolución natural de las laderas, de la ocupación de las mismas por distintos tipos de infraestructura y de su exposición a los factores medioambientales amenazantes de especial ocurrencia como los sismos y las precipitaciones torrenciales. En el Tomo VII – Análisis de Riesgo del contrato de consultoría está plasmada la siguiente afirmación respecto a la aplicación de los escenarios evaluados: *"(...) Así, el de corto plazo es procedente (y sensato) articularlo con la vigencia del POT, con la vida útil de los sistemas de servicios públicos, y con la frecuencia de los procesos de inestabilidad; y los de mediano y largo plazo, descifrados en 25 y 50 años, con los periodos de recurrencia de los condicionantes exógenos máximos (la presurización, coligada, para deducción de su recurrencia, con la lluvia y el sismo), con la permanencia de las estructuras de contención o de estabilización (entre ellas, las pantallas ancladas o de pilotes, las tablestacas, los muros en cantiliver, los micropilotes, etc.), con la vida útil de buena parte de las edificaciones (en particular la de las viviendas por autoconstrucción) o con el diseño sísmico de las estructuras, y*

con la predicción de la respuesta esperada sí poca o ninguna intervención o mejora se hace en el medio" por lo que para efectos de la presente resolución, cada una de las construcciones del sector está categorizada según la Tabla No 1 "Categorización de riesgo en bienes físicos por movimientos en masa de las construcciones existentes de Venado de Oro". para un escenario actual a diez (10) años y un escenario futuro a cincuenta (50) años.

TABLA No 1. Categorización de riesgo en bienes físicos por movimientos en masa de las construcciones existentes de Venado de Oro.

MANZANA	PREDIO	# PISOS	CATEGORIZACIÓN DE RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA (ESCENARIO ACTUAL)	CATEGORIZACIÓN DE RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA (ESCENARIO FUTURO)
A	1	5	BAJA	MEDIA
A	2	4	MEDIA	ALTA
A	3	4	MEDIA	ALTA
A	4	4	SIN CATEGORIZAR	SIN CATEGORIZAR
A	5	5	BAJA	MEDIA
A	6	3	BAJA	ALTA
A	7	2	BAJA	ALTA
A	8	3	BAJA	ALTA
A	9	2	BAJA	ALTA
A	10	2	BAJA	ALTA
A	11	3	BAJA	ALTA
B	1	3	BAJA	ALTA
B	2	3	BAJA	ALTA
B	3	4	MEDIA	ALTA
B	4	4	MEDIA	ALTA
B	5	4	BAJA	ALTA
B	6	5	BAJA	MEDIA
B	7	4	MEDIA	ALTA
B	8	4	BAJA	MEDIA
B	9	4	SIN CATEGORIZAR	SIN CATEGORIZAR
B	10	2	BAJA	ALTA
B	11	1	MEDIA	ALTA
B	12	2	BAJA	MEDIA
B	13	3	BAJA	MEDIA
B	14	3	BAJA	ALTA
C	1	4	MEDIA	ALTA
C	2	2	BAJA	MEDIA
C	3	1	MEDIA	ALTA
C	4	4	MEDIA	ALTA
C	5	4	MEDIA	ALTA
C	6	5	SIN CATEGORIZAR	SIN CATEGORIZAR

C	7	4	BAJA	MEDIA
C	8	2	MEDIA	ALTA
C	9	4	BAJA	MEDIA
C	10	1	BAJA	MEDIA
C	11	2	MEDIA	ALTA
D	1	4	BAJA	MEDIA
D	3	3	BAJA	MEDIA
D	4	4	MEDIA	ALTA
D	5	4	MEDIA	ALTA
D	6	4	BAJA	ALTA
D	7	3	BAJA	ALTA
D	8	2	MEDIA	ALTA
D	9	4	MEDIA	ALTA
D	10	3	MEDIA	ALTA
D	11	4	MEDIA	ALTA
D	12	3	MEDIA	ALTA
E	1	2	MEDIA	ALTA
E	2	3	BAJA	MEDIA
E	3	4	BAJA	ALTA
E	5	4	BAJA	MEDIA
E	6	5	BAJA	MEDIA
E	7	2	BAJA	MEDIA
E	8	3	MEDIA	ALTA
E	9	3	MEDIA	ALTA
E	10	3	MEDIA	ALTA
E	11	3	BAJA	MEDIA
E	12	3	BAJA	MEDIA
F	1	2	BAJA	ALTA
F	3	4	MEDIA	ALTA
F	4	3	MEDIA	ALTA
F	5	5	BAJA	MEDIA
F	6	2	SIN CATEGORIZAR	SIN CATEGORIZAR
F	8	1	BAJA	ALTA
F	9	3	SIN CATEGORIZAR	SIN CATEGORIZAR
F	10	3	MEDIA	ALTA
F	11	3	MEDIA	ALTA
F	12	3	SIN CATEGORIZAR	SIN CATEGORIZAR
G	1	4	MEDIA	ALTA
G	2	3	SIN CATEGORIZAR	SIN CATEGORIZAR
G	3	2	BAJA	ALTA
G	4	3	BAJA	ALTA
G	5	2	MEDIA	ALTA
G	6	2	BAJA	MEDIA
G	9	3	MEDIA	ALTA
H	1	3	MEDIA	ALTA

W

Esta categorización de riesgo dinámica, en línea con las condiciones y consideraciones técnicas analizadas en la consultoría realizada por CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14, y considerando que ambos escenarios de riesgo obedecen a distintos períodos de exposición ante los fenómenos amenazantes, la probabilidad de su ocurrencia, y su impacto en la infraestructura del sector, es preciso establecer la forma en que se caracterizarán los elementos expuestos en este contexto dinámico y multiescenario:

- 1) La categorización de riesgo de cualquiera de los predios identificados, caracterizados y zonificados en la presente resolución se realizará **con base en el escenario actual** durante un período no mayor de cinco (5) años desde la emisión de la presente resolución o hasta su actualización a razón de un nuevo estudio detallado o de la construcción de obras de mitigación, para cualquier solicitud que involucre mejoramientos de los elementos expuestos en el territorio a redes de servicios públicos, obras menores de canalización, drenaje, impermeabilización, equipamientos, reforzamiento, o cualquier mejora en general de los **elementos de forma individual**, siempre y cuando no esté en contravía de disposiciones normativas en materia de ordenación y urbanismo. Después de dicho período de tiempo, y si no se actualiza el estudio de detalle sobre el que se basa este artículo (CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14, 2022), se realizan nuevos estudios detallados, o se construyen las obras de mitigación, la categorización de cualquiera de los predios pasará a realizarse con base en el **escenario futuro** ante cualquier solicitud.
- 2) La categorización de riesgo de cualquiera de los predios identificados, caracterizados y zonificados en la presente resolución se realizará **con base en el escenario futuro** para las solicitudes que **no se realicen en el marco de acciones inmediatas de intervención**, como las descritas en el numeral anterior, o que, de ser el caso, involucren acciones o procesos de ordenación y planeación del territorio que superen la ventana de tiempo establecida para la categorización del riesgo cobijada con la aplicación del escenario actual (cinco años).

PARÁGRAFO PRIMERO: 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 hace referencia la presente resolución 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 al Tomo VIII – Obras de Mitigación del del contrato de consultoría; 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.

NOTAS:

- 1) El cambio de la categorización de riesgo del que habla el numeral 2 de este parágrafo, siempre y cuando se construyan las obras de mitigación establecidas en el plano No 10, 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 parágrafo estará a cargo de cualquier dependencia competente de la Administración Municipal, avalada por un profesional competente.

W

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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 2021) se entenderán a día de hoy como *sin categorizar* (Tabla No 2) 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 resolución de regularización. Una vez realizado este trámite, las construcciones que resulten con categorización “riesgo alto” estarán condicionadas a la disposición del **parágrafo primero** del presente artículo.

Tabla No 2. Unidades constructivas definidas “Sin categorizar” pendientes de categorización de riesgo y de aplicación de una nueva evaluación de vulnerabilidad física considerando el desarrollo o aumento en número de pisos.

MANZANA	PREDIO	# PISOS A fecha de la presente Resolución 2023	CATEGORIZACION DE RIESGO (AMBOS ESCENARIOS)
A	4	4	SIN CATEGORIZAR
B	9	4	SIN CATEGORIZAR
C	6	5	SIN CATEGORIZAR
F	6	2	SIN CATEGORIZAR
F	9	3	SIN CATEGORIZAR
F	12	3	SIN CATEGORIZAR
G	2	3	SIN CATEGORIZAR

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 del año (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 establecido según la presente resolución, 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 en esta resolución, 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, 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.

W

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.

PARÁGRAFO TERCERO: Los lotes sin construir, mantendrán su categorización a nivel de amenaza, ya que no cuentan con elementos expuestos, y serán condicionados con base en dicha zonificación, producto del estudio realizado CONSORCIO ESTUDIOS AVR C14 del año 2022 (Tabla 02).

TABLA No 3. Categorización de amenaza de los predios no desarrollados y/o construidos (lotes sin construir) de Venado de Oro.

MANZANA	PREDIO	CATEGORIZACIÓN DE AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA (ESCENARIO ACTUAL)	CATEGORIZACIÓN DE AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA (ESCENARIO FUTURO)
D	2	MEDIA	ALTA
E	4	MEDIA	ALTA
E	13	MEDIA	ALTA
F	2	MEDIA	ALTA
F	7	MEDIA	ALTA
G	7	MEDIA	ALTA
G	8	MEDIA	ALTA
G	10	MEDIA	ALTA

PARÁGRAFO CUARTO: El estudio realizado por Consorcio Estudios AVR-C14 en el año 2022 determinó que Venado de Oro presenta baja amenaza por inundación debido que no existen drenajes cercanos que puedan generar un fenómeno de este tipo en la zona.

PARÁGRAFO QUINTO: El estudio realizado por Consorcio Estudios AVR-C14 en el año 2022 determinó que Venado de Oro presenta baja amenaza por avenidas torrenciales debido a que no existen unidades geomorfológicas asociables a procesos torrenciales, no se encuentran procesos morfodinámicos relacionados a avenidas torrenciales o evidencia de fenómenos de remoción en masa que hayan desencadenado alguna avenida torrencial.

PARÁGRAFO SEXTO: Como zonas de proyección ambiental para Venado de Oro 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 vigente.

Los taludes o laderas con alta pendiente que están dentro del perímetro objeto de legalización de Venado de Oro, y sus respectivos aislamientos en la corona y base de talud, quedan afectados según el artículo 7 de la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB y/o demás normas que lo modifiquen.

ω

Se recomienda efectuar un estricto manejo de aguas superficiales o de escorrentía para evitar que se sature las laderas circundantes y evitar la infiltración.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: En el sector de Venado de Oro 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 112°. 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 de Paisajes del Norte 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.

ARTÍCULO TERCERO: Modificar el artículo dieciséis de la Resolución No. 0498 del 21 de julio de 2015 que fue adicionado por el artículo 10° de la Resolución No. 0025 del 21 de enero de 2019, el cual quedará de la siguiente manera, de conformidad con la parte motiva del presente acto administrativo:

"ARTICULO 16°: RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Los interesados deberán presentar la solicitud de reconocimiento de la existencia de las edificaciones que conforman el barrio legalizado y regularizado, ante la autoridad competente a partir de la fecha de la ejecutoria del acto administrativo de legalización, siempre y cuando el predio se encuentre debidamente individualizado, o en su defecto, una vez se realice el respectivo registro del reloteo en virtud de lo autorizado en la resolución de legalización.

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

1. Para efecto del reconocimiento de edificaciones deberá atenderse lo previsto en los actos administrativos para el Barrio Venado de Oro y en la normatividad nacional vigente al momento de radicación de la solicitud.
2. No procederá el reconocimiento de la existencia de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizadas en suelos de protección, retiros a las líneas de alta tensión, zonas declaradas en alto riesgo, afectaciones por obras de mitigación o áreas que estén destinadas para la conformación del sistema de espacio público, de conformidad con el Decreto Nacional 1333 de 2020 o norma que lo sustituya, adicione, o modifique.
3. Se permiten usos complementarios siempre y cuando su área no supere el 50% de la vivienda, debiendo acogerse a las actividades y usos permitidos por la normatividad urbanística.
4. Para efecto del reconocimiento de edificaciones ubicadas en el presente barrio, no se exigirá el cumplimiento de obligaciones de parqueo.

W

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

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

ARTÍCULO CUARTO: Adicionar a la Resolución No. 0498 del 21 de julio de 2015, el Artículo 16-1 el cual quedará de la siguiente manera, de conformidad con la parte motiva del presente acto administrativo:

"ARTÍCULO 16-1º: ACCIONES DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS: Conforme al estudio urbanístico final elaborado para el barrio "Venado de Oro", se determinan entre otras las siguientes acciones:

1. Mejoramiento de la infraestructura vial.
2. Mejoramiento y condiciones de redes de servicio público.
3. Generación de zonas verdes y equipamiento comunal público.
4. Acciones de control urbano.

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

ARTÍCULO QUINTO: Adicionar a la Resolución No. 0498 del 21 de julio de 2015, el Artículo 16-2 el cual quedará de la siguiente manera, de conformidad con la parte motiva del presente acto administrativo:

"ARTÍCULO 16-2º: LICENCIA DE URBANIZACIÓN: El presente acto administrativo hace las veces de licencia de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo quinto del artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 0149 del 04 de febrero del 2020.

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

ARTÍCULO SEXTO: Adicionar a la Resolución No. 0498 del 21 de julio de 2015, el Artículo 16-3 el cual quedará de la siguiente manera, de conformidad con la parte motiva del presente acto administrativo:

"ARTÍCULO 16-3º: EFECTOS DE LA LEGALIZACIÓN. La expedición de la presente Resolución no ampara ningún derecho de propiedad, posesión o tenencia de los predios objeto del presente acto administrativo; sus efectos inciden únicamente en el derecho público, es decir, con relación a la legalidad urbana, mejoramiento de servicios públicos

WS

y comunales, y normas correspondientes al ordenamiento físico del sector y normatividad específica para el reconocimiento de las edificaciones existentes en el sector.

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

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

ARTÍCULO SÉPTIMO: PUBLICACIÓN Y COMUNICACIÓN El contenido de la presente resolución será publicado en la página web de la Alcaldía de Bucaramanga y se hará entrega al presidente de la Junta de Acción Comunal del Barrio Venado de Oro y comunidad en general.

ARTÍCULO OCTAVO: RECURSOS. Contra la presente resolución procede el recurso de reposición en lo término de la Ley 1437 del 2011.

ARTÍCULO NOVENO: El presente acto administrativo rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Bucaramanga, 21 SEP 2023

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

GENDERSON FABIANNY ROBLES MUÑOZ
Alcalde de Bucaramanga (e)

Revisó - Despacho Alcalde:

Abg. Silvia Juliana Pinzón - Abogada Despacho del Alcalde.

Revisó y aprobó Aspectos Jurídicos - Secretaría Jurídica:

Abg. Adrián Ignacio González Jaimes - Secretario Jurídico

Abg. Edly Juliana Pabón Rojas - Subsecretaria Jurídica

Abg. Yesid Pimiento Castillo - Abogado Secretaría Jurídica

Revisó y aprobó Aspectos Técnicos - Secretaría de Planeación:

Dra. Martha Cecelia Osorio López - Secretaria de Planeación Municipal

Arq. Elsa Liliana Arias Carreño - Subsecretaria de Planeación Municipal

Proyectó y revisó Aspectos Jurídicos - Secretaría de Planeación:

Abg. Sindy Paola Filizzola Murgas - Contratista Legalización de Asentamientos Humanos

Arq. Henry Peña Prada - Profesional Especializado Secretaría de Planeación

Aspectos Técnicos - Secretaría de Planeación:

Arq. Diana Carolina Paredes Granados - Contratista Legalización de Asentamientos Humanos

Arq. Cesar Augusto Stapper Ortega - Contratista Legalización de Asentamientos

Ing. Civil. John Jairo Báez Lizarazo - Contratista Legalización de Asentamientos Humanos

Geólogo. Miguel Ángel Orjuela Peñaloza - Contratista Legalización de Asentamientos Humanos