

RESOLUCIÓN No.

DE 2023

(06 OCT 2023)

“Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 0749 del 19 de diciembre de 2017 expedida por la Secretaría de Planeación, por la cual, se modificó, aclaró y adicionó la Resolución No. 0377 del 21 de mayo de 2014 por la cual se legaliza el asentamiento humano denominado Villa María y se dictan otras disposiciones”.

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, 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 mediante Resolución 0377 del 21 de mayo de 2014, expedida por el Secretario de Planeación de Bucaramanga, se legalizó el Asentamiento Humano denominado *“Villa María”* indicándose en el artículo 1º: ***“LEGALIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO. Declárese legalizado y regularizado urbanísticamente el Asentamiento Humano y considérese como barrio “Villa María”. Lote de terreno ubicado en la ciudad de Bucaramanga en la comuna 1, lote de terreno cuyos linderos se encuentran en la escritura pública No. 4.852 de fecha 14 de septiembre de 1990, cuenta con un área aproximada de 16.500,30 m²”***.

2. Que mediante Resolución 0749 del 19 de diciembre de 2017 expedida por el Secretario de Planeación de Bucaramanga, se modifica, aclara, y adiciona la Resolución No. 0377 del 21 de mayo de 2014, resaltando lo dispuesto en el artículo primero así: ***“(…) modificar el artículo 1º de la Resolución No. 377 del 21 de mayo de 2014, el cual quedará así: ARTÍCULO 1º. LEGALIZACION Y REGULARIZACIÓN: Declárese legalizado y regularizado urbanísticamente el asentamiento humano y considérese como barrio “Villa María”. Ubicado en el predio rural “TIBIGARO”, identificado en el catastro con el número 68001010604900002000 y con matrícula inmobiliaria No. 300-15657, el cual conforma un área de extensión de 17.755,27 m², cuyos linderos se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 1712 del 28 de marzo de 2012 de la Notaría Primera de Floridablanca.***

El área demarcada dentro del polígono en el plano urbanístico, que delimita el asentamiento humano “Villa María” corresponde al área de legalización del barrio y sólo se legalizarán los lotes que estén contruidos dentro de los 17.755,27 m². El área restante no hace parte de la legalización.”

3. Que mediante contrato de consultoría No. 442 del 08 de octubre de 2013 el Municipio de Bucaramanga contrató con la empresa CAMVHIL S.A.S. para realizar el Estudio de Amenaza y Riesgo por Fenómenos de Remoción en Masa e Inundación y Sísmico – EDARFRI y Diseño de Planificación Urbana de nueve asentamientos humanos en el Municipio de Bucaramanga, entre ellos el asentamiento humano Villa María.

ai

0299

4. Que la entrada en vigencia de la Resolución 0377 del 21 de mayo de 2014, que legalizó el asentamiento humano denominado Villa María, fue establecida, según el artículo 22, a partir de su publicación, es decir, en las condiciones que señala el artículo 65 de la Ley 1437 del 2011, del deber de publicación de los actos administrativos de carácter general. De igual forma la Resolución 0749 del 19 de diciembre de 2017 expedida por el Secretario de Planeación de Bucaramanga, por la cual se modifica, aclara, y adiciona la Resolución No. 0377 del 21 de mayo de 2014, fue notificada en los términos de la ley 1437 de 2011, y en virtud de lo contemplado en el artículo décimo sexto, de la mencionada resolución, dicho acto entró en vigencia a partir de su publicación y derogó todas las disposiciones que le sean contrarias.

5. Que, así mismo en el parágrafo 1 del artículo 221 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 *"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 – 2027"*, al tenor se señala: *"(...) 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 expedida por la Secretaría de Planeación municipal."*

6. Que el día 18 de diciembre del 2018 la Junta de Acción comunal del barrio Paisajes del Norte recibe nota devolutiva con radicado 2018-300-6-49054 por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, respecto de la escritura pública número 3284 del 14 de noviembre del 2018 otorgada por la Notaría Décima de Bucaramanga, siendo las causales de devolución las siguientes: "1. Existe incongruencia entre el área y/o los linderos del predio citados en el presente documento y los inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria y/o antecedentes que se encuentran en esta oficina de registro (artículo 8, parágrafo 1 del artículo 16, artículo 29 y artículo 49 ley 1579 de 2012 e instrucción administrativa conjunta 1732 del IGAC y SNR). (el folio de matrícula debe contener previamente área y linderos actualizados toda vez que ningún título antecedente los citan), 2. No se identifican y/o determinan los lotes segregados (artículos 1 y 8 decreto 2148 de 1983 y 8 del decreto 2157 de 1995), 3. Si el lote identificado con la matrícula 300-15657 es objeto de división material deben identificarse y determinarse los lotes segregados en la licencia y la escritura. 4. Verificadas las resoluciones de legalización de los asentamientos humanos Villa María y Paisajes del Norte, se establece que no se determinan las áreas de cada uno de los 141 lotes a segregar que se citan en la escritura."

7. Que con el fin de subsanar la devolución el día 02 de septiembre del año 2022 la señora Nancy Selmina Rodríguez Quintero identificada con cédula de ciudadanía No. 36.517.586 solicita mediante radicación AMB-CR-12184 la actualización de lindero e inclusión del dato del área en el certificado de libertad y tradición del predio denominado "Finca el Tibigaro"; cuya respuesta fue otorgada el día 06 de junio del año 2023 por parte del Área Metropolitana de Bucaramanga mediante Resolución N°CAT-002502 "POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENAN UNOS CAMBIOS EN LA INSCRIPCIÓN CATASTRAL DE UN(OS) PREDIO(S) DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"; y queda ejecutoriada el día 13 de junio de 2023.

8. Que con base en el artículo 11 de la resolución conjunta IGAC No. 1101 SNR No. 11344 de fecha 31/12/2020 se efectuó la inclusión del área que aparece de conformidad con el certificado plano predial catastral No. 10745 expedido el 13/06/2023 por el Área Metropolitana de Bucaramanga, con un área total de terreno: *ai*

16.295,27 m², conforme consta en el certificado de tradición del predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-15657.

9. Que en la resolución número 0377 del 21 de mayo de 2014, expedida por el Secretario de Planeación de Bucaramanga, se legalizó el Asentamiento Humano denominado “Villa María”, se omitió incluir los predios actualmente determinados como LOTE 1, LOTE 2 Y LOTE 3 de la Manzana A, posteriormente los predios fueron incorporados a la cartografía del asentamiento humano mediante resolución 0749 del 19 de diciembre de 2017 expedida por el Secretario de Planeación de Bucaramanga, se modifica, aclara, y adiciona la Resolución No. 0377 del 21 de mayo de 2014, pero fueron determinados como parte del predio de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria 300-15657, denominado “FINCA EL TIBIGARO, no obstante, al momento de realizar la verificación del perímetro de legalización mediante visita de fecha 10 de agosto de 2023 y una vez realizado el estudio jurídico y técnico se determinó que los lote 1, lote 2 y lote 3 de la manzana A, hacen parte del folio de matrícula inmobiliaria 300-272942 y cédula catastral 68001010604900153000, de conformidad con los documentos aportados por los propietarios y verificación técnica realizada en campo, por lo tanto se hace necesario ampliar el perímetro de legalización y adicionalmente adicionar los predios que componen dicho perímetro, en este caso, el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-272942. No obstante, de igual forma, el predio a incorporar en el perímetro de legalización deberá realizar las actuaciones de rectificación de área y linderos con efectos registrales, de conformidad con la Resolución Conjunta No. 1101 SNR 11344 IGAC de 2020, de conformidad con los hallazgos realizados en campo por el equipo técnico de topografía y el área ocupada por los ocupantes de los mencionados inmuebles.

10. Que los propietarios del predio identificado con matrícula inmobiliaria 300-272942 y cédula catastral 68001010604900153000, fueron vinculados formalmente a la presente actuación conforme consta en la diligencia de socialización de plano de loteo realizada el día 26 de agosto de 2023 y acta de concertación realizada el día 01 de septiembre de 2023.

11. Que dentro del estudio técnico y jurídico adelantado por el equipo Interdisciplinario de Legalizaciones de la Secretaría de Planeación de Bucaramanga, se desarrollaron las siguientes etapas:

Estudio de títulos. Análisis jurídico de la tradición del inmueble que permitió 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 Villa María.

Corrección a los planos del Estudio técnico. Los planos que se modifican corresponden a todos los planos del Polígono del desarrollo urbanístico Villa María, conforme al contenido básico de la resolución de legalización 0749 del 19 de diciembre de 2017, por la cual se modificó, aclaró, y adicionó la Resolución No. 0377 del 21 de mayo de 2014, conforme los lineamientos de los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997, así:

ANEXO A	• Plano de levantamiento topográfico • Plano delimitación de matrículas inmobiliarias • Plano de delimitación de la Legalización • Plano de alturas de las edificaciones existentes • Plano de zonas de reserva para el desarrollo de infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios • Plano de amenaza y riesgo • Plano de clasificación del suelo • Plano de categorización del suelo
----------------	--

3

	• Plano de definición del suelo • Plano de programas, operaciones y proyectos estructurales • Plano de acciones de mejoramiento previstas • Plano de afectaciones y/o condicionamientos • Plano de loteo – propuesta urbanística y cesaciones públicas
ANEXO B	• Escritura de los predios • Certificado de tradición (consulta VUR, efectuada el 25 de junio de 2023) • Estudios de títulos efectuado al predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 300-15657 de fecha 13 de julio de 2023 • Estudios de títulos efectuado al predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 300-272942 de fecha 08 de agosto de 2023 • Resolución No. 2502 del 06 de junio del 2023 emitida por el Área Metropolitana de Bucaramanga • Concepto Técnico de Amenaza y/o Riesgo de desastres • Actas de socialización, reunión e inspección ocular, encuestas y documentos jurídicos 2022-2023. • CAMVHIL S.A.S en el año 2014 • Boletín de Nomenclatura • Resolución No. 2502 del 06 de junio del 2023 emitida por el Área Metropolitana de Bucaramanga

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

12. Que realizado el estudio técnico y jurídico por parte del equipo interdisciplinario de la Secretaría de Planeación referente al asentamiento humano “Villa María”, se pudo verificar que la matrícula inmobiliaria número 300-15657 y la escritura pública indicada en la Resolución 0749 del 19 de diciembre de 2017, constituye en su totalidad del polígono del área urbanizable del asentamiento humano denominado “Villa María”, pero adicionalmente se hace necesario la inclusión del parte del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-272942, conforme lo expresado en el punto 8 de los presentes considerandos.

13. Que identificados en el estudio jurídico las matrículas inmobiliarias se pudo corroborar que el área urbanizable está conformada por un área total de 4.485,29 m², conforme la tradición verificada en el estudio de títulos, conformado por 4.293,34 m² del predio identificado con el folio de matrícula 300-15657 y un área de 191,95 m² del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-272942.

14. Que conforme a lo anterior se hace necesario corregir y modificar el área y el perímetro oficial del área objeto de legalización y los planos que se consideraron en las resoluciones 0377 del 21 de mayo del 2014 y 0749 del 19 de diciembre de 2017.

15. Que de conformidad con lo establecido en el 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, se entiende como modificación de planos urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos, como - *los ajustes a los planos y cuadros de áreas de las urbanizaciones aprobadas y ejecutadas cuya licencia esté vencida*

o de los planos y cuadros de áreas aprobados y ejecutados según actos de legalización y demás que aprobaron asentamientos tales como loteos, planos de localización, planos topográficos y demás. Esta actuación no conlleva nuevas autorizaciones para ejecutar obras, **y solo implica la actualización de la información contenida en los planos urbanísticos, de legalización y demás en concordancia con lo ejecutado.**

16. Que el equipo interdisciplinario de la Secretaría de Planeación realizó socialización del plano del loteo y de la modificación al proceso de legalización del asentamiento, para lo cual, llevó a cabo visitas a la zona el día 26 de agosto de 2023, conforme consta en las actas suscritas por los propietarios y poseedores de los inmuebles incluidos en la legalización que reposan en la Secretaría de Planeación.

17. Que, aunado a lo anterior, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Nacional 1077 del 2015 Y 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, se efectuó publicación en el diario EL FRENTE el día 18 de agosto de 2023, en la cual se comunicó a todos los terceros que puedan estar interesados o puedan resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de modificación, sobre la iniciación del mismo.

18. 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 al estudio urbanístico que pudieran ser considerados en la expedición de este Acto Administrativo.

19. 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.

20. Que se consideró viable la modificación y adición de la Resolución 0749 del 19 de diciembre de 2017 “por la cual se modifica, aclara y adiciona la resolución No. 0377 del 21 de mayo de 2014 por la cual se legaliza y se regulariza urbanísticamente el asentamiento humano Villa María”,

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Modificar el artículo 1° de la Resolución 0749 del 19 de diciembre de 2017, que modificó el artículo 1 de la resolución 0377 del 21 de mayo de 2014, el cual quedará así:

“ARTICULO 1°: -LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN: Declarar legalizado y regularizado urbanísticamente el asentamiento humano denominado barrio “Villa María” ubicado en la comuna 1 Norte de Bucaramanga, el cual se ubica dentro de un área total de 4.485,29 m² compuesto por los predios de mayor extensión comprendidos en los folios de matrículas inmobiliarias números 300-15657 y 300-272942, los cuales surgen de la siguiente tradición:

LOTE N°	MATRICULA INMOBILIARIA	SEGREGACIONES	AREA QUE OCUPA EL ASENTAMIENTO	ESCRITURA PÚBLICA
1	300-15657	SIN SEGREGACIONES	4.293,34 m ²	1712 del 28 de diciembre de 2012 de la notaría primera de Floridablanca

2	300-272943	SIN SEGREGACIONES	191,95 m²	4930 del 29 de septiembre de 2008 de la notaría séptima de Bucaramanga 7428 del 29 de diciembre de 2010 de la notaría séptima de Bucaramanga
---	------------	----------------------	-----------	---

PARÁGRAFO: El presente acto administrativo no contempla la legalización de los derechos de propiedad de poseedores y ocupantes del área de planificación, dicha legalización podrá sujetarse a lo dispuesto en la presente reglamentación a través de los instrumentos contemplados en la ley.

ARTÍCULO SEGUNDO: Adicionar y modificar el artículo 2° de la Resolución 0749 del 19 de diciembre de 2017, que modifica el artículo 2 de la resolución 0377 del 21 de mayo de 2014, el cual quedará así:

“ARTICULO 2°: CONTENIDO BÁSICO DE LA RESOLUCIÓN DE LEGALIZACIÓN.
Hacen parte integral de esta Resolución de Legalización del asentamiento humano “Villa María” el siguiente plano y documentos jurídicos de soporte:

PLANOS		
Plano No.	Título	Escala
VM-1	Plano de levantamiento topográfico	1: 250
VM-2	Plano delimitación de matrículas inmobiliarias	1: 250
VM-3	Plano de delimitación de la Legalización	1: 250
VM-4	Plano de alturas de las edificaciones existentes	1: 250
VM-5	Plano de zonas de reserva para el desarrollo de infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios.	1: 250
VM-6	Plano de amenaza y riesgo	1: 250
VM-7	Plano de clasificación del suelo	1: 250
VM-7.1	Plano de categorización del suelo	
VM-8	Plano de definición de usos del suelo	1: 250
VM-9	Plano de programas, operaciones y proyectos estructurantes.	1: 250
VM-10	Plano de acciones de mejoramiento previstas	1: 250
VM-11	Plano de afectaciones y/o condicionamientos	1: 250
VM-12	Plano de Loteo – propuesta urbanística y cesiones públicas	1: 250

ANEXOS		
Anexo	Título	Tipo
A1	Escritura de los predios	Documento
A2	Certificado de tradición (consulta VUR, efectuada el 25 de junio de 2023) Estudio de títulos efectuado al predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 300-15657 de fecha 13 de julio de 2023 Estudios de títulos efectuado al predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 300-272942 de fecha 08 de agosto de 2023	Documento
A3	Concepto Técnico de Amenaza y/o Riesgo de desastres.	Documento
A4	Actas de socialización, reunión e inspección ocular, encuestas y documentos jurídicos 2022-2023.	Documento
A5	CAMVHIL S.A.S en el año 2014	CD
A6	Boletín de Nomenclatura	Documento
A7	Resolución No. 2502 del 06 de junio del 2023 emitida por el Área Metropolitana de Bucaramanga	Documento

ARTÍCULO TERCERO: Modificar y corregir el artículo 3° Resolución 0749 del 19 de diciembre de 2017, que modifica el artículo 5 de la resolución 0377 del 21 de mayo de 2014, el cual quedará así:

“ARTICULO 5°: DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN. El área de legalización y regularización sobre la cual se aplica la normatividad de la presente Resolución para el barrio “Villa María” mide y colinda así:

El Barrio “Villa María” se encuentra constituido y consolidado en un área ubicada en la jurisdicción del Municipio de Bucaramanga, tiene un área aproximada de 4.485,29 m² según estudio de títulos y plano urbanísticos, el área identificada según levantamiento topográfico efectuado en campo es de 4.485,29 m² que se aprueba por medio del presente acto, referidos al sistema Magna Colombia CTM12, con proyección Transverse Mercator así:

ITEM	REFERENCIA	DESCRIPCION
1	NORTE	LINDERO 1: inicia en el punto M1 con coordenadas N= 2348453.707 y E = 4985460.740 en línea quebrada en sentido sur-este en distancia 18.48 metros hasta el punto M ² con coordenadas N= 2348449.569 y E= 4985478.752 colindando con el CALLE 17 N
2	ORIENTE	LINDERO 1: inicia en el punto M ² con coordenadas N=2348449.569 y E = 4985478.752 en línea quebrada en sentido sur-oeste en distancia 49.43 metros hasta el punto M3 con coordenadas N=2348402.564 y E= 4985463.871 colindando con el predio Barrio Villa Rosa LINDERO 2: inicia en el punto M3 con coordenadas N= 2348402.564 y E= 4985463.871 en línea quebrada en sentido sur-oeste pasando por los puntos M ² 0: N= 2348347.387 y E= 4985432.395; M19: N= 2348321.682 y E= 4985435.991; M18: N= 2348231.942 y E= 4985429.785; en distancia 210.71 metros hasta el punto M17 con coordenadas N= 2348208.613 y E= 4985419.128 colindando con el predio Barrio Paisajes del Norte
4	OCCIDENTE	LINDERO 1: inicia en el punto M17 con coordenadas N= 2348208.613 y E= 4985419.128 en línea quebrada en sentido nor-este en distancia 332.48 metros hasta el punto M1 con coordenadas N= 2348453.707 y E= 4985460.740 colindando con el predio Barrio Altos del progreso.

El barrio Villa María tiene un área aproximada de 4.485,29 m² constituidos por dos (2) predios con áreas de mayor extensión según el estudio de títulos y planos urbanísticos que se aprueba por medio del presente acto así:

LOTE N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA QUE OCUPA EL ASENTAMIENTO	ESCRITURA PÚBLICA
1	300-15657	4.293,34 m ²	1712 del 28 de diciembre de 2012 de la notaría primera de Floridablanca
2	300-272943	191,95 m ²	4930 del 29 de septiembre de 2008 de la notaría séptima de Bucaramanga 7428 del 29 de diciembre de 2010 de la notaría séptima de Bucaramanga

PARAGRAFO: El saldo del predio 300-15657 que equivale a 12.001,93 m² constituye el área del polígono correspondiente al asentamiento humano denominado Paisajes del Norte, de conformidad con la siguiente distribución:

wi

MATRÍCULA DEL PREDIO	ASENTAMIENTO	ÁREA
300-15657	PAISAJES DEL NORTE	12.001,93 m²
	VILLA MARÍA	4.293,34 m²
ÁREA TOTAL		16.295,27 m²

PARAGRAFO SEGUNDO: Respecto al predio identificado con número de matrícula inmobiliaria 300-272942 deberá realizar las actualizaciones correspondientes a áreas y linderos de conformidad con la resolución conjunta IGAC No. 1101 SNR No. 11344 de fecha 31/12/2020, con el fin de determinar el área saldo del predio de mayor extensión.”

ARTÍCULO CUARTO: Corregir y modificar el artículo 4° de la Resolución 0749 del 19 de diciembre de 2017, que modifica el artículo 6 de la resolución 0377 del 21 de mayo de 2014, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 6°: CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA. El desarrollo urbanístico denominado Villa María, consta de treinta y siete (37) lotes determinados en el área de mayor extensión ante descrita, y se organizan en las manzanas así:

MANZANA	NUMERO LOTES
A	37

ARTÍCULO QUINTO: Corregir y modificar el artículo 5° de la Resolución 0749 del 19 de diciembre de 2017, que modifica el artículo 8 de la resolución 0377 del 21 de mayo de 2014, el cual quedará de la siguiente manera, de conformidad con la parte motiva del presente acto administrativo:

“ARTÍCULO 8: CUADRO DE ÁREA GENERAL. El siguiente es el cuadro de áreas generales objeto de legalización y regularización urbanística del barrio Villa María, tal como aparece en el plano de la propuesta urbanística:

CUADRO DE ÁREAS DETALLADO DEL DESARROLLO DENOMINADO VILLA MARIA						
DESCRIPCIÓN					ÁREA (m²)	
POLÍGONO OBJETO DE ESTUDIO (TOPOGRAFÍA)					4.485,29	
PORCIÓN DE TERRENO DE LA FINCA EL TIBIGARO	CODIGO CATRASTA L	6800101060 4900153000	4293,34			
	MATRICULA INMOBILIARIA	300-272942				
PORCIÓN DE TERRENO DEL PREDIO CON DIRECCIÓN CALLE 14N # 17 - 33	CODIGO CATRASTAL	6800101060 4900002000	191,95			
	MATRICULA INMOBILIARIA	300-15657				
AFECTACIONES	BASE DE TALUD				313,07	4.485,29
	CORONA DE TALUD				391,27	
ÁREA NETA					3.780,95	
OBLIGACIONES URBANISTICAS				ÁREA AFECT	1.213,35	

					Ar ea Útil	ADA POR OBRA DE MITIGA CIÓN, URBAN O DE PROTE CCION, ALTA PENDIE NTE, RONDA HIDRIC A, AISLA MIENT O BASE Y CORON A DE TALUD					
ZONAS DE USO PÚBLICO					VIAS Y FRANJAS DE CIRCULACI ON	VIAS PEATONALE S		70 3,4 1	313,07		
						Area Total		1.016,48			
						VIAS VEHICULAR		17, 61	0,00		
						Area Total		17,61			
						PASARELAS		16, 21	0,00		
						Area Total		16,21			
					ELEMENTO S COMPLEME NTARIOS	FRANJA DE AMOBLAMIE NTO		65, 03	0,00		
						Área Total		65,03			
						TALUDES		65, 03	391,27		
						Área Total		456,30			
					CESIÓN TIPO A	EQUIPAMIE NTO		37, 41	0,00		
						Área Total		37,41			
						ZONAS VERDES		30 5,0 3	0,00		
						Área Total		305,03			
					OBRAS DE MITIGACIO N	MUROS DE CONTENCIO N		3,6 2	0,00		
						Área Total		3,62			
					AREA UTIL				2.567,60		
ÁREAS PRIVADAS	DESCRIPCIÓN DE ÁREAS PRIVADAS										
	CODIGO CATASTRA L	MATRICU LA INMIBILIA RIA	MANZANA CATASTRA L	PREDIO	AREA DE LOTE (M²)	ÁREA AFECTADA Y/O CONDICIONADA		AREA NETA	AREA TOTAL		
						M²	POR:				
	6800101060 4900153000	300- 272942	Manzana A	1	66,82	-	-	66,82	66,82		
				2	54,66	-	-	54,66	54,66		
				3	70,47	-	-	70,47	70,47		
	6800101060 4900002000	300-15657		4	38,52	-	-	38,52	38,52		
				5	58,45	-	-	58,45	58,45		

				6	40,61	-	-	40,61	40,61				
				7	56,89	-	-	56,89	56,89				
				8	45,67	-	-	45,67	45,67				
				9	55,21	-	-	55,21	55,21				
				10	35,00	-	-	35,00	35,00				
				11	31,16	-	-	31,16	31,16				
				12	52,47	-	-	52,47	52,47				
				13	65,65	-	-	65,65	65,65				
				14	40,64	-	-	40,64	40,64				
				15	56,94	-	-	56,94	56,94				
				16	41,82	-	-	41,82	41,82				
				17	44,01	-	-	44,01	44,01				
				18	63,70	-	-	63,70	63,70				
				19	63,99	26,00	Aislamiento Base Talud	37,99	63,99				
				20	52,74	21,58	Aislamiento Base Talud	31,16	52,74				
				21	51,35	15,24	Aislamiento Base Talud	36,11	51,35				
				22	96,65	5,70	Aislamiento Base Talud	90,95	96,65				
				23	67,30	-	-	67,30	67,30				
				24	55,76	-	-	55,76	55,76				
				25	70,75	-	-	70,75	70,75				
				26	69,13	-	-	69,13	69,13				
				27	88,14	-	-	88,14	88,14				
				28	80,13	-	-	80,13	80,13				
				29	35,41	-	-	35,41	35,41				
				30	43,13	-	-	43,13	43,13				
				31	90,48	-	-	90,48	90,48				
				32	68,22	-	-	68,22	68,22				
				33	49,39	-	-	49,39	49,39				
				34	44,83	-	-	44,83	44,83				
				35	81,25	-	-	81,25	81,25				
				36	102,29	-	-	102,29	102,29				
				37	85,20	-	-	85,20	85,20				
				SUBTOTALES ÁREA UTIL					2214,83	68,52	-	2146,31	2214,83
				AREAS PÚBLICAS	DESCRIPCIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS								
					CODIGO CATASTRAL	MATRICULA INMIBILIA RIA	DESTINACIÓN	DESCRIPCIÓN	ÁREA AFECTADA Y/O CONDICIONADA		AREA NETA	AREA TOTAL	
									M²	POR:			
					6800101060 4900002000	300-15657	VIAS Y FRANJA DE CIRCULACION	VIA PEATONAL (CARRERA 17 BIS-1)	313,07	Aislamiento Base Talud Corona de Talud	691,56	1004,63	
								Calle 17 AN	-	-	11,85	11,85	
Via Vehicular Calle 17 N	-	-	17,61					17,61					
PASARELA 1	-	-	22,47					22,47					
PASARELA 2	-	-	16,21					16,21					
PASARELA 3	-	-	17,01					17,01					
PASARELA 4	-	-	5,68					5,68					

		CESION TIPO A	EQUIPAMIE NTO	-	-	37,41	37,41
			ZONA VERDE 1	-	-	83,19	83,19
			ZONA VERDE 2	-	-	56,00	56,00
			ZONA VERDE 3	-	-	49,07	49,07
			ZONA VERDE 4	-	-	10,27	10,27
			ZONA VERDE 5	-	-	84,26	84,26
			ZONA VERDE 6	-	-	14,63	14,63
			ZONA VERDE 7	-	-	7,61	7,61
		TALUD	TALUD 1	391,27	Urbano de protección	171,38	562,65
			TALUD 2	-	-	201,26	201,26
		FRANJA DE AMOBAMI ENTO	FRANJA DE AMOBAMI ENTO 1	-	-	25,36	25,36
			FRANJA DE AMOBAMI ENTO 2	-	-	39,67	39,67
		OBRAS DE MITIGACIO N	MURO DE CONTENCI ON 1	-	-	1,80	1,80
			MURO DE CONTENCI ON 2	-	-	1,82	1,82
		SUBTOTAL		704,34	-	1566,12	2270,46

PARÁGRAFO PRIMERO: CUADRO DETALLADO DE ÁREAS PRIVADAS: Corresponde a las áreas privadas construidas, lotes y franjas de accesibilidad privadas que hacen parte del urbanismo del barrio y conforman el sistema de manzanas descrito en el plano No. VM-12 “Plano de Loteo – propuesta urbanística y cesiones públicas”

CODIGO CATASTRAL	MATRICULA INMIBILIARIA	MANZANA CATASTRAL	PREDIO	AREA DE LOTEO (M²)
68001010604900002000	300-15657	Manzana A	4	38,52
			5	58,45
			6	40,61
			7	56,89
			8	45,67
			9	55,21
			10	35,00
			11	31,16
			12	52,47
			13	65,65
			14	40,64
			15	56,94
			16	41,82
			17	44,01
			18	63,70
			19	63,99
			20	52,74

			21	51,35
			22	96,65
			23	67,30
			24	55,76
			25	70,75
			26	69,13
			27	88,14
			28	80,13
			29	35,41
			30	43,13
			31	90,48
			32	68,22
			33	49,39
			34	44,83
			35	81,25
			36	102,29
			37	85,20
SUBTOTALES ÁREA UTIL				2214,83

CODIGO CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	MANZANA CATASTRAL	PREDIO	AREA DE LOTEO (m²)
68001010604900153000	300-272942	Manzana A	1	66,82
			2	54,66
			3	70,47

ARTÍCULO SEXTO: modificar y corregir el artículo 6° de la Resolución 0749 del 19 de diciembre de 2017, que modifica el artículo 9 de la resolución 0377 del 21 de mayo de 2014, el cual quedará de la siguiente manera, de conformidad con la parte motiva del presente acto administrativo:

“ARTÍCULO 6: PERFILES VIALES. El área objeto de legalización y regularización urbanística, deberá respetar los siguientes perfiles viales aprobados en la actualización del plano urbanístico, el cual hará parte integral del presente acto.

PERFILES ASENTAMIENTO HUMANO VILLA MARIA – COMUNA 1 – NORTE

1. El perfil vial oficial de la **Carrera 17 BIS-1**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

Vía Principal	Intersección	Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
				Costado Occidente del eje vial	Vía Peatonal m	Costado Oriente del eje vial	

ui

						Zona Verde m	Lindero	
Carrera 17 BIS-1	Calle 13 AN	Carrera 17A	Local	5,22	3,60	1,62	Paisajes Del Norte	5,22

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje vial	Vía Peatonal m	Costado Oriente del eje vial	Perfil Total m
							Lindero m	
Carrera 17 BIS-1	Calle 13 AN	Carrera 17A	Local	1,34	1,34		Paisajes Del Norte	1,34

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje vial	Vía Peatonal m	Costado Oriente del eje vial	Perfil Total m
							Zona Verde m	
							Lindero	
Carrera 17 BIS-1	Calle 13 AN	Carrera 17A	Local	8,30	1,00	7,30	Paisajes Del Norte	8,30

2. El perfil vial oficial de la **Carrera 17 BIS-1**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje vial	Vía Peatonal m	Costado Oriente del eje vial	Perfil Total m
							Zona Verde 2 m	
Carrera 17 BIS-1	Carrera 17 A	Calle 17 N	Local	3,47	3,47		Variable	3,47

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje vial	Vía Peatonal m	Costado Oriente del eje vial	Perfil Total m
							Zona Verde 2 m	
Carrera 17 BIS-1	Carrera 17 A	Calle 17 N	Local	2,34	2,34		Variable	2,34

3. El perfil vial oficial de la **Carrera 17 BIS-1**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje	Vía Peatonal m	Costado Oriente del eje vial	Perfil Total m

				vial		Zona Verde 3 m	
Carrera 17 BIS-1	Carrera 17 A	Calle 17 N	Local	2,38	2,38	Variable	2,38

4. El perfil vial oficial de la **Carrera 17 BIS-1**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Vía Peatonal m	Costado Oriente del eje vial	
							Zona Verde 3 m	
Carrera 17 BIS-1	Carrera 17 A	Calle 17 N	Local	2,27	2,27		Variable	2,27

5. El perfil vial oficial de la **Carrera 17 BIS-1**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Vía Peatonal m	Costado Oriente del eje vial	
							Talud 2 m	
Carrera 17 BIS-1	Carrera 17 A	Calle 17 N	Local	1,53	1,53		Variable	2,27

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje vial	Vía Peatonal m	Costado Oriente del eje vial	
							Talud 2 m	
Carrera 17 BIS-1	Carrera 17 A	Calle 17 N	Local	1,63	1,63		Variable	1,63

6. El perfil vial oficial de la **Carrera 17 BIS-1**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

					Perfil Vial Oficial del Sector					
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje vial	Vía Peatonal m	Costado Oriente del eje vial			Perfil Total m
							Franja de Amoblamiento 2	Talud 2	Franja de Circulación m	
Carrera 17 BIS-1	Carrera 17 A	Calle 17 N	Local	8,24	2,35		2,15	2,27	1.47	8,24

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Perfil Vial Oficial del Sector			Perfil Total m
					Costado Occidente del eje	Vía Peatonal m	Costado Oriente del eje vial	

3

				vial		Franja de Amoblamiento 2	Talud 2	Franja de Circulación m	
Carrera 17 BIS-1	Carrera 17 A	Calle 17 N	Local	9,37	2,22	0,54	5,34	1.27	9,37

7. El perfil vial oficial de la **Carrera 17 BIS-1**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

					Perfil Vial Oficial del Sector			
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje vial	Vía Peatonal m	Costado Oriente del eje vial	Perfil Total m
							Zona Verde 5 m	
Carrera 17 BIS-1	Carrera 17 A	Calle 17 N	Local	9,73	3,36		6,37	9,73

8. El perfil vial oficial de la **Carrera 17 BIS-1**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

					Perfil Vial Oficial del Sector			
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje vial	Vía Peatonal m	Costado Oriente del eje vial	Perfil Total m
							Cesión Tipo A	
Carrera 17 BIS-1	Carrera 17 A	Calle 17 N	Local	2,23	2,23		Variable	2,23

					Perfil Vial Oficial del Sector			
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje vial	Vía Peatonal m	Costado Oriente del eje vial	Perfil Total m
							Pasarela de Acceso 2	
Carrera 17 BIS-1	Carrera 17 A	Calle 17 N	Local	1,71	1,71		Variable	1,71

9. El perfil vial oficial de la **Carrera 17 BIS-1**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

					Perfil Vial Oficial del Sector			
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje vial	Vía Peatonal m	Costado Oriente del eje vial	Perfil Total m
							Franja de Amoblamiento 1	
Carrera 17 BIS-1	Carrera 17 A	Calle 17 N	Local	2,19	2,19		Variable	2,19

Perfil Vial Oficial del Sector							
--------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

6

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje vial	Vía Peatonal m	Costado Oriente del eje vial	Perfil Total m
							Franja de Amoblamiento 1	
Carrera 17 BIS-1	Carrera 17 A	Calle 17 N	Local	2,59	2,59		Variable	2,59

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje vial	Vía Peatonal m	Costado Oriente del eje vial	Perfil Total m
							Franja de Amoblamiento 1	
Carrera 17 BIS-1	Carrera 17 A	Calle 17 N	Local	1,33	1,33		Variable	1,33

10. El perfil vial oficial de la **Carrera 17 BIS-1**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje vial	Vía Peatonal m	Costado Oriente del eje vial	Perfil Total m
							Talud 1 Lindero	
Carrera 17 BIS-1	Carrera 17 A	Calle 17 N	Local	1,64	1,64		Variable Villa Rosa	1,64

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje vial	Vía Peatonal m	Costado Oriente del eje vial	Perfil Total m
							Talud 1 Lindero	
Carrera 17 BIS-1	Carrera 17 A	Calle 17 N	Local	7,39	7,39		Variable Villa Rosa	7,39

11. El perfil vial oficial de la **Carrera 17 BIS-1**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Peatonal y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

Perfil Vial Oficial del Sector								
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje vial	Vía Peatonal m	Costado Oriente del eje vial	Perfil Total m
							Lindero	
Carrera 17 BIS-1	Carrera 17 A	Calle 17 N	Local	6,63	6,63		Villa Rosa	6,63

Perfil Vial Oficial del Sector

Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje vial	Vía Peatonal m	Costado Oriente del eje vial	Perfil Total m
							Lindero	
Carrera 17 BIS-1	Carrera 17 A	Calle 17 N	Local	4,86	4,86		Villa Rosa	4,86

12. El perfil vial oficial de la **Calle 17 N**, para el sector del asunto, está constituido por los siguientes elementos que son considerados y tratados como componentes integrales del espacio público: Vía Vehicular (Variable) y Franja de Circulación (F.C.) (Variable).

					Perfil Vial Oficial del Sector			
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje vial	Vía Peatonal m	Costado Oriente del eje vial	Perfil Total m
							Lindero	
Calle 17 N	Carrera 17	Carrera 17 BIS-1	Local	5,14	5,14		Villa Rosa	5,14

					Perfil Vial Oficial del Sector			
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje vial	Vía Peatonal m	Costado Oriente del eje vial	Perfil Total m
							Lindero	
Calle 17 N	Carrera 17	Carrera 17 BIS-1	Local	0,31	0,31		Villa Rosa	0,31

13. El perfil vial oficial de la **Calle 17 N**, 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	Vía Peatonal m	Costado Oriente del eje vial	Perfil Total m
							Lindero	
Calle 17 AN	Carrera 17 BIS-1	Tapón	Local	0,90	0,90		Villa Rosa	0,90

					Perfil Vial Oficial del Sector			
Vía Principal	Intersección		Clasif.	Dist. m	Costado Occidente del eje vial	Vía Peatonal m	Costado Oriente del eje vial	Perfil Total m
							Lindero	
Calle 17 AN	Carrera 17 BIS-1	Tapón	Local	1,23	1,23		Villa Rosa	1,23

De acuerdo con el **Artículo 109** del **Acuerdo 011 de 21 de mayo 2014** “Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 – 2027”. ...**“Dimensiones mínimas de los perfiles viales**. Las dimensiones establecidas para los perfiles viales del presente Plan de Ordenamiento Territorial son las mínimas, por lo que pueden ser ampliadas para tramos de corredores viales

W

contemplados en proyectos de ampliación, optimización, mejoramiento o construcción de corredores, en cuyo caso la Secretaría de Planeación, definirá los perfiles viales acordes con los diseños previstos.

Las dimensiones mínimas de los perfiles podrán ser modificadas por parte de la Secretaría de Planeación mediante acto administrativo. Únicamente en los siguientes casos:

1. Frente a aquellos Bienes de Interés Cultural que lo requieran o según lo contemplado en el respectivo Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP).
2. En procesos que adelante el estado en zonas con **tratamiento de Mejoramiento Integral** en la modalidad de reordenamiento a través de legalizaciones urbanísticas.
3. Cuando la Secretaría de Planeación apruebe proyectos para nuevas vías o el rediseño de las existentes.

Parágrafo. En el evento que en las fichas normativas de perfiles viales y antejardines y/o retrocesos frontales, la dimensión del perfil total normativo sea menor que la distancia existente, debe conservarse el ancho actual y se deben realizar los ajustes a las franjas funcionales del espacio público y/o antejardines y/o retrocesos frontales, que garanticen la continuidad y el adecuado empalme con lo existente, según lo establecido en este Plan de Ordenamiento Territorial...”

Asimismo, de acuerdo con el Artículo 111 del Acuerdo 011 de 21 de mayo 2014 “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 – 2027” establece: “...**Estándares para los andenes.** Se deben aplicar los siguientes anchos mínimos y franjas funcionales para los andenes del área urbana: **1. Ancho mínimo obligatorio para áreas residenciales:** dos metros (2 m) incluida la servidumbre de vía, tres (3.00 m) cuando incluya franja de amoblamiento con arborización de un metro con cuarenta centímetros (1.40 m) y tres metros con cuarenta centímetros (3.40 m) cuando incluya circulación de dos metros (2.00 m) y franja de amoblamiento con arborización de un metro con cuarenta centímetros (1.40 m). En algunos sitios de la ciudad donde lo señalen las fichas normativas y el espacio público actual lo permita, la franja de circulación puede tener dos metros (2.00 m), y será la franja de amoblamiento la que adopte mayores dimensiones para ajustarse al espacio disponible para el andén. **2. Ancho mínimo obligatorio para áreas de actividad comercial y de servicios, múltiple, industrial o dotacional:** como mínimo tres (3.00 m) incluida la servidumbre de vía, cuatro metros (4.00 m) cuando incluya circulación de dos metros con sesenta (2.60 m) y franja de amoblamiento con arborización de un metro con cuarenta centímetros (1.40 m), y cuatro metros con cuarenta centímetros (4.40 m) cuando la franja de circulación sea de tres metros (3.00 m). En predios esquineros que pertenezcan a un corredor de actividad comercial de servicios, múltiple, dotacional o industrial contiguo a un área de actividad residencial, el andén sobre el costado de manzana correspondiente al área residencial tomara el ancho establecido para las áreas residenciales contiguas...”

- **En caso de realizar solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva deberán solicitar un nuevo perfil vial oficial ante la Secretaría de Planeación Municipal.**

ARTICULO SEPTIMO: Modificar el Artículo 11º de la Resolución 0377 del 21 de mayo de 2014, y adicionar los parágrafos, el cual quedará de la siguiente manera, de conformidad con la parte motiva del presente acto administrativo.

“ARTÍCULO 11º: En función de la zonificación de amenaza y vulnerabilidad determinada en el estudio realizado por CAMVHIL S.A.S en el año 2014 se establece

la condición de riesgo indicativo por fenómenos de remoción en masa en Villa María (Tabla - Condición de riesgo indicativo de las construcciones existentes de Villa María). La condición de riesgo indicativo para las construcciones desarrolladas corresponde al plano anexo **VM-6** Plano de amenaza y riesgo.

Esta condición de riesgo indicativo se estableció conforme a las características de las edificaciones a fecha del estudio realizado por CAMVHIL S.A.S en 2014, y condiciona la regularización y reconocimiento de los elementos construidos acorde a las disposiciones del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto 1333 de 2020 o demás norma que lo sustituya, adicione, modifique o derogue.

Adicionalmente a estas disposiciones, la regularización 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 o niveles establecidos en el artículo octavo de la presente resolución.

TABLA. Condición de riesgo indicativo de las construcciones existentes de Villa María.

MANZANA	PREDIO	# PISOS	CATEGORIZACIÓN DE CONDICIÓN DE RIESGO INDICATIVO POR FENOMENOS DE REMOCIÓN EN MASA
A	1	2	SIN CATEGORIZAR
A	2	2	SIN CATEGORIZAR
A	3	2	SIN CATEGORIZAR
A	4	2	MEDIA
A	5	2	SIN CATEGORIZAR
A	6	2	MEDIA
A	7	1	MEDIA
A	8	1	MEDIA
A	9	2	SIN CATEGORIZAR
A	10	4	SIN CATEGORIZAR
A	11	2	MEDIA
A	12	3	SIN CATEGORIZAR
A	13	2	MEDIA
A	14	3	SIN CATEGORIZAR
A	15	4	SIN CATEGORIZAR
A	16	2	MEDIA
A	17	2	MEDIA
A	18	3	SIN CATEGORIZAR
A	19	1	MEDIA
A	20	1	MEDIA
A	21	1	MEDIA
A	22	1	MEDIA
A	23	1	MEDIA
A	24	1	MEDIA
A	25	1	MEDIA
A	26	1	MEDIA

A	27	2	MEDIA
A	28	1	MEDIA
A	29	2	MEDIA
A	30	2	MEDIA
A	31	2	SIN CATEGORIZAR
A	32	1	MEDIA
A	33	3	MEDIA
A	34	3	SIN CATEGORIZAR
A	35	1	MEDIA
A	36	2	MEDIA
A	37	2	MEDIA

PARAGRAFO 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 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) La verificación técnica del cambio de categorización de riesgo de los que hablan los numerales 2 y 3 de este párrafo, estará a cargo de cualquier dependencia competente de la Administración Municipal, avalada por un profesional competente.

PARAGRAFO SEGUNDO: Las construcciones desarrolladas o que han aumentado en número de pisos con posterioridad a la fecha del estudio realizado por la empresa consultora CAMVHIL S.A.S (después de 2014) se entenderán a día de hoy como “sin categorizar” (TABLA – Condición de riesgo indicativo de las construcciones existentes de Villa María) en términos de condición de riesgo indicativo, dado que la evaluación técnica de la vulnerabilidad física realizada por el estudio de CAMVHIL S.A.S (2014) a dichas unidades constructivas, no es aplicable en la actualidad y está implícita la necesidad de la actualización de las condiciones de fragilidad para estas edificaciones, y por ende, de la respectiva condición de riesgo indicativo.

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 legalización. Una vez realizado este trámite, las construcciones que resulten con categorización “riesgo alto” estarán condicionadas a la disposición del párrafo primero del presente artículo.

Tabla. Unidades constructivas definidas "Sin categorizar" pendientes de aplicación de una nueva evaluación de vulnerabilidad física considerando el desarrollo o aumento en número de pisos y por ende de categorización de condición de riesgo indicativo.

MANZANA	PREDIO	# PISOS A fecha de la presente Resolución 2023	CATEGORIZACION DE CONDCIÓN DE RIESGO INDICATIVO
A	1	2	SIN CATEGORIZAR
A	2	2	SIN CATEGORIZAR

A	3	2	SIN CATEGORIZAR
A	5	2	SIN CATEGORIZAR
A	9	2	SIN CATEGORIZAR
A	10	4	SIN CATEGORIZAR
A	12	3	SIN CATEGORIZAR
A	14	3	SIN CATEGORIZAR
A	15	4	SIN CATEGORIZAR
A	18	3	SIN CATEGORIZAR
A	31	2	SIN CATEGORIZAR
A	34	3	SIN CATEGORIZAR

Para definir la categoría de riesgo, los propietarios, poseedores o tenedores de las unidades constructivas, cuya condición 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 consultor; y presentar dicha evaluación de vulnerabilidad física a la Secretaría de Planeación Municipal, donde en función de esta, se expedirá a la respectiva unidad constructiva la categorización de condición de riesgo indicativo.

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.

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.

La evaluación de vulnerabilidad física deberá cumplir además de lo establecido en la normativa técnica adicionalmente con los siguientes requerimientos: **a)** conclusión en términos de categorización de la vulnerabilidad 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 y posgrado en estructuras o similar **c)** firma de todos los propietarios, poseedores o tenedores de la unidad constructiva evaluada.

PARÁGRAFO TERCERO: Se identifico que dentro del perímetro objeto de legalización de Villa María se encuentra un área en Suelo Urbano de Protección, por lo que cuentan con una afectación definida y delimitada en el plano **G-2** denominado categorías del suelo Municipal establecido en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 011 de 2014 “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 - 2027”; en concordancia con la Ley 388 de 1997 que establece en su artículo 35 “Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terreno 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.”

PARÁGRAFO CUARTO: Como zonas de proyección ambiental para Villa María 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 Villa María y sus respectivos aislamientos en la corona y base de talud, identificados en el plano **VM-11** plano de afectaciones y/o condicionamientos, quedan afectados según el artículo 7 de la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB y/o demás normas que lo modifiquen.

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 QUINTO: Los predios A-19, A-20, A-21, A-22, que están localizados en la base de los taludes de Villa María quedan afectados por aislamientos según el artículo 7.4.2 de la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB y/o demás normas que lo modifiquen.

PARÁGRAFO SEXTO: En el sector de Villa María 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 de Villa María 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.

PARAGRAFO SEPTIMO: En las visitas de campo de los profesionales de la Secretaría de planeación, complementarias a los resultados del estudio detallado de Amenaza Vulnerabilidad y Riesgo, se evidenció que la legalización y/o regularización de las siguientes unidades constructivas queda condicionada conforme el literal c) del segundo párrafo del presente artículo – c) malas prácticas constructivas o incumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos demostrables – puesto que a fecha de la presente resolución son construcciones incompletas con una tipología que no puede enmarcarse en ninguna norma técnica vigente de construcción: A-7, A-22.

ARTÍCULO OCTAVO: Modificar del artículo 8º de la Resolución 0749 del 19 de diciembre de 2017, que modifica el artículo 12º de la resolución 0377 del 21 de mayo de 2014, el cual quedará de la siguiente manera, de conformidad con la parte motiva del presente acto administrativo:

“ARTÍCULO 8: NORMAS COMPLEMENTARIAS. El tratamiento urbanístico para Villa María corresponde al área de tratamiento de mejoramiento integral en modalidad de Reordenamiento (TMI-2), ubicado en la zona normativa No. 11 – Sector 2 – Subsector 2A según POT 2014; teniendo en cuenta la nota particular 4 de esta ficha normativa: “En estas áreas con tratamiento de mejoramiento integral en la modalidad de reordenamiento en la cuales se hayan realizado o se realizan estudios de amenaza, vulnerabilidad, y riesgo, será precisada la norma por la Secretaría de Planeación para determinar su regularización urbanística, condiciones de ocupación, acciones de mitigación del riesgo y edificabilidad, de acuerdo a los resultados del plan o los planes estratégicos de intervención para el ordenamiento integral del habitat, los cuales se incorporarán a la reglamentación vigente mediante resolución”.

SUELO	Urbano
TRATAMIENTO	Mejoramiento Integral Reordenamiento – TMI 2
AREA DE ACTIVIDAD	Residencial con Actividad Económica – R-4
INDICE DE CONSTRUCCION	2.40
INDICE DE OCUPACION	0.80
ALTURA MAXIMA PERMITIDA	3 pisos
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua

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 POT de Bucaramanga, mediante Acuerdo 011 de 2014 Ficha normativa 11 Norte y el estudio urbanístico final desarrollado para Villa María II (parte alta), la cual determina las condiciones para el reconocimiento de edificaciones existentes y las licencias de construcción y sus modalidades así:

FICHA NORMATIVA RECONOCIMIENTOS DE EXITENCIA DE UNA EDIFICACIÓN Y/O LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN					
INDICADOR		UNIDAD		CANTIDAD	
ÁREA BRUTA DEL POLÍGONO DE LEGALIZACIÓN		Mts²		4485.29 Mts²	
ÁREA TOTAL AFECTADA	Privada	68.52	Mts²	772.86 Mts²	
	Pública	704.34	Mts²		
AREA TOTAL ÚTIL	Privada	2146.31	Mts²	3712.43 Mts²	
	Pública	1566.12	Mts²		
Loteo		No. De Manzanas		1	
		No. De Lotes		37	
ÁREA DE ACTIVIDAD		Residencial (R – 4)			
TRATAMIENTO		Mejoramamiento Integral Reordenamiento (TMI -2)			
ÍNDICES	Índice de ocupación	I.O		0.80*	
	Índice de construcción	I.C		2.40*	
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA		Pisos		3 pisos	
FRENTÉ MÍNIMO DEL LOTE		3,30 mts			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		Continua			
ANTEJARDINES		Sin Antejardín			
ÁREA MÍNIMA DE LOTE PARA RECONOCIMIENTO		Unifamiliar		Bifamiliar y Multifamiliar	
		31,16 Mts²		45,00 Mts²	
AISLAMIENTOS POSTERIOR (aplican para los actos de		Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar			
		5,00 Mts²			

reconocimiento de edificaciones existentes)	
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 siempre y cuando no supere 1mt. Con respecto a las Licencias de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva y Ampliación el máximo será de 1,0 mt.
PERFILES VIALES	(Ver ARTÍCULO SEPTIMO de la presente Resolución)
ALTURA DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	(Ver ARTICULO OCTAVO. Tabla Condición de riesgo indicativo de las construcciones existentes de Villa María.
NOTA 1:	Con respecto a la 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. VM - 11 "plano Afectaciones y / o condicionamientos".
NOTA2:	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 - 2.40*). Con respecto a 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 Mts2.

PARÁGRAFO: Para la viabilidad del Reconocimiento de la existencia de una edificación, en la vía peatonal pública denominada Carrera 17 Bis-1, por las condiciones topográficas se permite el ingreso a las unidades privadas de los segundos pisos como paso continuo de las pasarelas de acceso del espacio público, se admite el uso de pasos elevados ya contruidos denominados placas de accesibilidad de carácter privado que empalman con los voladizos de los segundos pisos de los siguientes predios: Manzana A predio 4 , 5 , 6, 15, 17 y 18.

ARTÍCULO NOVENO: Modificar el artículo 9° de la Resolución 0749 del 19 de diciembre de 2017, que modifica el artículo 13° de la resolución 0377 del 21 de mayo de 2014, el cual quedará de la siguiente manera, de conformidad con la parte motiva del presente acto administrativo:

“ARTÍCULO 9: CONDICIONES MINIMAS PARA EL RECONOCIMIENTO. 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 ejecutoria de 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 el acto de legalización y en la normatividad nacional vigente al momento de radicación de la solicitud.
2. De acuerdo a los estudios técnicos que soportan los actos administrativos para la legalización y regularización del barrio Villa María, la altura máxima a reconocer mediante curaduría cero será la determinada en dichos actos administrativos. Para

edificaciones que a la fecha de legalización superen los máximos establecidos por sector, las solicitudes de reconocimiento de edificación podrán presentarse ante cualquiera de las curadurías urbanas del municipio, allegando estudios técnicos específicos y particulares para cada inmueble (estudio geotécnico, peritaje estructural y levantamiento arquitectónico). Se debe garantizar el cumplimiento de los aislamientos laterales y demás requerimientos del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

3. 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, modifique o derogue.
4. 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.
5. Para efecto del reconocimiento de edificaciones ubicadas en el presente barrio, no se exigirá el cumplimiento de obligaciones de parqueo.

Para efectos del Reconocimiento de las construcciones localizadas en el área de legalización, se aplicarán las normas y se tendrán en cuenta los atributos que se consagran a continuación:

PARAMENTOS: Se mantendrán los paramentos reconocidos en el plano VM- 5 "Zonas de reserva para el desarrollo de infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios" anexo en el presente acto para efectos de reconocimiento de las edificaciones y los establecidos en los perfiles viales del ARTICULO SEXTO.

VÍA PEATONAL PÚBLICA DENOMINADA CARRERA 17 BIS-1: Franja de circulación peatonal de uso público, ubicada entre el paramento de las edificaciones y el talud y zonas verdes.

Dentro de la vía peatonal Carrera 17 Bis - 1 se permitirá exclusivamente las siguientes condiciones:

1. Placas de accesibilidad: Se permitirá las placas de accesibilidad existentes sobre los predios siguientes: **4, 5, 6, 15, 17, 18**; para acceder desde las pasarelas de acceso a los voladizos de los segundos pisos privados, el cual debe tener pasamanos metálicos y su construcción debe estar avalada por un ingeniero civil y cumplir con la norma sismo resistente 10 (NSR 10) o norma que lo modifique; El ancho del mismo no debe ser mayor de 1.2mts. El predio N°16 deberá ajustar su acceso principal a través de la placa de accesibilidad por la cual se accede al predio N°17 cumpliendo con las mismas normas establecidas en el presente artículo.
2. Se permitirá voladizos existentes sobre vía peatonal pública denominada Carrera 17 Bis-1, con las medidas construidas actualmente
3. 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.
4. 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.

un

5. Los propietarios de los predios que acceden mediante placas de accesibilidad existentes, serán de carácter privado y deberán velar por la conservación, sostenimiento y/o mejoramiento de los elementos permitidos.

Dentro de la vía peatonal pública denominada carrera 17 bis-1 no se permitirá las siguientes condiciones:

1. En dichas franjas no puede adecuarse columnas, escaleras de primer a segundo piso, muros bajos, materos, rejas y demás construcciones que impidan el libre tránsito peatonal.
2. Después del voladizo no podrá haber carpas o cubiertas de ningún tipo.
3. Las placas de accesibilidad no deberán tener techos o cubiertas de ninguna clase.
4. No se podrá construir escaleras de acceso del primer a segundo piso en ningún tipo de material que obstaculice el tránsito peatonal.
5. No se podrán construir nuevas placas de accesibilidad sobre esta franja después de la expedición de la presente resolución.
6. En el área de las placas de accesibilidad no podrá colocarse rejas, ni muros que no permitan la libre circulación entre los predios.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN: Las viviendas deberán contar con adecuadas condiciones de iluminación y ventilación, a través de fachadas, aislamientos posteriores, vacíos internos o iluminación cenital en el los últimos pisos.

ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS DE LOTES PARA RECONOCIMIENTO: Para reconocimientos de edificaciones existentes, se establece un Área mínima de lote en vivienda Unifamiliar 31.16 m², vivienda Bifamiliar y multifamiliar de 45 m². En relación a nuevos desarrollos de lotes edificables, NO edificados dentro del polígono objeto de legalización el área mínima de lote será de 45 mts².

AISLAMIENTOS MÍNIMOS: 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.

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

La posición de este aislamiento posterior se determina observando las condiciones de edificabilidad actual de los predios conforme el plano No. VM-3 "Plano de Alturas de las edificaciones existentes".

ALTURA MÁXIMA: Respetando el acto anterior, y teniendo en cuenta que, al momento de la legalización inicial del barrio, la altura máxima a reconocer es de tres (3) pisos, se establece la Edificabilidad para la zona Normativa No.11, sector 2 — Subsector 2A del Plan de Ordenamiento Territorial 2014 de la Ciudad de Bucaramanga, conforme lo estipulado en la parte considerativa de la presente resolución.

ÁREA DE LOCALES Y ACTIVIDAD ECONÓMICA: El área de locales no podrá ser superior al 50% del uso de vivienda. Las actividades económicas deberán desarrollarse primordialmente en el primer piso de las edificaciones. En caso de ampliación del porcentaje del uso de comercio del inmueble. deberá solicitar concepto de viabilidad a la Secretaría de Planeación.

W.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las licencias de construcción en cualquiera de sus modalidades y otras actuaciones 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 para el barrio.

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 Villa María, se adjuntan al presente acto administrativo.

ARTÍCULO DÉCIMO: Corregir y modificar el artículo 10° de la Resolución 0749 del 19 de diciembre de 2017, que modifica el artículo 14° de la resolución 0377 del 21 de mayo de 2014, el cual quedará de la siguiente manera, de conformidad con la parte motiva del presente acto administrativo:

"ARTÍCULO 14: ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS DE LOTES PARA RECONOCIMIENTO: En el área de objeto de legalización para la tipología de vivienda se establece que el área mínima para vivienda quedara establecida por el siguiente cuadro:

TIPO DE VIVIENDA	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO
Vivienda Unifamiliar	Desde 31.16 metros cuadrados hasta 60 metros cuadrados.	Lo establecido para cada predio en el plano urbanístico aprobado.
Vivienda Bifamiliar	A partir de 60 metros cuadrados.	Lo establecido para cada predio en el plano urbanístico aprobado.
Vivienda Multifamiliar	A partir de 60 metros cuadrados.	Lo establecido para cada predio en el plano urbanístico aprobado.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: Modificar el artículo 13° de la Resolución 0749 del 19 de diciembre de 2017, que modifica el artículo 19° de la resolución 0377 del 21 de mayo de 2014, el cual quedará de la siguiente manera, de conformidad con la parte motiva del presente acto administrativo:

"ARTÍCULO 13: ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICAS. El acto de legalización genera para los promotores bien sea propietarios y/o comunidad organizada, al igual que la licencia de urbanismo para el urbanizador, unas obligaciones urbanísticas, entre ellas está la entrega de las zonas de vías peatonales, vehiculares, cesión Tipo A para uso público, entre otras, para lo cual se dará cumplimiento a lo dispuesto en el Parágrafo 3 del artículo 2.2.6.5.2.5 modificado por el artículo 2 del Decreto Nacional 0149 del 04 de febrero del 2020.

Las zonas públicas se encuentran identificadas en el plano VM-12 "Plano de Loteo – propuesta urbanística, cesiones públicas." Que hace parte integral de la presente resolución. Lo anterior, para el desarrollo de infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios, para lo cual, los propietarios de las zonas establecidas deberán realizar la entrega material al Departamento Administrativos de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, de las siguientes áreas de Uso público.

DESCRIPCIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS				
		DESTINACIÓN	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL
6800101060490000200 0	300-15657	VIAS Y FRANJA DE CIRCULACION	VIA PEATONAL (CARRERA 17 BIS-1)	1004,63
			CALLE 17 AN	11,85
			VIA VEHICULAR CALLE 17 N	17,61
			PASARELA 1	22,47
			PASAREAL 2	16,21
			PASARELA 3	17,01
			PASARELA 4	5,68
		CESION TIPO A	EQUIPAMIENTO	37,41
			ZONA VERDE 1	83,19
			ZONA VERDE 2	56,00
			ZONA VERDE 3	49,07
			ZONA VERDE 4	10,27
			ZONA VERDE 5	84,26
			ZONA VERDE 6	14,63
		TALUD	ZONA VERDE 7	7,61
			TALUD 1	562,65
			TALUD 2	201,26
			FRANJA DE AMOBLAMIENTO	FRANJA DE AMOBLAMIENTO 1
		FRANJA DE AMOBLAMIENTO 2		39,67
		OBRA DE MITIGACION	MURO DE CONTENCION 1	1,80
			MURO DE CONTENCION 2	1,82
SUBTOTAL				2270,46

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR, EL PROPIETARIO, LA COMUNIDAD ORGANIZADA O EL RESPONSABLE DEL TRÁMITE. De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo 011 de 2014 del POT2G de Bucaramanga, son obligaciones del titular del globo de terreno y/o la comunidad responsable, las que a continuación se relacionan:

1. Intervenciones del Programa de Mejoramiento Integral. La comunidad responsable deberá coordinar con la administración municipal las intervenciones del Programa de Mejoramiento Integral, para se puedan adelantar acciones que permitan mantener,

proteger y generar zonas verdes, parques, vías y equipamiento público para la población de este desarrollo, ya sea en el mismo asentamiento o en el sector.

2. El titular y/o la comunidad deberán tramitar, suscribir y registrar la escritura pública de cesión a favor del Municipio de Bucaramanga y/o acta de entrega de cesiones al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP determinadas en la presente resolución y planos anexos.

3. Entrega material y titulación de las zonas de cesión destinadas al uso público. Es obligación del titular y de la comunidad entregar materialmente y transferir al Municipio de Bucaramanga, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, el dominio de las cesiones destinadas al uso público o transferir al Municipio de Bucaramanga los derechos de posesión sobre las áreas usadas por la comunidad y suscribir el Acta de Entrega Material definitiva de los bienes destinados al uso público.

El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las áreas de cesión identificadas en el Plano No. VM-12 “Plano de Loteo – propuesta urbanística, cesiones públicas” en los términos del Decreto nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo 011 de 2014.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: ACCIONES DE MEJORAMIENTO INTEGRAL PRIORITARIAS. Conforme al diagnóstico del desarrollo “Villa María”, se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

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.

Dichas acciones reposan en el Plano VM – 10 Plano de acciones de mejoramiento previstas.

Parágrafo. Las acciones definidas anteriormente deberán ser prioritarias en los Planes de Desarrollo y tenerse en cuenta en la destinación de recursos por parte de las entidades responsables de la ejecución de las mismas.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN CATASTRAL: Los planos de loteo y actualización catastral que hacen parte integral de la presente resolución en concordancia con el Parágrafo 4 del Artículo 2.2.6.5.2.5 del Decreto 149 de 2020, se remitirán al Área Metropolitana de Bucaramanga quien actúa como gestor catastral para la actualización de la información resultante del proceso de legalización y regularización para su actualización en la base de datos catastral del Municipio de Bucaramanga de los predios identificados con número predial 68001010604900002000 y matrícula inmobiliaria 300-15657, y 68001010604900153000 y matrícula inmobiliaria 300-272942 conforme el plan.

PARÁGRAFO: La presente resolución hace las veces de licencia de subdivisión, por tanto, las áreas privadas deben sujetarse a lo determinado en el Plano VM-12 “Plano de Loteo – propuesta urbanística, cesiones públicas

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: INTEGRACIÓN NORMATIVA: La presente resolución se integra a las resoluciones 0377 del 21 de mayo de 2014 y 0749 del 19 de diciembre de 2017, y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

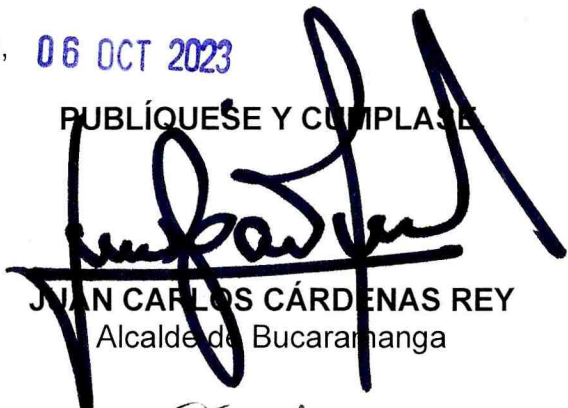
ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: COMUNICACIÓN Copia de la presente resolución se comunicará al presidente de la Junta de Acción Comunal del Barrio Villa María para su conocimiento y fines pertinentes.

ARTÍCULO DÉCIMO SEPTIMO: RECURSOS Contra la presente resolución procede el recurso reposición conforme lo establecido en el artículo 74 de la ley 1437 de 2011.

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

Dado en Bucaramanga, **06 OCT 2023**

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE


JUAN CARLOS CÁRDENAS REY
Alcalde de Bucaramanga

Revisó – Despacho Alcalde

Abg. Silvia Juliana Pinzón – Abogada Despacho del Alcalde 

Revisó y aprobó Aspectos Técnicos – Secretaría de Planeación:

Dra. Martha Cecilia Osorio López- Secretaria de Planeación Municipal

Arq. Elsa Liliana Arias - SubSecretaría de Planeación Municipal 

Revisó y aprobó Aspectos Jurídicos - Secretaría Jurídica:

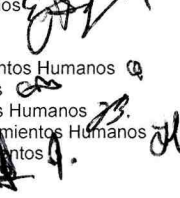
Abg. Adrián Ignacio Gonzales Jaimes – secretario Jurídico.

Abg. Edly Juliana Pabón Rojas – Subsecretaria Jurídica 

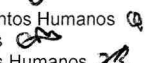
Abg. Raúl Velazco- Abogado Secretaría Jurídica. 

Proyectó y Revisó aspectos jurídicos – Secretaría de Planeación:

Abg. Natalia Andrea Sandoval Martínez – Contratista Legalización de Asentamientos Humanos 

Abg. Edgar Martínez Ardila – Contratista Legalización de Asentamientos Humanos 

Proyectó y revisó aspectos Técnicos:

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 

Ing. Ambiental. Jaime Andrés Muñoz Otero - Contratista Legalización de Asentamientos Humanos 

Geólogo. Miguel Ángel Orjuela Peñaloza - Contratista Legalización de Asentamientos 

Arq. Henry Peña Prada - Profesional Especializado Secretaría de Planeación 