

# MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DE NORMA URBANÍSTICA PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



SECRETARIA DE PLANEACION



ALCALDÍA DE  
BUCARAMANGA

SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

2025

## MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL NORMA URBANISTICA PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Alcalde (E)  
**Dr. JAVIER AUGUSTO SARMIENTO OLARTE**

Secretaria de planeación  
**Arq. LYDA XIMENA RODRÍGUEZ ACEVEDO**

Subsecretaria de Planeación  
**Ing. ALIX JOHANA ROJAS BORJA**

Profesional Especializado - secretaria de Planeación  
**Arq. LIZI AMPARO DEL PILAR VALDERRAMA CENTENO**

### EQUIPO TECNICO 2023

**Ing. Esp.** Jenny Fernanda Quintero Cala  
**Geo M.sC.** Luis Alfredo Márquez Caicedo  
    **Ing. M.sC.** Diana Sánchez Virviescas  
**Biol. Esp.** Omar Gustavo Reyes Garzón  
    **Ing. Esp.** Doris Amanda Cruz Pérez  
        **Ing. M.sC** Javier Higuera Mora  
    **T.S. Esp.** Sulay Paola Peña Vera  
**Ing. M.sC** Sergio Alonso Anaya Estévez  
    **Arq Esp.** Martha Luz Vásquez  
    **Arq.** Elvia Janeth Peñaranda Landinez  
    **Abg. Esp.** Oscar Acosta Irreño  
    **Eco.** Oscar Borrero Ochoa

### EQUIPO TECNICO 2025

**Ing. M.sC.** Jenny Fernanda Quintero Cala  
**Geo M.sC.** Luis Alfredo Márquez Caicedo  
    **Ing. M.sC.** Diana Sánchez Virviescas  
    **Ing. Esp.** Doris Amanda Cruz Pérez  
    **Ing. M.sC** Sergio Alonso Anaya Estévez  
**Arq. Esp.** Elvia Janeth Peñaranda Landinez  
    **Arq. Esp.** Carolina Moreno Koop  
    **Abg. Esp.** Maritza Lizarazo Almeyda  
    **Ing. Esp.** Mauricio Mejía Abello  
**Top.** Ghandy Damian Agudelo Estupiñan  
**Abg Esp.** Laura Elvira Calderón Chamorro

### PROFESIONALES DE APOYO

**Abg Esp.** Laura Elvira Calderón Chamorro  
    **Ing.** Diego Armando Nossa Rodríguez  
        **Ing** Edwin Andrés Duran León  
        **Ing.** Marlene Parada Arias  
    **Top.** Diana Marcela Paredes Ardila

## TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCION.....	1
1 MARCO NORMATIVO.....	2
2 METODOLOGIA DEL SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN AL POT (EXPEDIENTE MUNICIPAL).....	6
3 DINAMICA POBLACIONAL.....	8
3.1 CRECIMIENTO POBLACIONAL.....	8
3.2 DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE BUCARAMANGA.....	9
3.2.1 Segregada por sexo .....	10
3.2.1.1 Segregada por edades en grupos quinquenales.....	10
3.3 Proyección de la población Ajustada Post Covid.....	12
3.4 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	15
4 CLASIFICACION DEL SUELO.....	17
4.1 REGLAMENTACION ASOCIADA A LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....	17
4.1.1 Visión, objetivos, políticas y estrategias POT 2G (largo, mediano y corto plazo)	
17	
4.1.2 Normatividad .....	18
4.1.3 Cartografía.....	19
4.2 REGULACIONES DURANTE LA VIGENCIA DEL POT 2G, ASOCIADOS A LA CLASIFICACION DEL SUELO.....	20
4.3 SEGUIMIENTO A LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	21
4.3.1 Consolidación de Áreas sin desarrollar en suelo urbano .....	21
4.3.2 Crecimiento en áreas de Expansión .....	22
4.3.3 Consolidación de Asentamientos de origen informal en suelo urbano. ....	23
4.3.4 Formación de asentamientos humanos de origen informal en suelo rural...	26
4.4 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	31
5 AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCION URBANO – RURAL (ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL) .....	34
5.1 REGLAMENTACION ASOCIADA A LAS AREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCION .....	34
5.1.1 Visión, objetivos, políticas y estrategias POT.....	34
5.1.2 Normatividad.....	35
5.2 REGULACIONES DURANTE LA VIGENCIA DEL POT 2G .....	36
5.2.1 Determinantes ambientales Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga - CDMB.....	36
5.2.2 Acuerdos del Consejo Directivo de la CDMB de realinderamientos y sustracciones del DRMI BUCARAMANGA. ....	37
5.2.3 Circular 001 de enero de 2020 .....	38
5.2.4 Distrito regional de manejo integrado DRMI el Aburrido .....	38
5.2.5 Distrito Regional de Manejo Integrado DRMI Bucaramanga .....	38
5.3 EVALUACIÓN DE CONTENIDOS RELACIONADOS CON LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN (estructura ecológica principal) .....	38
5.4 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	44

6	INCORPORACION DE LA GESTION DEL RIESGO DE DESASTRES .....	46
6.1	REGLAMENTACION ASOCIADA A LA GESTION DEL RIESGO.....	46
6.1.1	Visión, objetivos, políticas y estrategias POT.....	46
6.1.2	Normatividad. ....	47
6.2	REGULACIONES DURANTE LA VIGENCIA DEL POT 2G.....	47
6.2.1	Decreto 1077 de 2015 Sección 3.....	47
6.2.2	Guías Metodológicas del Servicio Geológico Colombiano – SGC e IDEAM.	
6.2.3	48	
6.2.4	Determinantes ambientales para la incorporación de la gestión del riesgo. 48	
6.2.4	Directiva No. 003 de abril 25 de 2018.....	48
6.3	EVALUACIÓN A LOS CONTENIDOS DE LA GESTIÓN DEL RIESGO.....	49
6.3.1	Amenaza por movimientos en masa.....	49
6.3.1.1	Estudio de amenaza por movimientos en masa en suelo rural .....	49
6.3.1.2	Estudio de amenaza por movimientos en masa para el suelo urbano .	52
6.3.2	Amenaza por avenidas torrenciales.....	55
6.3.3	Amenaza por inundación.....	55
6.3.4	Implementación de acciones para el conocimiento del riesgo posteriores a la adopción del POT 2G. ....	56
6.3.5	Análisis de resultados de los estudios detallados para su incorporación al POT 59	
6.3.5.1	Análisis Sector 1 Cuellar.....	60
6.3.5.2	Sector 2 Norte .....	62
6.3.5.3	Sector 3 Occidental .....	63
6.4	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	65
7	ESPACIO PUBLICO DE ARTICULACIÓN Y ENCUENTRO .....	67
7.1	REGLAMENTACION ASOCIADA AL ESPACIO PÚBLICO. POT 2G.....	67
7.1.1	Visión, objetivos, políticas y estrategias POT.....	67
7.1.2	Normatividad, acciones, programas y proyectos definidos en el POT.....	68
7.1.3	Cartografía.....	69
7.2	REGULACIONES DURANTE LA VIGENCIA DEL POT 2G, ASOCIADAS AL ESPACIO PÚBLICO.....	70
7.3	SEGUIMIENTO AL ESPACIO PUBLICO DE ARTICULACION Y ENCUENTRO EN EL AREA URBANA.....	72
7.3.1	Actualización de áreas habilitadas para espacio público efectivo en el perímetro urbano. ....	72
7.3.2	Espacio público recibido.....	73
7.3.3	Gestión para la consolidación del inventario de bienes del municipio. ....	75
7.3.3.1	Predios de uso público incorporados y transferidos al patrimonio inmobiliario de municipio. ....	75
7.3.3.2	Inventario de predios a sanear .....	76
7.3.3.3	Avance en la implementación de esquemas de administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del Espacio Público .....	76
7.3.4	Evolución del índice de espacio público efectivo por habitante.....	77
7.3.4.1	Indicador de Espacio Público Efectivo .....	80
7.3.5	Total, Población Urbana. ....	80

7.3.6	Accesibilidad y diseño universal .....	82
7.4	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	82
8	MOVILIDAD .....	84
8.1	REGLAMENTACIÓN ASOCIADA A MOVILIDAD - POT 2G .....	84
9	SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS .....	102
9.1	REGLAMENTACION ASOCIADA AL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. POT 2G.	102
9.1.1	Visión, objetivos, políticas y estrategias POT.....	102
9.1.2	Normatividad y acciones definidas en el POT.....	103
9.2	REGULACIONES DURANTE LA VIGENCIA DEL POT 2G, ASOCIADAS AL SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS. ....	103
9.2.1	Esquemas diferenciales.....	103
9.2.2	Reglamentación Técnica (Diseño y Construcción de Infraestructura).....	104
9.2.3	Sentencia del Tribunal Administrativo de Santander.....	104
9.3	SEGUIMIENTO AL SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS.....	104
9.3.1	Sistema De Acueducto .....	104
9.3.1.1	Situación Actual.....	104
9.3.2	Sistema De Alcantarillado.....	106
9.3.2.1	Situación Actual.....	106
9.3.3	Servicio de energía Eléctrica .....	108
9.4	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	110
10	PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE .....	111
10.1	REGLAMENTACIÓN ASOCIADA AL ESPACIO PÚBLICO. POT 2G.....	111
10.1.1	Visión, Objetivos, políticas y estrategias POT 2G (Corto, mediano y largo plazo)	111
10.1.2	Normatividad, acciones, programas y proyectos definidos en el POT.....	112
10.1.3	Cartografía .....	114
10.2	REGLAMENTACIÓN DURANTE LA VIGENCIA DEL POT 2G ASOCIADA AL PATRIMONIO. ....	115
10.3	IMPLEMENTACION DE INSTRUMENTOS E INTERVENCIONES AL PATRIMONIO.	116
10.3.1	Intervenciones .....	118
10.4	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	119
11	AREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO URBANO .....	121
11.1	REGLAMENTACIÓN ASOCIADA AL USO DEL SUELO. POT 2G. ....	121
11.1.1	Visión, Objetivos, políticas y estrategias POT 2G (Corto, mediano y largo plazo)	121
11.1.2	Normatividad .....	122
11.2	REGULACIONES DURANTE LA VIGENCIA DEL POT 2G. ....	125
11.3	SEGUIMIENTO A LOS USOS DEL SUELO. ....	126
11.3.1	Dinámica de usos autorizados en licencias urbanísticas.....	127
11.3.2	Valoración de Solicitudes ciudadanas, asociadas a usos del suelo - 2022.	127
11.3.3	Cuadros de asignación de usos (anexo 4.2 cuadros No. 1, 2, 3 - POT)....	131

11.3.4 Percepción ciudadana asociada a los usos (Quejas, peticiones y reclamos).	132
11.3.5 Análisis de informes técnicos de inspección ocular a establecimientos comerciales .....	132
11.4 CONCLUSIONES Y RECOMENACIONES.....	138
12 TRATAMIENTOS URBANISTICOS .....	142
12.1 REGLAMENTACIÓN ASOCIADA A LOS TRATAMIENTOS URBANISTICOS. POT 2G. 142	
12.1.1 Visión, Objetivos, políticas y estrategias POT 2G (Corto, mediano y largo plazo) 142	
12.1.2 Normatividad .....	142
12.2 REGULACIONES DURANTE LA VIGENCIA DEL POT 2G. ....	146
12.3 SEGUIMIENTO A LOS TRATAMIENTOS URBANISTICOS. ....	147
12.4 CONCLUSIONES Y RECOMENACIONES.....	148
13 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION, GESTION Y FINANCIACION.....	151
13.1 REGLAMENTACIÓN ASOCIADA A LOS INSTRUMENTOS. POT 2G .....	151
13.1.1 Visión, Objetivos, políticas y estrategias POT 2G (Corto, mediano y largo plazo) 151	
13.1.2 Normatividad. ....	152
13.2 REGULACIONES DURANTE LA VIGENCIA DEL POT 2G. ....	153
13.3 SEGUIMIENTO A LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION, GESTION Y FINANCIACIÓN. ....	153
13.4 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	158

## LISTADO DE TABLAS

Tabla 1.	Síntesis del Seguimiento y evaluación .....	3
Tabla 2.	Proyecciones de Población Bucaramanga 2020, censo DANE 2005 vs DANE 2018	8
Tabla 3.	Cifras poblacionales para Colombia, el departamento de Santander, y los municipios pertenecientes a la A.M.B correspondientes a los últimos 3 censos realizados en la nación.	9
Tabla 4.	Distribución de población de Bucaramanga segregada por sexo. ....	9
Tabla 5.	Proyecciones de población para el año 2027 .....	13
Tabla 6.	Proyecciones de población actualizadas post COVID para el año 2035.....	14
Tabla 7.	Proyecciones de población de las cabeceras municipales hasta el año 2027 para todo el AMB .....	14
Tabla 8.	Proyecciones de población de las cabeceras municipales hasta el año 2035 post COVID para todo el AMB.....	15
Tabla 9.	Visión, objetivos, políticas y estrategias POT 2G .....	17
Tabla 10.	Clases de Suelos.....	18
Tabla 11.	Asentamientos legalizados y/o regularizados. ....	25
Tabla 12.	Identificación de predios rurales fraccionados .....	29
Tabla 13.	Visión, objetivos, políticas y estrategias POT 2G.....	35
Tabla 14.	Estructura ecológica principal .....	35
Tabla 15.	Cuadro resumen áreas actos administrativos DRMI BUCARAMANGA.....	37
Tabla 16.	Cuadro comparativo entre las determinantes ambientales (Resolución 1893 de 2010) y categorías de formulación del Acuerdo 011 de 2014.....	39
Tabla 17.	Categorías de la Estructura Ecológica Principal del Acuerdo 011 de 2014.	42
Tabla 18.	Categorías de la Estructura Ecológica Principal del Acuerdo 011 de 2014.	43
Tabla 19.	Visión, objetivos, políticas y estrategias POT 2G .....	46
Tabla 20.	Evaluación del contenido del estudio de amenaza por movimientos en masa en suelo rural de acuerdo al Decreto 1807 de 2014 (Decreto 1077 de 2015). ....	50
Tabla 21.	Evaluación del contenido del estudio de amenaza por movimientos en masa en suelo urbano de acuerdo al Decreto 1807 de 2014 (Decreto 1077 de 2015).....	53
Tabla 22.	Estudios técnicos de amenaza y geotécnicos elaborados posterior al POT 2G	
	56	
Tabla 23.	Estudios Detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa, ejecutados.....	58
Tabla 24.	Visión, objetivos, políticas y estrategias POT 2G .....	67
Tabla 25.	Clasificación de los componentes del espacio público.....	68
Tabla 26.	Parques incorporados en los Acuerdos Metropolitanos No. 005 de 2016 y 008 de 2018	
	71	
Tabla 27.	Actualización de áreas habilitadas para espacio público efectivo. 2015-2020.	
	72	
Tabla 28.	Actualización de áreas habilitadas para espacio público efectivo. 2021 y 2022	
	73	
Tabla 29.	Áreas de cesiones recibidas DADEP 2016-2019. ....	73
Tabla 30.	Zonas de Cesión Obligatorias.....	74

Tabla 31.	Inmuebles de Dominio del ICT .....	76
Tabla 32.	Índice de espacio publico .....	77
Tabla 33.	Elementos del espacio publico .....	78
Tabla 34.	Indicador de espacio público - 2014 .....	80
Tabla 35.	Índice de espacio público efectivo por habitante 2013 - 2024 (m <sup>2</sup> /hab).....	81
Tabla 36.	Visión, objetivos, políticas y estrategias POT 2G .....	84
Tabla 37.	Componentes del sistema de movilidad urbana.....	92
Tabla 38.	Proyectos de infraestructura vial vehicular.....	94
Tabla 39.	Mejoramiento de los andenes .....	96
Tabla 40.	Corredores viales con ciclorruta.....	97
Tabla 41.	Visión, objetivos, políticas y estrategias POT 2G .....	102
Tabla 42.	Características del sistema de acueducto.....	104
Tabla 43.	Artículos del Acuerdo 011 de 2014 relacionados con el servicio de energía eléctrica .....	108
Tabla 44.	Valores de los inmuebles.....	112
Tabla 45.	Ejemplo ficha normativa inmuebles de conservación.....	113
Tabla 46.	Instrumentos de planeación y gestión del patrimonio adoptados durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial 2014.....	116
Tabla 47.	Planos del Plan Especial de Manejo y Protección de la Estación Café Madrid .....	117
Tabla 48.	Listado de conceptos de autorización de intervención de BIC. Fuente: Secretaría de Planeación. 2021 .....	119
Tabla 49.	Síntesis de visión, objetivos y estrategias del POT. Fuente: Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 .....	121
Tabla 50.	Clasificación general de usos del suelo.....	122
Tabla 51.	Metros cuadrados de construcción licenciados por usos. Fuente: Información reportada por los Curadores Urbanos.....	127
Tabla 52.	Metros cuadrados de suelo licenciados por Área de Actividad. Fuente: Información reportada por los Curadores Urbanos. ....	127
Tabla 53.	Unidades de uso consultadas agrupadas por Tipo y Grupo POT.....	128
Tabla 54.	Solicitudes de uso según Área de Actividad urbana: .....	129
Tabla 55.	Solicitudes de uso según Tratamiento urbanístico. Fuente: Secretaría municipal de planeación. ....	130
Tabla 56.	Unidades de uso en establecimientos comerciales objeto de inspección..	133
Tabla 57.	Áreas de Actividad según Unidades de uso objeto de inspección.....	134
Tabla 58.	concentración por barrios según Unidades de uso objeto de inspección ..	135
Tabla 59.	Casos de incumplimiento.....	136
Tabla 60.	Casos que cumplen .....	137
Tabla 61.	Síntesis de visión, objetivos y estrategias del POT. Fuente: Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 .....	142
Tabla 62.	Pago Deberes Urbanísticos .....	155
Tabla 63.	Pago Compensatorio de Parqueaderos .....	156
Tabla 64.	Instrumentos Desarrollados .....	158

## LISTADO DE FIGURAS

Figura 1.	Ciclo del proceso de planificación territorial. ....	6
Figura 2.	Pirámide poblacional censo 2005. ....	10
Figura 3.	Pirámide poblacional CNPV 2018. ....	11
Figura 4.	Contraste de la dinámica poblacional por grupos de edades entre censos. 11	
Figura 5.	Proyecciones de población para Bucaramanga con base en el CNPV 2018 13	
Figura 6.	Proyecciones de población actualizadas post COVID para el año 2035 ... 13	
Figura 7.	Clasificación del Suelo. ....	20
Figura 8.	Delimitación del Área de Estructuración Zonal – sector Chimita – Suelo Urbano. 21	
Figura 9.	Delimitación del Área de Estructuración Zonal – sector Norte – Surata. Suelos de Expansión. ....	22
Figura 10.	Expansión Urbana ....	23
Figura 11.	Asentamientos humanos en suelo urbano objeto de legalización. ....	24
Figura 12.	Asentamientos humanos en suelo rural. 2025 ....	27
Figura 13.	Localización asentamientos humanos rurales, sector Porvenir, los Cuadros y Chitota. 30	
Figura 14.	Localización asentamientos humanos rurales, sector Asopofavi / Villa Carmelo. 31	
Figura 15.	Categorías del suelo del Acuerdo 011 de 2014. ....	39
Figura 16.	Áreas sustraídas del DRMI Bucaramanga 2014-2019 ....	41
Figura 17.	Relación de áreas realinderadas o ajustadas del DRMI Bucaramanga por cada zonificación ....	41
Figura 18.	Mapa G4 de la Estructura ecológica principal del Acuerdo 011 de 2014.... 43	
Figura 19.	Mapa de amenaza por movimientos en masa para el suelo rural del municipio de Bucaramanga. ....	49
Figura 20.	Mapa de amenaza por movimientos en masa para el suelo urbano del municipio de Bucaramanga..... 52	
Figura 21.	Mapa de zonificación de amenazas del estudio de amenazas por movimientos en masa de algunas laderas de los municipios de Bucaramanga, Floridablanca, Girón .. 55	
Figura 22.	Leyenda mapa U9. ....	60
Figura 23.	Bienes de uso público, clasificados por Escalas. ....	70
Figura 24.	Gestión para la consolidación del inventario de bienes del municipio, 2021 (incorporación, trasferencia, titulación, saneamiento, atributos) Dadep 2016-2021..... 76	
Figura 25.	Elementos constitutivos del Espacio Público Efectivo. _2014 .....	78
Figura 26.	Elementos del espacio publico .....	79
Figura 27.	identificación elementos del espacio publico .....	79
Figura 28.	Evolución del área de espacio público efectivo en el perímetro urbano. .... 80	
Figura 29.	Total, Población urbana. ....	81
Figura 30.	Evolución del índice de espacio público efectivo por habitante. (m <sup>2</sup> /hab).... 81	
Figura 31.	Perímetro de servicio de acueducto.....	106
Figura 32.	Perímetro de servicio de alcantarillado - POT 2014-2027..... 107	
Figura 33.	Tratamientos urbanísticos de conservación..... 114	

Figura 34. Discordancia en el Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 para el manejo de áreas de patrimonio .....	115
Figura 35. Planos del Plan Especial de Manejo y Protección para el Campus Central de la Universidad Industrial de Santander y su zona de Influencia. ....	118
Figura 36. Intervenciones en inmuebles de interés cultural .....	118
Figura 37. Estructura de las fichas normativas del POT .....	124
Figura 38. Solicitudes de uso según Área de Actividad urbana. Fuente: Secretaría municipal de planeación .....	130
Figura 39. Solicitudes de uso según Tratamiento Urbanístico. Fuente: Secretaría municipal de planeación. ....	131
Figura 40. Distribución porcentual de unidades de uso .....	134
Figura 41. Comparativo cumplimiento normatividad establecimientos comerciales ...	138
Figura 42. Síntesis infracciones urbanísticas con alta frecuencia .....	140
Figura 43. Sectores con Tratamiento urbanístico de Desarrollo.....	143
Figura 44. Sectores con Tratamiento urbanístico de Consolidación .....	144
Figura xx. Sectores con Tratamiento urbanístico de Renovación.....	145
Figura 45. Sectores con Tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral.....	146

## INTRODUCCION

El seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) se constituye en la principal herramienta de la gestión del territorio, cuyo propósito permite a la administración municipal y a la ciudadanía, monitorear, entender y orientar las dinámicas territoriales, así como valorar la efectividad del modelo de ocupación definido.

Esta etapa del proceso de planificación territorial regulada en el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio - 1077 de 2015, determina en el Artículo 2.2.2.1.2.1.5, la obligatoriedad de la administración municipal de adelantar el seguimiento y evaluación de manera continua y sistemática, desarrollada en paralelo con la etapa de implementación del POT con el fin de retroalimentar el proceso de planificación y garantizar que este se adapte a los desafíos del territorio.

El seguimiento y evaluación centra sus análisis en tres ejes sujetos a la implementación del POT así:

- Coherencia normativa: Analizar si las normas urbanísticas previstas para el desarrollo territorial son congruentes con las necesidades cambiantes del territorio y sus habitantes.
- Identificación de avances y desafíos: Determinar los logros, así como las

falencias y desafíos que surgen durante el proceso de implementación del POT.

- Efectividad del modelo de ocupación: Valorar la consecución de los objetivos de desarrollo territorial urbano y rural esperados, es decir, valorar el estado de consolidación del modelo de ocupación.

El presente ejercicio de seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) se incorpora al documento consolidado en el año 2023, considera punto de partida que trasciende las acciones de la gestión anterior, estableciendo la línea base para la trazabilidad en la evolución de las decisiones, acciones y resultados del ordenamiento a lo largo del tiempo.

Los resultados y conclusiones de la etapa de seguimiento y evaluación representan un soporte técnico y jurídico que orienta la toma de decisiones. Este documento no solo posibilita corregir el rumbo de la gestión territorial, sino que también constituye la base técnica para sustentar la eventual revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial. De esta manera el ciclo de verificación constante asegura que el POT se mantenga como un instrumento capaz de responder a las dinámicas territoriales.



## 1 MARCO NORMATIVO

El artículo 112 de la Ley 388 de 1997 establece la necesidad de conformar un sistema de información que sustente los diagnósticos, políticas y formulación de planes, programas y proyectos respecto al ordenamiento espacial del territorio.

El referido sistema de información, como parte del proceso de planificación territorial dispuesto en el numeral 4 del artículo 2.2.2.1.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, se desarrolla paralelamente a la etapa de implementación durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y se materializa en la elaboración de un documento que debe contener los resultados de la ejecución del plan y las recomendaciones frente a las dificultades presentadas en su implementación y los temas que deben ser objeto de revisión.

Es así como en el artículo 2.2.2.1.2.1.5 del citado decreto se define:

**Artículo 2.2.2.1.2.1.5. Etapa de Seguimiento y Evaluación.** *El seguimiento y evaluación se desarrolla paralelamente a la etapa de implementación durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), con la participación del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, en los municipios donde exista.*

*El seguimiento comprende la recolección y análisis continuo de información para adelantar la medición anual del estado de avance de la ejecución de los programas y proyectos, de la implementación de las normas urbanísticas y la consolidación del modelo de ocupación.*

*El seguimiento se adelantará a partir de la conformación del expediente urbano, que de acuerdo con lo establecido en el artículo 112 de la Ley 388 de 1997, es un sistema de información el cual se debe mantener actualizado para contar con información permanente respecto a la ejecución del Plan.*

*La evaluación comprende el análisis y valoración de los resultados del seguimiento, que permite determinar la relevancia, eficiencia y efectividad de la implementación del Plan.*

*El seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) se materializa en la elaboración de un documento que debe contener los resultados de la ejecución del plan y las recomendaciones frente a las dificultades presentadas en su implementación y los temas que deben ser objeto de revisión.*

*Parágrafo 1º. La administración municipal o distrital anualmente elaborará un reporte sobre el avance en la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), que presentará al concejo municipal o distrital, conjuntamente con el informe establecido en el artículo 43 de la Ley 152 de 1994.*

*Al término de cada período constitucional de gobierno se debe consolidar un informe con los resultados del seguimiento a la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), en el cual se debe establecer entre otros, la necesidad de dar continuidad a proyectos desarrollados en cada período.*

*Parágrafo 2°. La información del expediente urbano es la base para efectuar los reportes anuales de seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT).*

*Parágrafo 3°. Los informes anuales y el resultado de seguimiento y evaluación serán divulgados a través de la página web que determine la Secretaría de Planeación Municipal o distrital.*

*Parágrafo 4°. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá los indicadores mínimos necesarios para reportar el avance en la implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), sin perjuicio que el municipio considere necesario incluir el reporte de otros indicadores. Los indicadores serán incorporados a los expedientes urbanos.*

Tabla 1. Síntesis del Seguimiento y evaluación

TEMA (QUE)	OBJETIVO (PARA QUE)	INSUMO TECNICO (COMO)	ACTIVIDADES
SEGUIMIENTO A LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	Determinar el cumplimiento y avance de los objetivos, metas y proyectos del Plan de Ordenamiento Territorial.	MEDIR EL AVANCE DE LA EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL POT	Recopilación y valoración del estado de avance de los proyectos de: Infraestructura vial, transporte, Infraestructura de servicios, Suelos para atender VIS y VIP, Zonas de Mejoramiento Integral, Equipamientos, Espacio Público.
		MEDIR EL AVANCE EN LA IMPLEMENTACION DE LOS INSTRUMENTOS DERIVADOS DEL POT Y NORMAS URBANISTICAS	Valoración del avance en la ejecución de los instrumentos de planificación, gestión y financiación y normas urbanísticas.
		MEDIR LA CONSOLIDACIÓN DEL MODELO DE OCUPACIÓN DEL POT	Elaborar el análisis de información, contenido y cumplimientos de objetivos, metas, así como la articulación y coherencia de los contenidos del POT.
EVALUACIÓN A LA IMPLEMENTACION DEL POT	Identificar acciones que se deben actualizar, complementar y/o corregir para garantizar la ejecución del POT de acuerdo con lo previsto y planificado.	ELABORAR EL ANALISIS Y VALORACIÓN DE LOS RESULTADOS DEL SEGUIMIENTO AL POT	Determinar la relevancia, eficiencia y efectividad de la implementación del POT.
			Elaborar las recomendaciones frente a las dificultades presentadas en la implementación.
			Identificar los temas que deben ser objeto de revisión.

Fuente Equipo Técnico POT

Esta etapa del proceso de planificación territorial toma aún más relevancia al señalar la normatividad vigente que las revisiones de los planes de ordenamiento se harán según lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 120 del Decreto 2106 de 2019, y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la

dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal o distrital, así como en los resultados de seguimiento y evaluación de los objetivos y metas del respectivo Plan.

**Artículo 28. Vigencia y revisión del plan de ordenamiento.** Los planes de ordenamiento territorial deberán definir la vigencia de sus diferentes contenidos y las condiciones que ameritan su revisión, en concordancia con los siguientes parámetros:

1. *El contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá como el correspondiente a tres períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales.*
2. *Los contenidos de los componentes urbanos y rurales de mediano plazo tendrán una vigencia correspondiente al término de dos períodos constitucionales de las administraciones municipales.*
3. *Los contenidos urbanos y rurales de corto plazo y los programas de ejecución regirán durante un período constitucional completo de la administración municipal y distrital completo, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.*
4. *Las revisiones estarán sujetas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal o distrital, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo plan.*

*No obstante, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo plan de ordenamiento territorial, seguirá vigente el ya adoptado.*

5. *Las autoridades municipales y distritales podrán revisar y ajustar los Planes de Ordenamiento Territorial o sus componentes una vez vencido el período constitucional inmediatamente anterior.*

*En las revisiones de los Planes de Ordenamiento se evaluarán por los respectivos Alcaldes los avances o retrocesos, y se proyectarán nuevos programas para el reordenamiento de los usos de servicios de alto impacto referidos a la prostitución y su incompatibilidad con usos residenciales y dotacionales educativos".*

Finalmente, establece el Artículo 2.2.2.1.2.3.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 que la revisión por vencimiento de las vigencias de corto y mediano plazo así como la modificación

excepcional de norma urbanística, deberá acompañarse entre otros documentos expresos, por el documento de seguimiento y evaluación:

***Artículo 2.2.2.1.2.3.2. Documentos para la revisión por vencimiento de las vigencias de corto y mediano plazo y la modificación excepcional de norma urbanística.*** El proyecto de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) por vencimiento de las vigencias de corto y mediano plazo, así como la modificación excepcional de norma urbanística se adelantará respetando la estructura del Documento Técnico de Soporte y deberá acompañarse únicamente por los siguientes documentos:

1. *El documento de seguimiento y evaluación.*
2. *Los insumos técnicos que soporten la revisión o modificación al contenido del documento técnico de soporte, con la cartografía correspondiente.*
3. *La memoria justificativa, la cual incluye de forma precisa los contenidos del DTS objeto de revisión o modificación, así como la razón que lo motiva.*
4. *El Proyecto de Acuerdo para adoptar la revisión o modificación con la cartografía correspondiente, en el cual deben indicarse claramente los artículos que se modifican y el contenido de los mismos.*

**Parágrafo.** En las revisiones que se realicen de manera excepcional justificadas en la declaratoria de desastre o calamidad pública o en la realización de estudios técnicos detallados sobre amenazas, vulnerabilidad y riesgos, se presentarán los documentos previstos en este artículo excepto el documento de seguimiento y evaluación.



## 2 METODOLOGIA DEL SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN AL POT (EXPEDIENTE MUNICIPAL)



El seguimiento y evaluación al POT es un sistema de información dinámico que debe mantenerse permanentemente actualizado para ofrecer datos continuos y veraces sobre la ejecución del Plan, que se implementa de manera paralela con la puesta en marcha del POT, considerando que el territorio está sujeto a cambios sociales, económicos, ambientales y políticos. Esta etapa constituye la memoria institucional del proceso de planificación territorial.

Figura 1. Ciclo del proceso de planificación territorial.



Fuente: Guía metodológica Expediente municipal MVCT

Cumplida la vigencia de los contenidos de corto y mediano plazo del plan de ordenamiento territorial del municipio de Bucaramanga, adoptado mediante Acuerdo 011 de 2014 y con el fin de identificar las acciones que se deben actualizar, complementar y/o corregir para garantizar la ejecución del POT de conformidad con lo previsto y planificado, se emprende la etapa de seguimiento y evaluación, desarrollada bajo criterios de suficiencia y coherencia que proporcionen la base técnica para que la administración municipal proceda con la toma de decisiones en el proceso de revisión.

Es así como el análisis de suficiencia está determinado por el cumplimiento de los contenidos del POT con respecto a las disposiciones contempladas en la Ley 388 de 1997 y demás decretos reglamentarios. El resultado de este análisis es la valoración de los contenidos, su estructura o vigencia frente a la normatividad y dinámicas del territorio, identificando la eficacia, eficiencia, así como las dificultades de las variables que inciden en el ordenamiento.

La coherencia permite establecer la articulación que existe entre la visión, los objetivos, las estrategias y los proyectos del POT. Esta articulación entre contenidos permite evaluar el POT como una cadena que relaciona fines y medios para revisar la consistencia lógica entre las distintas partes del mismo y asegurar que no existan contradicciones. Igualmente, evalúa si el POT está articulado con otros instrumentos de planificación de mayor o igual jerarquía, evitando conflictos y promoviendo sinergias.

Aunado a lo anterior, se desarrolla la fase de seguimiento al programa de ejecución del plan de ordenamiento territorial, el cual implica la inversión de recursos que deben responder a

los criterios básicos de eficacia y eficiencia. En la fase de seguimiento a la ejecución del POT se ofrecen instrumentos para conocer de manera oportuna, si a través de ejecución de los proyectos planteados en el programa de ejecución se está dando cumplimiento a los objetivos propuestos, de acuerdo con cada uno de los temas del ordenamiento: De esta manera la administración municipal podrá conocer si la inversión que está realizando en el territorio está contribuyendo a cumplir con los propósitos establecidos en el POT.



### 3 DINAMICA POBLACIONAL.



El Diagnóstico del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo Municipal No. 011 de 2014) incorpora análisis poblacionales y demográficos elaborados a partir de las proyecciones del Censo DANE 2005, que sirven como base para estimar y sustentar las previsiones de suelo, atendiendo al crecimiento urbano, la demanda de vivienda, infraestructura y espacio público, entre otros aspectos.

Con la actualización del Censo General 2018 elaborado por el DANE, se evidencian cambios significativos en las proyecciones de población del municipio respecto al DANE 2005, con un aumento de los habitantes.

En Colombia, la pandemia se presentó con mayor fuerza en los años 2020 y 2021, por ello el DANE realizó una actualización de las proyecciones de población que refleje el efecto de la pandemia COVID-19 a partir de información demográfica proveniente del Censo Nacional de Población y Vivienda – CNPV 2018, en conjunto con otras principales fuentes de información como los registros de estadísticas vitales, las encuestas especializadas y el aprovechamiento estadístico de registros administrativos, con el objetivo de proveer estadísticas oficiales sobre población con un elevado grado de confiabilidad y mayores niveles de desagregación como insumos fundamentales para una amplia gama de actividades gubernamentales tales como la planeación de políticas públicas y ordenamiento del territorio, la toma de decisiones con base en las características de su población, entre otras actividades, considerando a la población no solo como demandante de recursos sino también como sujeto productivo que propicia el desarrollo de una sociedad.

En virtud de lo anterior, se actualizaron los indicadores del OSHU acogiéndose a las Proyecciones y retroproyecciones de población del Censo Nacional de Población y Vivienda - CNPV DANE 2018 postCOVID.

**Tabla 2. Proyecciones de Población Bucaramanga 2020, censo DANE 2005 vs DANE 2018**

AÑO	2.018	2.019	2.020	2025
DANE 2005	528.683	528.694	528.572	
DANE 2018	581.130	595.635	607.428	632.292
DANE 2023			600.098	623.881

Fuente: DANE

#### 3.1 CRECIMIENTO POBLACIONAL

Conforme con las cifras poblacionales de los últimos tres (3) censos, la dinámica poblacional de Bucaramanga respecto al Área Metropolitana y el Departamento, evidencia que:

- En el periodo intercensal de 1993 a 2005 y de 2005 a 2018, el A.M.B ha tenido un crecimiento por encima del registrado a nivel departamental y nacional. Es decir que en los últimos 28 años el A.M.B se ha convertido en una región generadora de empleo para la zona oriental del territorio nacional, y en un

epicentro para la migración de población nacional y extranjera, dada la oferta de recursos y servicios que esta región ofrece.

- La mayor tasa de crecimiento poblacional en el A.M.B está concentrada en los municipios de Piedecuesta y Girón, debido a que son los que poseen disponibilidad de suelo. Estos municipios son dormitorio y la mayor parte de su población trabaja en Bucaramanga o Floridablanca.
- Los municipios de Bucaramanga y Floridablanca, aunque son los que mayor participación de población presentan dentro del A.M.B, han venido evidenciando una desaceleración en la tasa de crecimiento entre los períodos intercensales, debido a la carencia o poca oferta de suelo, haciendo cada vez más lento sus crecimientos poblacionales.

**Tabla 3. Cifras poblacionales para Colombia, el departamento de Santander, y los municipios pertenecientes a la A.M.B correspondientes a los últimos 3 censos realizados en la nación.**

AREA GEOGRAFICA	CENSO 1993	CENSO 2005	CENSO 2018	TASA CRECIMIENTO	TASA CRECIMIENTO
	POBLACION TOTAL	POBLACION TOTAL	POBLACION TOTAL	1993-2005	2005-2018
BUCARAMANGA	472,471	516,460	581,130	8.52%	11.13%
FLORIDABLANCA	203,477	254,683	291,935	20.11%	12.76%
GIRON	85,568	135,791	160,403	36.99%	15.34%
PIEDECUESTA	82,847	117,364	170,625	29.41%	31.22%
AMB	844,363	1,024,298	1,204,093	17.57%	14.93%
SANTANDER	1,788,609	1,957,789.00	2,184,837.00	8.64%	10.39%
COLOMBIA	37,127,322	42,888,592.00	48258494	13.43%	11.13%

Fuente: Equipo Técnico Revisión del POT.

Respecto al crecimiento poblacional del municipio de Bucaramanga se evidencia:

- Una aceleración en la tasa de crecimiento del municipio de Bucaramanga entre períodos intercensales, pasó del 8.53% a 11.13%. Esto debido a la frecuente migración de población extranjera y nacional, en su mayoría procedente de Venezuela gracias a la cercanía que el municipio tiene a la frontera; sin embargo, las condiciones en las que reside este sector de la población no son las óptimas, ya que el municipio no tiene espacio ni suelo nuevo para instalar población migrante.
- La Base Económica de una ciudad o Área Metropolitana es la generadora de empleo y creadora del PIB. En este caso Bucaramanga tiene la principal Base Económica del A.M.B, y por tanto es la que genera la atracción de la población que migra.

### 3.2 DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE BUCARAMANGA

**Tabla 4. Distribución de población de Bucaramanga segregada por sexo.**

AREA GEOGRAFICA	CENSO 2005		CENSO 2018	
	% HOMBRES	%MUJERES	% HOMBRES	%MUJERES
BUCARAMANGA	47,4%	52,6%	47,5%	52,5%

Fuente: Estudio poblacional para la revisión del POT. Oscar Borrero. Octubre 2021

### 3.2.1 Segregada por sexo

En el censo del 2005 y del 2018 se tiene lo siguiente:



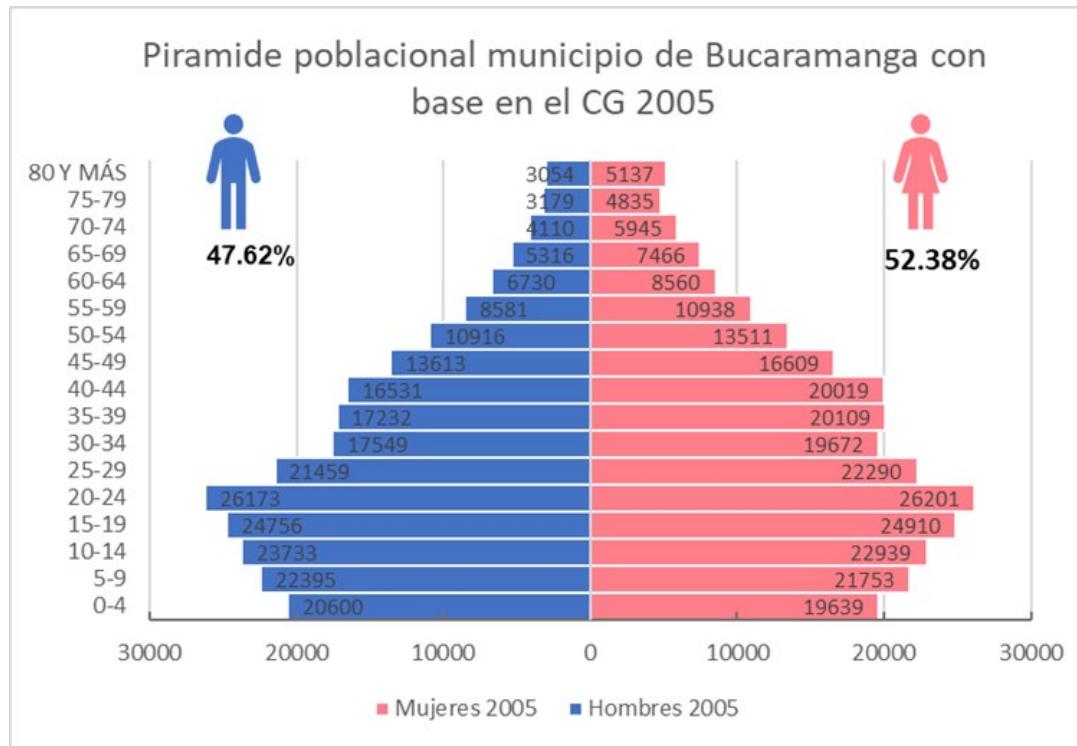
- La distribución porcentual segregada por sexos en los dos censos es casi igual: 47% de hombres y 52% de mujeres.
- Es un municipio donde prima el sexo femenino. Esta situación determina la existencia de un municipio en condición a estar feminizado, lo que puede influir en variaciones de las tasas de natalidad, que influye directamente en la dinámica de población futura, por tanto, debe ser tenida en cuenta para la toma de decisiones.

#### 3.2.1.1 Segregada por edades en grupos quinquenales

El análisis de la variable edad permite visualizar el estado de una región, sea joven, en transición o envejecida y de allí dirigir las diferentes políticas públicas; a su vez, detectar la población económicamente activa y con potencial de adquisición inmobiliaria.

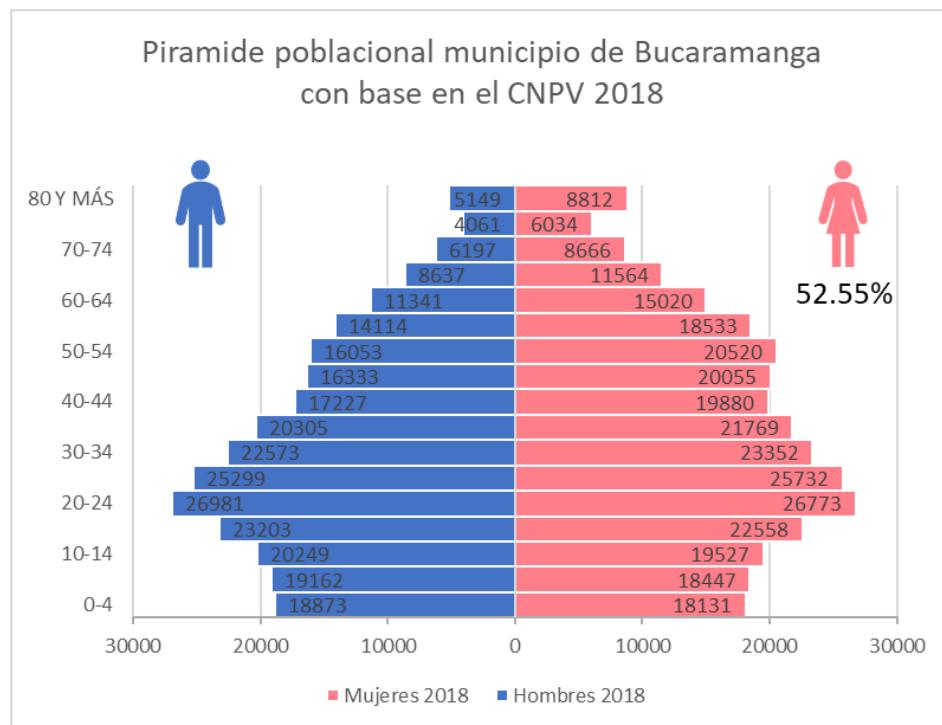
A continuación, se presenta la pirámide poblacional para el municipio de Bucaramanga segmentado en grupos de edades quinquenales contrastando las diferencias entre los dos últimos censos: el Censo General del año 2005 y el Censo Nacional de Población y Vivienda del año 2018.

Figura 2. Pirámide poblacional censo 2005.



Fuente: Estudio poblacional para la revisión del POT.

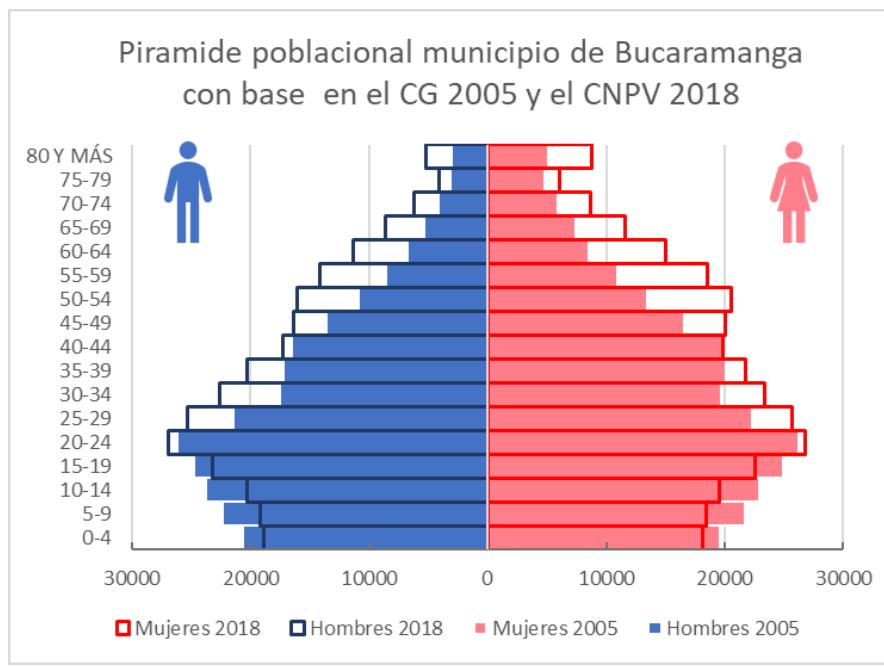
Figura 3. Pirámide poblacional CNPV 2018.



Fuente: Estudio poblacional para la revisión del POT

Conforme lo anterior, se evidencia un incremento en el porcentaje de la población de sexo femenino entre los dos censos, tal como se ilustra en la siguiente gráfica:

Figura 4. Contraste de la dinámica poblacional por grupos de edades entre censos.



Fuente: Estudio poblacional para la revisión del POT.

De todo lo anterior, podemos concluir lo siguiente:

- En la Figura 4, se evidencia una reducción en los grupos de población de las edades de 0 a 19 años, tanto para hombres como mujeres. Igualmente se muestra un aumento generalizado de la población en las edades de los 20 años y más. Comportamiento dado por la disminución de la tasa de natalidad, fecundidad y el aumento de la esperanza de vida.
- La migración fue la causa principal para las edades superiores a 20 años. Variables que inciden directamente en las demandas específicas de bienes y servicios en aspectos como educación, salud, oportunidades económicas, atención a los diferentes grupos poblacionales, situación de vulnerabilidad y protección a la familia.
- La población infantil menor a 19 años disminuyó considerablemente. Esto, quizás, se deba a la disminución en la natalidad (coincide con el dato nacional o departamental), o también, puede ser que las familias con niños menores y adolescentes buscaran vivienda en otros municipios del A.M.B, buscando casas o zonas verdes y áreas comunes para niños, aspectos que no pueden encontrar dentro de Bucaramanga.
- Las cohortes de edades entre 50 y 64 años incrementaron entre los dos censos. Corresponde a población ya pensionada (mujeres por encima de 57 y hombres por encima de 62) o que estando próximas a pensionarse migraron hacia la ciudad. Hay evidencia por otros estudios de que el A.M.B y Bucaramanga es muy atractiva para población pensionada o de edad mayor, debido a su clima, calidad de clínicas y hospitales, tranquilidad y seguridad, y calidad de vida que atrae población mayor para pasar sus últimos años. También es migración de Santander y, especialmente, de Barrancabermeja con pensionados del sector petrolero.
- Las cohortes superiores a 65 años también pueden presentar migración de otras partes, pero en especial es el aumento en la duración y esperanza de vida lo cual es similar a otras ciudades del país.

### 3.3 Proyección de la población Ajustada Post Covid.

Se tomaron las proyecciones de población del análisis del DANE, con base en el Censo Nacional de Población y vivienda realizado en el año 2018, obteniendo como resultado la siguiente figura (ver Figura 5 . Tabla 5):

Figura 5. Proyecciones de población para Bucaramanga con base en el CNPV 2018



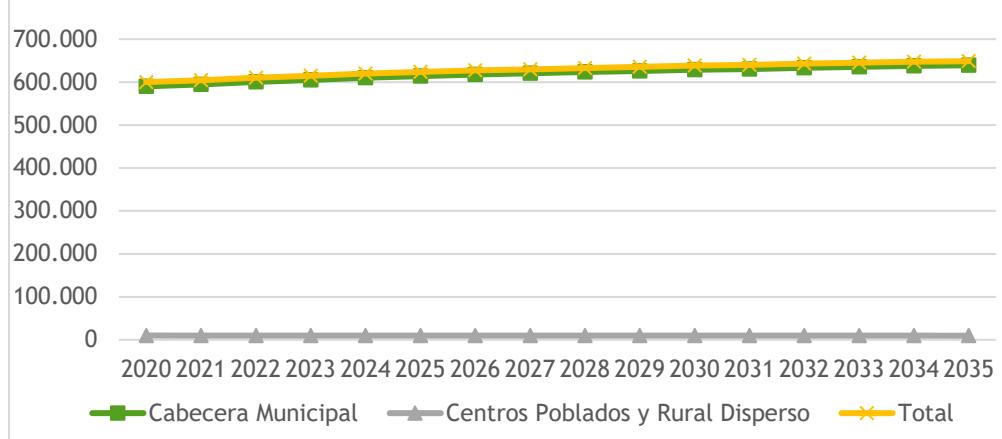
Fuente: Equipo Técnico POT.

Tabla 5. Proyecciones de población para el año 2027

Año	Cabecera Municipal	Centros Poblados y Rural disperso	Total
<b>2018</b>	570,752	10,378	581,130
<b>2019</b>	585,338	10,297	595,635
<b>2020</b>	597,316	10,112	607,428
<b>2021</b>	604,186	10,083	614,269
<b>2022</b>	608,947	10,020	618,967
<b>2023</b>	613,428	9,950	623,378
<b>2024</b>	618,055	9,897	627,952
<b>2025</b>	622,545	9,847	632,392
<b>2026</b>	626,885	9,798	636,683
<b>2027</b>	630,971	9,770	640,741

Fuente: Equipo Técnico POT.

Figura 6. Proyecciones de población actualizadas post COVID para el año 2035



Fuente: Equipo Técnico POT.

Tabla 6. Proyecciones de población actualizadas post COVID para el año 2035

Año	Cabecera Municipal	Centros Poblados y Rural disperso	Total
2020	590.121	9.977	600.098
2021	594.537	9.925	604.462
2022	600.251	9.874	610.125
2023	605.047	9.813	614.860
2024	609.937	9.766	619.703
2025	614.177	9.704	623.881
2026	617.742	9.651	627.393
2027	620.305	9.604	629.909
2028	623.331	9.583	632.914
2029	626.124	9.536	635.660
2030	628.776	9.537	638.313
2031	630.698	9.535	640.233
2032	633.250	9.535	642.785
2033	635.611	9.519	645.130
2034	637.782	9.510	647.292
2035	639.227	9.473	648.700

Fuente: Equipo Técnico POT.

De acuerdo con esta proyección se llegaría a una cifra esperada de 629.909 habitantes para el año 2027, en donde 620.305 habitantes estarían asentados en la cabecera Municipal de Bucaramanga y 9.604 habitantes estarían en las zonas rurales dispersas. De acuerdo con las dinámicas poblacionales año a año la tasa de crecimiento poblacional sería cada vez menor, esto si las tendencias de la tasa de natalidad siguen el mismo rumbo que han tenido hasta el momento (Ver Tabla 7).

Tabla 7. Proyecciones de población de las cabeceras municipales hasta el año 2027 para todo el AMB

Año	BUCARAMANGA		FLORIDABLANCA		GIRÓN		PIEDECUESTA		TOTAL AMB
	Participación	Población	Participación	Población	Participación	Población	Participación	Población	
2005	53,01%	474.266	24,86%	222.370	11,23%	100.434	10,90%	97.528	894.598
2006	52,77%	482.029	24,85%	226.962	11,35%	103.645	11,04%	100.825	913.461
2007	52,54%	489.630	24,84%	231.497	11,46%	106.803	11,17%	104.073	932.003
2008	52,31%	497.031	24,83%	235.935	11,57%	109.938	11,29%	107.288	950.192
2009	52,09%	504.359	24,82%	240.318	11,68%	113.049	11,41%	110.481	968.207
2010	51,88%	511.638	24,81%	244.673	11,78%	116.146	11,53%	113.659	986.116
2011	51,69%	518.545	24,80%	248.849	11,88%	119.147	11,64%	116.731	1.003.272
2012	51,49%	525.238	24,80%	252.921	11,97%	122.077	11,74%	119.753	1.019.989
2013	51,31%	531.764	24,79%	256.921	12,06%	124.996	11,85%	122.771	1.036.452
2014	51,13%	538.132	24,78%	260.837	12,15%	127.871	11,94%	125.724	1.052.564
2015	50,95%	544.592	24,77%	264.800	12,23%	130.766	12,04%	128.713	1.068.871
2016	50,78%	551.843	24,77%	269.155	12,31%	133.829	12,14%	131.892	1.086.719

Año	BUCARAMANGA		FLORIDABLANCA		GIRÓN		PIEDECUESTA		TOTAL AMB
	Participación	Población	Participación	Población	Participación	Población	Participación	Población	
2017	50,62%	559.972	24,76%	273.920	12,40%	137.141	12,22%	135.210	1.110.243
2018	50,46%	570.752	24,76%	280.025	12,47%	140.107	12,31%	139.273	1.131.157
2019	50,17%	585.338	24,73%	288.483	12,63%	147.364	12,47%	145.443	1.166.628
2020	49,94%	597.316	24,72%	295.724	12,76%	152.582	12,58%	150.493	1.196.105
2021	49,91%	604.186	24,71%	299.123	12,77%	154.580	12,61%	152.641	1.210.530
2022	49,88%	608.947	24,70%	301.563	12,78%	156.027	12,64%	154.524	1.220.791
2023	49,85%	613.428	24,70%	303.879	12,79%	157.403	12,66%	155.796	1.230.506
2024	49,77%	618.055	24,72%	306.982	12,82%	159.168	12,69%	157.545	1.241.750
2025	49,69%	622.545	24,76%	310.237	12,84%	160.875	12,71%	159.253	1.252.910
2026	49,61%	626.885	24,80%	313.363	12,86%	162.535	12,73%	160.865	1.263.648
2027	49,53%	630.971	24,83%	316.339	12,88%	164.092	12,75%	162.396	1.273.798

Fuente: Equipo Técnico POT.

**Tabla 8. Proyecciones de población de las cabeceras municipales hasta el año 2035 post COVID para todo el AMB**

Año	Bucaramanga		Floridablanca		Girón		Piedecuesta		Total AMB
	Participación	Población	Participación	Población	Participación	Población	Participación	Población	
2020	47,30%	600.098	25,03%	317.541	13,29%	168.571	14,38%	182.403	1.268.613
2021	46,83%	604.462	25,43%	328.199	13,26%	171.211	14,48%	186.850	1.290.722
2022	46,80%	610.125	25,47%	332.053	13,25%	172.797	14,47%	188.698	1.303.673
2023	46,72%	614.860	25,54%	336.155	13,26%	174.465	14,49%	190.712	1.316.192
2024	46,70%	619.703	25,58%	339.490	13,24%	175.720	14,48%	192.193	1.327.106
2025	46,68%	623.881	25,62%	342.373	13,23%	176.745	14,47%	193.440	1.336.439
2026	46,66%	627.393	25,66%	344.955	13,21%	177.630	14,47%	194.535	1.344.513
2027	46,59%	629.909	25,72%	347.728	13,21%	178.594	14,48%	195.788	1.352.019
2028	46,58%	632.914	25,75%	349.913	13,19%	179.209	14,47%	196.589	1.358.625
2029	46,57%	635.660	25,79%	352.034	13,18%	179.837	14,46%	197.395	1.364.926
2030	46,55%	638.313	25,83%	354.174	13,16%	180.490	14,46%	198.238	1.371.215
2031	46,48%	640.233	25,89%	356.683	13,16%	181.263	14,47%	199.303	1.377.482
2032	46,47%	642.785	25,93%	358.646	13,14%	181.769	14,46%	199.974	1.383.174
2033	46,46%	645.130	25,96%	360.557	13,13%	182.277	14,45%	200.666	1.388.630
2034	46,44%	647.292	26,00%	362.470	13,11%	182.789	14,45%	201.349	1.393.900
2035	46,37%	648.700	26,07%	364.716	13,11%	183.407	14,46%	202.269	1.399.092

Fuente: Equipo Técnico POT.

### 3.4 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Con base en los resultados obtenidos del análisis poblacional se concluye lo siguiente:

- Se evidencia una disminución en la participación de Bucaramanga dentro del total metropolitano, con una tendencia descendente desde el 50%. En contraste, los municipios de Girón y Piedecuesta registran un incremento en su participación, asociado a la mayor disponibilidad de suelo urbano y de expansión. Por su parte, Floridablanca mantiene una participación estable dentro del Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB) en lo correspondiente a las cabeceras municipales.
- Los análisis poblacionales y demográficos del Diagnóstico del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo Municipal No. 011 de 2014) se basaron en las proyecciones derivadas del Censo DANE 2005, utilizadas como referencia para la estimación y soporte de las previsiones de suelo, con el fin de responder al crecimiento urbano, la oferta de vivienda, la demanda de infraestructura y el requerimiento de espacio público, entre otros aspectos.
- Con la actualización del Censo General 2018 del DANE, se evidencian variaciones significativas frente a las proyecciones basadas en el censo de 2005, reflejando un aumento en la población y ajustes posteriores a la pandemia de COVID-19, que modifican las tendencias demográficas inicialmente previstas.

## 4 CLASIFICACION DEL SUELO.



La clasificación del suelo, como norma estructural del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo Municipal No. 011 de 2014), constituye el instrumento normativo que define, regula y orienta los parámetros para el desarrollo y la ocupación del territorio municipal, estableciendo los lineamientos de intervención en los componentes general, urbano, rural y de gestión del plan.

Mediante la clasificación del suelo, el Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 identifica, delimita y asigna las categorías de suelo urbano, rural y de expansión urbana, en concordancia con los criterios establecidos en los artículos 31 al 35 de la Ley 388 de 1997, asegurando la coherencia entre la planificación, la gestión del territorio y los objetivos del desarrollo municipal.

Considerando que durante la vigencia del Plan el municipio ha experimentado variaciones estructurales en su dinámica poblacional, económica y territorial, se hace necesario evaluar los efectos e implicaciones de dichas transformaciones sobre la visión estratégica y el modelo de ocupación territorial definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial con horizonte al año 2027.

### 4.1 REGLAMENTACION ASOCIADA A LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La reglamentación que acompaña la clasificación del suelo constituye el marco normativo que permite materializar los lineamientos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial. A través de disposiciones específicas, se determinan las directrices para orientar el uso, manejo y ocupación del territorio, garantizando que los procesos de desarrollo urbano y rural se ajusten a los principios de sostenibilidad, equidad y eficiencia establecidos por la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo Municipal No. 011 de 2014.

En este contexto, se plantean los objetivos, políticas y estrategias que orientan el modelo de ocupación territorial, desarrollados en el siguiente apartado.

#### 4.1.1 Visión, objetivos, políticas y estrategias POT 2G (largo, mediano y corto plazo)

En coherencia con los ejes de la visión territorial y las variables estratégicas que sustentan el modelo de ocupación del territorio, el Plan de Ordenamiento Territorial orienta la clasificación del suelo hacia la consolidación de un territorio próspero, sostenible y competitivo. Este propósito se materializa mediante la habilitación del suelo requerido para atender las problemáticas asociadas a la precariedad e informalidad urbana, promoviendo su aprovechamiento y uso racional de manera articulada con las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo territorial, de la siguiente manera:

Tabla 9. Visión, objetivos, políticas y estrategias POT 2G

Artículos	Descripción
Visión (Art 5)	<i>La habilitación de suelo necesario para superar progresivamente los problemas asociados a la precariedad e ilegalidad urbana.</i> <i>Generar un territorio densificado de manera apropiada, con equilibrio.</i>

Artículos	Descripción
	<i>CONSOLIDACIÓN DE UN TERRITORIO PROSPERO, SOSTENIBLE Y COMPETITIVO</i>
Variable Estratégica	<i>Ocupación y Aprovechamiento del suelo.</i> <i>Precariedad urbana y rural: desarrollar trabajos de mejoramiento integral de barrios que atiende al menos el 20% de la problemática</i> <i>Sectores ilegales: proceso de legalización al menos 20% de los sectores ilegales</i> <i>densificación edilicia urbana,</i> <i>Disponibilidad de suelo y relación urbano Rural.</i>
Política (Art 7, numeral 1)	<i>(...) Ocupación sostenible orientado a promover el uso racional del suelo</i>
Objetivos (Art 9 )	<i>Habilitar suelo para adelantar procesos de urbanización y construcción y brindar igualdad de oportunidades en el acceso a las infraestructuras de servicios, equipamientos y áreas de concentración de actividades económicas.</i>
Estrategia (Art 9, numerales a,d,i, j )	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) <i>Clasificar el suelo municipal en urbano y expansión urbana atendiendo sus potenciales de desarrollo. (..)</i></li> <li>b) <i>Habilitar suelo para el adecuado desarrollo de las actividades residenciales, dotacionales y productivas. (..)</i></li> <li>c) <i>Determinar las zonas que requieren la implementación de acciones de mejoramiento integral barrial, legalización y/o reordenamiento.</i></li> <li>d) <i>Habilitar el suelo necesario para el desarrollo de programas de vivienda de interés social (VIS) y/o prioritario (VIP).</i></li> <li>e) <i>Desarrollar rigurosamente las acciones tendientes a la protección de los recursos naturales de conformidad con las normas y reglamentos que rigen la materia</i></li> </ul>
Planteamiento derivado	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) <i>Planes Zonales, en tratamiento de desarrollo, Planes Parciales, Operaciones Urbanas Estratégicas, Unidades de Planificación Rural</i></li> </ul>

Fuente Equipo Técnico POT

#### 4.1.2 Normatividad

Acorde con las características y forma de ocupación del territorio municipal, el Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 en el Artículo 19 define y delimita la clasificación del suelo en: urbano, rural y de expansión urbana; al interior de cada clase establece las categorías de protección y en el suelo rural determina las categorías de desarrollo restringido y de desarrollo o producción, de conformidad con los criterios generales establecidos en la Ley 388 de 1997.

Tabla 10. Clases de Suelos

Clase de Suelo	Categoría	Área (Ha)		%
Urbano	Urbano	2.919,69	3.328,02	22
	Protección	408,33		
Expansión urbana		168,49	168,49	1
Rural	Protección	6.491,68	11.716,21	77
	Desarrollo o Producción	5.064,57		
	Desarrollo Restringido	159,96		
<b>Total</b>		<b>15.212,72</b>	<b>100</b>	

Fuente: Acuerdo No 011 de 2014 – POT

Para orientar la intervención en cada uno de las categorías establece los siguientes aspectos:

**Suelo Urbano**, condiciona las actuaciones a los parámetros establecidos por la zonificación con restricciones a la ocupación y limita el perímetro urbano al sur oriente en los predios ubicados total o parcialmente por debajo de la cota 1040 msnm.

Para la consolidación de las áreas sin desarrollar en suelo urbano localizado en el sector de Chimita, se inscribe su intervención al Plan de Estructuración Zonal – PEZ y su implementación mediante planes parciales o proyectos urbanísticos generales con vocación industrial orientado a coordinar aspectos ambientales y de servicios públicos. sector con un área aproximada de 319,44 hectáreas.

Respecto a la ocupación de los sectores con precariedad urbana o ilegal en suelo urbano, señala la implementación de programas de mejoramiento integral y procesos de legalización en el 20% de estas zonas.

**Suelo de Expansión**. Localizado en la zona Norte de la ciudad el Plan de Ordenamiento Territorial, condiciona su desarrollo a partir del Plan de estructuración Zonal –PEZ y su implementación mediante planes parciales. con vocación para vivienda con el propósito de crecer de forma ordenada y disminuir el déficit habitacional.

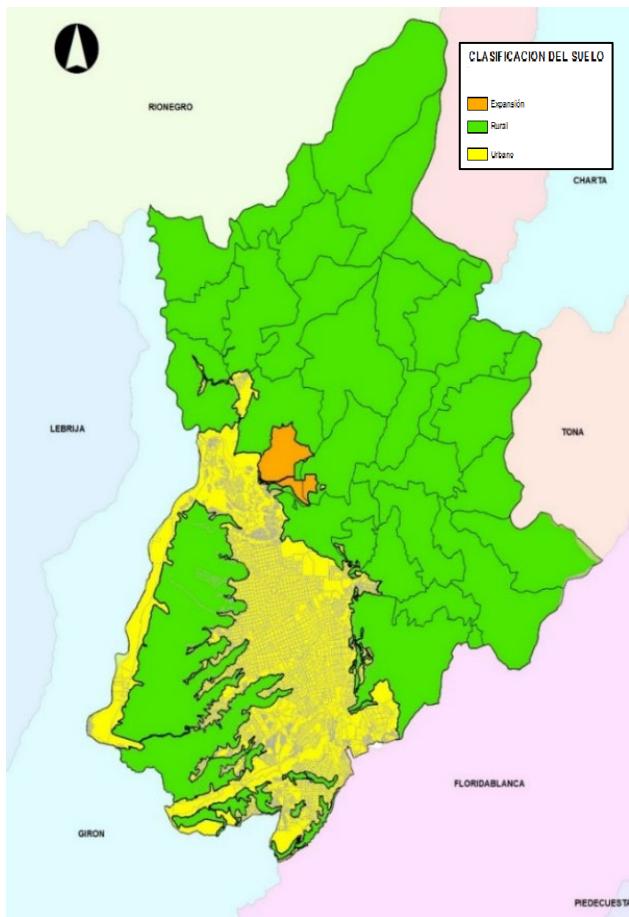
**Suelo Rural**. Define y delimita parámetros normativos orientados al uso del territorio con un enfoque sistémico de acuerdo con sus características. En los artículos 456 a 460 se incluye como instrumentos complementarios las Unidades de Planeamiento Rural –UPR.

#### 4.1.3 Cartografía.

A través del Plano G-1 y G-2 se clasifica el suelo municipal y las Categorías. Es importante señalar que no se han modificado los mapas protocolizados de Clasificación del Suelo durante los años 2014 a 2025.



### Figura 7. Clasificación del Suelo.



Fuente: Acuerdo No 011 de 2014 – POT

#### **4.2 REGULACIONES DURANTE LA VIGENCIA DEL POT 2G, ASOCIADOS A LA CLASIFICACION DEL SUELO.**

a) Decreto Nacional No 149 de 2020

A través del Decreto 149 de 2020 (compilado en el Decreto 1077 de 2015), se modifica la reglamentación relacionada con la legalización urbanística de asentamientos humanos. Señalando la clasificación del Suelo, los elementos de las zonas de protección ambiental entre las condiciones urbanísticas a la que se sujetará el asentamiento objeto de la legalización.

**b)** Resolución No. 0275 del 02 de abril de 2019 CDMB.

Mediante la Resolución No. 0275 de 2019 la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga –CDMB, establece las Determinantes y Directrices para la Incorporación del Componente Ambiental en los planes parciales que sean objeto de concertación de los asuntos exclusivamente ambientales por parte del a CDMB.

#### 4.3 SEGUIMIENTO A LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

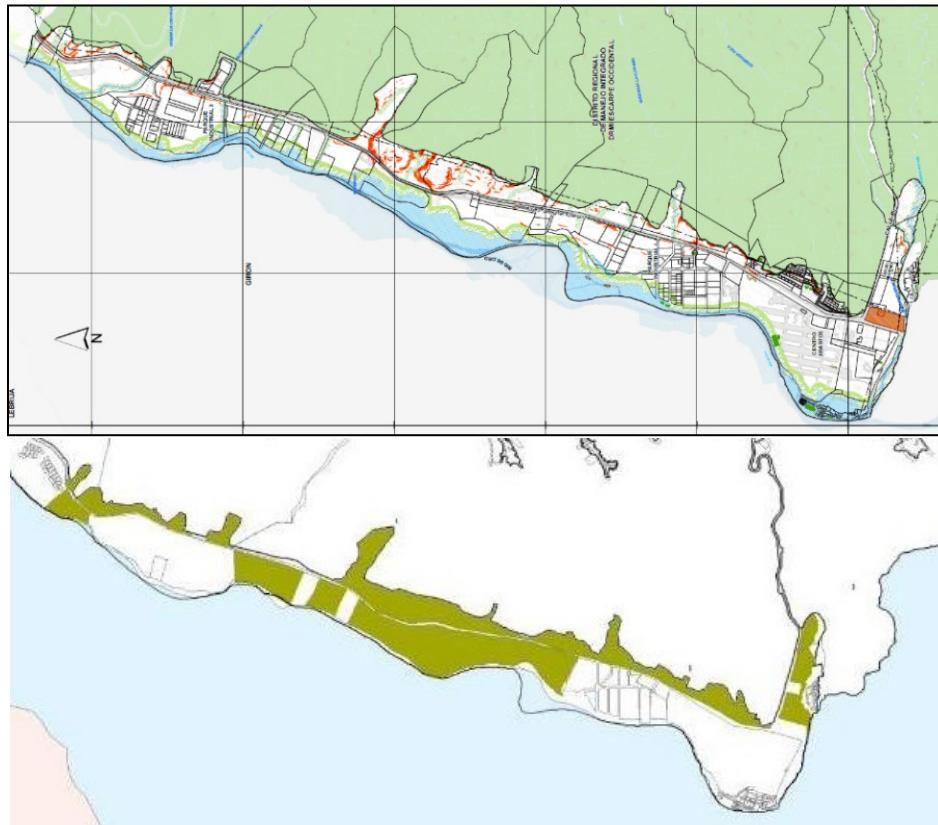
El seguimiento a la Clasificación del Suelo se realiza a través del análisis de la ocupación del territorio y desarrollo para evidenciar las dinámicas y transformaciones, así como las nuevas tendencias frente a lo previsto en el POT y sus impactos en el territorio.

##### 4.3.1 Consolidación de Áreas sin desarrollar en suelo urbano.

Atendiendo a los condicionantes para la habilitación de las áreas sin desarrollar en el suelo urbano para el sector de Chimita, conforme a las disposiciones del POT, Art 455, Estudios de planificación y estructuración zonal, la administración municipal adelantó entre los años 2018 – 2021, las gestiones de coordinación con las empresas prestadoras de servicios públicos, la autoridad ambiental y el área metropolitana para la formulación del Plan de Estructuración Zonal Chimita, precisando la áreas de conservación y protección, las acciones para el aprovisionamiento de los servicios públicos, así como normas y regulaciones.

Es importante señalar que este instrumento fue adoptado mediante el Acuerdo Municipal 049 de 2022 y a la fecha mantiene la condición de suelo urbanizable no urbanizado con una extensión de 146.7 hectáreas aproximadamente equivalente al 46% del sector.

**Figura 8. Delimitación del Área de Estructuración Zonal – sector Chimita – Suelo Urbano.**



Fuente: Acuerdo No 011 de 2014 – POT

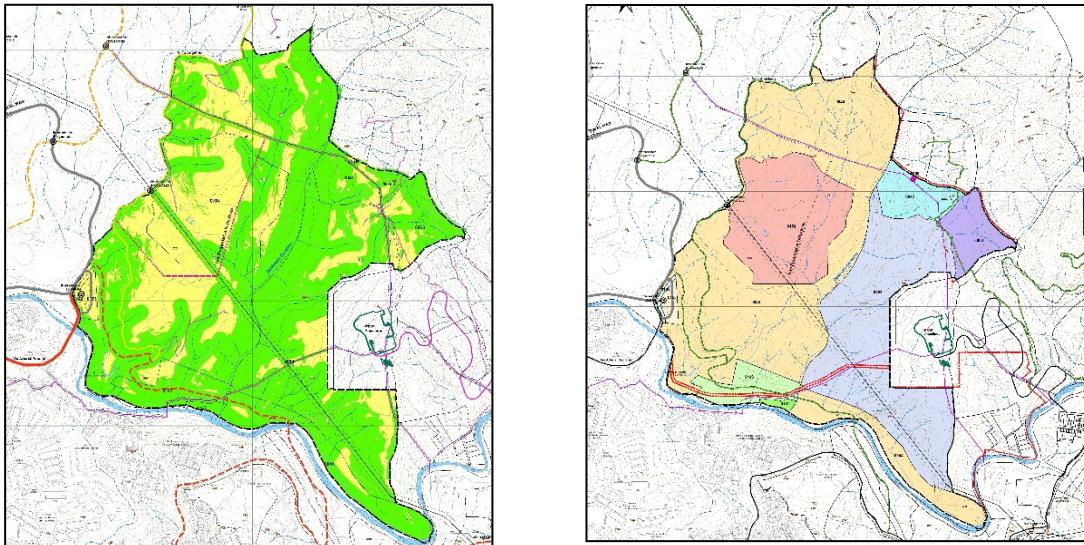
#### 4.3.2 Crecimiento en áreas de Expansión.

En cumplimiento con lo previsto en el Plan de Ordenamiento, a través de un proceso de coordinación asumido por la Secretaría de Planeación se articulan y acuerdan acciones con las empresas prestadoras de servicios públicos y autoridad ambiental en torno a la formulación del Plan de Estructuración Zonal Norte Suratá, adoptado en 2018 (Decreto Municipal No. 0090 de 2018), como requisito previo a la formulación de los planes parciales.

Conforme a las características y condiciones ambientales (áreas de bosques húmedos – forestal protectora, rondas hídricas de protección y cañadas naturales, suelos con pendientes superiores al 57%, aislamiento de corona y pie de talud) e infraestructuras, se determinó un área neta urbanizable aproximada de 46.73 hectáreas, para el desarrollo aproximado de 12.000 soluciones de viviendas nueva, de acuerdo con la densidad máxima establecida en el POT de 240 viviendas por hectárea neta urbanizable.

En relación a los planes parciales, a la fecha se adelanta la etapa de concertación de un Plan parcial de origen particular, interesados en desarrollar el suelo de Expansión urbana con un área aproximada de 25.00 hectáreas.

Figura 9. Delimitación del Área de Estructuración Zonal – sector Norte – Surata. Suelos de Expansión.



Fuente: Acuerdo No 011 de 2014 – POT

#### Indicador.

En términos del indicador de GESTION DE LA EXPANSION URBANA, durante la vigencia no han sido incorporados suelos mediante planes parciales.

Figura 10. Expansión Urbana



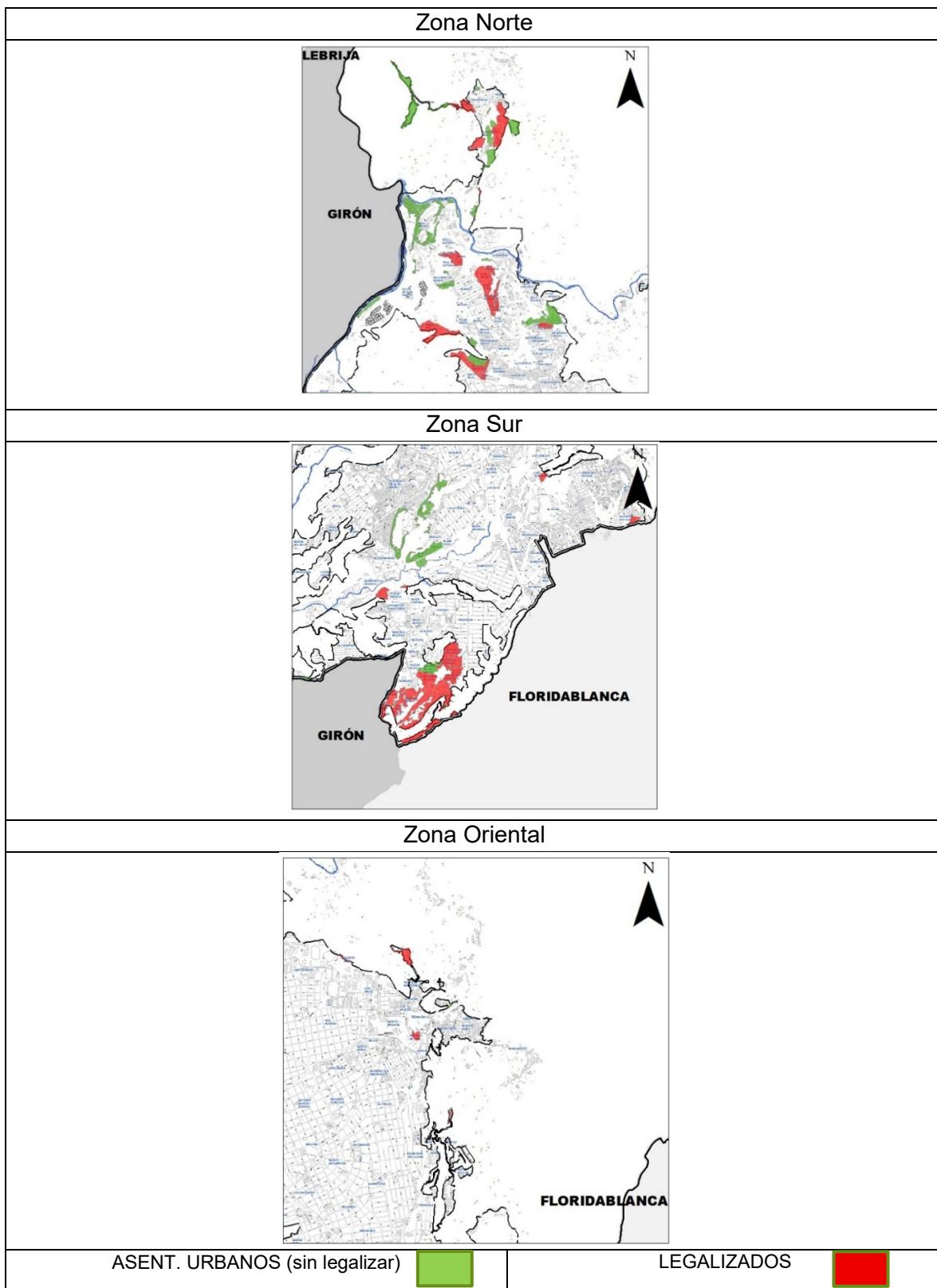
#### 4.3.3 Consolidación de Asentamientos de origen informal en suelo urbano.

El Plan de Ordenamiento Territorial con relación a los asentamientos de origen informal en suelo urbano delimitó y determinó el tratamiento de mejoramiento integral en la modalidad de reordenamiento con una extensión de 121.9 hectáreas, con el propósito de detener los procesos de informalidad, disminuir la vulnerabilidad, corregir deficiencias urbanísticas y condiciones de habitabilidad, para superar progresivamente los problemas asociados a la precariedad e ilegalidad de manera apropiada y en equilibrio, manteniendo el respeto a la estructura ambiental.

Como instrumento de planificación se plantea la legalización urbanística y la regularización con fundamento en estudios técnicos a que hubiera lugar, para determinar las condiciones de ocupación y edificabilidad e integrarlo a la estructura urbana de la ciudad.

En términos de la implementación de estos instrumentos, durante la vigencia del plan se adelantó por parte de la administración municipal la legalización de 41 asentamientos ubicados en suelo urbano.

Figura 11. Asentamientos humanos en suelo urbano objeto de legalización.



Fuente: Elaboración equipo POT

Tabla 11. Asentamientos legalizados y/o regularizados.

	Descripción Barrios (legalizados)	Área (Ha)	Predios/Lotes	Resolución
1	BRISAS DEL PALMAR	0,47	32	Res. 203 del 27 de marzo de 2014 - Res. 0291 del 4 de mayo de 2015
2	PUNTA PARAISO	2,03	158	Res. 0049 del 13 de febrero de 2014
				Res. 0014 de 28 enero de 2022
3	OLAS ALTAS Y OLAS BAJAS	7,66	241	Res. 1050 del 30 de Diciembre de 2014
4	LIZCANO II	0,27	18	Res. 0026 29 enero de 2019
5	PUERTO RICO	1,21	90	Res. 0100 del 5 de marzo de 2015
6	MARIA PAZ	8,56	661	Res. 0508 del 22 de julio de 2015
				Res. 0015 de 28 enero 2022
7	EL ROSAL	5,58	169	Res. 0509 del 22 de julio de 2015
				Res. 0217 de 21 julio 2022
8	LUZ DE SALVACION I	8,17	541	Res. 0511 del 22 de julio de 2015
9	LUZ DE SALVACION II	9,69	449	Res. 0512 del 22 julio de 2015
10	BALCONES DEL SUR	2,90	173	Res. 0513 del 22 de julio de 2015
11	VILLA REAL	3,80	253	Res. 0514 del 22 de julio de 2015
12	VILLAS DEL NOGAL	5,43	359	Res. 0515 del 22 de julio de 2015
13	GRANJA RIGAN	0,00		Res. 0516 del 22 de julio de 2015
14	BRISAS DEL PARAISO	1,65	181	Res. 0517 del 22 de julio de 2015
				Res. 0016 de 28 enero 2022
15	BRISAS DE PROVENZA	0,00		Res. 0518 del 22 de julio de 2015
16	GUAYACANES	11,52	58	Res. 0519 del 22 de julio de 2015
				Res. 0013 28 enero 2022
17	LOS ANAYA	2,47	27	Res. 0520 del 21 de julio de 2015
18	VIVEROS DE PROVENZA	1,77		Res. 0470 de 15 julio 2013
			113	Res. 0292 del 30 de Abril de 2014
			114	Res. 0495 del 9 de noviembre de 2018
19	PAISAJES DEL NORTE	3,03		Res. 0459 de 03 julio 2013
			110	Res. 0375 del 21 de mayo de 2014
				Res. 748 de 19 de diciembre 2017
20	VILLA MARIA			Res. 0377 del 21 de mayo de 2014
			38	Res. 749 de 19 de diciembre 2017
21	ALTOS DEL PROGRESO	2,22	210	Res. 0376 del 21 de mayo de 2014
			222	Res 0497 del 09 de noviembre de 2018
22	VENADO DE ORO	0,92	78	Res. 0498 del 21 de Julio de 2015
			-84	Res. 0025 del 21 de enero de 2019
23	CRISTAL ALTO	17,68	248	Res. 0498A del 21 de Julio de 2015
			253	Res 639 del 09 de noviembre de 2017
				Res. 0137 de 12 abril de 2019
				Res. 0164 de 30 mayo 2019
				Res. 0421 de 31 agosto 2018
				Res. 0746 de 13 dic 2017
24	CRISTAL BAJO	12,62	325	Res. 0499 del julio de 2015
			327	Res. 640 del 11 de noviembre de 2018
				Res. 0490 de 17 julio 2013
25	PORTAL DE LOS ANGELES	5,00		Res. 0358 de 02 julio 2015
			293	Res. 0501 del 22 de Julio de 2015
			292	Res. 691 del 01 de diciembre de 2017
26	LAS HAMACAS	3,51		Res. 0461 de 09 jul 2013



	Descripción Barrios (legalizados)	Área (Ha)	Predios/Lotes	Resolución
			139	Res. 0507 del 22 de julio de 2015
				Res. 467 del 30 de diciembre de 2019
27	VILLA MERCEDES	1,26		Res. 0589 de 13 agosto 2013
			149	Res. 0510 del 22 de julio de 2015
			149	Res 0230 del 17 de mayo de 2018
28	GRANJAS DE PROVENZA			Res. 0448 de 09 julio 2013
				Res. 0525 del 22 de julio de 2015
			226	Res 0468 del 30 de diciembre de 2019
29	RINCON DE LA PAZ	3,98 (2,79)	267	Res. 0526 del 22 de julio de 2015
			251	Res 0147 del 02 de mayo de 2019
30	OMAGA II	0,24	28	Res 0365 del 26 de julio de 2018
31	OLAS II	0,97	113	Res.0266 del 13 de junio de 2018
	CONQUISTADORES			Res. 0374 de 13 de junio de 2013
32			1,99	162
				Res. 0391 de 26 dic 2022
33	VILLA MARIA I (PARTE MEDIA)	0,89	34	Res. 0024 del 21 de enero de 2019
	BOSQUES DEL CACIQUE.	0,97		Res. 0378 de 21 sep 2011
34				Res. 0438 20 agosto 2012
			65	Res.0752 de 3 de diciembre 2012
				Res.0641 del 15 agosto 2014
35	LA FORTUNA	1,24	143	Res 0216 del 21 de julio 2022
36	DIVINO NIÑO I	2.22	81	Res 222 del 27 de julio de 2023
37	BARRIO NUEVO	0.37	24	Res 393 del 26 de diciembre 2022
38	SAN VALENTIN	1.70	141	Res 211 del 17 de Julio 2023
39	CAMPESTRE NORTE	9.87	846	Res 399 del 22 de diciembre 2023
40	LA FLORESTA SAN JOSE	0.86	22	Res 0153 del 28 de mayo 2024
41	VEGAS DE MORRORICO	3.10	83	Res 0343 del 05 de diciembre 2024

Fuente: Elaboración equipo POT

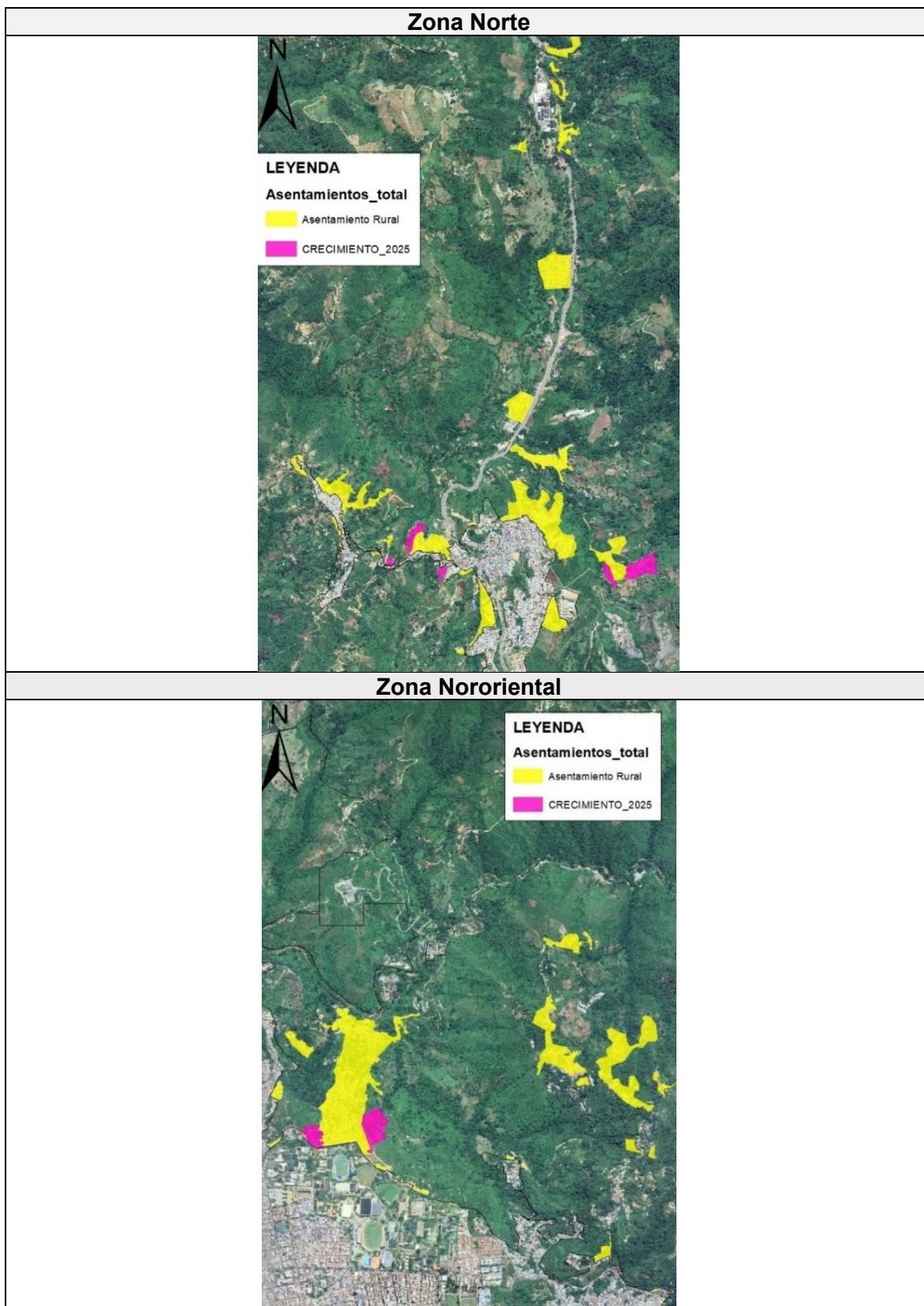
#### 4.3.4 Formación de asentamientos humanos de origen informal en suelo rural.

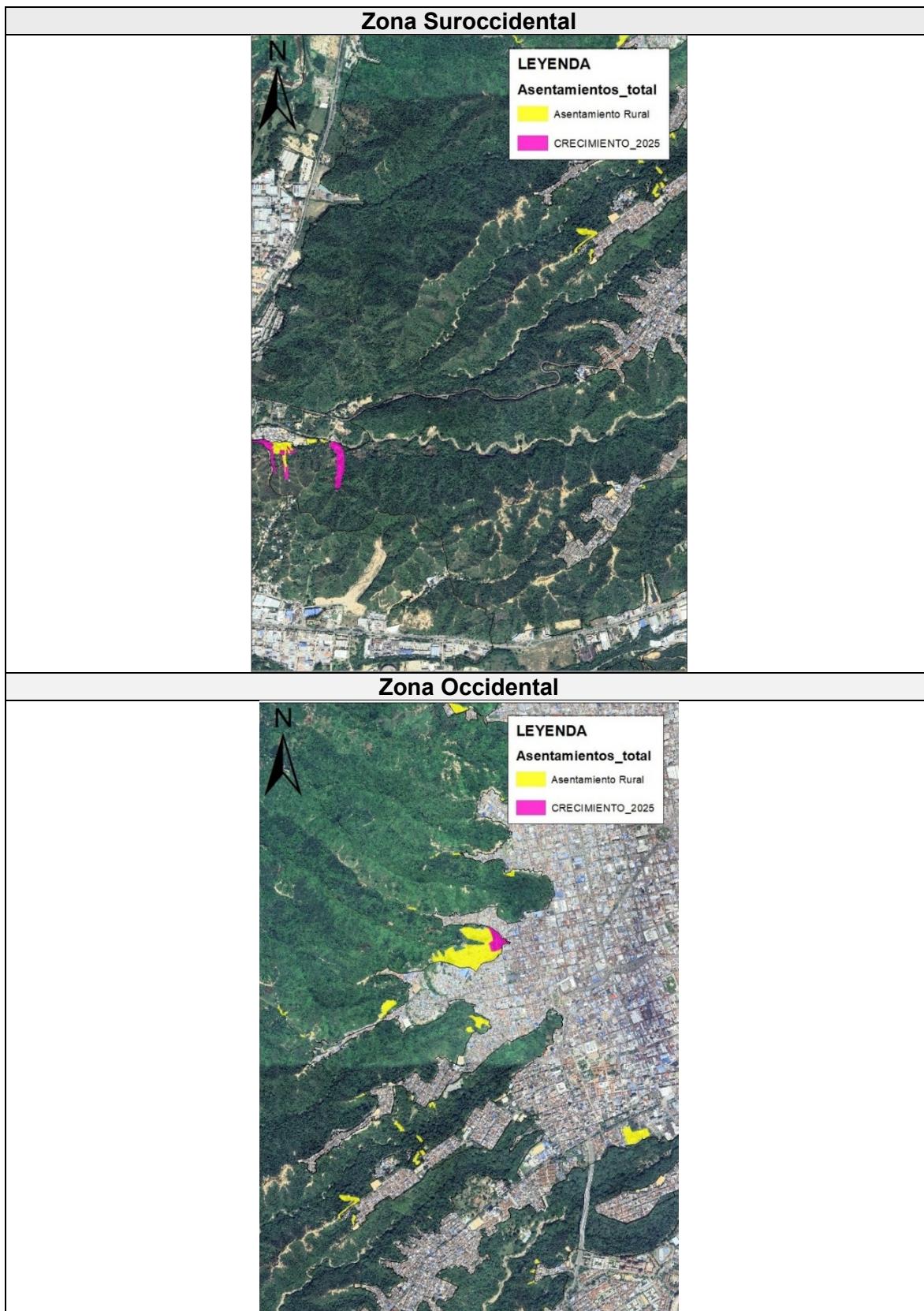
##### a) Crecimiento.

Para el año 2014 el POT identificó en suelo rural 53.78 *hectáreas ocupadas con asentamientos humanos rurales* con proximidad territorial y social al suelo urbano, señalando que de manera excepcional pueden ser objeto de legalización si cumplen con las condiciones establecidas para estos procesos en las normas nacionales y municipales sobre la materia (parágrafo 2 Artículo 437).

Frente a la dinámica de ocupación, entre los años 2014 a 2025 se evidencia un crecimiento acelerado hacia las zonas periféricas al suelo urbano, con la ocupación de 92,66 *hectáreas por nuevos asentamientos humanos* agrupados en núcleos de viviendas que comparten infraestructura y dinámicas sociales, reconvirtiendo suelos rurales de protección y producción en nuevos espacios de urbanizaciones informales. La consolidación de algunos de estos asentamientos humanos en suelo rural, presentan una alta concentración de viviendas contiguas, vecinas o adosadas entre sí.

Figura 12. Asentamientos humanos en suelo rural. 2025





Furente: Elaboración equipo POT

**b) Ocupación según clasificación del Suelo.**

Se estima que, del total de áreas ocupadas al año 2025 por asentamientos humanos rurales equivalente a 92,66 hectáreas, la ocupación con procesos de urbanización ilegal sobre suelos de protección es de 49,58 hectáreas (53,5%), constituidas por áreas del sistema nacional de áreas protegidas y de especial importancia ecosistémica como las rondas hídricas o zonas del DRMI de Bucaramanga.

Así mismo se identifica sobre suelos de producción rural un total de 43,08 hectáreas (46,5%).

**c) Fraccionamiento de predios rurales por cuotas partes.**

El Plan de Ordenamiento Territorial, en relación con la subdivisión predial rural, establece que mediante el proceso de partición se debe cumplir con el área determinada por la unidad agrícola familiar -UAF equivalente zonal (UAFez), salvo las excepciones establecidas por los artículos 44 y 45 de la Ley 60 de 1994.

Al realizar el cruce entre los terrenos predios del municipio, con la ocupación de asentamientos humanos ubicados en suelo rural y los folios de las matrículas inmobiliarias, se evidenciaron un considerable número de anotaciones asociados a un predio de mayor extensión, relacionado con la compraventa de derechos de cuota y el porcentaje de la cuota en común y proindiviso. Esta situación ha contribuido al crecimiento informal, con expectativas para una legalización.

**Tabla 12. Identificación de predios rurales fraccionados**

Numero predial	Área [Ha]	matricula	Asentamiento
68001010400220076000	35.60	300-267694	Luz de Salvación
68001000100020072000	30.20	300-150482	Porvenir, Los Cuadros, Chitota
68001000100021030000	9.50	300-261444	Norte de la Malaña
68001000200011211000	3.80	300-335287	Asopofavi
68001000100030794000	3.10	300-188727	Miramanga
68001000200060133000	2.60	300-250930	Villa Luz
680010109000000420012000000000	1.12		Betania
68001000200000060044000000000	5.06	300-131513	Gracia De Dios
68001000200000060095000000000	0.35	300-131515	Gracia De Dios
680010001000000020151000000000	0.33	300-255562	Porvenir Occidental
680010001000000020152000000000	0.45		Porvenir Occidental
680010001000000021203000000000	0.65	300-255561	Porvenir Occidental
680010001000000021297000000000	2.55	300-419119	Porvenir Oriental
680010001000000021298000000000	0.71	300-419120	Porvenir Oriental
68001000300000010219000000000	2.37	300-328160	Rincon De La Paz
68001000200000010029000000000	0.22	300-148822	Rosales
68001000200000010511000000000	0.91	300-117402	Rosales
68001000200000010593000000000	0.10	300-345095	Rosales
68001000200000010596000000000	0.25	300-137169	Rosales

Numero predial	Área [Ha]	matricula	Asentamiento
68001000400000010424000000000	0.78	300-68209	Villas De Girardot
68001000400000010438000000000	0.24		Villas De Girardot

. Furente: Elaboración equipo POT



Figura 13. Localización asentamientos humanos rurales, sector Porvenir, los Cuadros y Chitota.

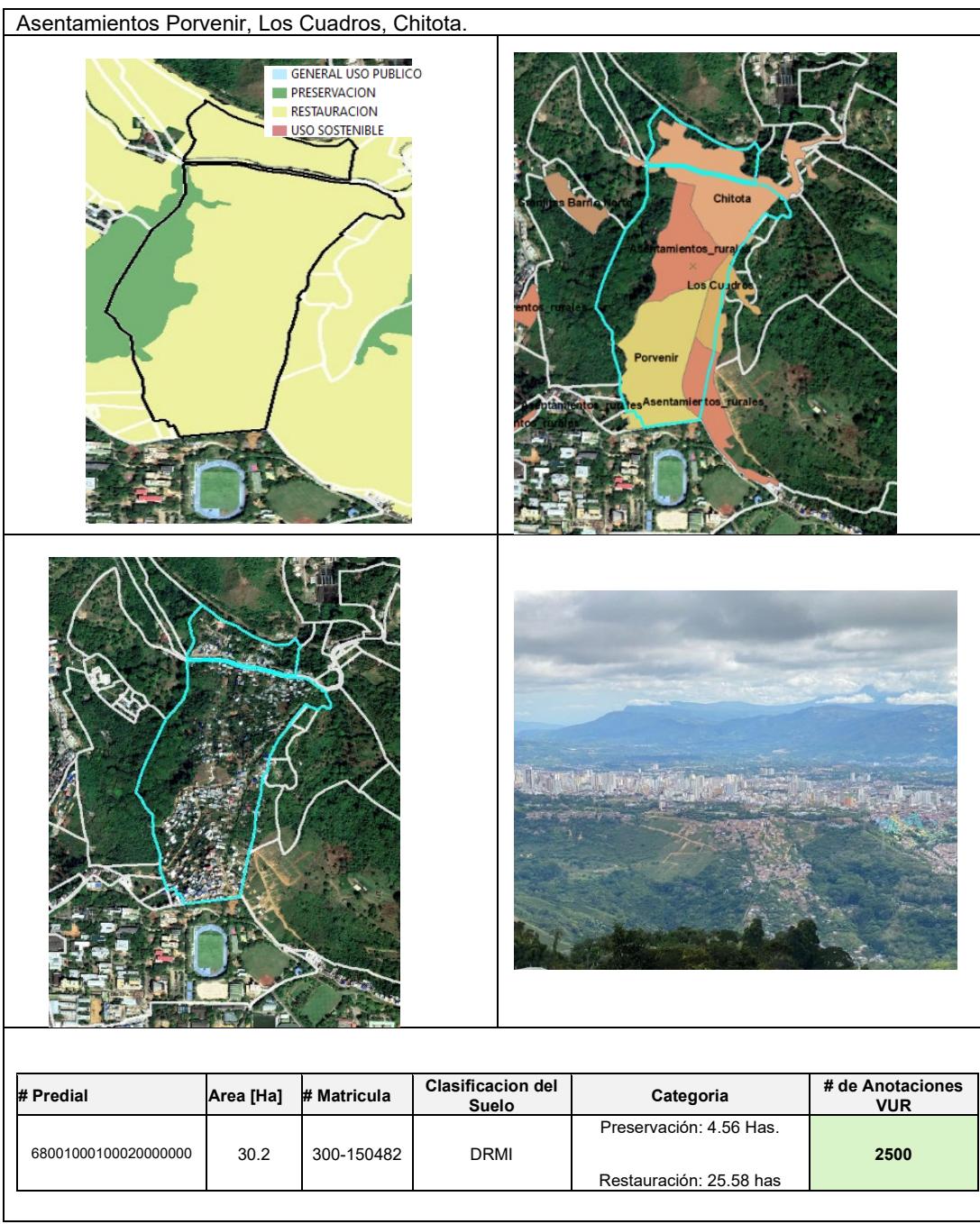
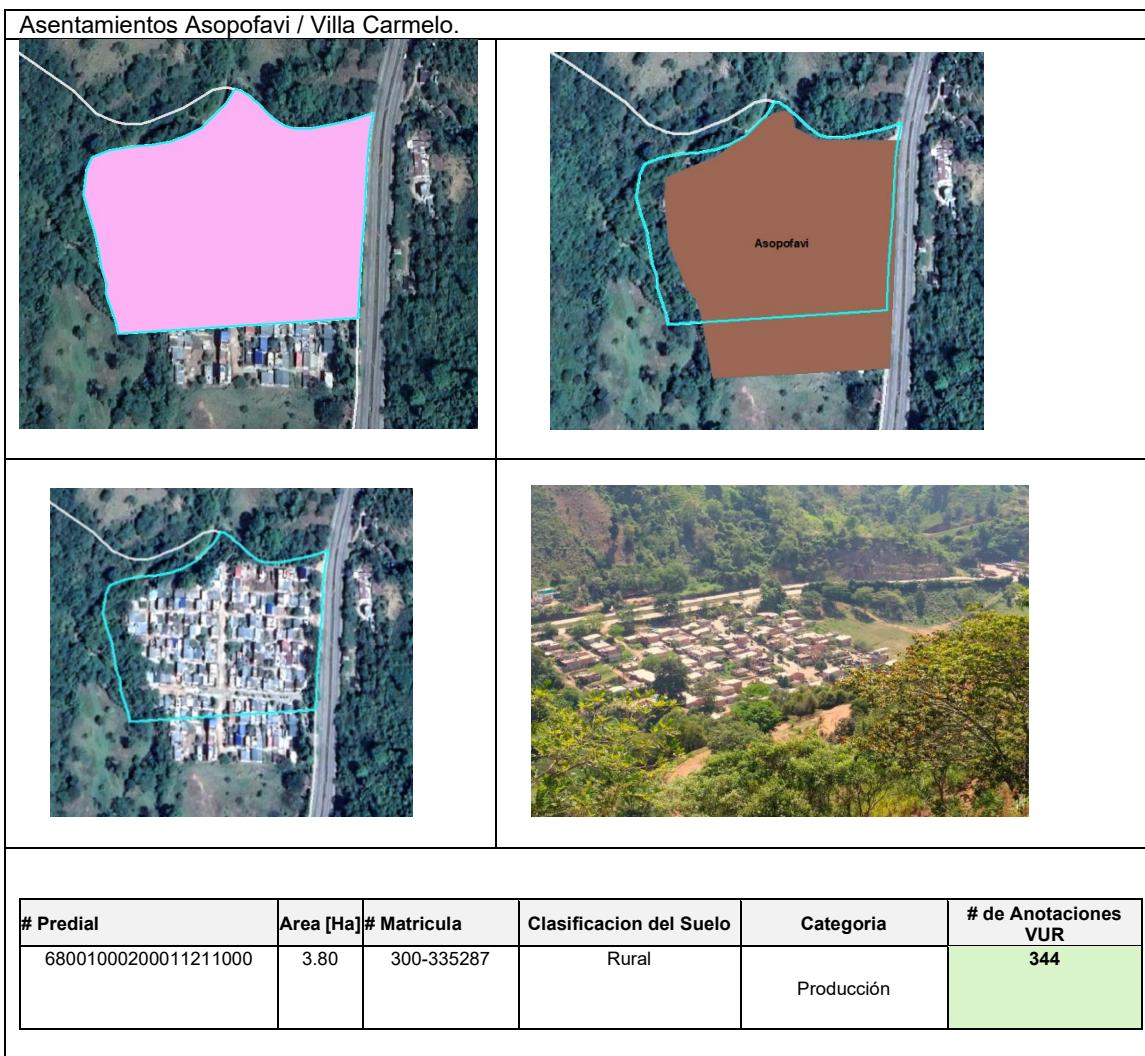


Figura 14. Localización asentamientos humanos rurales, sector Asopofavi / Villa Carmelo.



Fuente: Elaboración equipo POT

#### 4.4 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

Conforme al análisis de Clasificación del suelo se concluye:

- La clasificación del suelo definida en el Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 mantiene coherencia con los lineamientos de la Ley 388 de 1997 y las determinantes ambientales y territoriales, garantizando la articulación del modelo de ocupación con los objetivos de sostenibilidad y ordenamiento territorial.
- Durante la vigencia del POT se registran avances significativos en la adopción del PEZ Norte Suratá (Decreto 0090 de 2018), la aprobación del Plan Zonal Chimita (Acuerdo 049 de 2022) y la legalización urbanística de 41 asentamientos, fortaleciendo la gestión territorial y la integración formal de sectores urbanos.

- No obstante, no se han adoptado planes parciales para la incorporación de suelos de expansión, lo que ha limitado la generación de vivienda formal y contribuido a la presión sobre el suelo urbano consolidado y el incremento de la informalidad.
- Frente a la dinámica de ocupación y desarrollo del suelo rural según la clasificación del territorio, producto de los cambios en la dinámica poblacional, respecto a las previsiones del Plan de Ordenamiento, aunado a la falta de oferta de soluciones de vivienda VIP, la baja o nula habilitación y urbanización de los suelos de expansión se evidencia:
  - a) Crecimiento de la huella urbana de manera informal con asentamientos humanos con proximidad territorial y social al suelo urbano en una extensión de 145 hectáreas con aproximadamente 15.000 viviendas, localizados en zonas de protección ambiental, zonas susceptibles de amenazas naturales, con inadecuadas condiciones de habitabilidad, saneamiento y presión sobre los elementos naturales en función de la demanda de bienes y servicios y deterioro de fuentes hídricas.
  - b) La urbanización informal en el municipio se encuentra estimulado por el proceso de ventas por cuotas partes y el control para detener oportunamente los procesos de invasión, urbanización y construcción ilegal, lo cual se constituye en un desafío por superar.
- Respecto a la cartografía, la descripción de la clasificación, los perímetros y los planos temáticos de la clasificación y las categorías del suelo, la información es consistente.

Teniendo en cuenta la visión del modelo territorial, se recomienda:

- En función de las dinámicas demográficas y poblacionales registradas en el Censo DANE 2018 y sus proyecciones, se debe valorar la necesidad de generar nuevas áreas de expansión como alternativa a la problemática presentada, teniendo en cuenta la posibilidad de dotación con infraestructuras servicios públicos, sistema vial, transporte, entre otros aspectos o la implementación de los planes parciales como instrumento para el desarrollo de los suelos de expansión vigentes.
- Consolidar el desarrollo del sector Chimita, integrando los lineamientos del PEZ a la revisión del POT, con criterios de sostenibilidad ambiental y bajo los condicionamientos de los sistemas estructurantes de infraestructura vial, espacio público, servicios públicos, equipamientos y parámetros normativos para las intervenciones y/o actuaciones urbanísticas requeridas.
- A la luz de las transformaciones de algunos sectores en el suelo rural por asentamientos humanos se hace necesario:
  - Incorporar al POT la caracterización y delimitación de los asentamientos en suelo rural, valorando el grado de consolidación y pertinencia de clasificar algunos de estos como centros poblados rurales, el reasentamiento de población o el reconocimiento de asentamientos.
  - Definir los criterios orientadores, normas y/o instrumentos para su manejo e intervención, de manera armónica regulando su crecimiento en el marco de un desarrollo seguro.

- Incorporar los resultados de los estudios ambientales y de gestión del riesgo de desastres a la clasificación del suelo y reglamentación del suelo rural, con el fin de orientar su uso según la vocación productiva y la conservación de los ecosistemas estratégicos.
- Cumplir las disposiciones de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015 en los procesos de legalización urbanística, evitando la incorporación de asentamientos en suelo de protección o sin la disponibilidad técnica de servicios públicos o a la implementación de un esquema diferencial en áreas de difícil gestión para la incorporación al perímetro urbano cuando a ello hubiere lugar.
- Incorporar los resultados de los procesos de legalización y regulación urbanística en relación con los suelos clasificados de protección, la reasignación de la modalidad del mejoramiento integral, normas y acciones establecidas para su consolidación.
- Fortalecer el control territorial y la gestión del uso del suelo, priorizando la prevención de nuevas ocupaciones informales y la recuperación de áreas de valor ambiental afectadas por urbanización ilegal.
- Impulsar una política habitacional metropolitana, orientada a ampliar la oferta de vivienda de interés social y prioritario (VIS/VIP), disminuyendo la presión sobre el suelo urbano y mitigando la expansión informal.

## 5 AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCION URBANO – RURAL (ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL)



El numeral 1º del artículo 10 de la Ley 388 de 1997 establece, como una de las determinantes para la elaboración y adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial, aquellas relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales. Estas determinantes constituyen normas de superior jerarquía en sus respectivos ámbitos de competencia, conforme a lo dispuesto por la Constitución y las leyes.

El Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible – MADS denomina estas disposiciones como *determinantes ambientales*, las cuales son de competencia de las autoridades ambientales y se entienden como los términos y condiciones definidos para asegurar la sostenibilidad ambiental de los procesos de ordenamiento territorial.

En concordancia con este marco normativo, la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga – CDMB, mediante la Resolución No. 1688 de 2019, estableció las determinantes ambientales aplicables a los municipios dentro de su jurisdicción. Es importante precisar que, aunque dichas determinantes no se encuentren incorporadas en el POT de segunda generación (POT 2G), su cumplimiento es de carácter obligatorio.

En este contexto, el proceso de evaluación del POT del municipio de Bucaramanga considera los parámetros definidos en la citada Resolución, con el propósito de fortalecer la estructura ecológica y consolidar el sistema natural que sustenta el ordenamiento territorial municipal.

### 5.1 REGLAMENTACION ASOCIADA A LAS AREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCION.

La reglamentación relacionada con las áreas de conservación y protección constituye el instrumento normativo que asegura la integración de la sostenibilidad ambiental dentro del ordenamiento territorial. A partir de los lineamientos establecidos en la Ley 388 de 1997 y en las disposiciones de las autoridades ambientales competentes, se definen las directrices para la preservación de los ecosistemas, la protección de los recursos naturales y la mitigación de riesgos, garantizando que las decisiones de planificación territorial se enmarquen en criterios de equilibrio ecológico y desarrollo sostenible.

De manera articulada, el POT incorpora políticas, objetivos y estrategias que fortalecen la estructura ecológica principal, como se presenta en el siguiente numeral.

#### 5.1.1 Visión, objetivos, políticas y estrategias POT

El modelo de ocupación del territorio planteado en el POT incorpora como variable estratégica el fortalecimiento de la estructura ecológica principal, articulándola con las políticas, objetivos y estrategias que orientan la consolidación de un territorio próspero, sostenible y competitivo.

Tabla 13. Visión, objetivos, políticas y estrategias POT 2G

<b>Visión (Art 5)</b>	<b>Mejoras de su estructura ecológica al servicio de la comunidad</b>
Variable Estratégica (Art 6)	Gestión de zonas de protección, Reto: el municipio participa activamente en la ejecución de los planes de manejo de las áreas protegidas de su jurisdicción.
Política (Art 7, numeral 1)	(...) Ocupación sostenible orientada a promover el uso racional del suelo en armonía con su estructura ecológica principal.
<b>Objetivos (Art 8, numeral 1)</b>	<b>Contribuir a la sostenibilidad ambiental del territorio</b>
Estrategia (Art 8, numeral 1)	<p>a. Articular la planificación territorial con la estructura ecológica principal de la región y del Área Metropolitana, de manera que la misma se convierta en eje integrador del territorio.</p> <p>b. Incorporar las decisiones de la autoridad ambiental sobre el sistema de áreas protegidas a las decisiones de ordenamiento territorial.</p> <p>c. Implementar el instrumento de planificación rural denominado Unidad de Planificación Rural (UPR).</p> <p>d. Controlar la subdivisión predial a través de la definición de las Unidades Agrícolas Familiares (UAF – equivalente zonal), con el fin de conservar su vocación rural productiva.</p> <p>e. Articular los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas (POMCAS) con la planificación territorial.</p> <p>f. Disminuir el impacto ambiental producto del desarrollo de las actividades urbanas y rurales en cuanto a su generación de residuos sólidos y líquidos, mediante un enfoque de gestión integral de éstos que priorice procesos de reducción, reutilización y reciclaje.</p> <p>g. Propiciar la adopción y aplicación de determinantes técnicas y especificaciones de construcción sostenible, que busquen el desarrollo sustentable de la ciudad, la disminución de los niveles de contaminación, uso de materiales amigables con el ambiente y materias primas generadas localmente, utilización eficiente de agua y energía, y la racionalización y mejor utilización de los recursos naturales.</p> <p>h. Consolidar corredores biológicos y la conectividad entre parques urbanos y parches de bosques a partir del conocimiento y caracterización de flora y fauna silvestre, introducida y ornamental, considerando aspectos ecológicos, que orienten apropiadamente actividades de reforestación en beneficio de la estructura ecológica principal</p>
Proyectos	No se establecen acciones o proyectos.

Fuente: Elaboración equipo POT

### 5.1.2 Normatividad.

Como parte de los sistemas estructurantes del territorio municipal, el POT de Bucaramanga define en los artículos 20 al 22 del Acuerdo 011 de 2014, la Estructura Ecológica Principal tomando como base la estructura ecológica, geomorfológica y biológica original y existente, constituida por las siguientes áreas, localizadas en el plano G-4:

Tabla 14. Estructura ecológica principal

<b>CATEGORÍAS</b>		<b>SUBDIVISIÓN</b>	
Áreas de conservación y protección ambiental	Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP)	Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI)	
	Áreas de especial importancia ecosistémica	Zonas de Bosques húmedos	
		Zonas con tendencia a la aridez	
		Áreas de nacimiento de agua y rondas hídricas	
		Áreas abastecedoras de acueducto	
Áreas de articulación y encuentro		Parques de escala regional	
		Parques de escala metropolitana (fuera del DRMI)	

Fuente: Acuerdo No 011 de 2014 – POT

Para el componente urbano del POT, se identifican los elementos de la Estructura Ecológica Principal en los artículos 90 a 94, conformada por las rondas hídricas de protección y cañadas naturales, los aislamientos naturales de pie y borde de talud y los parques de escala metropolitana.

Respecto a la Estructura Ecológica Principal en el componente rural del POT, el Acuerdo 011 de 2014 en los artículos 384 a 395 define las áreas de conservación y protección ambiental (Estructura Ecológica Principal) dentro de las cuales se incluyen las áreas protegidas, las áreas de especial importancia ecosistémica y las áreas de articulación y encuentro, estableciendo a cada una de estas, los elementos que la conforman con sus características, localización y categorías de uso.

## 5.2 REGULACIONES DURANTE LA VIGENCIA DEL POT 2G

### 5.2.1 Determinantes ambientales Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga - CDMB.

Es preciso señalar que con posterioridad a la aprobación del POT 2G del municipio de Bucaramanga, la CDMB mediante Resolución No. 1128 del 25 de noviembre de 2014, actualizó las determinantes ambientales para la elaboración, ajuste, modificación y adopción de los Planes (POT), Planes Básicos (PBOT) y Esquemas (EOT) de Ordenamiento Territorial de los municipios del área de su jurisdicción, acto administrativo que fue derogado en la Resolución No. 1688 de diciembre 23 de 2019, hoy vigente.

La citada Resolución No. 1688 de 2019, en el Artículo Primero establece que las Determinantes Ambientales se encuentran contenidas en el documento técnico anexo a la misma denominado “ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMINANTES AMBIENTALES PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA JURISDICCIÓN CDMB” generado por la Subdirección de Ordenamiento y Planificación Integral del Territorio de la Corporación.

Este eje temático de las determinantes del medio natural, derivan de los elementos naturales del territorio y refieren aquellas áreas relacionadas con la conservación de ecosistemas estratégicos y la protección de la oferta de los bienes y servicios ecosistémicos para garantizar la sostenibilidad ambiental del territorio. Estas determinantes de acuerdo con lo expuesto en el documento técnico se establecen en el numeral 5 y se conforman por:

- Áreas Protegidas del SINAP
- Ecosistemas Estratégicos
- Áreas de Especial Importancia Ecosistémica
- Otras Áreas de Conservación
- Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas
- Plan de Ordenamiento del Recurso Hídrico
- Áreas Forestales Protectoras del POF

### 5.2.2 Acuerdos del Consejo Directivo de la CDMB de realinderamientos y sustracciones del DRMI BUCARAMANGA.

A partir de los actos administrativos del Consejo Directivo de la CDMB expedidos con posterioridad a la aprobación del POT 2G, se elaboró un análisis cartográfico de las áreas realinderadas o ajustadas cartográficamente, cuyo resultado se resume a continuación:

Tabla 15. Cuadro resumen áreas actos administrativos DRMI BUCARAMANGA

Año	Descripción	Área (m <sup>2</sup> )	Área (Ha)	Fuente
2015	Realinderación y Sustracción del DRMI - Sector Altos del Jardín y algunas vías	9.890,02	0,99	Acuerdo del Consejo Directivo de la Corporación Autónoma para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga - CDMB- No. 1285 del 27 de Febrero de 2015.
	Realinderación y Sustracción del DRMI - Sector Q. La Iglesia	4.833,65	0,48	
	Realinderación y Sustracción del DRMI - Sector Q. La Iglesia - Terminal	7.900,00	0,79	
	Realinderación y Sustracción del DRMI - Sector vía a Girón	17.310,54	1,73	
2016	Realinderación DRMI - Provenza	5.541,88	0,55	Acuerdo del Consejo Directivo de la Corporación Autónoma para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga - CDMB- No. 1312 del 14 de Octubre de 2016.
	Realinderación DRMI - Provenir Terminal	1.242,17	0,12	
	Realinderación DRMI - Escombrera	82.341,00	8,23	
	Realinderación DRMI - San Luis - Fontana	2.955,12	0,30	
	Realinderamiento DRMI - Vía palenque	59.872,00	5,99	
2018	Ajuste delimitación en 5 sectores del predio 01-09-0091-0186-000 Palenque	9.365,86	0,9	Acuerdo del Consejo Directivo de la Corporación Autónoma para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga - CDMB- No. 1351 de Abril 30 de 2018. <a href="http://www.cdmr.gov.co/web/images/Documentos/Acuerdo-1351-del-30-de-Abril-de-2018.pdf">http://www.cdmr.gov.co/web/images/Documentos/Acuerdo-1351-del-30-de-Abril-de-2018.pdf</a>
	Ajuste delimitación en 5 sectores del predio 01-09-0091-0187-000 Palenque (Predio CDMB), 68001-01-04-0747-0054-000 (matricula: 68001010407470801)			
	Ajuste delimitación en 5 sectores del predio 68001-01-04-0747-0054-000 (matricula: 68001010407470801)	3.000,21	0,300	
2019	Cambio en la zonificación de cerros orientales parque botánico de los cerros orientales bosque de los caminantes.	-	-	Acuerdo del Consejo Directivo de la Corporación Autónoma para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga - CDMB- 1373 del 29 de marzo de 2019
	Ajuste cartográfico de un tramo del trazado de la vía de acceso al barrio los Anaya	-	-	
TOTAL		204.252,46	20,425	

Fuente: Elaboración Equipo POT

El área total de las sustracciones calculada a partir de la digitalización de las coordenadas dispuestas de los actos administrativos de ajuste o realinderación del DRMI BUCARAMANGA antes señalados, es de 20,425 ha, que representa menos del 0,04% del área total del Distrito.

#### 5.2.3 Circular 001 de enero de 2020

El Procurador General de la Nación mediante Circular 001 de 2020, en el marco de las funciones de vigilancia superior y control de gestión que le competen, exhorta a las autoridades municipales, concejos municipales, consejos territoriales de planeación, personeros y Corporaciones autónomas regionales, al cumplimiento de las Determinantes Ambientales como normas de superior jerarquía y exigencia del concepto norma urbanística para el desarrollo de proyectos.

#### 5.2.4 Distrito regional de manejo integrado DRMI el Aburrido

A través del Acuerdo 1421 de 2021 el consejo directivo de la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga CDMB reservó, alinderó y declaró el – DRMI el Aburrido, el cual se localiza en el corregimiento uno vereda el Aburrido y comprende un área de 813,92 ha que representa el 73,6% del área protegida. Conforme al documento *“Plan de Manejo del DRMI el Aburrido”* los valores objeto de conservación que justifican la declaratoria están relacionados la vegetación de bosque andino en diferentes estados de sucesión que prestan servicios ecosistémicos de suma importancia para el abastecimiento de los acueductos veredales, sistemas productivos e industrias del corregimiento tres del municipio.

#### 5.2.5 Distrito Regional de Manejo Integrado DRMI Bucaramanga

Mediante Acuerdo del Consejo Directivo No. 1498 del 22 de agosto de 2025, se adopta el Plan de Manejo del Distrito Regional de Manejo integrado de Bucaramanga y se actualiza el sistema de coordenadas a Origen Único Nacional (CTM-12).

### 5.3 EVALUACIÓN DE CONTENIDOS RELACIONADOS CON LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN (estructura ecológica principal)

El DTS de formulación del componente rural ordena a partir de tres categorías el suelo rural, en cumplimiento de las determinantes ambientales y la normativa del Decreto 3600 de 2007 (hoy Decreto 1077 de 2015).

Figura 15. Categorías del suelo del Acuerdo 011 de 2014.



Fuente: DTS Formulación Acuerdo 011 de 2014

La estructura ecológica principal (EEP) del municipio de Bucaramanga, se estructuró a partir de lo reglamentado en las Determinantes Ambientales para los instrumentos de Ordenamiento Territorial en la Jurisdicción de la CDMB (Resolución 1893 de 2010).

Producto del análisis de estas categorías se observó que el POMCA del Río Alto Lebrija vigente para la época desde el año 2003, no se incorporó en la zonificación ambiental del POT. Lo anterior se explica, considerando que la obligatoriedad de la inclusión del POMCA como determinante para la zonificación, solo se estableció hasta la expedición del Decreto 1640 de 2012 hoy compilado en el 1076 de 2015.

Así mismo, se encontró que la categoría zonas de recarga de acuíferos y rondas hídricas reglamentadas en la determinante, difiere de la incluida en el Acuerdo como áreas de nacimiento y rondas hídricas, tal y como se presenta en la tabla a continuación:

Tabla 16. Cuadro comparativo entre las determinantes ambientales (Resolución 1893 de 2010) y categorías de formulación del Acuerdo 011 de 2014

CATEGORÍA DETERMINANTE	COMPONENTE DETERMINANTE	CATEGORÍA DTS FORMULACIÓN ACUERDO 011 DE 2014	LOCALIZACIÓN
Instrumentos de Planificación Ambiental	Lebrija Alto	No se incorporó *	Sin localización
	Suratá	No presente En el municipio	Sin localización
	Río de Oro	No presente	Sin localización
Areas de conservación y protección Ambiental	Distritos de Manejo Integrado DMI	Distrito Regional de Manejo Integrado (D.M.I)	Cerros Orientales, Escarpe Occidental
Áreas de Especial importancia Ecosistémica	Ecosistemas de Alta Montaña	No presente En el municipio	
	Áreas Abastecedoras de acueductos	Áreas abastecedoras de Acueductos	Microcuenca el Aburrido y Tona

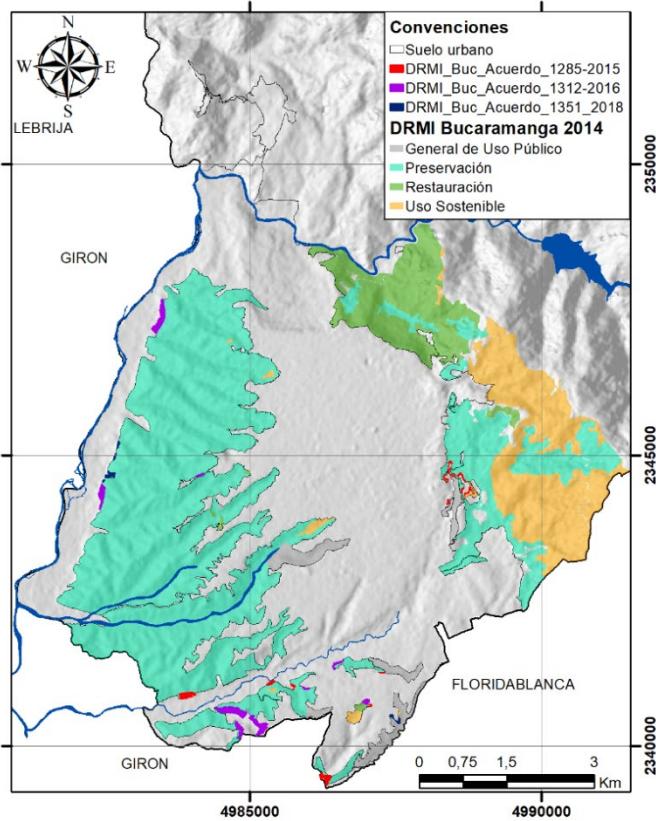
CATEGORÍA DETERMINANTE	COMPONENTE DETERMINANTE	CATEGORÍA DTS FORMULACIÓN ACUERDO 011 DE 2014	LOCALIZACIÓN
	Zonas de Recarga de Acuíferos y Rondas Hídricas	Áreas de nacimiento de agua y rondas hídricas	Por todo el territorio
	Ecosistemas de Humedales, Pantanos, Lagos Lagunas, turberas y Ciénagas	No presente En el municipio	
	Zonas de amortiguación de áreas protegidas	No presente En el municipio	
	Zonas con tendencia a la Aridez	Zonas con Tendencia a la Aridez	Parte baja de las veredas Capilla Baja, Rosablanca, San Ignacio y la Sabana
	Relictos de bosque naturales y áreas de aptitud forestal protectora	Zonas de bosques húmedos	Zona norte microcuenca el Aburrido, Sur de la vereda San Pedro Alto, parte Alta de la vereda Magueyes, al sur del municipio en los nacimientos de las quebradas el Brasil y Campo Hermoso, en las veredas Retiro Grande Acueducto y Retiro Chiquito
	Ecosistemas estratégicos (escarpes y laderas de Bucaramanga y su área metropolitana, no involucrados en el DMI)	No presente En el municipio	
	Reservas de Fauna y Flora	No presente En el municipio	
	No presente	Áreas de Articulación y encuentro: parques de escala metropolitana y Regionales	Sector de Cerros Orientales, Área de amortiguación del embalse de Bucaramanga

Nota: el D.M.I. fue homologado a DRMI mediante Acuerdo 1246 de 2013

Fuente: Equipo técnico POT

**SINAP - DRMI Bucaramanga:** Adoptado mediante Decreto 1539 de 1997, abarca los sectores de los cerros orientales y la escarpa occidental de la Meseta de Bucaramanga. La CDMB homologó la denominación a Distrito Regional de Manejo integrado, mediante Acuerdo del Consejo Directivo No. 1246 de 2013 y presenta cuatro zonas (Preservación, restauración, uso sostenible, y zona general de uso público) cada una con su régimen de uso y directrices de manejo. A continuación, se muestra gráficamente los procesos de Realinderamiento o ajuste de la delimitación del DRMI Bucaramanga.

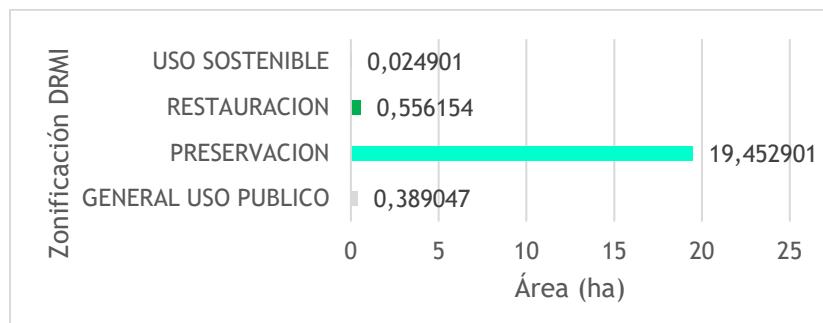
Figura 16. Áreas sustraídas del DRMI Bucaramanga 2014-2019



Fuente: Equipo técnico POT a partir de los Acuerdos del Concejo Directivo CDMB 1285 de 2015, 1312 de 2016, 1351 de 2018 y 1373 de 2019.

El análisis cartográfico de las sustracciones permite indicar que aproximadamente el 95% (19,452 ha) de las áreas sustraídas se encontraban en la categoría más restrictiva de la zonificación “Zona de Preservación”, tal cual se indica a continuación:

Figura 17. Relación de áreas realinderadas o ajustadas del DRMI Bucaramanga por cada zonificación



Fuente: Equipo técnico POT a partir de los Acuerdos del Concejo Directivo CDMB 1285 de 2015, 1312 de 2016, 1351 de 2018 y 1373 de 2019.

**Áreas de especial importancia ecosistémica:** Corresponden a los suelos que, por sus características físicas y ambientales, requieren de categorías de uso, manejo y administración especial, que permitan asegurar su preservación y uso sostenible, están

compuestas por espacios que sostienen la biodiversidad y los procesos ecológicos esenciales, ofreciendo servicios ambientales para el desarrollo sostenible. Las áreas de especial importancia ecosistémica se conforman por:

- Áreas con tendencia a la aridez (ATA)
- Áreas de relictos de bosques húmedos y áreas de aptitud forestal protectora (ABH-FP)
- Áreas de recarga de acuíferos, nacimientos de aguas y rondas hídricas (ARNA)
- Áreas abastecedoras de acueducto (AAA).

El Artículo 385 del Acuerdo 011 de 2014 denominado “Componente Estructura ecológica principal” enuncia tres categorías para la subdivisión de la EEP, las cuales se mencionan en la siguiente tabla, con su respectiva área, siendo adicionado el porcentaje del área municipal:

Tabla 17. Categorías de la Estructura Ecológica Principal del Acuerdo 011 de 2014

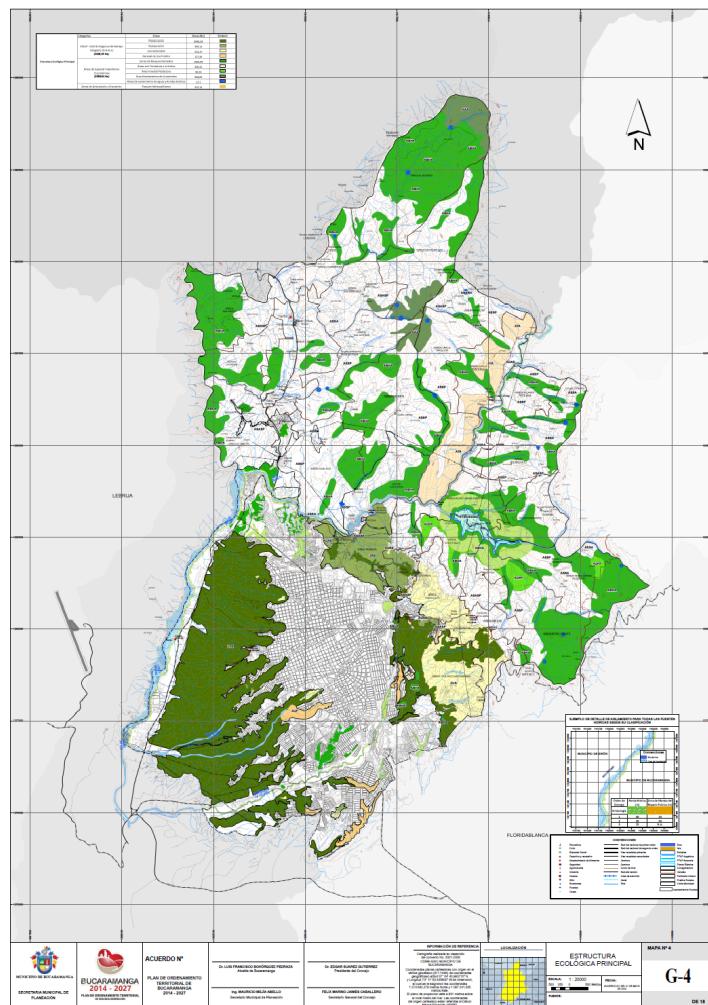
			Área	%
Estructura ecológica principal	Áreas de especial importancia ecosistémica	Sistema Nacional de Áreas Protegidas	Distrito Regional de Manejo Integrado (DRMI)	3.028,35 19,9%
			Zonas de bosques húmedos áreas y de aptitud forestal protectora (ABH-FP)	
			Áreas con tendencia a la Aridez (ATA)	
			Área forestal protectora	3.588,64 23,5%
			Áreas abastecedoras de acueductos (AAA)	
		Áreas de nacimientos y rondas hídricas (AAA)		
	Áreas e articulación y encuentro	Parques metropolitanos	205.04	0,13%
		Total	6.822,03	43.53%

Fuente: Artículo 385 “Estructura ecológica principal” Acuerdo 011 de 2014

De la tabla anterior se observa que la categoría “Área forestal protectora” cuantificada en el mapa G4, y evidenciada en la leyenda no se encuentra descrita en el DTS de formulación, la localización cartográfica de esta categoría comprende una franja de treinta (30) metros alrededor del embalse Bucaramanga.

Por otro lado, se destaca la categoría de “Áreas de articulación y encuentro” la cual no se encuentra incluida dentro de las determinantes, pero corresponde a una iniciativa de protección del municipio comprendida por una franja de amortiguamiento alrededor del embalse Bucaramanga y en los parques metropolitanos de La Flora, Parque quebrada la Iglesia (corresponde a una franja de 15 metros a cada lado de la quebrada del mismo nombre), el Parque Mojarras y el parque proyectado El Macho.

Figura 18. Mapa G4 de la Estructura ecológica principal del Acuerdo 011 de 2014



Fuente: Acuerdo 011 de 2014

De otra parte, dada la actualización de las determinantes ambientales para el ordenamiento territorial de los municipios del área de jurisdicción de la CDMB atendiendo los lineamientos señalados por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, se confrontaron las decisiones del POT 2G con las determinantes del medio natural establecidas en el documento técnico anexo a la Resolución No. 1688 de 2019, obteniendo el siguiente resultado:

Tabla 18. Categorías de la Estructura Ecológica Principal del Acuerdo 011 de 2014

DETERMINANTES MEDIO NATURAL – CDMB RESOLUCIÓN 1688 DE 2019			EVALUACION CONTENIDO EN ACUERDO 011 DE 2014
AREAS PROTEGIDAS DEL SINAP	PARQUES NATURALES REGIONALES	N/A	N/A
	DISTRITOS DE MANEJO INTEGRADO	Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga - DRMI BUCARAMANGA	Se encuentra incorporado, debe ser actualizado conforme las actuaciones realizadas por la CDMB desde el 2014.

DETERMINANTES MEDIO NATURAL – CDMB RESOLUCIÓN 1688 DE 2019			EVALUACION CONTENIDO EN ACUERDO 011 DE 2014
AREAS PROTEGIDAS PRIVADAS	RESERVAS DE LA SOCIEDAD CIVIL	N/A	N/A
ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS	PARAMOS	N/A	N/A
	HUMEDALES RAMSAR	N/A	N/A
AREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTEMICA	NACIMIENTOS DE AGUA	No se han identificado por CDMB	Se identificaron áreas de nacimiento de agua, que deben ser objeto de validación.
	ZONAS DE RECARGA DE ACUIFEROS	Validar información con el estudio nacional del agua - 2014	se identificaron zonas de recarga, sin embargo, deben ser objeto de validación
	RONDAS HIDRICAS	No hay acotamiento de rondas en CDMB	
OTRAS AREAS DE CONSERVACION	ZONAS DE RESERVA FORESTAL DE LEY 2a DE 1959	N/A	N/A
	AREAS DE RESERVA TEMPORAL REGIONAL	Cañón río Lebrija	Debe incorporarse y precisarse disposiciones relativas a la temporalidad.
		Bosque El Aburrido Honduras	se encuentra identificado, sin embargo, debe precisarse disposiciones relativas a la temporalidad.
	POMCA LEBRIJA ALTO	Aprobado	Articular la zonificación, el componente programático y el componente de gestión del riesgo
	PORH RIO DE ORO	Aprobado	se deben incorporar las decisiones para la formulación del modelo de ocupación territorial
	AREAS FORESTALES PROTECTORAS DEL POF	Aprobado	se deben incorporar las áreas forestales protectoras derivadas de la zonificación del POF

Fuente: Equipo técnico POT

#### 5.4 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

La dimensión ambiental del ordenamiento territorial constituye el eje estructurante del modelo de ocupación del municipio, orientando el uso y manejo del suelo en función de la conservación de los ecosistemas, la protección de los recursos naturales y la sostenibilidad del desarrollo urbano y rural. Bajo esta premisa, se hace necesario:

- Actualizar las variables del diagnóstico ambiental (Clima, hidrología, geología, geomorfología, pendientes, cobertura y usos del suelo) para validar e identificar los componentes que integran la Estructura Ecológica Principal (EEP) y su correspondencia con la información técnica vigente.
- Es indispensable incorporar las determinantes ambientales establecidas en la Resolución No. 1688 de 2019 de la CDMB, garantizando la coherencia del POT con las disposiciones ambientales de superior jerarquía.
- Actualizar la información cartográfica y normativa del Distrito Regional de Manejo Integrado (DRMI) Bucaramanga, incluyendo los realinderamientos y sustracciones aprobadas por la CDMB entre 2015 y 2019.

- Incorporar en la EEP las áreas forestales protectoras y los ecosistemas estratégicos definidos en el Plan General de Ordenación Forestal Integral y Sostenible (Acuerdo CDMB No. 1388 de 2019), consolidando la conectividad ecológica entre el componente urbano y rural.
- Articular la EEP con los instrumentos ambientales regionales, en especial el POMCA del Río Alto Lebrija, para fortalecer la gestión integral del recurso hídrico y la conservación de la biodiversidad.
- Finalmente, desde la perspectiva del ordenamiento para la zona rural, se hace necesario revisar, actualizar y precisar la zonificación de usos del suelo rural (Desarrollo agropecuarios, sistemas agroforestales y desarrollo Forestal), promoviendo un uso sostenible del territorio y reduciendo los procesos de degradación ambiental, incorporando prácticas culturales de conservación de suelos (trazados, sombrío, franjas, etc), prácticas de conservación mecánicas (Evacuación de aguas de escorrentías, obras hidráulicas, drenajes, etc.).

## 6 INCORPORACION DE LA GESTION DEL RIESGO DE DESASTRES.

El Decreto Nacional 1077 de 2015 establece la reglamentación correspondiente a la inclusión de la gestión del riesgo en los Planes de Ordenamiento Territorial. Asimismo, define las condiciones técnicas y niveles de detalle requeridos para los estudios que facilitan la zonificación de áreas susceptibles a fenómenos naturales como inundaciones, avenidas torrenciales y movimientos en masa. Lo anterior responde al principio de gradualidad consignado en la Ley 1523 de 2012, aplicable en la revisión tanto de los contenidos de mediano como de largo plazo del POT.

Cabe señalar que esta reglamentación fue emitida después de la aprobación del POT de segunda generación del municipio de Bucaramanga, por lo que la diferencia en los momentos de expedición no debe interpretarse como omisiones del Plan.

### 6.1 REGLAMENTACION ASOCIADA A LA GESTION DEL RIESGO.

La normatividad asociada a la gestión del riesgo de desastres establece los requisitos técnicos y legales para integrar este componente en el ordenamiento territorial, conforme a la Ley 1523 de 2012 y el Decreto 1077 de 2015. Así, se orienta la identificación, prevención y mitigación de amenazas naturales para asegurar decisiones seguras y sostenibles sobre el uso y ocupación del suelo bajo criterios de seguridad, sostenibilidad y reducción de vulnerabilidad frente a desastres.

El POT define políticas, objetivos y estrategias para reducir la vulnerabilidad y aumentar la resiliencia territorial, los cuales se exponen a continuación.

#### 6.1.1 Visión, objetivos, políticas y estrategias POT

Como parte de las variables estratégicas que definen el modelo de ocupación del territorio se plantea la disminución de la vulnerabilidad a desastres, de manera articulada con los objetivos, políticas, estrategias y acciones orientadas a garantizar una ocupación sostenible y segura, a fin de reducir el riesgo de desastres y evitar la configuración de nuevas condiciones de riesgo.

Tabla 19. Visión, objetivos, políticas y estrategias POT 2G

<b>Visión (Art 5)</b>	<b>Disminución de su vulnerabilidad a desastres.</b>
<b>Variable Estratégica</b>	<i>Vulnerabilidad a desastres,</i>  <i>Reto: disminuir las condiciones de vulnerabilidad a desastres debido a efectos del cambio climático y a amenaza sísmica de al menos 20% de la población.</i>
<b>Política</b>  (Art 7, numeral 1)	<i>(...) Ocupación sostenible <b>orientada a promover el uso racional del suelo</b> para garantizar la disminución de la vulnerabilidad a desastres, y generar una ciudad más resiliente.</i>
<b>Objetivos</b>  (Art 8, numeral 2)	<i>Reducción de la vulnerabilidad ante amenazas naturales y antrópicas mediante la gestión del riesgo.</i>

Visión (Art 5)	Disminución de su vulnerabilidad a desastres.
<b>Estrategia</b> <i>(Art 8, numeral 2 )</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Clasificar el territorio según la presencia de los distintos tipos de amenazas, a partir de la incorporación de la “Zonificación de restricciones a la ocupación” determinando las condiciones y acciones bajo las cuales pueden ser ocupadas, con el fin de prevenir los posibles riesgos.</li> <li>2. Acoger las determinaciones de los estudios de riesgo existentes y determinar las zonas donde se deben realizar nuevos estudios.</li> <li>3. c. Definir las áreas de riesgo no mitigable y establecer su clasificación como suelos de protección.</li> <li>4. d. Orientar la inversión pública en materia de prevención, control y mitigación del riesgo.</li> <li>5. e. Articular y orientar acciones de gestión AMBiental que contribuyan a la reducción del riesgo de desastres.</li> <li>6. f. Articular las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial con el Plan Municipal para la Gestión del Riesgo de Desastres.</li> </ol>
<b>Proyectos (priorización de Acciones (Art. 51)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Acciones para el conocimiento del riesgo</li> <li>2. Acciones para la reducción del riesgo de desastres</li> <li>3. Gestión del riesgo y manejo del desastre</li> </ol>

Fuente: Equipo Técnico POT

### 6.1.2 Normatividad.

El Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo Municipal 011 de 2014) integra la gestión del riesgo de desastres en sus artículos 50 a 54, estableciendo acciones para conocimiento, reducción y manejo del riesgo, además de delimitar y zonificar áreas de amenaza por movimientos en masa, inundaciones y flujos torrenciales, e identificar zonas de riesgo no mitigable.

Para el componente urbano, el Capítulo 5 define trece zonas de restricción a la ocupación, cada una con ficha técnica y localización en el plano U-9. En el componente rural, el artículo 407 presenta la zonificación de amenazas naturales por movimientos en masa según nivel de susceptibilidad (alta, media y baja), representada en el plano R-5.

## 6.2 REGULACIONES DURANTE LA VIGENCIA DEL POT 2G.

### 6.2.1 Decreto 1077 de 2015 Sección 3.

La Sección 3 del Decreto 1077 de 2015 define las condiciones para integrar gradualmente la gestión del riesgo en la revisión de los contenidos de mediano y largo plazo de los planes de ordenamiento territorial municipal y distrital o en la expedición de un nuevo plan.

Teniendo en cuenta el principio de gradualidad de que trata la Ley 1523 de 2012, se deben realizar los estudios básicos referidos en el artículo 2.2.2.1.3.1.3 del Decreto 1077 para la revisión de los contenidos de mediano y largo plazo de los planes de ordenamiento territorial o la expedición de nuevos planes y en su ejecución se deben realizar los estudios detallados. El alcalde municipal o distrital no podrá someter a consideración de la Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental correspondiente, los proyectos de revisión referidos sin el cumplimiento de este requisito.

### 6.2.2 Guías Metodológicas del Servicio Geológico Colombiano – SGC e IDEAM.

El SGC como entidad de ciencia y tecnología emprendió la elaboración de guías y manuales para la construcción de conocimiento geo científico, como patrimonio de la nación y a su vez como herramientas de apoyo a la política nacional de planificación territorial y gestión del riesgo:

- a) Guía metodológica para estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa (Publicada junio 1 de 2016)
- b) Guía metodológica para la zonificación de amenaza por movimientos en masa escala 1: 25.000 (Publicada diciembre 1 de 2017)
- c) Guía metodológica para zonificación de amenaza por avenidas torrenciales (Publicada octubre 20 de 2021)

La guía del IDEAM publicada en diciembre de 2017 ofrece enfoques metodológicos para analizar inundaciones y sirve como herramienta práctica para investigadores, gestores de emergencias, responsables del recurso hídrico y quienes trabajan en planeación territorial.

- a) Guía metodológica para la elaboración de mapas de inundación del Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales - IDEAM.

### 6.2.3 Determinantes ambientales para la incorporación de la gestión del riesgo.

La CDMB, en calidad de máxima autoridad ambiental dentro de su jurisdicción, y considerando las actualizaciones y modificaciones del marco normativo vigente, estimó pertinente revisar y actualizar las determinantes ambientales aplicables al ordenamiento territorial de los municipios bajo su área de influencia, decisiones que se formalizan en la Resolución N° 1688 del 23 de diciembre de 2019.

Estas determinantes de acuerdo con el artículo primero se encuentran contenidas en el documento técnico anexo a la citada resolución denominado *ACTUALIZACION DE LAS DETERMINANTES AMBIENTALES PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA JURISDICCION CDMB*. Este detalla en el cual el numeral 7 las determinantes relacionadas con la gestión del riesgo, articulándolas a las disposiciones de la sección 3 del Decreto 1077 de 2015. En este mismo anexo, la CDMB determina considerar las normas geotécnicas adoptadas en la Resolución N° 1294 de 2009, con el fin de evitar o mitigar amenazas geotécnicas y proteger la vida, la integridad y el bienestar de la comunidad.

### 6.2.4 Directiva No. 003 de abril 25 de 2018

La Directiva No. 003 de abril 25 de 2018 del Procurador General de la Nación insta a las autoridades locales y regionales a cumplir con los requisitos técnicos sobre la incorporación de la gestión del riesgo de desastres en los planes de ordenamiento territorial.

## 6.3 EVALUACIÓN A LOS CONTENIDOS DE LA GESTIÓN DEL RIESGO.

### 6.3.1 Amenaza por movimientos en masa.

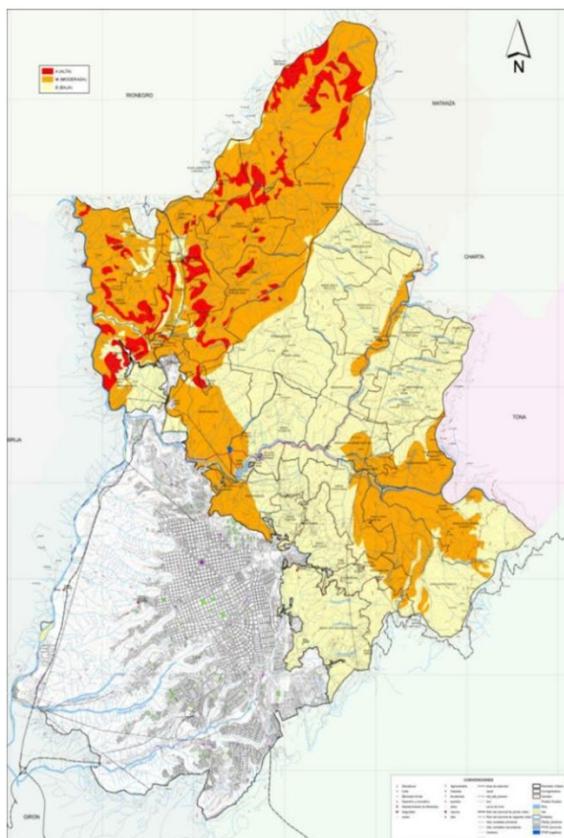
La evaluación de los contenidos relacionados con la amenaza por movimientos en masa en el POT del municipio de Bucaramanga se lleva a cabo conforme a las condiciones técnicas y escalas de trabajo establecidas en el Decreto 1077 de 2015. Para el suelo rural se emplea una escala de 1:25.000, mientras que para el suelo urbano se utiliza una escala de 1:5.000.

#### 6.3.1.1 Estudio de amenaza por movimientos en masa en suelo rural

Según lo establecido en el documento de Formulación del POT 2G, el análisis de amenaza por movimientos en masa en el suelo rural se realizó utilizando metodologías basadas en variables independientes. Este enfoque emplea un método semicuantitativo para valorar la susceptibilidad de cada variable estudiada, que en el municipio de Bucaramanga incluye geología estructural, pendientes, tipo de material, cobertura vegetal y presencia de procesos erosivos y morfodinámicos. La precipitación se consideró como factor detonante.

La falta de soportes técnicos como metodología, insumos y resultados finales de la zonificación dificulta evaluar el contenido del POT 2G.

**Figura 19. Mapa de amenaza por movimientos en masa para el suelo rural del municipio de Bucaramanga.**



Fuente: Acuerdo 011 de 2014

En la siguiente tabla se identifican las condiciones técnicas establecidas en el Decreto 1077 de 2015 con base en las cuales se realiza la valoración de contenidos del estudio que soporta la incorporación de la gestión del riesgo de desastres en el POT 2G.

Tabla 20. Evaluación del contenido del estudio de amenaza por movimientos en masa en suelo rural de acuerdo al Decreto 1807 de 2014 (Decreto 1077 de 2015).

ESTUDIOS BÁSICOS			
AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA (Artículo 2.2.2.1.3.2.1.1)			
CONDICIONES TÉCNICAS  DECRETO 1077 DE 2015	RURAL		OBSERVACIONES  ESCALA RURAL 1:25000
	PRESENTA		
	SI	NO	PARCIAL
<b>1. Área de Estudio</b>			
Todas las zonas de relieve escarpado, montañosos y ondulado, con pendientes iguales o superiores a 5 grados más los taludes marginales de cauces, así como las zonas planas que puedan recibir los efectos de los movimientos en masa.	X		El modelo de amenaza por movimientos en masa se evaluó en toda el área rural del municipio de Bucaramanga
<b>2. Insumos</b>			
2.1. Cartografía base: curvas de nivel, drenajes, red vial, infraestructura y equipamientos asentamientos humanos	X		Las salidas gráficas identificadas utilizan la cartografía base disponible del municipio.
2.2. Inventario de procesos morfodinámicos (De acuerdo a Guía metodológica SGC)		X	No se evidencia un inventario de procesos morfodinámico, sin embargo, el DTS rural menciona que este insumo fue utilizado para la evaluación de la susceptibilidad y amenaza.
2.2.1. Geología	X		El documento técnico incluye mapa e informe de la geología del municipio, con la descripción estratigráfica de cada una de las formaciones geológicas que afloran.
2.2.2. Unidades geológicas superficiales		X	No se incluye mapa ni informe de unidades geológicas superficiales en los documentos evaluados.
2.2.3. geomorfología aplicada a movimientos en masa a nivel de subunidades geomorfológicas		X	No se utilizó este insumo en la evaluación de amenazas por movimientos en masa para el área rural del municipio.
2.2.4. Cobertura y uso del suelo Rural, deberá obtenerse mediante la metodología Corine Land Cover.		X	El modelo utilizado para la evaluación de amenaza por movimientos en masa utiliza coberturas, pero estas no se encuentran con el estándar Corine Land Cover
<b>3. Alcance</b>			
3.1. Factores detonantes: Agua, sismo y procesos antrópicos (cortes, excavaciones, rellenos y construcciones en general).		X	El modelo de amenaza por movimientos en masa utilizado incluye la precipitación como insumo. Se incluye como parte del proceso de evaluación de susceptibilidad y no como detonante.
3.3. Análisis: de inventarios, heurísticos o estadísticos.	X		El modelo de amenaza por movimientos en masa utilizado corresponde con una metodología heurística semicuantitativa.
<b>4. Zonificación</b>			

ESTUDIOS BÁSICOS				
AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA (Artículo 2.2.2.1.3.2.1.1)				
4.1. La amenaza se categorizará en Alta, media, baja, que se establece según el método empleado.	X			La categorización se ajusta a lo exigido en este decreto, incluye la descripción de cada una de las categorías de zonificación.
4.2. Las áreas con procesos activos se consideran en la categoría alta.		X		No se identifica si este ítem se cumple, ya que no se cuenta con documentación extra que lo corrobore.
<b>5. Productos</b>				
5.1. Mapa(s) de zonificación de amenaza por movimientos en masa	X			Se incluye mapa de amenaza por movimientos en masa en el suelo rural
5.2. La Leyenda (deberá incluir la descripción de las características físicas de las unidades según la categoría establecida, los tipos de procesos predominantes y los posibles daños que se pueden generar)			X	La zonificación incluye una descripción de cada una de las categorías, sin embargo, solo describe las variables utilizadas para la evaluación. No se incluye tipos de procesos predominantes ni los posibles daños que se pueden generar.
5.3. Documento técnico que contenga la metodología empleada y los resultados obtenidos.		X		No se identifica un documento relacionado a la metodología y resultados obtenidos. En el DTS solo se incluye una metodología básica y resultados.

Fuente: Equipo Técnico POT

El estudio evaluado presenta importantes limitaciones en cuanto a la documentación técnica que respalda la metodología y los resultados obtenidos. Únicamente se evidencia la propuesta en la memoria justificativa y el componente rural, lo que restringe la profundidad del análisis realizado en este documento.

Tal como se aprecia en la matriz de evaluación, existen varios contenidos que resultan ausentes o solo se encuentran parcialmente desarrollados, lo cual es indispensable para cumplir con las disposiciones establecidas en el decreto. Entre estos aspectos destacan las unidades geológicas superficiales y la geomorfología, elementos que, además, no cuentan con la cartografía correspondiente dentro del POT.

Por otra parte, el inventario de procesos morfodinámicos y la cobertura vegetal fueron incluidos parcialmente, siguiendo la metodología Corine Land Cover. Sin embargo, el inventario no se presenta como un documento formal o matriz que permita identificar información básica relevante, como ubicación, tipología, dimensiones y descripción de los procesos. Asimismo, la cobertura vegetal fue abordada utilizando una metodología diferente a la adoptada por el IDEAM para Colombia. Debido a estas inconsistencias, el estudio técnico no cumple con los requisitos establecidos para la incorporación de la gestión del riesgo en el componente rural.

La evaluación sobre la delimitación de áreas con condición de amenaza y condición de riesgo revela que el POT 2G no incorpora estos criterios ni los respectivos mapas. A pesar de ello, se observa una priorización de zonas para adelantar estudios a escala 1:5.000 en las UPR definidas en el POT, donde el estudio a escala 1:25.000 las categoriza como de amenaza alta; sin embargo, esta acción no se ajusta a lo establecido en el decreto.

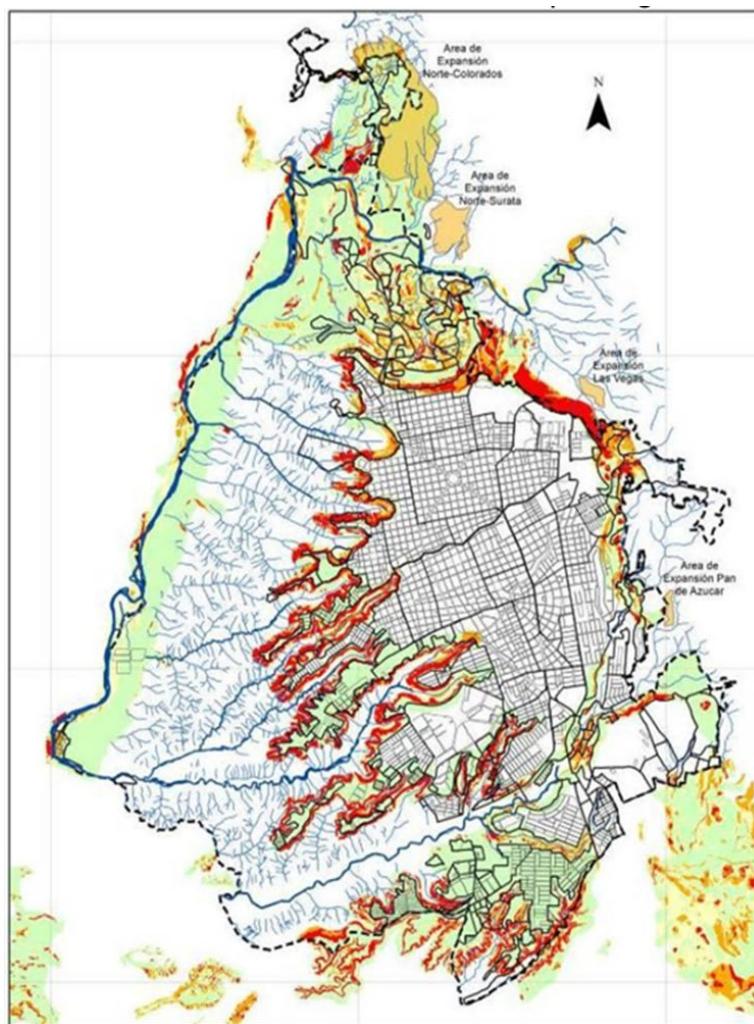
Finalmente, se identifica que no se contemplan medidas de intervención estructurales y no estructurales, ni se establecen restricciones para la ocupación del suelo rural, como lo exige la normativa nacional vigente.

#### 6.3.1.2 Estudio de amenaza por movimientos en masa para el suelo urbano

El capítulo sobre amenaza por movimientos en masa en suelo urbano se encuentra en el documento técnico de soporte del componente general. En este se detalla que para el suelo urbano se considera el estudio de zonificación de amenaza por movimientos en masa en algunas laderas de los municipios de Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta, elaborado por INGEOMINAS en 2009 a escala 1:5000.

El análisis emplea una metodología multivariada para calcular la susceptibilidad ante movimientos en masa, considerando variables como geología, geología aplicada a ingeniería, estratigrafía, geología estructural, geomorfología, litología superficial, espesor, inventarios de movimientos en masa y procesos erosivos, sismicidad, topografía, cobertura y uso del suelo, clima, hidrología, hidráulica, hidrogeología, parámetros geomecánicos de materiales, así como la intensidad y probabilidad de ocurrencia de factores detonantes como lluvias y sismos.

**Figura 20. Mapa de amenaza por movimientos en masa para el suelo urbano del municipio de Bucaramanga.**



Fuente: Acuerdo 011 de 2014

En la siguiente tabla se identifican las condiciones técnicas establecidas en el Decreto 1077 de 2015 para la escala urbana, aspectos bajo los cuales se realiza la valoración del estudio que soporta la incorporación de la gestión del riesgo en el componente urbano del POT 2G.

Tabla 21. Evaluación del contenido del estudio de amenaza por movimientos en masa en suelo urbano de acuerdo al Decreto 1807 de 2014 (Decreto 1077 de 2015).

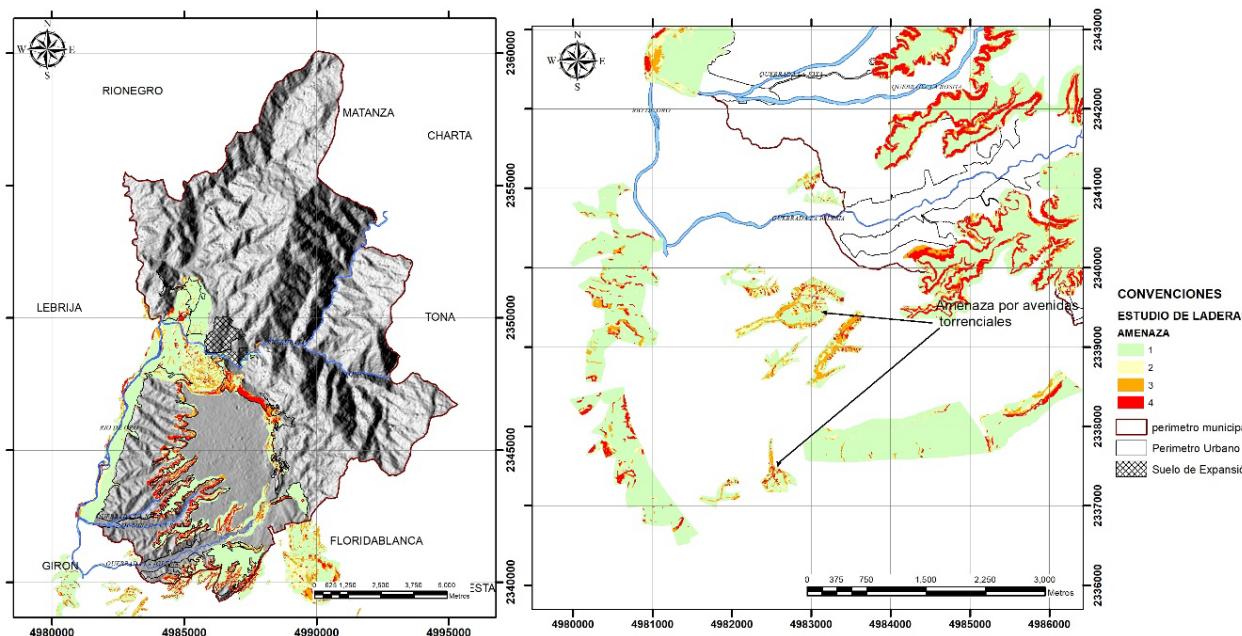
ESTUDIOS BÁSICOS					
AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA (Artículo 2.2.2.1.3.2.1.1)					
CONDICIONES TÉCNICAS  DECRETO 1077 DE 2015	URBANO 1: 5.000		OBSERVACIONES URBANA1:5.000	ESCALA	
	PRESENTA				
	SI	NO	PARCIAL		
<b>1. Área de Estudio</b> Todas las zonas de relieve escarpado, montañosos y ondulado, con pendientes iguales o superiores a 5 grados más los taludes marginales de cauces, así como las zonas planas que puedan recibir los efectos de los movimientos en masa.  Adicionalmente se consideran aquellas áreas urbanas y de expansión urbana que teniendo una pendiente menor a 5 grados hayan presentado problemas de inestabilidad y subsidencia debido a problemas geotécnicos o al desarrollo de actividades antrópicas.	x			El estudio identifica el área de estudio y lo limita a las laderas que se encuentran alrededor de la zona urbana del municipio. Sin embargo, no incluye las zonas de lodos antrópicos del sector Quebrada Seca, La Rosita y parte de la avenida González Valencia.	
<b>2. Insumos</b> 2.1. Cartografía base: curvas de nivel, drenajes, red vial, infraestructura y equipamientos asentamientos humanos	x			El estudio utiliza cartografía base escala 1:2000 disponible.	
2.2. Inventario de procesos morfodinámicos (De acuerdo a Guía metodológica SGC)	x			El estudio incluye un inventario de movimientos en masa identificados con toda la descripción necesaria para su uso, de acuerdo a las condiciones del SGC. Los describe como parte de los elementos geomorfológicos.	
2.2.1. Geología	x			Identifica las unidades geológicas que afloran en el área urbana y la región cercana al municipio.	
2.2.4. Cobertura y uso del suelo Rural, deberá obtenerse mediante la metodología Corine Land Cover.		x		El estudio incluye el plano e informe de cobertura vegetal, sin embargo, no es realizada con la metodología Corine Land Cover.	
2.2.5. Geología para ingeniería		x		Identifica y clasifica los materiales aflorantes en unidades geológicas superficiales, sin embargo, le asigna parámetros ingenieriles que le dan el carácter de unidades geológicas para ingeniería	
2.2.6. Geomorfología aplicada a movimientos en masa a nivel de elementos geomorfológicos.	x			El estudio clasifica la geomorfología en elementos geomorfológicos.	
<b>3. Alcance</b>					
3.1. Factores detonantes: Agua, sismo y procesos antrópicos (cortes, excavaciones, rellenos y construcciones en general).				El estudio hace un análisis de las precipitaciones como detonante de movimientos en masa y crea isoyetas para diferentes tiempos de retorno. También hace un análisis del comportamiento sísmico de los diferentes materiales que afloran en	

ESTUDIOS BÁSICOS			
AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA (Artículo 2.2.2.1.3.2.1.1)			
			el área de estudio, identificando su aceleración pico (PGA).
3.2. Análisis: estadísticos, determinísticos o probabilísticos.	X		El estudio utiliza metodología de tipo multivariado para el cálculo de susceptibilidad y métodos determinísticos (factor de seguridad) para el cálculo de amenaza. se definen varios escenarios para el análisis
4. Zonificación			
4.1. La amenaza se categorizará en Alta, media, baja, que se establece según el método empleado.	X		La amenaza se categoriza en cinco zonas sin tener en cuenta la convención de alta, media y baja, generando confusión a la hora de identificar el grado de amenaza existente en el área
4.2. Las áreas con procesos activos se consideran en la categoría alta.	X		Todos los procesos activos fueron utilizados para la calibración del modelo final.
5. Productos			
5.1. Mapa(s) de zonificación de amenaza por movimientos en masa		X	Presenta planos de zonificación de amenazas naturales que no son categorizados como establece el decreto nacional. se realiza un único mapa para todas las amenazas en el suelo urbano
5.2. La Leyenda (deberá incluir la descripción de las características físicas de las unidades según la categoría establecida, los tipos de procesos predominantes y los posibles daños que se pueden generar)		X	La leyenda del plano incluye la descripción detallada de cada una de las zonas categorizadas, pero sin identificar la zonificación requerida por el decreto.
5.3. Documento técnico que contenga la metodología empleada y los resultados obtenidos.	X		Se cita el documento soporte del estudio realizado por el INGEOMINAS.

Fuente: Equipo Técnico POT

Resultado de la evaluación de contenidos se establece que ni el DTS ni la cartografía urbana del POT contemplan los conceptos de condición de amenaza ni condición de riesgo que trata el Decreto 1077 de 2015. Las zonas de amenaza identificadas articulan las normas urbanísticas con la restricción a la ocupación, edificabilidad y tratamientos urbanísticos, lo cual puede relacionarse con la formulación de medidas no estructurales tratadas en el decreto nacional.

Figura 21. Mapa de zonificación de amenazas del estudio de amenazas por movimientos en masa de algunas laderas de los municipios de Bucaramanga, Floridablanca, Girón



Fuente: Equipo Técnico POT

Según el análisis del documento técnico utilizado para el estudio de amenaza por movimientos en masa incorporado en el POT del municipio de Bucaramanga, no se ajusta a lo estipulado en el Decreto Nacional 1077 de 2015. Por otro lado, el POT 2G incluye estudios detallados de amenaza por movimientos en masa para el sector de El Pablón y las comunas 9, 10 y 11, donde se establecieron restricciones sobre ocupación, edificabilidad y tratamientos urbanísticos. Además, se incorporó el estudio de amplificación sísmica en los bordes de escarpe de la CDMB, así como 137 EDARFRIs aprobados por la CDMB y adoptados por el municipio. No obstante, estos estudios detallados no han sido evaluados conforme a lo requerido por el decreto nacional.

### 6.3.2 Amenaza por avenidas torrenciales

El POT 2G no contempla información sobre amenaza por avenidas torrenciales, limitándose a reportar polígonos de amenazas por movimientos en masa e inundaciones. El estudio de amenazas por movimientos en masa de algunas laderas de los municipios de Bucaramanga, Floridablanca, Girón, realizó la evaluación de amenaza por avenidas torrenciales de algunos cauces que se encontraban en el área de estudio, sin embargo, estos no hacen parte del perímetro rural o urbano del municipio de Bucaramanga.

### 6.3.3 Amenaza por inundación.

Durante el proceso de evaluación del fenómeno de inundación se aplicaron las condiciones técnicas establecidas en el Decreto 1077 de 2015 y se utilizó la información del POT 2G. Como resultado, la amenaza por inundación fue incluida para el componente urbano a partir

de los resultados del estudio de la CDMB titulado “Actualización de amenaza por inundación del Río de Oro sector Bahondo hasta la confluencia con el Río Suratá”. Se espacializó la cota de inundación del TR 500 en el plano U6 y se dictaron restricciones a la ocupación del sector, aunque no se especificó una categorización. Por este motivo, tanto el diagnóstico como el DTS no presentan el desarrollo técnico y científico aplicado en el proceso de toma de decisiones territoriales.

El estudio “Actualización de amenaza por inundación del Río de Oro sector Bahondo hasta la confluencia con el Río Suratá” (CDMB, 2010) no cuenta con una evaluación conforme a lo requerido por el decreto nacional.

#### 6.3.4 Implementación de acciones para el conocimiento del riesgo posteriores a la adopción del POT 2G.

Tras la aprobación del POT 2G, comenzó su implementación y la elaboración de estudios técnicos enfocados en la gestión municipal del riesgo para identificar, analizar y monitorear riesgos, optimizando así la reducción y manejo de desastres. Además, la recopilación de información secundaria permitió consolidar el archivo técnico e histórico, mostrando que, tras aprobarse el instrumento de planificación territorial, existen los siguientes estudios:

**Tabla 22. Estudios técnicos de amenaza y geotécnicos elaborados posterior al POT 2G**

NOMBRE DEL ESTUDIO / CONVENIO	AUTOR Y AÑO
Consultoría para realizar estudios que permitan definir la amenaza a fenómenos de remoción en masa y diseño de obras de mitigación en los puntos críticos establecidos por la CDMB en el área de su jurisdicción y estudio de amenaza, vulnerabilidad y riesgo en el punto crítico del barrio la gloria del municipio de Bucaramanga, departamento de Santander	CDMB, consorcio estudios la gloria diciembre 2017
Estudio detallado de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundación de los asentamientos luz de salvación 1 y 2, brisas de Provenza, balcones del sur, brisas del palmar, granjas de Reagan, punta paraíso, villas del nogal, brisas del paraíso, viveros de Provenza, villa real, cristal alto y granjas de Provenza del municipio de Bucaramanga.	consorcio EDARFRIS abril 2015
Estudio detallado de amenaza, vulnerabilidad y riesgo del barrio maría paz del municipio de Bucaramanga - departamento de Santander.	INGETER 2018
Estudio detallado de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por fenómenos de remoción en masa en los barrios la independencia, bosque norte y nueva Colombia en el municipio de Bucaramanga	consorcio zona norte diciembre, 2015
Estudio de factibilidad y los diseños de ingeniería de detalle, para la construcción de una galería de drenaje en el barrio la esperanza ii del municipio de Bucaramanga, como medida para la reducción del riesgo por movimiento en masa profundos	UIS 2019
Estudio de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa del sector norte del municipio de Bucaramanga	UIS 2018
Consultoría para realizar estudios que permitan definir la amenaza a fenómenos de remoción en masa y diseño de obras de mitigación en los puntos críticos establecidos por la CDMB en el área de su jurisdicción y estudio de amenaza, vulnerabilidad y riesgo en el punto crítico del barrio la gloria del municipio de Bucaramanga, departamento de Santander, barrio campo hermoso, barrio Gaitán, barrio don Bosco, barrio san Gerardo, barrio pablo 6to, barrio la gloria, barrio balcones del Kennedy, barrio ciudad perdida, barrio Girardot, barrio la joya, barrio Monte redondo, barrio Nápoles y barrio Nazaret,	CDMB 2016 - 2017

NOMBRE DEL ESTUDIO / CONVENIO	AUTOR Y AÑO
Estudio geotécnico barrio bonanza municipio de Bucaramanga departamento de Santander	AMB 2017
Estudio geotécnico "el carrasco" Bucaramanga, Santander	AMB 2017
Estudio geotécnico "el carrasco fase 2" Bucaramanga, Santander	AMB 2017
Estudio geotécnico "el carrasco fase 3" Bucaramanga, Santander	AMB 2017
Estudio geotécnico cementerio, parque de la vida, barrio campo hermoso municipio de Bucaramanga – departamento de Santander	AMB 2017
Estudio geotécnico barrio ciudad Venecia municipio de Bucaramanga – departamento de Santander	AMB 2017
Estudio geotécnico barrio diamante 1 municipio de Bucaramanga – departamento de Santander	AMB 2017
Estudio geotécnico parque el loro municipio de Bucaramanga – departamento de Santander	AMB 2017
Estudio geotécnico barrio Gaitán municipio de Bucaramanga – departamento de Santander	AMB 2017
Estudio geotécnico barrio juan XXIII municipio de Bucaramanga – departamento de Santander	AMB 2017
Estudio geotécnico parque la flora municipio de Bucaramanga – departamento de Santander	AMB 2017
Estudio geotécnico barrio la floresta municipio de Bucaramanga – departamento de Santander	AMB 2017
Estudio geotécnico barrio los héroes municipio de Bucaramanga – departamento de Santander	AMB 2017
Estudio geotécnico barrio Nápoles municipio de Bucaramanga – departamento de Santander	AMB 2017
Estudio geotécnico barrio Nápoles municipio de Bucaramanga – departamento de Santander	AMB 2017
Estudio geotécnico neomundo municipio de Bucaramanga departamento de Santander	AMB 2017
Estudio geotécnico nueva granada municipio de Bucaramanga – departamento de Santander	AMB 2017
Estudio geotécnico barrio el porvenir municipio de Bucaramanga – departamento de Santander	AMB 2017
Estudio geotécnico barrio san Gerardo municipio de Bucaramanga – departamento de Santander	AMB 2017
Estudio geotécnico barrio san Gerardo municipio de Bucaramanga – departamento de Santander	AMB 2017
Estudio geotécnico barrio san martín municipio de Bucaramanga – departamento de Santander	AMB 2017
Licencia de construcción No. 68001-1-11-0173	GEOTECNOLOGIA S.A.S 2018
Estudio detallado de amenaza y/o riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundación fase II	GEOTECNOLOGIA S.A.S 2008
Plan parcial documento técnico de soporte mirador verde	CONSTRUSUELOS DE COLOMBIA S.A.S 2020

Fuente: Equipo Técnico POT

El artículo 51 del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bucaramanga, aprobado mediante el Acuerdo 011 de 2014, estableció un pilar fundamental para la gestión del riesgo en el municipio, priorizando acciones para identificar y evaluar las condiciones de riesgo en diversos asentamientos humanos. En cumplimiento de lo anterior se han elaborado los

siguientes estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo orientados a determinar la categorización del riesgo y establecer las medidas de mitigación correspondientes:

**Tabla 23. Estudios Detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa, ejecutados**

Sectores Priorizados	Contratos Ejecutados
Sector 1 Cuellar:	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Contrato 135 del 2022:</b> Consultoría para la actualización del estudio detallado de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundación (EDARFRI 2015) según decreto 1807/2014, incluido amenaza, vulnerabilidad y riesgo por fenómeno de avenidas torrenciales para sectores priorizados (Luz de Salvación 1 y 2, Brisas de Provenza, Balcones del Sur, Brisas del Palmar, Granjas Reagan, Villas del Nogal, Villa Real) del municipio de Bucaramanga (liquidación diciembre 2023)</li> </ul>
Sector 2 Norte:	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Contrato 356 de 2022</b> (Consultoría para la elaboración de estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa, inundación, y avenidas torrenciales en sectores priorizados en las comunas uno (Caminos de Paz I, Caminos de Paz II, Luz de Esperanza, Cerviunión) y Dos (Punta Bettim, Moneque) del municipio de Bucaramanga.</li> <li><b>Contrato 245 del 2021:</b> consultoría para la elaboración de estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa, inundación y avenidas torrenciales en sectores priorizados en el norte sobre la comuna 1 (Div.: estudio detallado de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por fenómenos de remoción en masa en los barrios La Independencia, Bosque Norte y Nueva Colombia en el Municipio De Bucaramanga</li> <li><b>Contrato AMB 324 de 2018:</b> Estudio de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa del sector norte del municipio de Bucaramanga</li> </ul>
Sector 3 Occidental:	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Contrato 246 del 2021:</b> Consultoría para la elaboración de estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa, inundación y avenidas torrenciales en sectores priorizados al suroccidente (la Guacamaya, la Islita, el Fonce, San Gerardo I, Laureles I, Cordoncillo I, Cordoncillo II Sector Bajo, Antigua Colombia, Juan XXIII, África, la Floresta-San José) del municipio de Bucaramanga.</li> <li><b>Contrato 379 del 2022:</b> Consultoría para la elaboración de estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa, inundación, y avenidas torrenciales en sectores priorizados en las comunas cuatro (Camilo Torres, Cuyanita, Milagro de Dios, Zarabanda, y Ciudad Perdida) y cinco (Pantano I, Pantano II, y Pantano III) del municipio de Bucaramanga.</li> <li><b>Contrato 284 del 2022:</b> Consultoría para la elaboración de estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa, inundación, y avenidas torrenciales en sectores priorizados en las comunas uno (Caminos de Paz I, Caminos de Paz II, Luz de Esperanza, Cerviunión) y Dos (Punta Bettim, Moneque) del municipio de Bucaramanga.</li> </ul>

Fuente: Equipo Técnico POT

Respecto a los estudios detallados, es preciso señalar que el parágrafo del artículo 473 del Acuerdo 011 de 2014, dispone que estos previo a su incorporación en el POT *deben contar con la asistencia técnica de la autoridad ambiental en lo de su competencia*, acción que se viene adelantando la Secretaría de Planeación municipal con la CDMB en la presente anualidad (2025).

### 6.3.5 Análisis de resultados de los estudios detallados para su incorporación al POT

El Decreto 1077 de 2015 define los lineamientos técnicos para la elaboración de estudios detallados sobre amenaza, vulnerabilidad y riesgo, así como para la incorporación de sus resultados en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT). En sus apartados respectivos, dicho decreto establece que el análisis de amenazas, tales como movimientos en masa o inundaciones, debe determinar con precisión tanto la probabilidad de ocurrencia como la magnitud de estos eventos.

La incorporación de los resultados de los estudios detallados en el POT representa una función fundamental dentro de la planificación territorial, ya que contribuye a la definición de acciones y medidas de intervención orientadas a transformar las áreas de riesgo en territorios seguros. Esta integración cuenta con respaldo normativo en el marco de la legislación nacional, específicamente en el Artículo 2.2.2.1.3.2.2.8 del Decreto 1077 de 2015, el cual establece lo siguiente:

*Artículo 2.2.2.1.3.2.2.8. Incorporación de los resultados de estudios detallados al POT. Con base en los resultados de los estudios detallados y mediante acto administrativo, el alcalde municipal o distrital o la dependencia delegada para el efecto, podrá realizar la **precisión cartográfica** y la definición de las normas urbanísticas a que haya lugar en el área objeto de estudio, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial y deberá registrarse en todos los planos de la cartografía oficial.*

*En todo caso, cuando los resultados de los estudios detallados generen la modificación de los usos del suelo o de normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial deberá emprenderse su **revisión, ajuste o modificación en los términos de la Ley 388 de 1997** y las normas que la adicionen, modifiquen o complementen. (Subrayado y negrilla fuera de texto)*

Considerando que el artículo mencionado establece dos mecanismos para incorporar los resultados de los estudios detallados en el POT—uno mediante decreto de precisión cartográfica y otro a través de un proceso de revisión o modificación del POT—resulta pertinente analizar ciertos sectores de la ciudad. Dicho análisis debe realizarse teniendo en cuenta la estructura de las normas urbanísticas y las medidas de intervención integradas en la zonificación de restricción a la ocupación dispuestas en el Acuerdo 011 de 2014, específicamente en los planos G-2 CATEGORÍAS DEL SUELO MUNICIPAL y U-9 ZONIFICACIÓN DE RESTRICCIONES A LA OCUPACIÓN, junto con la leyenda ilustrada en la siguiente figura.



Figura 22. Leyenda mapa U9.



Fuente: Mapa U9 Acuerdo 011 de 2014 - POT

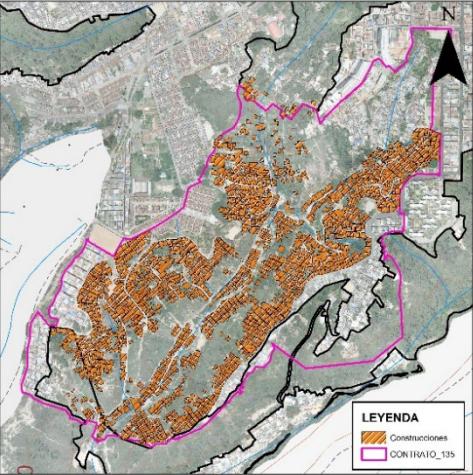
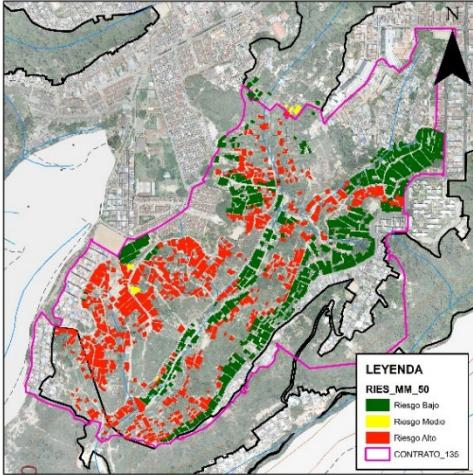
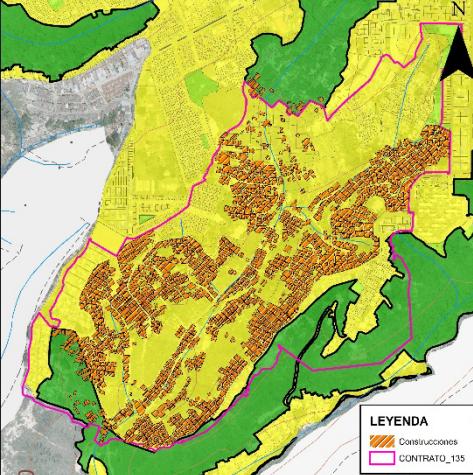
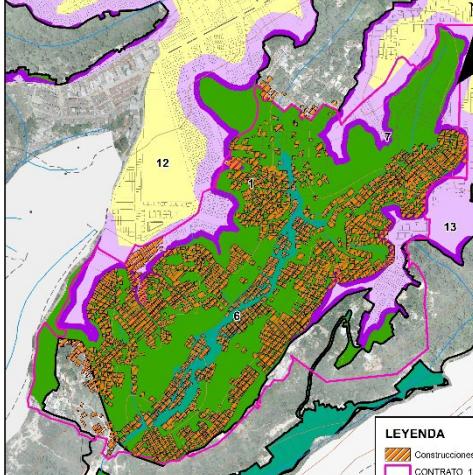
Es de resaltar que el artículo 226 del POT en su parágrafo 5 establece que *“Las limitaciones de la Zonificación de restricciones a la ocupación priman sobre todas las demás normas urbanísticas, en especial las referentes a tratamientos, áreas de actividad, régimen de usos del suelo, edificabilidad, entre otras”*.

En consecuencia, se deberá identificar cómo los resultados en las áreas ocupadas y no ocupadas de los asentamientos humanos estudiados, pueden modificar la clasificación del suelo, su uso y norma urbana. A continuación, se presentan algunos análisis comparativos de sectores estudiados en Bucaramanga.

#### 6.3.5.1 Análisis Sector 1 Cuellar

Este sector fue priorizado en el POT para la ejecución de estudios de vulnerabilidad y riesgo. Para cumplir con este objetivo, se ejecutó el siguiente contrato:

**Contrato 135 de 2022:** Consultoría para la actualización del estudio detallado de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundación para los sectores de Luz de Salvación 1 y 2, Brisas de Provenza, Balcones del Sur, Brisas del Palmar, Granjas Reagan, Villas del Nogal y Villa Real.

LOCALIZACION	RESULTADO RIESGO (AREAS OCUPADAS Y NO OCUPADAS)
	
El área del estudio comprende todo el sector de los barrios Luz de Salvación 1 y 2, Brisas de Provenza, Balcones del Sur, Brisas del Palmar, Granjas Reagan, Villas del Nogal y Villa Real en la comuna 10 y 11	El Riesgo Alto afecta a 1,036 construcciones (43.46%), mientras que el Riesgo Bajo disminuyó al 38.97%. El Riesgo Medio se mantuvo mínimo (0.38%).
G-2 CATEGORIAS DEL SUELO MUNICIPAL	U-9 ZONIFICACIÓN DE RESTRICCIONES A LA OCUPACIÓN
	
La categoría del suelo según este plano es urbana. Esta área de estudio se encuentra en el valle de la Quebrada Cuellar.	El área objeto de estudio detallado se encuentra ubicado en la zona 1 "Occidente, Escarpe de Malpaso y Otros Escarpes" y la zona 6 "Áreas de Drenaje" las cuales corresponden con suelos de protección urbana.

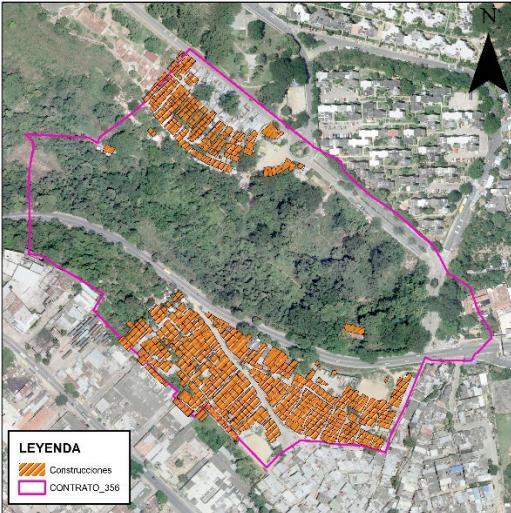
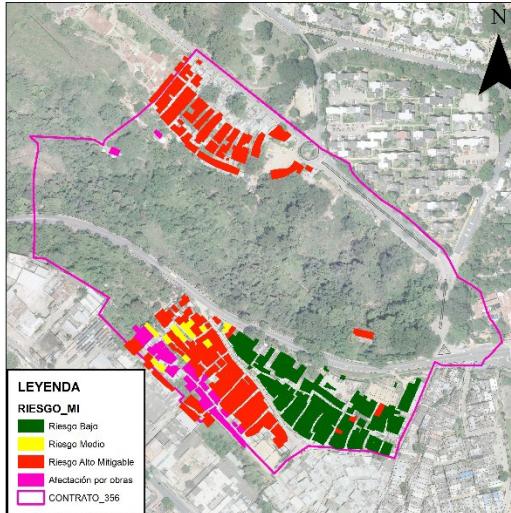
Todas las edificaciones del área de estudio están en la zona 1 "Occidente, Escarpe de Malpaso y Otros Escarpes". Esta limitación, establecida por el artículo 226 del Acuerdo 011 de 2014, se considera un suelo de protección para las áreas ocupadas y no ocupadas y prevalece sobre otras normas urbanísticas. Para incluir estos resultados en el POT y aplicar

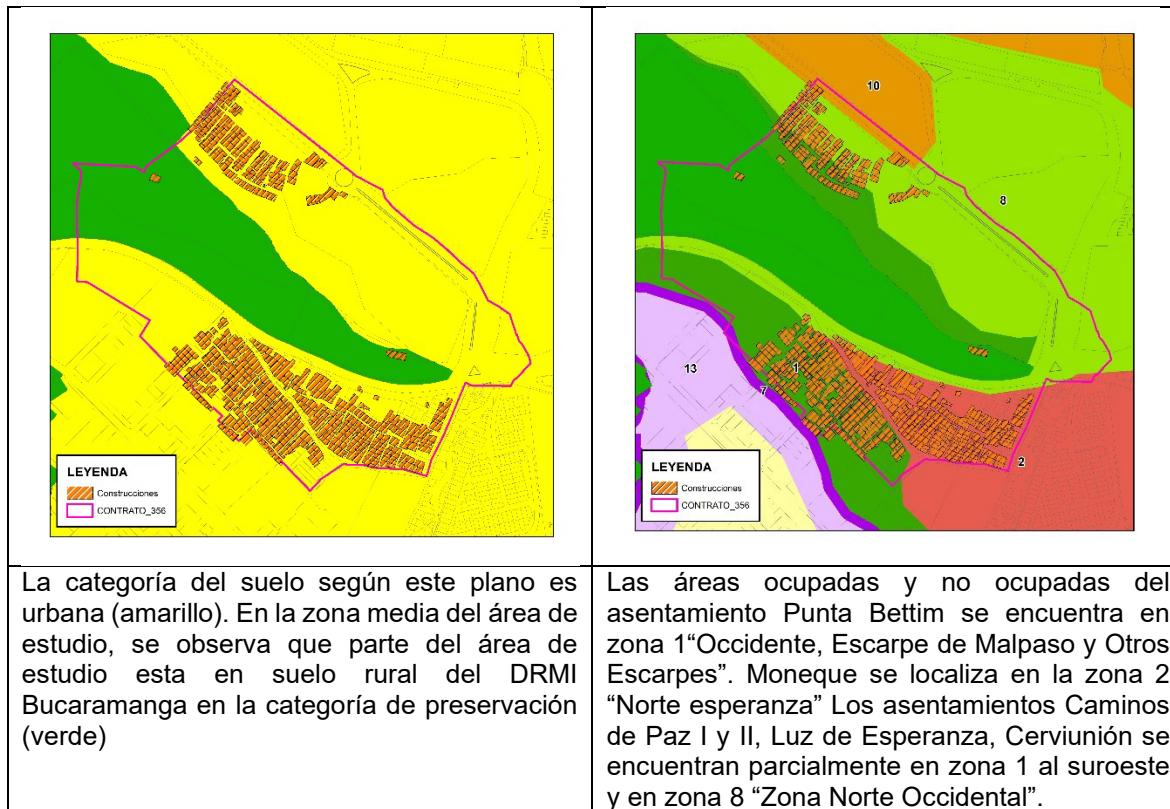
medidas para mitigar el riesgo, será necesario revisar y modificar las restricciones de ocupación en la zona 1 situación que conlleva la reclasificación del suelo.

#### 6.3.5.2 Sector 2 Norte

El POT priorizó el Sector 2 Norte para la realización de estudios de riesgo. Este objetivo se ha abordado mediante los siguientes contratos:

**Contrato 356 de 2022:** Elaboración de estudios detallados de amenaza y riesgo en las comunas uno (Caminos de Paz I y II, Luz de Esperanza, Cerviunión) y dos (Punta Bettim, Moneque).

LOCALIZACION	RESULTADO RIESGO (AREAS OCUPADAS Y NO OCUPADAS)
 <p>LEYENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Construcciones</li> <li>CONTRATO_356</li> </ul>	 <p>LEYENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>RIESGO_MI</li> <li>Riesgo Bajo</li> <li>Riesgo Medio</li> <li>Riesgo Alto Mitigable</li> <li>Riesgo Alto No Mitigable</li> <li>Afectación por obras</li> <li>CONTRATO_356</li> </ul>
El estudio se realizó en los barrios o asentamientos en las comunas uno (Caminos de Paz I y II, Luz de Esperanza, Cerviunión) y dos (Punta Bettim, Moneque).	Se identificó un predominio de Riesgo Alto (60.00%) en la Comuna 1 y parte alta de la Comuna 2. El Riesgo Bajo correspondió al 36.50% y el Riesgo Medio al 3.50%. se requiere intervenir algunas viviendas para la construcción de obras de mitigación.
<b>G-2 CATEGORIAS DEL SUELO MUNICIPAL</b>	<b>U-9 ZONIFICACIÓN DE RESTRICCIONES A LA OCUPACIÓN</b>



La categoría del suelo según este plano es urbana (amarillo). En la zona media del área de estudio, se observa que parte del área de estudio está en suelo rural del DRMI Bucaramanga en la categoría de preservación (verde)

Las áreas ocupadas y no ocupadas del asentamiento Punta Bettim se encuentran en zona 1 "Occidente, Escarpe de Malpaso y Otros Escarpes". Moneque se localiza en la zona 2 "Norte esperanza". Los asentamientos Caminos de Paz I y II, Luz de Esperanza, Cerviunión se encuentran parcialmente en zona 1 al suroeste y en zona 8 "Zona Norte Occidental".

El asentamiento Punta Betín está en zona 1, clasificada como suelo de protección, con aproximadamente el 90% de sus construcciones en riesgo alto mitigable. Moneque se ubica en la zona 2 "Norte Esperanza", que también considera suelos de protección para áreas no ocupadas. Debido a que el POT presenta una identificación de áreas ocupadas anterior a la realizada en el estudio, se deberán actualizar estas áreas ocupadas y no ocupadas para determinar las restricciones asociadas a esta zona, lo cual solo es factible a través de una revisión del POT.

Los asentamientos Caminos de Paz I y II, Luz de Esperanza y Cerviunión están parcialmente en zona 8 Norte Occidental, donde la ocupación depende de las fichas normativas. Sin embargo, el Acuerdo 011 de 2014 establece que los estudios técnicos pueden establecer restricciones adicionales y teniendo en cuenta que esas restricciones están asociadas a obras de mitigación y medidas no estructurales que regulan la norma urbanística, esta deberá ser incorporada a través de una revisión.

Además, se han propuesto varias obras de mitigación en el DRMI Bucaramanga, parte media del área de estudio, por lo que estas acciones deben incluirse en el programa de ejecución y concertarse con la autoridad ambiental.

#### 6.3.5.3 Sector 3 Occidental

Este sector, también priorizado en el POT para la ejecución de estudios, fue objeto de análisis a través de múltiples contratos debido a su extensión y complejidad.

**Contrato 246 de 2021:** Estudios detallados en los sectores suroccidentales La Guacamaya, La Islita, El Fonce, San Gerardo I, Laureles I, Cordoncillo I y II, Antigua Colombia, Juan XXIII, África y La Floresta-San José.



LOCALIZACION	RESULTADO RIESGO (AREAS OCUPADAS Y NO OCUPADAS)
<p>LEYENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Construcciones</li> <li>CONTRATO_246</li> </ul>	
Los asentamientos estudiados se encuentran en la comuna 8 (La Guacamaya, La Islita, El Fonce, San Gerardo I, Laureles I, Cordoncillo I y II, Antigua Colombia, Juan XXIII, África y La Floresta-San José).	La gran mayoría de las edificaciones se clasifican en riesgo medio y bajo.
G-2 CATEGORIAS DEL SUELO MUNICIPAL	U-9 ZONIFICACIÓN DE RESTRICCIONES A LA OCUPACIÓN
<p>LEYENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>RIESGO_246</li> <li>CONTRATO_246</li> </ul>	<p>LEYENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Construcciones</li> <li>CONTRATO_246</li> </ul>
La categoría del suelo según este plano es urbana de protección.	El área objeto de estudio detallado se encuentra ubicado en la zona 1 "Occidente, Escarpe de Malpaso y Otros Escarpes" y la zona 6 "Áreas de Drenaje" las cuales corresponden con suelos de protección urbana.

Estos sectores se localizan predominantemente en áreas designadas como de protección ambiental urbana, conforme al plano G-2 CATEGORÍAS DEL SUELO MUNICIPAL. Por este motivo, la incorporación de los resultados derivados de estudios detallados y la ejecución de medidas estructurales y no estructurales implicará modificaciones a las normas urbanísticas establecidas en el Artículo 19 del Acuerdo 011 de 2014, lo que hace necesaria una revisión del POT. Asimismo, esta categoría de protección se ve fortalecida por la inclusión de estos sectores en la Zona 1 “Occidente, Escarpe de Malpaso y Otros Escarpes”, clasificada como suelo de protección según el Artículo 227 del mismo Acuerdo.

#### 6.4 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

El componente de Gestión del riesgo en el POT de Bucaramanga revela insuficiencia en los contenidos y en la identificación de las áreas en riesgo para la población, siendo necesario armonizar el POT con la normatividad nacional a fin de fortalecer el conocimiento de las amenazas, a través de la elaboración de los estudios básicos para el suelo urbano, de expansión urbana y rural por los fenómenos de inundación, avenida torrencial y movimientos en masa, que contribuyan a lograr una planificación urbana y rural orientada a la sostenibilidad y la seguridad territorial.

En virtud de lo anterior se recomienda:

- Es necesario efectuar la actualización de la caracterización de elementos del sistema biofísico (Variables climáticas, hidrológicas, geológicas, geomorfológicas, de pendientes, cobertura y uso del suelo) con el propósito de disponer de insumos que permitan la identificación de los procesos generadores de amenaza, particularmente los asociados a movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales. Esta información constituye la base técnica requerida por el Decreto 1077 de 2015 para sustentar la incorporación efectiva del componente de gestión del riesgo en la revisión y ajuste del POT de Bucaramanga.
- Se recomienda realizar la actualización de la información climatológica de la región, utilizando registros primarios provenientes de las estaciones hidroclimatológicas administradas por el IDEAM y demás entidades con cobertura en el área de estudio. Con base en dicha información, y a partir de la actualización de las series hidrológicas disponibles, se deberá realizar la estimación de caudales característicos para las principales fuentes hídricas, de manera que se cuente con parámetros hidrológicos consistentes y representativos para los estudios de amenaza y la planificación territorial.
- Se deben elaborar los estudios básicos de amenaza por movimientos en masa, inundación y avenidas torrenciales en las áreas clasificadas como suelo urbano, de expansión urbana y rural, atendiendo los lineamientos técnicos establecidos en el Decreto 1077 de 2015. Dichos estudios deberán elaborarse conforme a las metodologías definidas por el Servicio Geológico Colombiano (SGC), el IDEAM y otras fuentes científicas especializadas, con el fin de identificar, zonificar y categorizar las áreas expuestas a dichos fenómenos. Esta información constituye un insumo esencial para incorporar criterios de desarrollo seguro y sostenible en la planificación territorial y en la toma de decisiones sobre el uso del suelo.
- Es necesario complementar las medidas de intervención, tanto estructurales como no estructurales, orientadas al conocimiento y la reducción de las amenazas por

movimientos en masa, inundación y avenidas torrenciales. Estas acciones deben permitir la definición de restricciones, condicionamientos y criterios de manejo para el desarrollo territorial, de manera que se garantice la ocupación segura del suelo y se reduzca la exposición de la población y la infraestructura a eventos de origen natural.

- Incorporar al POT el análisis de la variabilidad climática y la gestión del cambio climático dentro de un enfoque integral de planificación territorial, de manera que se fortalezcan los procesos de adaptación y mitigación frente a los impactos climáticos.
- Se recomienda realizar la priorización de las áreas que presentan condición de riesgo o restricción por amenazas, aplicando criterios técnicos como antecedentes de desastres, concentración de elementos expuestos, densidad poblacional y grado de ocupación. Esta priorización permitirá orientar la elaboración de estudios detallados y la definición de intervenciones específicas, en coherencia con los objetivos, estrategias y prioridades establecidas para la corrección y ajuste del modelo de ocupación territorial.
- Una vez se cuente con los estudios básicos de amenaza por movimientos en masa, inundación y avenidas torrenciales, sus resultados deberán ser incorporados en el proceso de revisión o modificación del Plan de Ordenamiento Territorial, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.2.1.3.3.1 y disposiciones complementarias del Decreto 1077 de 2015. Esta integración garantizará que las determinantes del riesgo se reflejen en las decisiones de uso, ocupación y manejo del suelo, fortaleciendo la seguridad y sostenibilidad del desarrollo territorial de Bucaramanga.
- Una vez se adelante la fase de asistencia técnica con la CDMB, conforme a lo establecido en el parágrafo del artículo 473 del Acuerdo 011 de 2014, y con el propósito de incorporar los resultados de los estudios detallados en el POT, se deberá realizar un análisis integral de los diferentes sectores —tanto ocupados como no ocupados— frente a la categorización del suelo. Este análisis deberá centrarse en la delimitación de suelos de protección y en la zonificación de áreas con restricción a la ocupación, considerando que cualquier reclasificación del suelo constituye una norma estructural y, por tanto, solo puede efectuarse mediante un proceso formal de revisión o modificación del POT.
- La zonificación con restricción a la ocupación prevalece sobre las demás decisiones del POT. En consecuencia, dicha zonificación debe incorporar las medidas de intervención resultantes de los estudios básicos y detallados de amenaza, y cualquier modificación a la misma solo podrá realizarse mediante un proceso de revisión del POT, en cumplimiento de las disposiciones normativas vigentes.
- La articulación de las medidas de intervención estructurales y no estructurales implica la incorporación de las obras de mitigación dentro del programa de ejecución del POT, garantizando su viabilidad técnica y presupuestal. En el caso de las medidas no estructurales, se requiere la adopción de normativa urbanística complementaria en forma de restricciones o condicionamientos al uso del suelo. Estas acciones conllevan la revisión y ajuste de los contenidos del POT, a fin de asegurar la coherencia entre la gestión del riesgo y el modelo de ocupación territorial.

## 7 ESPACIO PUBLICO DE ARTICULACIÓN Y ENCUENTRO



Hacen parte de este subsistema todos aquellos espacios públicos de carácter permanente destinados a la recreación, esparcimiento, ocio y encuentro ciudadano, adscritos al uso colectivo, constituido por zonas verdes, parques, plazas y plazoletas, denominado espacio público efectivo; elementos que tienen una articulación directa con la estructura ecológica principal.

### 7.1 REGLAMENTACION ASOCIADA AL ESPACIO PÚBLICO. POT 2G.

La reglamentación en torno al espacio público define los lineamientos normativos y de planificación que garantizan su consolidación como escenario de encuentro, integración social y equilibrio ambiental. A través de las disposiciones del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, se orienta la generación, recuperación y cualificación de parques, plazas, plazoletas y demás espacios de uso colectivo, promoviendo su articulación con la estructura ecológica principal y asegurando su función como eje fundamental en la transformación y revitalización urbana.

Estos principios se concretan en los objetivos, políticas y estrategias que acompañan la visión del POT, desarrollados en el siguiente numeral.

#### 7.1.1 Visión, objetivos, políticas y estrategias POT

El Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 establece como uno de sus ejes principales de la visión LA DIGNIFICACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO como eje articulador de la transformación y la revitalización de la ciudad. Como parte de los objetivos y estrategias define la consolidación del espacio público como elemento articulador de la transformación de la ciudad, integrando la estructura ecológica, la incorporación de lineamientos y normas los cuales se orientan a la ocupación de estos espacios y la generación de más espacio público, así como a la recualificación del existente.

Tabla 24. Visión, objetivos, políticas y estrategias POT 2G

Artículo	Descripción
Visión (ART 5)	... “DIGNIFICACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO como eje articulador de la transformación y la revitalización de la ciudad..”
Política (Art 7 numeral 3)	Primacía del espacio público. Prioritario en la creación colectiva del territorio. y prima sobre los intereses particulares.
Objetivos (Art 10 numeral 1)	Consolidar el espacio público como eje articulador de la transformación de la ciudad.
Estrategia (ART.10 )	<p>a. Estructurar el sistema de espacio público y articularlo con la estructura ecológica principal.</p> <p>b. Generar nuevo espacio público y/o recualificar el existente, mediante la optimización de los perfiles viales normativos, soterración de redes de servicios públicos, la incorporación de los deberes urbanísticos para espacio público y la creación de nuevos parques entre otros, con el fin de aumentar el espacio público efectivo.</p> <p>c. <b><u>Incorporar la normativa sobre franjas funcionales de los andenes, ampliación de las zonas de circulación peatonal, accesibilidad universal</u></b> y organización del moblamiento, mobiliario urbano,</p>

Artículo	Descripción
	<p>arborización y señalización.</p> <p>d. Brindar los instrumentos normativos para el efectivo control del espacio público, evitando su invasión y propiciando su adecuado tratamiento, para que pueda ser disfrutado por todos los ciudadanos, en especial los niños, niñas, adolescentes y adultos mayores.</p> <p>e. Otorgar bonificaciones en edificabilidad para propiciar la generación de más espacio público y/o recualificación del espacio público existente.</p>

Fuente: Equipo Técnico POT

Como parte de las variables de soporte de la visión territorial, se proyecta como meta obtener un índice al menos de diez (10.0) metros cuadrados por habitante y lograr la ampliación de los estándares mínimos de calidad y cantidad del espacio público.

### 7.1.2 Normatividad, acciones, programas y proyectos definidos en el POT.

En el componente general el POT, artículos 27 a 31 se define la estructura y clasificación de los componentes del espacio público en armonía con el marco normativo nacional y regional. Para su consolidación se establecen las siguientes acciones:

La protección, conservación y preservación de las áreas del sistema orográfico o de montañas y las áreas del sistema hidrográfico, la creación de parques ecológicos, la conformación y consolidación de un anillo ecológico y paisajístico de carácter regional.

Así mismo se plantea promover las actuaciones en espacio público como parte de la inversión social generando espacios de interacción social, cultural y deportivo; en este mismo sentido proteger, conservar, preservar y construir la red de parques.

El desarrollo de mecanismos de administración y mantenimiento del espacio público, la regulación del uso y aprovechamiento económico del espacio y el fortalecimiento del proceso de recuperación y control del espacio público ocupado de manera ilegal.

Tabla 25. Clasificación de los componentes del espacio público.

SUBSISTEMA	COMPONENTES	ÁREAS	
Elementos Constitutivos	Naturales*	De preservación y conservación orográfica.	
		De preservación y conservación hídrica.	
		De Interés Ambiental	
	Construidos	Peatonal	
		Redes de Infraestructura vial	
		Vehicular	
		Modos Alternativos	
Elementos complementarios		De articulación y de encuentro	
		Para la conservación y preservación cultural y arquitectónica	
		Áreas y elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de propiedad privada incorporadas como espacio público	
		Antejardines	
Elementos complementarios	Vegetación	Natural e Intervenida	
		Mobiliario y amoblamiento urbano.	

SUBSISTEMA	COMPONENTES	ÁREAS
	Amoblamiento en zonas urbanas	Señalización

Fuente: Acuerdo 011 de 2014

En el componente urbano en los artículos 160 a 162 se señala como uno de los principales objetivos del espacio público la vinculación con los demás sistemas estructurantes, así como la generación y adecuación para potenciar beneficios Ambientales y urbanísticos. A través de la clasificación, normas y lineamientos para orientar la consolidación y ocupación.

Para el diseño y construcción del espacio público relacionado con la infraestructura peatonal (andenes), establece en los artículos 163 a 169, lineamientos y normas orientadas a la accesibilidad universal relacionadas con continuidad, tratamiento, conexión, así mismo define la aplicación de las Normas técnicas Colombianas NTC 4143 “Accesibilidad de las personas al medio físico Edificios, rampas fijas”, NTC 5610 “Accesibilidad de las personas al medio físico Señalización Táctil” así como la aplicación del Manual del Espacio público - MEP, (2008),

Incorpora en los artículos 170 a 194 las normas para las áreas de articulación y encuentro, relacionada con los criterios para la clasificación de los parques (regional, metropolitano, zonal, local y de bolsillo), así como los parámetros para la administración y manejo.

También define la obligación urbanística de provisión de espacio público como contraprestación por el otorgamiento de la edificabilidad en sectores de consolidación y renovación urbana y las cesiones públicas obligatorias para espacio público en sectores con tratamiento de desarrollo.

De otra parte, el Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, en los artículos 112,115,190,191,194 y 452 señala como instrumento de planeamiento urbanístico complementario, el Plan Maestro de Espacio Público, a través del cual se precise y priorice los proyectos que deben desarrollarse durante la vigencia del plan y las condiciones, entre otros aspectos.

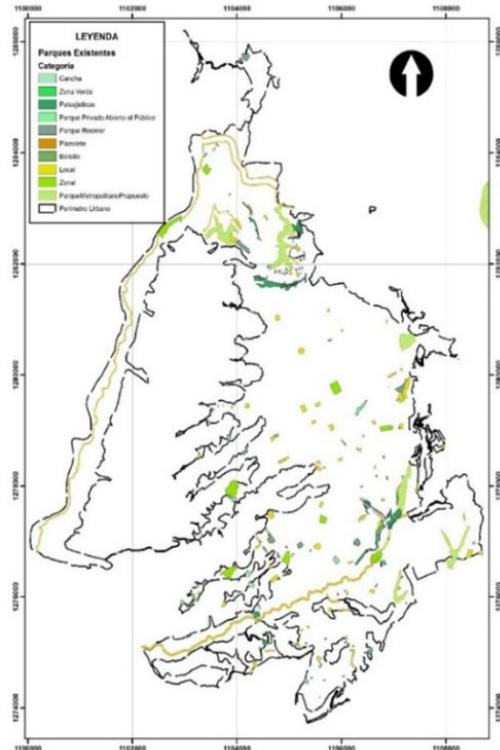
Respecto a la clasificación de los parques se define en el artículo 20 como parte de la estructura ecológica principal las áreas de articulación y encuentro entre las cuales se encuentran los parques de escala regional y los parques de escala Metropolitana. (fuera del DRMI), así mismo señala en el párrafo del artículo 175 que las áreas que sean sustraídos, para que sean destinados exclusivamente a las actividades especiales de protección de los recursos naturales, recreación y estancia. se incorporarán al suelo urbano mediante decreto del alcalde.

### 7.1.3 Cartografía.

Se localizan y delimitan en el Plano U-3 denominado sistema de Espacio Público, los elementos constitutivos del espacio público urbano. sin embargo, revisada la información se identifican algunos bienes a favor del municipio que no cuentan con asignación de atributos, caracterización de uso, tratamiento y destinación. O se encuentran identificados en el plano U-4.



Figura 23. Bienes de uso público, clasificados por Escalas.



Fuente: Acuerdo 011 de 2014

## 7.2 REGULACIONES DURANTE LA VIGENCIA DEL POT 2G, ASOCIADAS AL ESPACIO PÚBLICO.

- **Decreto Municipal No. 0200 de 2015**

A través del Decreto municipal No. 200 de 2015 se reglamenta la liquidación, pago y certificaciones del pago de los deberes urbanísticos para la provisión de espacio público como contraprestación el otorgamiento de edificabilidad en una licencia urbanística, cuyo destino es la rehabilitación del espacio público, aplicable a los sectores regulados por los tratamientos urbanísticos de renovación y consolidación en cualquiera de sus modalidades.

Así mismo se establece el procedimiento para el pago compensatorio de cesiones públicas obligatorias (Cesiones Tipo A), pago compensatorio de Cesiones Tipo A en el municipio de Bucaramanga. Cuando resulten áreas de cesión pública obligatoria inferior a dos mil metros cuadrados (2.000m<sup>2</sup>) o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio.

- **Decreto Municipal No. 089 de 2018**

Mediante el Decreto Municipal No. 089 de 2018 se adopta el estudio del Plan Maestro de Espacio Público para el municipio de Bucaramanga y se dictan otras disposiciones. Entre los objetivos se destaca:

- Precisar las condiciones para el aprovechamiento económico del espacio público

- Precisar y priorizar los proyectos para la generación de espacio público que deben desarrollarse durante la ejecución y vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial
- Definir los criterios de diseño y ubicación para el trámite y expedición de las licencias de intervención y ocupación del espacio público.
- **Decreto Municipal No. 0036 de 2019.**

Por medio del cual se modifica parcialmente y adiciona el Decreto Municipal No. 0089 de 2018, precisando las dependencias competentes y actividades de aprovechamiento económico de espacio público; los documentos para la determinación de los lugares de aprovechamiento económico del espacio público; y la retribución económica.

- **Decreto Municipal No. 0164 de 2023**

Se adopta la “Guía complementaria del Manual de Espacio Público. Accesibilidad + Urbanismo Táctico” del Plan Maestro de Espacio público de Bucaramanga.

- **Cartilla Lineamientos de diseño para el Componente de accesibilidad al medio físico - 2023**

Orientada a implementar los principios de diseño universal y los lineamientos de diseño y construcción del espacio público.

- **Lineamientos de diseño para el Componente de accesibilidad al medio físico - 2023 – Compendio.**

Actualiza la Guía complementaria del Plan Maestro de Espacio Público de Bucaramanga, Accesibilidad + Urbanismo Táctico, mediante la recopilación de las normas nacionales y municipales vigentes para facilitar su aplicabilidad.

- **Norma Técnica Colombiana - NTC 6047**

Accesibilidad al medio físico, espacios de servicio al ciudadano en la administración pública.

- **Acuerdo Metropolitano No. 005 de 2016 y No. 008 de 2018.**

A través de los Acuerdos Metropolitanos No. 005 de 2016 y No. 008 de 2018 se adicionan los numerales 32,33, 34, 35 y 40 a las tablas del Sistema de Parques Metropolitanos propuesta en el Artículo 21 del Acuerdo Metropolitano No. 013 de 2011 destinadas a conformar el sistema de parques metropolitano, en jurisdicción del municipio de Bucaramanga, en suelo clasificado como urbano y rural. Definidos así:

**Tabla 26. Parques incorporados en los Acuerdos Metropolitanos No. 005 de 2016 y 008 de 2018**

PM	NOMBRE	AREA APROX (HA)	TIPO
32	Parque el Agua – Fase I y II	2.60	PARQUE
33	Parque del Agua Fase III	2.27	PARQUE
34	Parque La Rosita	389,88	PARQUE
35	Parque de los Cerros Orientales	109.17	PARQUE
40	Parque Contemplativo La Ceiba	1.81	PARQUE

Fuente: Equipo Técnico POT

Es importante señalar que los parques del Agua fase I, II y III, se encuentran delimitados en el POT con Área Dotacional donde se permite los parques privados abierto al público. El parque La Rosita y Parque de los Cerros Orientales, se localizan en suelo de protección en la categoría de Distrito Regional de Manejo Integrado. Su intervención requiere el trámite ante la autoridad Ambiental.

El parque contemplativo La Ceiba, identificado a la fecha como parque Encantado corresponde a una reclasificación de zona verde a parque.

Cabe señalar que los parques metropolitanos son indicativos en los términos del parágrafo único del Acuerdo Metropolitano No. 013 de 2011

### **7.3 SEGUIMIENTO AL ESPACIO PUBLICO DE ARTICULACION Y ENCUENTRO EN EL AREA URBANA.**

El seguimiento al espacio público efectivo para la ciudad de Bucaramanga, se realiza a través de un análisis espacial, la recopilación y validación de información por parte del DADEP y diferentes dependencias de la administración.

En este sentido, se orienta el seguimiento a identificar la dinámica del espacio público de articulación y encuentro en el área urbana desde la perspectiva de: generación, mejoramiento, gestión y sostenibilidad durante la vigencia del Plan de Ordenamiento.

#### **7.3.1 Actualización de áreas habilitadas para espacio público efectivo en el perímetro urbano.**

De acuerdo con las intervenciones de zonas para parques de uso público según proyectos aprobados por la Secretaría de Planeación, la generación y habilitación de nuevos espacios para la convivencia producto de cesiones en actuaciones de licencias urbanísticas, así como la exclusión de áreas por intervenciones viales, durante los años 2015 a 2020 se actualizan 13 polígonos de espacio público en diferentes sectores de la ciudad, distribuidos en 1 plazoleta, 2 zonas verdes y 10 parques que suman 121.337,26 metros cuadrados.

**Tabla 27. Actualización de áreas habilitadas para espacio público efectivo. 2015-2020.**

AÑO	DIRECCION	AREA (m2)
2014	POT	2.367.260,00
2015	Parque Carlos Virviescas	28.000,94
	Plazoleta Neomundo	3.821,00
	P. de las Hormigas	(4.886,60)
2016	P. de las Mojarras	46.283,90
	Plazoleta. Quebrada Seca	7.597,00
	P. Quebrada la Iglesia (Parque lineal)	-
	Zonas verdes Puente la Novena.	2.411,00
2018	Parque de los sueños - Ciudadela Boca Pradera	5102,6
	Parque del Obelisco	1356,38
	Parque Teatro verde	2027,91
2020	Reserva Inmaculada 1. zonas verdes	16.633,98
	Reserva Inmaculada 1. cesión tipo A	6.200,15
	Norte Club Tiburones 1,	6.789,00

Fuente: Equipo Técnico POT

De otra parte, se reporta por el DADEP en el año 2021, la identificación de los espacios que fueron habilitados para el uso y goce de la población, equivalente a 21.573,41 metros cuadros y durante el año 2022 un área de 47.885,08 metros cuadrados.

Tabla 28. Actualización de áreas habilitadas para espacio público efectivo. 2021 y 2022

AÑO	DIRECCION	AREA (m2)
2021	Parque Plaza Guarín cra 33 y cra 33a entre calle 32 y calle 34	3.576.93
	Parque Deportivo Cristal Bajo cra 15 con calle 127 <sup>a</sup>	2.600,00
	Parque Los Edecanes calle 36 y 37 con cra 12	692.77
	Gimnasios y escenarios deportivos Bosques del Cacique cra 60 calle 87	123.45
	Gimnasios y escenarios deportivos Brisas del Mutis cra 11 - calle 60 bis	719.20
	Parque Café Madrid cra 8 <sup>a</sup>	2.587,00
	Parque Deportivo Cristal alto cra 19 a calle 123	762,00
	Parque La Ceiba calle 35 con cra 41	3.997.13
	Parque Granjas de Provenza cra 21b entre calle 112 y 115	3.991,64
	Retazo Urbano AMB - Café Madrid	75,00
	Gimnasios, juegos infantiles y escenarios deportivos 20 de Julio	35.40
	Gimnasios y escenarios deportivos Villa Helena II calle 16 N cra 24	146.89
	Cancha El Porvenir II- La Antena	1.226,00
	Cancha Urbanización La Inmaculada	520,00
	Cancha Urbanización Campo Madrid	520,00
	<b>Total año 2021</b>	<b>21.573,41</b>
2022	Bosques Lagos del Cacique	33.685,08
	Cancha Bombonera	7.400,00
	Parque la Feria	6.300,00
	Zona verde Batuto	500,00
	<b>Total año 2022</b>	<b>47.885,08</b>

Fuente: Equipo Técnico POT

### 7.3.2 Espacio público recibido.

Como espacio público recibido se reporta en el año 2021 por parte del DADEP <sup>1</sup> la actualización de las áreas de cesión recibidas de las urbanizaciones y sectores tales como: Estoraques, Regadero Norte- Villa Helena, Mutis, La Joya, Villa Rosa, Reserva la Inmaculada, Norte Club Tiburones, Paseo la Feria, Ciudadela Real de Minas y Fontana, de las cuales se identifica un área de **257.729,95** metros cuadrados para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas.

Tabla 29. Áreas de cesiones recibidas DADEP 2016-2019.

No	Nombre	Área (m2)	Total General (m2)	Área EP (m2)
1	Estoraques	48932.87	Zona verde 28285.98 m2. Vías peatonales 20646.89	28.285,98
2	Regadero Norte - Villa Helena	18192.25	Zona Verde 7044.50 m2 Vías Peatonales 5414 m2 Zona Comedor Infantil 780 m2 Zona de Protección 4953.75 m2	7.044,5
3	Mutis	14959	Zona verde 12533 m2. vías peatonales 2426 m2	12.533
4	La Joya	20023	Zona verde 205. m2. vías peatonales 19818	205
5	Villa Rosa	169943	Zona Verde 142903 m2. Vías Peatonales 27040 m2	142.903

<sup>1</sup> oficio con consecutivo DADEP 444-2021

No	Nombre	Área (m2)	Total General (m2)	Área EP (m2)
6	Reserva la Inmaculada	75276	C1 Dmi 14029.34 afectación 475.28 zonas verdes 5427.24 andenes 402.62 C2 afectación 302.72 zonas verdes 2062.91 andenes 755.91 C3 zonas verdes 308.28 andenes y vias 746.71 C4 andenes 1706.02 C5 zonas verdes 692.85 C6 andenes y vias 857.49 C7 zonas verdes 11.71 andenes y vias 1659.97 C8 cesión tipo A 3202.1 C9 cesión tipo A 2998.05 C10 afectación 21.74 Dmi 29369.44 vias 1499.37 zonas verdes 6891.15 C11 vias 272.42 zonas verdes 964.20 C12 vias 339.84 zonas verdes 275.64	16.634,16
7	Norte Club Tiburones	14203.92	Lote 2 afectación vial 3071.17 lote 3 afectación vial 54.94 lote 4 1493.04. lote 5 696.75 lote 6 afectación AMBiental 8888.02	2.189,79
8	Paseo La Feria	43030	Área 01 espacio público 4533 área 02 espacio público 2256 área 03 espacio público 486 área 04 colegio 1258 área 05 escarpa 5564 área 06 vias 10456 área 07 ocupada 3613 área 08 ocupada 5610 área 09 ocupada 5524 área 10 ocupada 575 área 11 ocupada 3155	7.275
9	Claveriano	8012.19	Globo 1 208.69, Globo 2 6613.64 Globo 3 622.41, Globo 4 217.30 Globo 6 350.15	0
10	Urbanización Bavaria II	28760.33	Lote P 9997.63 m2, Lote Q 5216.76. Espacio 13545.94 m2	0
11	Villas de San Ignacio	2380	2380 m2	0
12	Lote 12C- Parque Ciudad Bolívar	5678.52	5678.52 m2	5.678,52
13	Lote 9A-4 Calle de los Estudiantes	2493	2493 m2	2.493
14	Lote No.2 Centro Agrupado Café Madrid	1526.7	1526.7 m2	0
15	Área afectada Estación de Ferrocarril Café	3403	3403 m2	0
16	Plazoleta central Plaza Mayor	3028	3028 m2	3.028
17	Vía Circunvalar Interna Plaza Mayor	733	733 m2	0
18	Caminodromo Fontana	29460	29460. Lote 10 Caminodromo 6.960,95 Cesión Tipo A.	6.960,95

Fuente: DA DEP - 2021

En el marco de los procesos de licencias urbanización y/o proyectos urbanísticos generales de predios urbanizables sin urbanizar en suelo urbano, con tratamiento de desarrollo, se identificaron zonas de cesión públicas obligatorias para espacio público efectivo equivalente a 11.306,13 metros cuadrados.

Tabla 30. Zonas de Cesión Obligatorias

Año	Proyecto.	Área (m2)	Ha.	Descripción	Cesión Esp. público (m <sup>2</sup> )
2015	Proyecto Campo Madrid. Lote 8. 300-379609	4.528,60	0,45	Acta de Entrega DAEP. Julio 16 de 2015. Proyecto Campo Madrid - INVISBU	6.528,60
	Proy. Campo Madrid. Lote 9, 300-379610	2.000,00	0,20		

Año	Proyecto.	Área (m2)	Ha.	Descripción	Cesión Esp. público (m <sup>2</sup> )
2017	Proyecto Altos de Marvili. Transversal 21 Número 36 N – 26 Barrio Colorados	2.453,73	0,25	LICENCIA 68001-1-17-0058 CESIONES PUBLICAS ESPACIO PUBLICO. 1.673 Metros cuadrados. EQUIPAMIENTOS 780,73 Metros cuadrados.	1.673,00
2017	Forestal Verde número catastral 68001-01-04-0413-0005, matrícula inmobiliaria 300-88691 denominado Lote "El Angelino	4.075,55	0,41	Proyecto Urbanístico Floresta Verde Condominio. Espacio Público 2.778,71. Equipamiento 1.296,73 metros cuadrados.	2.778,71
2017	Norte Club Tiburones II	2.930,06	0,29	Proyecto Urbanístico. Espacio público 1.998,82 m <sup>2</sup> y equipamiento 931,24metros cuadrados.	1.998,82

Fuente: Equipo Técnico POT

También se registra la incorporación de la cesión Tipo A – El Tejar, con un área de 22.388,22 metros cuadrados, (2.23 has) ubicado en el sector norte de la urbanización El Tejar en el año 2019, y la ejecución del proyecto de parque denominado Bosque del Cacique en la referida zona. Predio transferido a favor del Municipio de Bucaramanga, en cumplimiento a fallo judicial.

### 7.3.3 Gestión para la consolidación del inventario de bienes del municipio.

Con fundamento en la gestión realizada por el DADEP frente a la consolidación del inventario de bienes del municipio, que permite conocer el patrimonio de la ciudad en cuanto a sus bienes de uso público, se registra el recibo, incorporación y transferencia derivados de actuaciones tales como compraventa, donaciones, cesiones, entregas y otros.

#### 7.3.3.1 Predios de uso público incorporados y transferidos al patrimonio inmobiliario de municipio.

Para el año 2021 se registra la incorporación al patrimonio inmobiliario del municipio, 27 predios de zonas de uso público correspondiente a zonas verdes, parques, canchas, zonas de protección, vías vehiculares, vías peatonales de los proyectos urbanísticos La Esperanza II, III y San Luis por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante las Resoluciones No. 200 de 2021, Resolución No. 124 de 2021 y Resolución 097 de 2021.

En la tabla se puede observar la cantidad de metros cuadrados que se han recibido por cada urbanización para espacio público efectivo equivalente a 11.100 metros cuadrados.

En igual sentido, se encuentra el listado de inmuebles cuyo titular de derecho de dominio es el extinto Instituto de Crédito Territorial ITC, que pueden ser transferidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio bajo las diversas modalidades, en el marco del convenio interadministrativo de cooperación No. 1.027 de 2020, con destino a uso público. Es importante señalar que algunas de estas áreas se encuentran espacializadas en los planos U-3 y U-4 que hacen parte integral del plan de ordenamiento, con atributos asignados como zona verde

Tabla 31. Inmuebles de Dominio del ICT

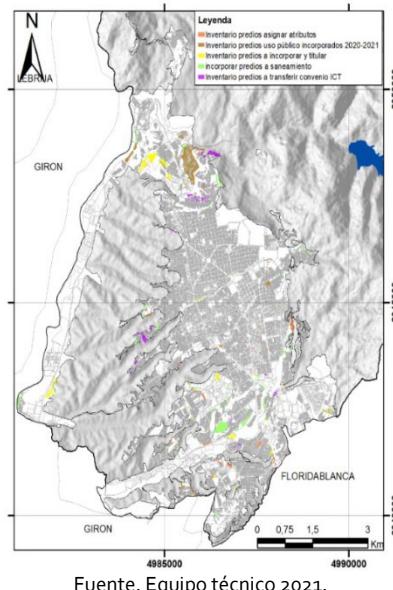
Resolución No. 200 del 30 de julio de 2021 – Proyecto Urbanístico La Esperanza II		
Tipo de zona	No. de zona por tipo	Área a individualizar
Zonas verdes	6	5.020,00
Parque	1	830,00
Cancha Múltiple	1	390,00
Resolución No. 124 del 28 de mayo de 2021 – Proyecto Urbanístico San Luis		
Zonas verdes	No. de zona por tipo	Área a individualizar
Zonas verdes	6	3.954,00
Parque	1	906,00

Fuente: Equipo Técnico POT

#### 7.3.3.2 *Inventario de predios a sanear*

Se identifica por parte del DADEP información de 449 predios que requieren adelantar proceso de saneamiento registrados en la oficina de Hacienda y Valorización del municipio, que presentan las siguientes situaciones: a) predios en los que el municipio registra como propietario sin serlo, b) inmuebles que efectivamente son propiedad de municipio sin embargo no han sido incorporados ya que requieren adelantar procesos de saneamiento.

Figura 24. Gestión para la consolidación del inventario de bienes del municipio, 2021 (incorporación, trasferencia, titulación, saneamiento, atributos) Dadep 2016-2021



Fuente. Equipo técnico 2021.

#### 7.3.3.3 *Avance en la implementación de esquemas de administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del Espacio Público*

De conformidad con lo previsto en el Guía Acciones complementarias al espacio público que hace parte integral del Plan Maestro de Espacio público adoptado mediante el Decreto 089 de 2018, modificado por el 036 de 2019 se adelantaron acciones por parte de las diferentes dependencias de la administración respecto a la implementación de Ventas Reguladas en el Espacio Público, para los sectores: Centro, San Francisco y Cabecera; con la implementación del sector Centro de la ciudad en el año 2019 de conformidad con los lineamientos para su localización.

Así mismo, durante el año 2021, en desarrollo de los numerales 9 y 10 del artículo 28 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 y el artículo 40 de la Ley 2079 de 2021 se adelanta la creación de un marco regulatorio para la gestión del espacio público orientado a la consolidación de los siguientes instrumentos:

- Actos administrativos de carácter particular
- Contrato de administración, mantenimiento y aprovechamiento
- Convenios para la administración de zonas de organización y mejoramiento del espacio público

De otra parte, se considera necesario articular desde el plan de ordenamiento algunos aspectos, relacionados al tema como:

- Ampliar el tipo de productos permitidas en las ventas sobre espacio público en casetas como: marroquinería, bisutería, entre otros y actividades de publicidad exterior visual, punto de información y difusión de eventos institucionales. (artículo 188. Casetas en espacio público).
- Articular en el POT con lo señalado en el Plan Maestro de Espacio Público, respeto a las competencias en relación a la definición de los lugares en los que se pueda permitir o instalar el mobiliario de las casetas en el espacio público.
- Actualizar las disposiciones de la Ley 2.079 de 2021 (artículo 40) respecto a la exigencia de licencias de intervención y ocupación de espacio público en actos de aprovechamiento económico del espacio público.

#### 7.3.4 Evolución del índice de espacio público efectivo por habitante.

Con el objetivo de valorar la cobertura o déficit de espacio público efectivo de la ciudad se identifica para el año 2014, en parques, plazas, plazoletas y zonas verdes, una superficie de 2.282.212,66 metros cuadrados equivalente a 228.22has, distribuidos así:

Tabla 32. Índice de espacio público

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO.	FUENTE	AREA (m <sup>2</sup> )	%
Parques	Cartografía SIG, POT. Acuerdo 011 de 2014	1.179.669,71	51.69
Parques Metropolitano		282.147,00	12.36
Plazas		4.238,20	0.19
Plazoleta		3.821,00	0.17
Zonas verdes		23.463,98	1.03
Parques proyectados Metropolitanos		788.872.97	34.57
<b>TOTAL</b>		<b>2.282.212.66</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Equipo Técnico POT

Figura 25. Elementos constitutivos del Espacio Público Efectivo. \_2014



Fuente: Equipo Técnico POT

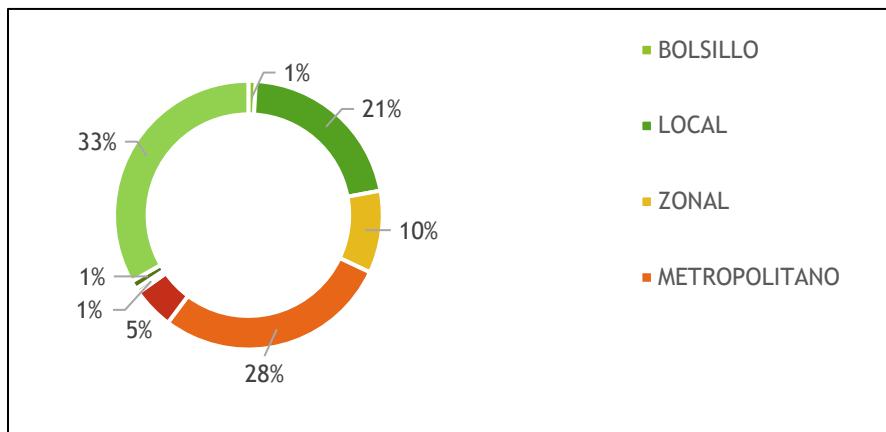
De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3.2.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015 hacen parte del Espacio público efectivo de carácter permanente el conformado por zonas verdes, parques, plazas y plazoletas. Se identifican y cuantifican en el área urbana del municipio de Bucaramanga, como elementos constitutivos del espacio público efectivo, las siguientes áreas:

Tabla 33. Elementos del espacio público

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO.		AREA (HAS)	AREA APROX (M <sup>2</sup> )	%	AREA (M <sup>2</sup> ) APROX
PARQUES	BOLSILLO	2,23	22.300	1	1.648.400
	LOCAL	53,09	530.900	21	
	ZONAL	24,87	248.700	10	
	METROPOLITANO	70,73	707.300	28	
	PARQUES RECREAR	12,54	125.400	5	
	PARQUE PRIVADO ABIERTO AL PÚBLICO	1,38	13.800	1	
PLAZOLETAS		2,51	25.100	1	25.100
ZONAS VERDES		83,25	832.500	33	832.500
TOTAL		250,6	2.506.000	100	2.506.000

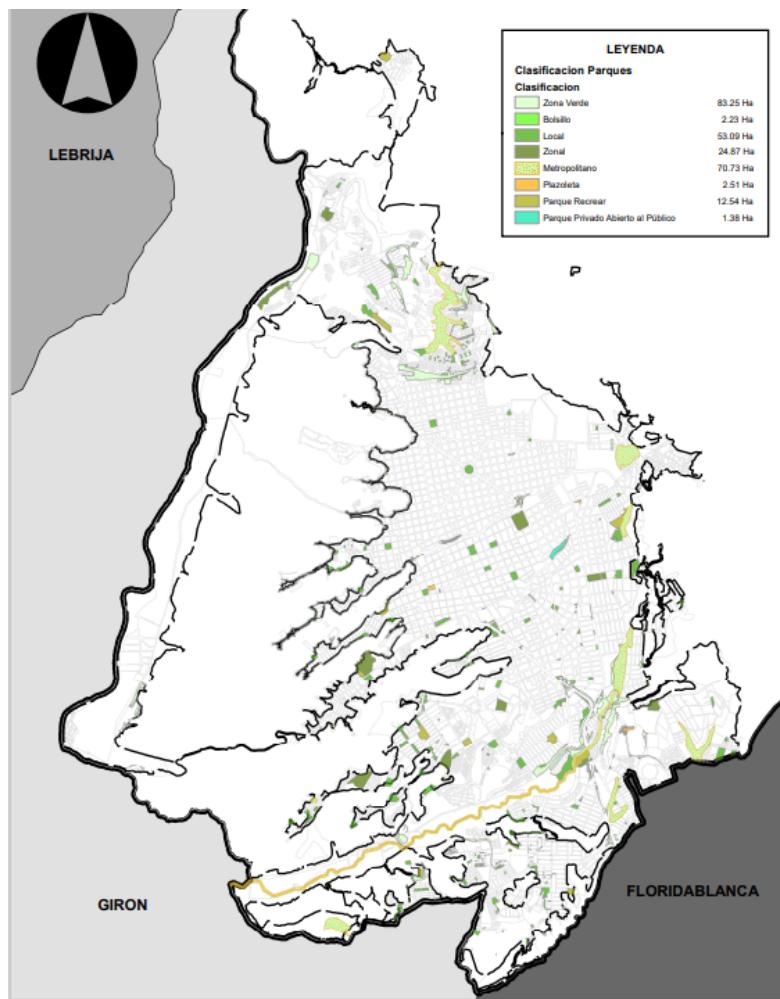
FUENTE. Equipo técnico POT – 2024 Cartografía SIG -POT

Figura 26. Elementos del espacio publico



FUENTE. Equipo técnico POT – 2024

Figura 27. identificación elementos del espacio publico



Fuente: Equipo técnico POT – 2024 Cartografía SIG -POT-2024

#### 7.3.4.1 Indicador de Espacio Público Efectivo

En cuanto al indicador de resultado que mide la cantidad de metros cuadrados de espacios de carácter permanente utilizados para el uso, goce y disfrute, con relación a cada habitante del área urbana del Municipio, se obtiene para el año 2014 la cifra de 4.38 m<sup>2</sup>/hab a partir de las siguientes variables para su cálculo

Tabla 34. Indicador de espacio público - 2014

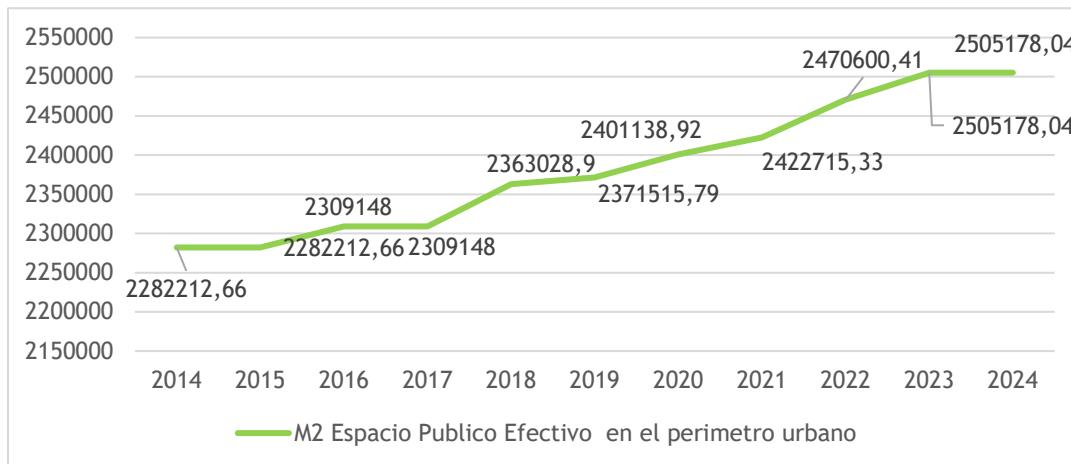
INDICADOR	FORMULA	CALCULOS*		UNIDAD
ESPACIO PUBLICO EFECTIVO POR HABITANTE	$EPE = \frac{EPEU}{TPU}$	Área de espacio público efectivo en el perímetro urbano	2.282.212,66	m <sup>2</sup>
		Total población urbana (cabecera 2014)	520.917	Hab
		<b>ESPACIO PUBLICO EFECTIVO POR HABITANTE</b>	<b>4.38</b>	<b>m<sup>2</sup>/hab</b>

Fuente: Equipo Técnico POT

Durante la vigencia de plan se observa:

Respecto a la variable de “área de metros cuadrados de espacio público”, se registran durante la vigencia del POT la consolidación y generación de nuevos espacios públicos para la convivencia, evidenciando un incremento pasando de 2.282.212,66 metros cuadrados en el año 2014 a 2.505.178,04 metros cuadrados en el año 2024. Equivalente a 222.965,38 metros cuadrados adicionales. (22.29 hectáreas).

Figura 28. Evolución del área de espacio público efectivo en el perímetro urbano.



Fuente: Equipo Técnico POT.

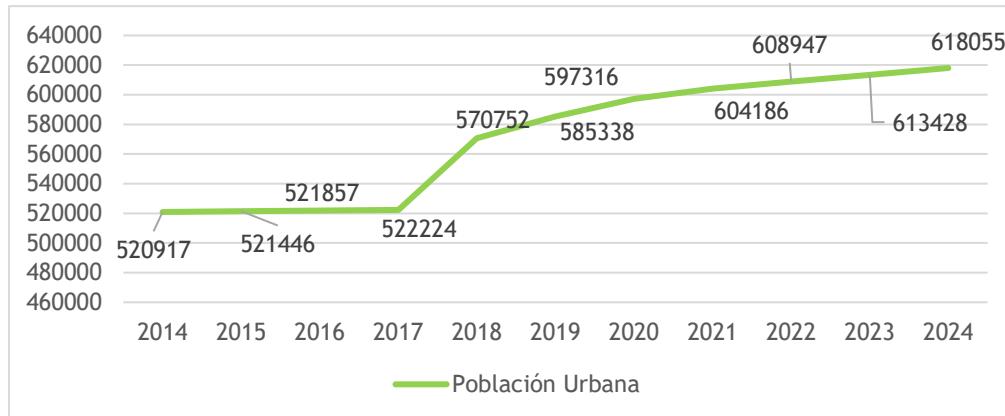
#### 7.3.5 Total, Población Urbana.

Con relación a la variable de población se aprecia un crecimiento inter censal de acuerdo con la información del Censo de población y vivienda 2018, respecto a las proyecciones del censo general del año 2005, base de las estimaciones del POT 2014-2027 con incidencia

en el indicador de espacio público por habitante, pasando en el año 2014 de 520.917 habitantes, al año 2024 con 618.055 habitantes en la cabecera municipal según censo proyecciones del año 2018.



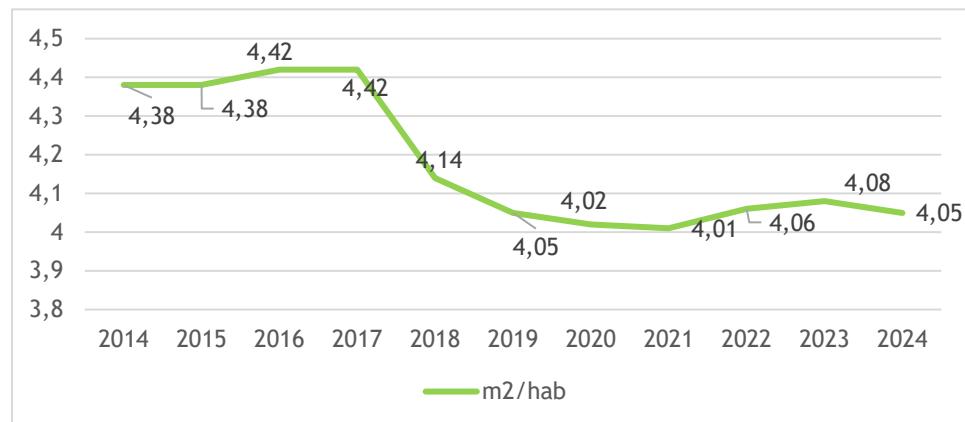
Figura 29. Total, Población urbana.



Fuente: Proyecciones Dane 2018. Cabecera municipal.

De acuerdo con los datos de metros cuadrados de espacio público efectivo en el área urbana respecto a la población, se obtiene para el año 2024 un valor de 4.05 m<sup>2</sup>/hab, con una disminución del indicador durante la vigencia del Plan de ordenamiento respecto a la línea base establecida para el año 2014 de 4.38 m<sup>2</sup>/hab.

Figura 30. Evolución del índice de espacio público efectivo por habitante. (m<sup>2</sup>/hab)



Fuente: Equipo Técnico POT – 2024

Tabla 35. Índice de espacio público efectivo por habitante 2013 - 2024 (m<sup>2</sup>/hab)

VARIABLES	Unid	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO POR HABITANTE	m <sup>2</sup> /hab	4,65	4,38	4,38	4,42	4,42	4,14	4,05	4,02	4,01	4,06	4,08	4,05

Fuente: Equipo Técnico POT – 2024

### 7.3.6 Accesibilidad y diseño universal.

El Plan de Ordenamiento incluye referencias de normas de accesibilidad y reconoce la necesidad de eliminar barreras físicas. Sin embargo, al haberse formulado antes de la plena implementación de la Ley Estatutaria 1618 de 2013 y sin incorporar expresamente la NTC 6047 vigente desde 2014, no refleja integralmente los estándares actuales de accesibilidad universal.

La normativa no es explícita respecto al uso de guías táctiles, superficies antideslizantes, descansos en tramos de pendientes, ni sistemas de contraste visual y podotactil, ya que remite al MEP (2008). La aplicabilidad de estas disposiciones presenta limitaciones importantes derivadas del marco normativo de referencia, ya que el MEPB vigente fue expedido en 2008, es decir, previo a la aprobación de la Ley Estatutaria 1618 de 2013, que establece disposiciones específicas para garantizar el ejercicio pleno de los derechos de las personas con discapacidad.

### 7.4 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

El POT, conforme a la Ley 388 de 1997 y al Decreto 1077 de 2015, desarrolla los lineamientos del espacio público en los componentes general y urbano, pero no define criterios específicos para el componente rural.

El modelo territorial concibe el espacio público como un elemento estructurante, transformador y articulador entre los sistemas urbanos y el sistema natural, estableciendo en consecuencia políticas, objetivos, estrategias y normas orientadas a su adecuada clasificación, manejo y gestión.

Como resultado de la gestión y consolidación de la información territorial, se resalta la identificación, depuración y saneamiento de áreas y predios de uso público, destinados a zonas verdes, parques, canchas, zonas de protección y vías, realizadas durante la vigencia del Plan. Asimismo, se efectuó la actualización de la capa oficial de espacio público, conforme con los reportes emitidos por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) para el año 2022.

El análisis de la evolución del espacio público efectivo muestra un incremento sostenido en su superficie, que pasó de 2,28 millones de m<sup>2</sup> en 2014 a 2,50 millones de m<sup>2</sup> en 2024, equivalente a 22,29 hectáreas adicionales. Este aumento responde a la gestión y habilitación de nuevas áreas incorporadas al sistema de espacio público, destinadas a fortalecer la accesibilidad, recreación y calidad ambiental urbana.

De acuerdo con la información disponible para la vigencia del Plan de Ordenamiento, el indicador de espacio público efectivo para Bucaramanga en el año 2022 se estima en 4,06 m<sup>2</sup> por habitante, evidenciando una disminución frente al valor registrado en 2014 (4,38

m<sup>2</sup>/hab). Esta reducción obedece principalmente al incremento poblacional reportado en el Censo Nacional de Población y Vivienda del DANE (2018), el cual impacta directamente la relación área–habitante utilizada para el cálculo del indicador.

A partir de la revisión efectuada y en coherencia con la visión del modelo territorial, se recomienda:

- Verificar y actualizar las áreas y predios habilitados como espacio público efectivo, asegurando su incorporación a la cartografía oficial del Plan de Ordenamiento conforme con su clasificación y escala. Asimismo, asignar los atributos correspondientes a los predios incluidos en el inventario municipal de bienes de uso público, con el fin de reflejar adecuadamente su aporte al indicador de espacio público efectivo.
- Incorporar los parques metropolitanos adicionados al Acuerdo Metropolitano 013 de 2011 mediante los Acuerdos 005 de 2016 y 008 de 2018 —Parque del Agua (Fases I, II y III), La Rosita, Cerros Orientales y Parque Contemplativo La Ceiba—, reconociéndolos como determinantes de ordenamiento territorial de acuerdo con la normatividad metropolitana vigente.
- Articular las disposiciones del POT con los proyectos y acciones priorizadas en el Plan Maestro de Espacio Público (PMEP), adoptado mediante el Decreto Municipal 089 de 2018, de manera que se fortalezca la generación, consolidación y sostenibilidad del sistema de espacio público urbano.
- Incorporar los urbanismos tácticos como instrumento de recuperación, activación y apropiación social del espacio público, promoviendo intervenciones temporales, de bajo costo y alto impacto en sectores con déficit de espacio accesible y recreativo.
- Articular las disposiciones del POT con el PMEP en relación con las ventas reguladas y demás mecanismos de aprovechamiento económico del espacio público, garantizando su compatibilidad con los principios de funcionalidad, seguridad y uso colectivo.
- Desarrollar lineamientos específicos para el componente rural, que permitan identificar los elementos constitutivos del espacio público rural y su relación funcional, ambiental y social con el espacio público urbano, en el marco de la integración territorial.
- Fortalecer los mecanismos de identificación, registro y reporte anual de las cesiones urbanísticas recibidas o habilitadas, con el propósito de consolidar su seguimiento, contabilización dentro del espacio público efectivo y actualización periódica del indicador por habitante.



## 8 MOVILIDAD.

La movilidad se entiende como el conjunto de desplazamientos de personas y bienes que se realizan dentro del área urbana, rural y los municipios que conforman el área metropolitana, integrando de manera jerarquizada e interdependiente los modos de transporte – motorizados y no motorizados, públicos y privados-.

### 8.1 REGLAMENTACIÓN ASOCIADA A MOVILIDAD - POT 2G.

La reglamentación en materia de movilidad establece los parámetros normativos y de planificación que orientan el desarrollo de un sistema de transporte articulado, eficiente y sostenible. En el marco del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, se definen las disposiciones para consolidar una infraestructura vial y de transporte multimodal, capaz de garantizar la accesibilidad, la conectividad urbana y rural, y la integración de los diferentes modos de transporte de personas y carga, promoviendo con ello una movilidad eficiente, segura, accesible, competitiva y coherente con el modelo de ocupación territorial, generando equidad y calidad de vida para los ciudadanos.

Sobre esta base, el POT formula objetivos, políticas y estrategias que buscan modernizar la movilidad del municipio, los cuales se presentan a continuación.

#### 8.1.1 Visión, Objetivos, políticas y estrategias POT 2G (Corto, mediano y largo plazo)

El POT establece, como parte de su visión territorial, el eje de la movilidad moderna y multimodal. Esta infraestructura busca impulsar la productividad, facilitar los flujos de conocimiento y lograr una distribución equilibrada de las actividades productivas con los usos residenciales. Todo esto se articula mediante los siguientes objetivos, políticas y estrategias:

Tabla 36. Visión, objetivos, políticas y estrategias POT 2G

Visión (Art 5)	Infraestructura de movilidad moderna y multimodal que favorece la productividad, los flujos de conocimiento y creatividad de su gente
Política (Art 7, numeral 2)	Funcionamiento sistémico. Los sistemas estructurantes del territorio, conformados <u>por la movilidad</u> , el espacio público, los equipamientos y la estructura ecológica principal, son explícitamente complementarios y se refuerzan mutuamente en aras de una mayor eficiencia y efectividad en el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo y de los recursos naturales del municipio de Bucaramanga.
Objetivos (Art 11, numeral 1) (Art. 12 numeral 1)	Mejorar las condiciones de <u>conectividad y accesibilidad</u> de los ciudadanos y de las actividades económicas  <i>a) Integrar la planificación municipal con la regional y metropolitana.</i>
Estrategia (Art 11, numeral 1, literal a,f)  (art 12, numeral 1, literal b)	<i>Crear el sistema de movilidad donde se articulan la infraestructura vial con los medios de transporte y la red de estacionamientos.</i>  <i>Articular los componentes del sistema de movilidad con los del sistema de espacio público.</i>

	<i>Incorporar los proyectos de trascendencia regional, en especial los relacionados con la movilidad regional, interconexión y paso del tráfico nacional e infraestructuras de servicios públicos regionales.</i>
--	---

Fuente: Equipo Técnico POT



De lo anterior se observa que la Visión, políticas, objetivos y estrategias formulados en el POT 2014, apuntaron a que Bucaramanga como eje principal del desarrollo del área metropolitana, sea la integradora funcional y operativa del desarrollo, en concordancia con las estrategias que proponen la articulación de la infraestructura vial de la región, con el transporte público y estas a su vez, con el espacio público que de alguna manera, ha tenido logros importantes con los proyectos ejecutados.

### 8.1.2 Normatividad, acciones, programas y proyectos definidos en el POT.

El Plan de ordenamiento territorial, establece las escalas del modelo territorial asociadas a la movilidad, en los niveles Regional, Metropolitano y Municipal, a través de la reorganización de la estructura territorial conformada por los sistemas de equipamientos, movilidad y ambiental, así también como la forma de ocupación del suelo.

Con relación al sistema de movilidad, Integra de manera jerarquizada e interdependiente los modos de transporte de personas y carga con los diferentes tipos de vías y espacios públicos de la ciudad y el territorio rural con la intención de garantizar la conectividad entre centralidades y estas a su vez con la región y el país, así mismo la conectividad con lo rural e identifica sus componentes así:

1. Subsistema de infraestructura vial general.
2. Subsistema de transporte.
3. Subsistema de estacionamientos y parqueaderos.

Define el Subsistema de infraestructura vial general, el constituido por la red o infraestructura entre áreas urbanas y rurales del municipio y a su vez con las redes viales regionales y nacionales y las clasifica así:

1. Vías Nacionales y Regionales. Corredores viales pertenecientes a la red vial regional y nacional, que permiten la accesibilidad y conexión funcional interurbana del municipio de Bucaramanga y su área metropolitana.
2. Vías Urbanas. Compuesto por la red de vías que articulan las áreas urbanas y de expansión urbana del municipio que pueden ser arterias, locales y peatonales.
3. Vías Rurales. Denominadas veredales o de tercer orden, que son aquellas que unen la cabecera municipal con los corregimientos, veredas, suelos suburbanos y parcelaciones de vivienda; se clasifican en vías veredales primarias, vías veredales secundarias y caminos veredales.

El subsistema de transporte precisa que los proyectos de este subsistema que se deben producir en función de los orígenes y destinos de los viajes, tanto dentro de la ciudad como entre esta y el área metropolitana, la conexión con la red de ciudades de la región y las necesidades del transporte nacional e internacional.

El subsistema de estacionamientos y parqueaderos como las áreas destinadas a estacionamientos y parqueaderos para el aparcamiento de vehículos en lugares públicos o privados.

- Sistema de movilidad urbana

El Sistema de movilidad Urbana, tiene como propósito fundamental orientar las acciones de orden económico, territorial, social, ambiental e institucional, en materia de transporte. entre sus principales objetivos se destacan:

- La mitigación de los impactos negativos del transporte de carga en el área urbana.
- El fortalecimiento de la conectividad metropolitana y regional.
- La promoción y el estímulo del uso de transportes alternativos no motorizados.
- La provisión del espacio público necesario para dichos fines.
- La garantía de la sostenibilidad financiera del Plan Maestro de Movilidad.

El sistema de movilidad urbano está conformado los Subsistemas de Infraestructura Vial, de Transporte y de Estacionamientos y Parqueaderos, integrados en un cuadro denominado componentes del sistema de movilidad urbana.

El subsistema de infraestructura vial se compone, a su vez, de tres (3) subcomponentes que incluyen los modos alternativos. Dentro de estos se encuentran la red de cables, las ciclorutas y las vías peatonales, las cuales deben considerarse conforme a las normas vigentes.

En cuanto al subsistema de estacionamientos y parqueaderos se destaca la necesidad de incluir sistemas destinados a motocicletas, bicicletas y vehículos eléctricos.

Las características y condiciones de funcionamiento de las vías urbanas se consolidan en el cuadro No 26 del Acuerdo 011, donde se clasifican las vías de acuerdo con sus funciones y requerimientos operativos. Dicho cuadro también formaliza la necesidad de reglamentar la instalación de vallas publicitarias mediante Acuerdo expedido por el Concejo Municipal.

Los artículos 103 al 106 establecen la categorización de las vías existentes, identificándolas en un listado según sus respectivas categorías. En ese sentido, se hace necesario evaluar continuamente dicho inventario de vías, con el fin de determinar la incorporación de nuevas vías en cada categoría.

En cuanto a las dimensiones mínimas de los perfiles viales, el artículo 109 define los casos en que estas pueden variar, permitiendo una mayor flexibilidad en los procesos de diseño y ejecución de proyectos. Dichos ajustes deben ser revisados conforme a las funciones y competencias de cada secretaría para su aprobación. Por su parte, los artículos 110, 111, 112-119 establecen los estándares técnicos aplicables a carriles, andenes, vías peatonales, separadores viales, ciclorutas y demás elementos que conforman la infraestructura vial urbana.

Los proyectos de infraestructura vial vehicular se encuentran definidos en el art 121 y cuadro No 28, los cuales contemplan un total de 59 proyectos, priorizados en 5 grupos, de acuerdo con su impacto funcional, jerarquía vial y nivel de servicio esperado.

El componente de infraestructura vial peatonal desarrollado en los artículos del 123 al 128 identifican y definen las características técnicas y los criterios normativos para la organización y articulación de la red peatonal urbana, incluyendo los pasos a desnivel, cruces seguros y zonas de accesibilidad universal. Asimismo, se priorizan y registran las vías peatonales que requieren intervenciones de mejoramiento y ampliación, las cuales se consolidan en el Cuadro N° 29.

El programa de Mejoramiento de los andenes, se integra a los proyectos de infraestructura complementaria, junto con la conformación de una red vial multimodal que incorpora los modos alternativos de transporte, tales como la red de ciclorutas y la red de cables aéreos, según lo establecido en el artículo 129. Estos componentes deben ser objeto de revisión y actualización periódica, conforme a las disposiciones técnicas y normativas vigentes.

En relación con las Ciclorutas, el art 131 define y delimita la red de ciclorutas para Bucaramanga, y permite realizar ajustes técnicos basados en los estudios y proyecciones elaborados durante la vigencia del plan. En este sentido, se establecen lineamientos estructurales para la localización, continuidad, y estándares operativos de dichas infraestructuras, garantizando su funcionalidad y seguridad vial.

Para la red de cables aéreos, cuyo objetivo principal es facilitar la movilidad de pasajeros en zonas con alta pendiente o de difícil acceso, se concibe como un sistema complementario al sistema de transporte masivo Metrolínea. En este marco, se identifican y priorizan tres corredores estratégicos para su desarrollo, orientados a optimizar la cobertura territorial y mejorar la conectividad intermodal.

- Subsistema de transporte

El subsistema de transporte se clasifica de acuerdo con el tipo de servicio, el objeto de desplazamiento y el tipo de vehículo empleado, en este sentido se identifican y jerarquizan las rutas en troncales, pretroncales y alimentadoras. El art 145 define las Estrategias de mejoramiento del transporte público colectivo intermunicipal, las cuales, conforme a los resultados, de su evaluación, podrán ser ajustadas y complementadas con acciones orientadas al fortalecimiento del servicio de transporte público individual, al transporte de carga y a estrategias del Componente de transporte alternativo establecidas en el presente instrumento.

- Subsistema de estacionamiento y parqueaderos.

Este subsistema se concibe como un componente esencial del sistema de movilidad urbana, dado que permite identificar y atender las necesidades de estacionamiento vehicular en coherencia con el modelo de ordenamiento territorial. Asimismo, considera la infraestructura vial y los modos de transporte existentes con el propósito de mejorar la movilidad urbana. En el marco de la vigencia del corto plazo del POT, se formularán objetivos, directrices y mecanismos de seguimiento para evaluar su implementación y efectividad.

## 8.2 REGULACIONES DURANTE LA VIGENCIA DEL POT 2G, ASOCIADAS ALA MOVILIDAD.

Las normas del orden nacional, regional, metropolitano y municipal expedidas durante la vigencia del corto plazo del POT de Bucaramanga, se orientarán bajo los siguientes lineamientos:

### 1) Normas Nacionales.

- Resolución 1885 de 2015 - Ministerio de Transporte

Por la cual se adopta el Manual de señalización vial, que establece los dispositivos uniformes para la regulación del tránsito en calles, carreteras y ciclorutas del territorio nacional. Este instrumento unifica criterios técnicos para la instalación, mantenimiento y operación de la señalización vial, con el fin de garantizar la seguridad y eficiencia del sistema de transporte.

- Guía de Ciclo-infraestructura para Ciudades Colombianas -Ministerio de Transporte 2016.

Documento técnico que define lineamientos, criterios de diseño e implementación de infraestructura para el uso seguro y funcional de la bicicleta en Colombia. Contempla recomendaciones orientadas a integrar la bicicleta en las políticas urbanas de movilidad, promoviendo un desplazamiento equitativo, sostenible y eficiente.

### 2) Normas Metropolitanas.

- **Acuerdo Metropolitano No. 033 de 2015 2026".** "Por el cual adopta el Plan Integral de Desarrollo del Área Metropolitana de Bucaramanga - "DIME TU PLAN 2016-2026".

Este acuerdo constituye el marco estratégico general del largo plazo con visión metropolitana, orientado a promover un desarrollo coordinado e integrado entre los municipios del Área Metropolitana de Bucaramanga. Plantea la formulación de estrategias comunes para el desarrollo sostenible y establece criterios de planificación territorial aplicable a los distintos niveles de ordenamiento y desarrollo urbano.

Este marco normativo posee jerarquía superior frente a los planes de ordenamiento territorial, y demás instrumentos de planificación que traten aspectos de alcance metropolitano."

- **Acuerdo metropolitano 005 de 2016** "Por medio del cual se modifica parcialmente el acuerdo metropolitano No. 013 de 2011. "

En materia de movilidad, este acuerdo incorpora ajustes y adiciones a las tablas de clasificación Vial propuestas en el Acuerdo 011 de 2011, en especial mediante la



inclusión de los numerales 66 y 67, correspondientes a los escenarios de planeación a 10,15,20 y 30 años para proyectos viales metropolitanos.

Así mismo, se actualizan los criterios técnicos establecidos en el Artículo 23 – Criterios para Asegurar la Movilidad Metropolitana, que determinan la priorización de proyectos viales (nuevos y existentes) según su horizonte de ejecución o aparición proyectada dentro del periodo de treinta años.

De acuerdo con el Art. 13 de la Ley 388 de 1997 y la estructura territorial definida en el Acuerdo Metropolitano No. 013 de 2011, los municipios que conforman el Área Metropolitana de Bucaramanga deberán incluir y delimitar en sus Planes de ordenamiento Territorial para la presente vigencia, las zonas destinadas a conformar y adecuar los proyectos que hacen parte del sistema vial metropolitano y el sistema de Parques Metropolitanos, de acuerdo con las consideraciones anteriores.

- **Acuerdo metropolitano No 010 de 2018**, “Por medio del cual se declara hecho metropolitano la implementación de la estrategia la bicicleta como medio de transporte en el área metropolitana de Bucaramanga.”

Considerando que los municipios que integran el Área Metropolitana de Bucaramanga requieren instrumentos de planeación orientados a fortalecer la movilidad sostenible, este acuerdo promueve el uso de medios no motorizados de transporte, con el fin de reducir la accidentalidad, la congestión vehicular y la dependencia del transporte privado.

En este contexto, se declara Hecho Metropolitano la implementación de la Estrategia de la Bicicleta como medio de transporte, estableciéndose como componente estructurador del Sistema de Movilidad Metropolitana. Su objetivo estratégico consiste en Mejorar las condiciones para el uso seguro, equitativo y sostenible de la bicicleta en el Territorio Metropolitano.

Este acto administrativo se constituye Norma Obligatoria General, la cual deberá ser incorporada en los Planes de Ordenamiento Territorial de los Municipios que integran el Área Metropolitana de Bucaramanga.

**Acuerdo metropolitano No 014 de 2019** “Por medio del cual se modifica el acuerdo metropolitano No. 013 de 2011”.

La modificación introducida por este acuerdo se refiere al Trazado de la Troncal Norte-Sur en el Tramo 2 comprendido entre el barrio Nueva Fontana y el Anillo vial Floridablanca – Girón. A partir de los análisis técnicos, normativos, prediales, sociales, ambientales y financieros, se determinó la inviabilidad del trazado original, proponiéndose su sustitución por el trazado Trocal El Bueno - Anillo Vial, contenido en el Acuerdo Metropolitano No. 005 de 2016.

Este nuevo trazado fue evaluado y aprobado en coordinación con los municipios del Área Metropolitana, garantizando la conectividad y la movilidad futura a nivel metropolitano, especialmente en el municipio de Bucaramanga.

En consecuencia:

El Trazado Vial incorporado en la Cartografía del Acuerdo Metropolitano No. 013 de 2011 del proyecto TNS (Tramo 2 Mutis - Anillo Vial), identificado con el código 38 en la tabla de clasificación vial metropolitana), entre la Autopista Bucaramanga—Girón (Códigos 12 y 13 en la tabla de clasificación vial metropolitana) y el sector del puente intercambiador El Bueno y el Anillo Vial" Floridablanca — Girón (Código 7 en la tabla de clasificación vial metropolitana), se remplaza por el trazado de la Troncal El Bueno — Anillo Vial (Código 67 en la tabla de clasificación vial metropolitana) adoptado en el Acuerdo Metropolitano No. 005 de 2016.

- **Acuerdo metropolitano 007 de 2022**, “Por el cual se actualiza el Plan Maestro Metropolitano de Movilidad del área metropolitana de Bucaramanga 2022-2037”

Mediante este Acuerdo, el Área Metropolitana de Bucaramanga actualiza el documento técnico denominado Plan Maestro Metropolitano de Movilidad 2011-2030, fortaleciendo el marco estratégico de articulación vial metropolitana. Los principales componentes de esta actualización se estructuran a partir de las disposiciones del Acuerdo Metropolitano 013 de 2011, en el que se establecen las directrices para la estructura territorial, los lineamientos de ordenamiento metropolitano y los planes de ordenamiento territorial de los municipios integrantes.

Asimismo, define las normas obligatorias generales que orientan la formulación de políticas, planes y estrategias de movilidad, conforme al marco territorial, principios y fundamentos expresados en los documentos técnicos denominados Planes de movilidad.

La actualización del Plan Maestro Metropolitano de Movilidad 2011-2030, ahora denominada Plan Maestro Metropolitano de Movilidad 2022-2037, consolida un instrumento estratégico de planeación con una orientación integral hacia la movilidad sostenible, incorporando objetivos, metas y políticas coordinadas con los planes de ordenamiento territorial.

Este instrumento orienta la formulación y ejecución de estrategias, programas y proyectos articulados que contribuyan a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos metropolitanos y a fortalecer la competitividad regional.

El cuanto a los demás contenidos del Acuerdo No. 013 de 2011, ésta continua vigente en los aspectos no modificados en el presente acuerdo, precisando que las soluciones planteadas y las tipologías de los perfiles viales propuestos deberán ser revisadas y ajustadas conforme a los nuevos lineamientos del Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PEMOT), en concordancia con las disposiciones del Plan Maestro Metropolitano de Movilidad 2022-2037.

De igual forma determina que las disposiciones adoptadas en el presente acuerdo no serán aplicables a las administraciones municipales vigentes al momento de su promulgación, sino a partir de la posesión de las siguientes administraciones.

- **Acuerdo metropolitano No. 006 de junio 29 de 2023** "Por el cual se declara hecho metropolitano la movilidad sostenible y el transporte público".

Mediante éste acuerdo el Área Metropolitana de Bucaramanga, declara como hecho metropolitano *"la movilidad sostenible y el transporte público"*, al considerarlo un fenómeno con efectos económicos, sociales, culturales, territoriales, políticos y administrativos, que impacta los municipios que la integran y que requiere un proceso colectivo de gestión prospectiva territorial comprometiendo a sectores gubernamentales, empresariales, sociales, académicos y a la ciudadanía metropolitana en general, para hacer de este hecho un asunto de articulación, gobernanza y fortalecimiento institucional, creando el "Consejo Metropolitano de Movilidad y Transporte", como un cuerpo consultivo para toma de decisiones en materia de planeación, prevención y reacción ante los problemas relacionados con la movilidad y el transporte metropolitano, concebido como un espacio de coordinación interinstitucional, en que participan las autoridades político-administrativas de cada municipio y se establece sus funciones.

Se entiende por movilidad sostenible, segura e incluyente, el modelo de transporte que permite a los ciudadanos su desplazamiento de manera eficiente, ágil, sustentable, segura e incluyente, buscando la reducción del tiempo destinado para ello y del impacto ambiental a través del uso de tecnologías, cuya base sean energías renovables o energías limpias, con criterios de respeto, empatía y protección de los diversos actores viales, especialmente por los más vulnerables.

La Resolución 20203040015885 de 2020 del Ministerio de Transporte, reglamentó los Planes de Movilidad Sostenible y Segura para las áreas metropolitanas, distritos y municipios, *determinando como obligación actualizar o adoptar los Planes de Movilidad Sostenible y Segura, a partir de objetivos y metas sostenibles, articulados con los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial*, garantizando la formulación y ejecución de estrategias, programas y proyectos con el fin de mejorar la calidad de vida de las personas y la competitividad de la entidad territorial.

En esta misma resolución se estableció la obligación de enmarcar los Planes de Movilidad Sostenible y Segura en la implementación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible en Colombia, para que respondan a las condiciones de conectividad, accesibilidad y desplazamiento, dando así prelación a los medios de transporte no motorizados, a la movilidad activa (peatón y bicicleta), reconociendo al transporte público como eje estructurante, y cuya operación debe contemplar tecnología de baja o cero emisiones.

La adopción de este acuerdo metropolitano y determinante en el ordenamiento territorial, establece que, en los Planes de Ordenamiento Territorial, se deberán incluir espacios adecuados para la circulación de los vehículos ciclista o de movilidad personal o movilidad urbana.

Con el fin de priorizar el diseño y construcción de corredores de ciclo infraestructura, en el Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial que hace parte del Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal, se debe tener en cuenta el listado indicativo de corredores viales que pueden contener ciclorrutas, y cuyas

franjas deben integrarse a los perfiles viales. La red indicativa de ciclorutas es la establecida en el Acuerdo Metropolitano 010 de 2018, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

En cuanto a los corredores de ciclo infraestructura existentes, dispone el acuerdo que quedan sujetos a lo dispuesto en el fallo de acción popular identificado con número de radicado 68001333301320190005900.

### 3) Fallos o sentencias judiciales

Sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Trece Administrativo oral del Circuito judicial de Bucaramanga dentro de la Acción popular con radicado 6800133330132019-00059-00 expedido el 22 de septiembre de 2022, precisa respecto al ciclo infraestructura en la parte resolutoria, lo siguiente:

*“Gestionar ante el Concejo Municipal, la revisión excepcional del POTB, en cuanto a las especificaciones técnicas de las ciclorutas (tipología, sentido vial y ubicación). En tal evento, deberá respetar el procedimiento previsto en los artículos 2015113, 2.2.2.1.2.6.2 y 2.2.2.1.2.6.3 del Decreto 1077 de que incluye mecanismos de concertación y consulta ciudadana. De escogerse esta alternativa, Se exhortará al Concejo Municipal de Bucaramanga priorizar en su agenda de debates el presente asunto, que no debe superar el término de 10 meses”.*

### 8.3 SEGUIMIENTO A LA MOVILIDAD EN EL AREA URBANA.

Después de realizar el análisis normativo del articulado del Acuerdo 011 de 2014 y el DTS, se observa que:

El Subsistema de movilidad urbana, comprende la organización de los componentes de movilidad urbana resumido en el cuadro No 25, sin embargo se deben revisar algunas inconsistencias en el subsistema de infraestructura vial y de transporte, incorporando la cicloinfraestructura como componente que se desarrolla a través de la red de ciclorutas, así mismo el Transporte Individual como componente del subsistema de transporte cuyos elementos son el transporte en bicicleta y transporte peatonal, igualmente el subsistema de estacionamientos debe incorporar los estacionamientos para bicicletas y motos, conforme a la Guía-cicloinfraestructura-Colombia 2016.

Por otra parte, en los elementos de transporte se deberá incorporar el transporte en cables aéreos.

Tabla 37. Componentes del sistema de movilidad urbana

SUBSISTEMA	COMPONENTES	ELEMENTOS	UNIDADES
INFRAESTRUCTURA VIAL	Infraestructura vehicular	vial	Clasificación Vial Malla vial arterial Malla vial local
			Tipología Vial Perfiles Normativos
		De articulación o conexión	Pasos a desnivel
			Intersecciones viales

SUBSISTEMA	COMPONENTES	ELEMENTOS		UNIDADES
	Infraestructura vial peatonal	Red de vías peatonales		Vías peatonales exclusivas. Vías de prioridad peatonal. Andenes con sus franjas de circulación peatonal y ambiental o de amoblamiento (mejoramiento y ampliación para tráfico calmado). Pasos a desnivel (túneles y puentes peatonales).
	Ciclo infraestructura	Red de ciclorutas		. Ciclorutas . Ciclo bandas
TRANSPORTE	Transporte de Carga	Plataformas logísticas		
	Transporte de pasajeros	Transporte público masivo	Sistema Integrado de Transporte Público	Rutas Terminales Estaciones Portales, patios y talleres Paraderos Vehículos
		Transporte público colectivo		Urbano Intermunicipal
		Transporte público individual	Urbano Intermunicipal	
		Transporte particular	Urbano Intermunicipal	
	Transporte Individual	Transporte vehículos no motorizados (Bicicleta, Patineta)	Urbano Intermunicipal	
		Transporte peatonal	Urbano	
ESTACIONAMIENTOS Y PARQUEADEROS	En predios privados y bienes fiscales (en superficie, edificaciones especializadas en altura y/o subterránea). En espacio público en superficie o subterráneo bajo parques o plazas.	Estacionamiento para vehículos Estacionamiento para motos Estacionamiento para bicicletas		Urbano Intermunicipal

Fuente: Acuerdo 011 de 2014

Para las Dimensiones mínimas de los perfiles viales, el POT concreta en el artículo 109º los casos en que ellas eventualmente podrían variar, hecho que facilita procesos y no limita el desarrollo de proyectos que se requieran atender por diferentes situaciones particulares, sin embargo, se debe considerar la competencia de la secretaría de planeación, con respecto al procedimiento.

Los estándares de carriles, andenes, vías peatonales, separadores viales, ciclorutas se encuentran reglamentados con cada uno de sus componentes y la manera de aplicarlos correctamente, no obstante se recomienda actualizar a la norma vigente que para este caso es la Resolución 1885 de 2015, Manual de señalización vial 2015, la Guía Cicloinfraestructura Colombia 2016 y el Manual para el diseño y construcción del espacio público de Bucaramanga (MEPB) o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

Por otra parte, el POT 2014 contiene un inventario de los Proyectos de infraestructura vial vehicular que se pretenden ejecutar en la vigencia del POT, es por eso que en el artículo No 121 se incorporan 59 proyectos y los clasifica por grupos de ejecución, para su seguimiento se requirió evaluar el estado actual de cada uno de ellos.

Tabla 38. Proyectos de infraestructura vial vehicular.

Orden de Prioridad	Nº en gráfica	PROYECTO	TIPO	GRUPO PRIORIDAD	SECTOR	CONECTIVIDAD	JERARQUÍA VIAL	Estado	
1	1	Troncal Norte Sur - Tramo 3B - Puente la Novena	Corredor	Grupo 1	Occidente	Centro Floridablanca	-	Arterial secundaria	Construido
2	2	Intercambiador de Neomundo	Intersección	Grupo 1	Sur	Centralidad Floridablanca	-	Arterial secundaria	Construido
3	3	Intercambiador de Mesón de los Búcaros	Intersección	Grupo 1	Centralidad	Centralidad – sur / norte	Arterial primaria	Construido	
4	4	Intercambiador de la Carrera 15 con Avda. Quebrada Seca	Intersección	Grupo 1	Centralidad	Centralidad Norte	-	Arterial primaria	Construido
5	5	Calle 56 con carrera 33 (Tercer Carril - Giro izquierda)	Intersección	Grupo 1	Sur	Centralidad Floridablanca	-	Arterial secundaria	No Iniciado
6	6	Ampliación calle 54 y 55	Corredor	Grupo 1	Centralidad	Oriente Occidente	-	Arterial terciaria y vía local nivel 1	En Diseño
7	8	Deprimido de la calle 54 con carrera 27	Intersección	Grupo 1	Centralidad	Este – oeste	Arterial primaria	No Iniciado	
8	9	Deprimido de la calle 54 con Diagonal 15	Intersección	Grupo 1	Centralidad	Este – Oeste	Arterial primaria	No Iniciado	
9	10	Deprimido de la calle 55 con Carrera 27	Intersección	Grupo 1	Centralidad	Este – Oeste	Arterial primaria	No Iniciado	
10	13	Troncal Norte Sur - Tramo 3A - Intercambiador de la Calle 45 con Carrera 9	Intersección	Grupo 2	Occidente	Centro Floridablanca	-	Arterial secundaria	En Diseño
11	14	Troncal Norte Sur - Tramo 3C - Intercambiador del Mutis	Intersección	Grupo 2	Occidente	Centro Floridablanca	-	Arterial secundaria	Construido
12	16	Troncal Norte Sur - Tramo 2 Avda. Quebrada Seca – Carrera 9	Intersección	Grupo 2	Occidente	Centro Floridablanca	-	Arterial secundaria	Diseñado
13	21	Intersección vial a nivel de la Cemento - Vía al Mar	Intersección	Grupo 2	Norte	Norte – Costa	Red vial nacional	En Licitación	
14	22	Intersección vial a nivel - Estación Norte Metrolínea	Intersección	Grupo 2	Norte	Norte – Costa	Arterial primaria	En Licitación	
15	29	Intersección a desnivel de la calle 36 - Glorieta Chicamocha (parque de las mejoras)	Intersección	Grupo 3	Centralidad	Este – Oeste	Arterial terciaria	No Iniciado	
16	31	Intercambiador Cruce Vía a Girón - Viaducto Altemo García Cadena	Intersección	Grupo 3	Centralidad	Centralidad Floridablanca Girón	- /	Arterial primaria	No Iniciado
17	33	Deprimido de la calle 55 con Diagonal 15	Intersección	Grupo 3	Centralidad	Este – Oeste	Arterial primaria	No Iniciado	
18	38	Intercambiador de la Carrera 27 con Avda. Rosita	Intersección	Grupo 4	Centralidad	Este – Oeste	Arterial terciaria	No Iniciado	
19	39	Deprimido Arco carrera 28 Av. Rosita sentido Sur – Occ	Intersección	Grupo 4	Centralidad	Oriente – Sur	Arterial terciaria	No Iniciado	
20	41	Optimización Intercambiador Costado Norte Puente La Flora	Intersección	Grupo 4	Sur	Centralidad Floridablanca	-	Arterial secundaria	No Iniciado
21	44	Intersección vial a nivel calle 56 con k36 y k35	Intersección	Grupo 4	Oriente	Oriente – Sur	Arterial terciaria	No Iniciado	
22	46	Intercambiador de la carrera 21 con Avda. la Rosita	Intersección	Grupo 4	Centralidad	Centro – Sur	Arterial terciaria	No Iniciado	
23	50	Intercambiador Diagonal 15 - Calle 61 - Prolongación Carrera 22	Intersección	Grupo 5	Centralidad	Centralidad Floridablanca Girón	- /	Arterial primaria	No Iniciado
24	52	Intercambiador Boulevard Bolívar con Carrera 15	Intersección	Grupo 5	Norte	Centro Occidente	-	Arterial primaria	No Iniciado
25	54	Intercambiador de las Siete Bocas	Intersección	Grupo 5	Centralidad	Este – Oeste	Arterial terciaria	Diseñado	

Orden de Prioridad	Nº en gráfica	PROYECTO	TIPO	GRUPO PRIORIDAD	SECTOR	CONECTIVIDAD	JERARQUÍA VIAL	Estado	
26	55	Intercambiador de la Carrera 27 con Avda. González Valencia	Intersección	Grupo 5	Centralidad	Centro – Sur	Arterial primaria	No Iniciado	
27	7	Corredor Vial Calle 54 doble calzada (entre k17-k27)	Corredor	Grupo 1	Centralidad	Este – Oeste	Arterial terciaria	No Iniciado	
28	11	Doble calzada Vía Girón desde el Puente el Bueno - La Salle	Corredor	Grupo 1	Sur	Centralidad Girón	–	Arterial primaria	No Iniciado
29	12	Ampliación a doble calzada Vía Café Madrid - La Cemento	Corredor	Grupo 1	Norte	Norte – costa	Red vial nacional	No Iniciado	
30	15	Troncal Norte Sur - Tramo 1 Avda. Quebrada Seca y Calle 23	Corredor	Grupo 2	Occidente	Centro Floridablanca	–	Arterial secundaria	Diseñado
31	17	Troncal Norte Sur - Tramo 2 Carrera 9	Corredor	Grupo 2	Occidente	Centro Floridablanca	–	Arterial secundaria	Diseñado
32	18	Troncal Norte Sur - Tramo 4 – Mutis	Corredor	Grupo 2	Occidente	Centro Floridablanca	–	Arterial secundaria	Diseñado
33	19	Troncal Norte Sur - Tramo 5- Estadio Softball - Hacia Terminal	Corredor	Grupo 2	Sur	Centro Floridablanca	–	Arterial secundaria	Diseñado
34	20	Troncal Norte Sur - Tramo 6 <sup>a</sup>	Corredor	Grupo 2	Sur	Centro Floridablanca	–	Arterial secundaria	Diseñado
35	23	Deprimido de la calle 56 entre carrera 17c y carrera 23	Corredor	Grupo 2	Sur	Este – Oeste	Arterial secundaria	No Iniciado	
36	24	Ampliación de la carrera 18 entre QBS y la calle 54	Corredor	Grupo 2	Centralidad	Centro – Sur	Arterial terciaria	No Iniciado	
37	25	Ampliación a tres carriles de la carrera 22 entre Calle 16 y Calle 58	Corredor	Grupo 3	Centralidad	Centro – Sur	Arterial terciaria	No Iniciado	
38	26	Troncal Norte Sur - Tramo 6B	Corredor	Grupo 3	Sur	Centro Floridablanca	–	Arterial secundaria	Diseñado
39	27	Puente elevado en la Carrera 29 entre Calle 36 y Avda. La Rosita	Corredor	Grupo 3	Centralidad	Conectividad interna	Red local nivel 1	No Iniciado	
40	28	Ampliación a doble calzada Calle 36 entre Cras. 33 y 36	Corredor	Grupo 3	Centralidad	Este – Oeste	Arterial terciaria	No Iniciado	
41	30	Viaducto Paralelo al García Cadena	Corredor	Grupo 3	Sur	Centralidad Floridablanca	–	Arterial primaria	No Iniciado
42	32	Prolongación deprimido calle 56 entre carreras 23 y 28	Corredor	Grupo 3	Sur	Centralidad Floridablanca	–	Arterial primaria	No Iniciado
43	34	Vía alterna de la novena - San Miguel – Mutis	Corredor	Grupo 3	Centralidad	Centro – Sur	Arterial terciaria	No Iniciado	
44	35	Deprimido Av. Quebrada Seca con Diagonal 15	Corredor	Grupo 3	Centralidad	Centro – Sur	Arterial terciaria	No Iniciado	
45	36	Conformar y rectificar perfil carrera14 a 2 carriles entre calles 13 y 45.	Corredor	Grupo 3	Centralidad	Centro – Sur	Arterial terciaria	No Iniciado	
46	37	Conformar y rectificar perfil carrera13 a 2 carriles entre calles 13 y 45.	Corredor	Grupo 3	Centralidad	Centro – Sur	Arterial terciaria	No Iniciado	
47	40	Ampliación a doble de la calzada de la carretera antigua a Floridablanca	Corredor	Grupo 4	Sur	Centralidad Floridablanca	–	Arterial secundaria	No Iniciado
48	42	Ampliación a doble calzada carrera 36, sector frente al Parque La Flora.	Corredor	Grupo 4	Sur	Centralidad Floridablanca	–	Arterial terciaria	No Iniciado
49	43	Prolongación carrera 35A entre calles 53 y calle 54	Corredor	Grupo 4	Oriente	Oriente – Sur	Arterial terciaria	No Iniciado	

Orden de Prioridad	Nº en gráfica	PROYECTO	TIPO	GRUPO PRIORIDAD	SECTOR	CONECTIVIDAD	JERARQUÍA VIAL	Estado
50	45	Ampliación y prolongación carrera 38 entre Calles 32A a QBS	Corredor	Grupo 4	Oriente	Oriente – Sur	Arterial terciaria	No Iniciado
51	47	Transversal de los Cerros	Corredor	Grupo 5	Oriente	Oriente Floridablanca	Arterial primaria	No Iniciado
52	48	Intersección a nivel Avenida Quebrada Seca - Transversal de los Cerros	Corredor	Grupo 5	Oriente	Oriente Floridablanca	Arterial primaria	No Iniciado
53	49	Conexión a desnivel Carrera 22 entre calle 58 y calle 62 (salida a Girón)	Corredor	Grupo 5	Centralidad	Centralidad Floridablanca Girón	Arterial primaria	No Iniciado
54	51	Transversal Nazareth	Corredor	Grupo 5	Norte	Centro Occidente	Arterial primaria	No Iniciado
55	53	Transversal de los Colorados	Corredor	Grupo 5	Norte	Local	Red local nivel 1	No Iniciado
56	56	Conexión - Puente elevado "La Esperanza" Comuna 1	Corredor	Grupo 5	Norte	Local	Red local nivel 1	No Iniciado
57	57	Transversal de la Paz - Conexión Vial	Corredor	Grupo 5	Norte	Local	Red local nivel 1	No Iniciado
58	58	Vía la Argelia	Corredor	Grupo 5	Centro	Centro -Occidente	Arterial secundaria	No Iniciado
59	59	Circunvalar del Norte	Corredor	Grupo 5	Norte	Norte - Oriente	Arterial primaria	No Iniciado

Fuente: Equipo Técnico POT

Respecto a las vías peatonales, el POT define en el artículo No 126º un inventario de 41 andenes priorizados para mejoramiento. Conforme con las intervenciones realizadas durante la vigencia del plan se deben actualizar los corredores intervenidos.

Tabla 39. Mejoramiento de los andenes

Nº	CORREDOR	DESDE	HASTA	LONGITUD (m)	Nº	CORREDOR	DESDE	HASTA	LONGITUD (m)
1	K 13	12	45	2310.3	21	CII 105	19	27	1352.8
2	K 14	12	45	2344.5	22	CII 14	31	32 <sup>a</sup>	194.5
3	K 16	36	40	596.6	23	CII 18	22	30	735.9
4	K 17	4	61	4311.4	24	CII 28	11	15	382.1
5	K 18	4	55	3866.5	25	CII 33	11	31	1910.8
6	K 20	36	37	103.9	26	CII 34	11	47	2822.6
7	K 21	5	58	3778.1	27	CII 36	11	36	2349.6
8	K 22	100	111	664.6	28	CII 41	24	27	283.5
9	K 22	5	58	3863.2	29	CII 42	27	36	731.3
10	K 24	80	91	685.2	30	CII 45	9	36	2398.4
11	K 28	16	22	591.1	31	CII 48	23	36	1053.4
12	K 29	40	50	829.4	32	CII 51	12	DG15	1063.1
13	K 3	55	63A	573.9	33	CII 52	29	34	518.3
14	K 30	56	63	248.7	34	CII 53	17	29	735.2
15	K 30	14	36	1336.6	35	CII 56	17	36	1119.1
16	K 31	49	52	243	36	CII 57	9	17	593.6
17	K 32 <sup>a</sup>	14	21	508.9	37	CII 60	3 <sup>a</sup>	80cc	967.9
18	K 35	34	45	743.6	38	CII 61	17 <sup>a</sup>	17F	332.2
19	K 35 <sup>a</sup>	45	52	640.4	39	CII 63	30	32	147.2
20	K 36	34	56	1739.4	40	CII 64	3	11	742.7
					41	CII 89	18	20	172.1

Fuente: Acuerdo 011 de 2014

La Red de ciclorutas como Infraestructura que permite la circulación exclusiva o preferente de bicicletas, constituida por una franja funcional integrada a los andenes, las calzadas o los separadores según sea el caso, está definida en el artículo 130, motivo por el cual

conforme a la guía cicloinfraestructura- Colombia 2016, deben identificarse allí los modos de desarrollo- Ciclorutas- Ciclo bandas.

La red de ciclorutas para Bucaramanga identificada en el cuadro No 31 del artículo 131, permite así mismo realizar ajustes conforme a los estudios que en esta vigencia se produjeran, por lo que conforme al seguimiento de la ejecución se precisaron y detallaron los motivos de su ajuste, apoyados en la adopción de “La estrategia de la bicicleta” adoptada mediante Acuerdo metropolitano No 010 de 2018.

Tabla 40. Corredores viales con cicloruta

Nº	CORREDOR	DESDE	HASTA	LONGITUD m	Ejecutado	Modificado
1	AV Búcaros	CII 61	64	368.6	No iniciado	
2	CII 64	Av. Búcaros	CII 61	106.7	No iniciado	
3	AV Estudiantes	57	K 9	377.3	Si	No
4	AV Guayacanes	1	3	301.1	No iniciado	
5	AV Rosita	15	32	1627	Si	Si
6	AV Samanes	3	3	352.5	No iniciado	
7	BL Santander	15	23	1097.8	Si	Si
8	CII 10	27	30	253.2	Si	Si
9	CII 14	24	25	93	Si	No
10	CII 23	11	15	363.2	Si	Si
11	CII 31	11	26	1335.7	Rediseñado	
12	CII 32	26	31	556.2	Si	Si
13	CII 33	31	34	297.4	No iniciado	
14	CII 40	27	32	501.6	Si	No
15	CII 52	29	37	700.8	Si	Si
16	CII 53	17	29	735.2	No iniciado	
17	CII 55	8 Occ	14	829.4	No iniciado	
18	CII 59	7	7	219.3	Si	Si
19	CII 61	CII 64	17 <sup>a</sup>	388	No iniciado	
20	CII 63 <sup>a</sup>	1	5	273.2	No iniciado	
21	CII 64 <sup>a</sup>	17 <sup>a</sup>	17E	242.2	No iniciado	
22	CII 65	2	25	1246.5	No iniciado	
23	CII 70	27	43	790.7	No iniciado	
24	CII 89	25	27	317.8	No iniciado	
25	CII 9	15	27	1278.3	Si	No
26	CII 99	20	27	476.1	No iniciado	
27	CII 105	27	20	1553.1	No iniciado	
28	CII Real	5	7	287	No iniciado	
29	K 11	20	104	1866.4	Si	Si
30	K 12	12	1	562	No iniciado	
31	K 15	9	12	217.4	No iniciado	
32	K 15	50	52	280.2	No iniciado	
33	K 21B	111	117	323.3	No iniciado	

Nº	CORREDOR	DESDE	HASTA	LONGITUD m	Ejecutado	Modificado
34	K 25	9	104	929.4	Si	Si
35	K 27	9	70	216.9	No iniciado	
36	K 30	10	14	305.1	No iniciado	
37	K 31	14	36	1303.6	No iniciado	
38	K 34	33	52	1349.5	No iniciado	
39	K 37	52	55	271.7	No iniciado	

Fuente: Equipo técnico POT

Los lineamientos para ciclorutas concretan la ubicación de ellas y las directrices básicas para su mejor funcionamiento, sin embargo, se deben acoger lineamientos de localización, dirección etc, conforme a la Estrategia de la bicicleta Acuerdo No 10 de 2018 y la guía cicloinfraestructura- Colombia 2016 Cuadro 12, 13 y 14, por otra parte se requiere la actualización del Grafico No 11 Plano indicativo de corredores viales para proyectos con ciclorutas.

La red de cables puntuiza la función de esta modalidad de transporte de pasajeros, dirigida a movilizar pasajeros en zonas de altas pendientes y/o difícil acceso, actuando como complemento al sistema de transporte masivo Metrolínea, se identifican y priorizan tres corredores estratégicos, los que a la fecha no han sido implementados, es por lo que además el Artículo 138º. Transporte público de pasajeros, debe incorporar como parte de este tipo de transporte la red de cables aéreos.

El Sistema Integrado de Transporte Masivo Metrolínea, incorpora las rutas de este transporte, estas deben actualizarse conforme a los ajustes o cambios en la vigencia del POT, conforme a la actualización del plan maestro de movilidad en su diagnóstico.

Corredores viales para el transporte de carga interurbano incorporados en el Artículo 152º, se deben adicionar los corredores adoptados en los Acuerdos metropolitanos, No 005 de 2016 y No 014 de 2019.

El Componente transporte alternativo del Artículo 154º, debe modificar el nombre por transporte individual, ya que los cables aéreos se reclasifican en una modalidad de transporte de pasajeros, el transporte peatonal hace parte de un transporte individual al igual que el transporte en bicicleta, Igualmente el título del Artículo 155º se debe modificar conforme a lo sustentado en el artículo 154 y 97.

Dentro de los Objetivos del subsistema de estacionamientos y parqueaderos contenidos en el Artículo 157º deberá incorporarse la implementación de parqueaderos para motos, bicicletas y vehículos eléctricos.

En el Artículo 159º. Adecuación de zonas para el estacionamiento temporal sobre vía pública, es en particular un modelo que no se implementa aun, la cual deberá en el mediano y largo plazo lograr su implementación conforme a los nuevos estudios de movilidad, igualmente se evidencia que no existe inventario de bahías de parqueaderos, ni su procedencia, hecho que dificulta la implementación de proyectos sobre estas zonas.

#### 8.4 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

Una vez concluido el análisis del subcapítulo 2. SISTEMA DE MOVILIDAD, se plantean conclusiones y recomendaciones en movilidad en relación con el proceso de seguimiento a la actualización y cumplimiento de las normas y proyectos del Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, Acuerdo Municipal N° 011 de 2014, las cuales se pueden sintetizar en los siguientes aspectos:



**Conclusiones:**

- Con base en el seguimiento a la ejecución de los proyectos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, se puede identificar la desarticulación entre los Planes de desarrollo de los diferentes gobiernos y lo establecido como prioritario en el POT.
- Cumplida la vigencia de mediano plazo del POT (Acuerdo 011 de 2014), conforme al análisis del seguimiento a la ejecución y cumplimiento de las normas adoptadas, se establece que conforme a las dinámicas y normas expedidas posterior a la adopción del POT 2G, el sistema de movilidad debe actualizarse incorporando estos lineamientos.
- El Acuerdo 011 de 2014, en su componente general contiene la reglamentación del sistema de movilidad, define y clasifica los diferentes subsistemas. En el componente urbano reglamentado en el capítulo 2, el sistema de movilidad urbana abarca el subsistema de movilidad urbana, subsistema de transporte y subsistema de estacionamientos y parqueaderos. Cada uno de estos contiene los proyectos a ejecutar en la vigencia del POT, que, conforme al seguimiento a la ejecución, deben ser actualizados, pues algunos de ellos ya no son viables en su ejecución e igualmente se deben incluir los proyectos derivados de nuevos estudios que se determinen como estratégicos.
- Se evidencia que las referencias geográficas no son específicas lo que dificulta espacializar la información de los proyectos.
- En cuanto a las reglamentaciones que debían expedirse una vez surtida la aprobación del Acuerdo 011, se han venido cumpliendo, es así que se expedieron los Acuerdos y Decretos para reglamentar los planes de implantación, las vallas publicitarias y la Estrategia de la bicicleta.
- Una de las disposiciones más importantes es el Plan Integral de Desarrollo del Área Metropolitana de Bucaramanga "Dime tu Plan 2016-2026", adoptado mediante Acuerdo 033 de 2015, que en materia de movilidad en el ARTÍCULO 8º. COMPONENTE ESTRATEGICO INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS Y CONECTIVIDAD METROPOLITANA, desarrolla las siguientes líneas estratégicas y sus correspondientes programas:

"C 3 - LE 7. CONECTIVIDAD PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y LA INTEGRACIÓN METROPOLITANA. (...)

C3 — LE 7 — P25. IMPLANTACIÓN DE UN SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE PÚBLICO EFICIENTE Y CONFIABLE.

Objetivo. Elevar la calidad y ampliar la cobertura del servicio de transporte público en todo el territorio metropolitano, garantizando su articulación con los modos de transporte no motorizados.

En concordancia con el objetivo propuesto y considerando que los municipios que conforman el Área Metropolitana de Bucaramanga requieren de instrumentos de planeación en materia de movilidad sostenible, que estimulen el uso de los medios no motorizados de transporte, a efectos de disminuir la accidentalidad vial, la congestión ocasionada por el uso predominante del vehículo particular, así como estimular el uso de la bicicleta, como medio de transporte cotidiano, lo que contribuye al logro y cumplimiento de los compromisos globales de desarrollo tales como los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030, la Nueva Agenda Urbana (NAU) y el Acuerdo de París sobre Cambio Climático, promoviendo la movilidad con emisiones cero y de acceso universal, la mejora de la salud, la mitigación de la congestión urbana y la reducción de la pobreza, entre otros. Este modo de transporte contribuye al cumplimiento de: i) Metas en 8 de los 17 ODS, promoviendo directamente el cumplimiento del ODS 11, "Ciudades más seguras, inclusivas, resilientes y sostenibles"; y ii) Más de 20 compromisos y lineamientos de la NAU, en los que se reconoce y alienta la implementación de estrategias de movilidad sostenible, la mejora de las infraestructuras de movilidad y de transporte, y la promoción activa de medios de transporte alternativos y no motorizados que se cimentan bajo parámetros de usabilidad y accesibilidad eficiente y equitativa.

De otra, en su Plan de Acción - Espacios para la Vida, le apuesta a la Movilidad Sostenible, Saludable y Segura, y dispone como actividad del mismo: "Apoyar iniciativas de los municipios relacionadas con la estrategia de la bicicleta y la implementación de la movilidad sostenible" y para consolidar el Modelo de Movilidad Metropolitana basado en un enfoque de Prosperidad Urbana y de Desarrollo Sostenible del territorio metropolitano, y lograr mancomunadamente las metas planteadas por la Estrategia de la Bicicleta en su horizonte al año 2030, es imprescindible la participación activa de todos los municipios integrantes del Área Metropolitana de Bucaramanga, mediante **Acuerdo 010 de 2018** se declara como Hecho Metropolitano, la implementación de la estrategia de la bicicleta como medio de transporte en el Área Metropolitana de Bucaramanga como componente estructurador del Sistema de Movilidad Metropolitano.

Es importante reconocer que la participación de la bicicleta como modo de transporte en la ciudad de Bucaramanga aún es marginal, representando menos del uno por ciento de los viajes diarios. Esta baja participación se asocia, entre otros factores, a la ausencia de un sistema integrado de transporte masivo eficiente que articule la infraestructura ciclista mediante estaciones multimodales con aparcamientos seguros para bicicletas, condición necesaria para fomentar la movilidad sostenible y la intermodalidad hacia el horizonte de 2030.

De conformidad con lo señalado en el Artículo 2º de este Acuerdo, la estrategia adoptada en este acto administrativo se constituye como Norma Obligatoria General que deberá incluirse en los Planes de Ordenamiento Territorial de los Municipios que integran el Área Metropolitana de Bucaramanga.

#### Recomendaciones:

- Conforme al seguimiento a la ejecución de proyectos, y debido a la dinámica de la ciudad y sus condiciones cambiantes se requiere priorizar las actuaciones del sistema de movilidad.

- Se deben incorporar los proyectos de carácter metropolitano y municipal e igualmente armonizar las normas y leyes expedidas con posterioridad al 2014 en materia de movilidad.
- Debido a la modificación establecida en el Acuerdo Metropolitano 014 de 2019, se deberá modificar la cartografía del POT incorporando el trazado del Tramo 2 de la TNS por el trazado de la Trocal El Bueno - Anillo Vial
- Precisar las actuaciones frente a la ciclo - infraestructura de la ciudad acorde con las normas vigentes.
- Considerando que fue adoptado el Plan maestro de movilidad, se deben incorporar al POT las nuevas directrices derivadas de este instrumento.
- A nivel metropolitano, es necesario incorporar las nuevas disposiciones que establezcan en materia de movilidad los componentes de ordenamiento territorial de los planes integrales de desarrollo metropolitano, en cuanto se refieran a hechos metropolitanos, así como las normas generales que establezcan los objetivos y criterios definidos por las áreas metropolitanas en los asuntos de ordenamiento del territorio municipal, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 1625 de 2013 y la Ley 388 de 1997.
- Dentro del Plan de Acción - Espacios para la Vida, se le apuesta a la Movilidad Sostenible, Saludable y Segura, y dispone como actividad del mismo: "Apoyar iniciativas de los municipios relacionadas con la estrategia de la bicicleta y la implementación de la movilidad sostenible" y para consolidar el Modelo de Movilidad Metropolitana basado en un enfoque de Prosperidad Urbana y de Desarrollo Sostenible del territorio metropolitano, y lograr mancomunadamente las metas planteadas por la Estrategia de la Bicicleta en sus horizontes al año 2030, es imprescindible la participación activa de todos los municipios integrantes del Área Metropolitana de Bucaramanga, en el cumplimiento a lo ordenado en el Acuerdo Metropolitano 010 de 2018 en el cual se Declarara como Hecho Metropolitano la implementación de la estrategia de la bicicleta como medio de transporte, como componente estructurador del Sistema de Movilidad Metropolitano.
- De conformidad con lo señalado en el Artículo 2º del precitado Acuerdo, la estrategia adoptada en este acto administrativo se constituye como Norma Obligatoria General que deberá incluirse en los Planes de Ordenamiento Territorial de los Municipios que integran el Área Metropolitana.

## 9 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS



El sistema de servicios públicos como sistema estructurante del territorio, constituye uno de los elementos físicos determinantes que articulan, condicionan y soportan la ocupación y el desarrollo de la ciudad.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y Ley 1341 de 2009 se consideran servicios públicos domiciliarios: el acueducto, el alcantarillado, el aseo, la energía eléctrica y gas, cuya regulación se encuentra sujeta a las disposiciones establecidas por la ley y los reglamentos, especialmente los expedidos por las Comisiones de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico, de Energía y Gas.

### 9.1 REGLAMENTACION ASOCIADA AL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. POT 2G.

#### 9.1.1 Visión, objetivos, políticas y estrategias POT

El sistema de servicios públicos, es definido en el Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 como aquel que agrupa las infraestructuras de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, gas, energía eléctrica y telecomunicaciones, aseo y manejo de residuos, que se ordenan en forma de redes jerarquizadas e interdependientes dispuestas en el territorio urbano siguiendo las políticas establecidas en el POT y articulado bajo la siguiente estructura de fines y medios:

Tabla 41. Visión, objetivos, políticas y estrategias POT 2G

Artículo	Descripción
Visión (ART 5)	... HABILITACION DE SUELO, como eje articulador necesario para superar progresivamente los problemas asociados a la precariedad e ilegalidad urbana
Política (Art 7 numeral 2)	Funcionamiento sistémico, que refuerza la eficiencia y efectividad del uso, ocupación y aprovechamiento del suelo y de los recursos naturales del municipio de Bucaramanga.
Objetivos (Art 9 numeral 1)	Habilitar suelo para adelantar procesos de urbanización y construcción y brindar igualdad de oportunidades en el acceso a las infraestructuras de servicios, equipamientos y áreas de concentración de actividades económicas.
Estrategia (ART.9)	<p>a. Clasificar el suelo municipal en urbano y expansión urbana atendiendo sus potenciales de desarrollo.</p> <p>b. Densificar porciones del territorio con la adecuada generación de nuevos espacios públicos, atendiendo las restricciones a la ocupación establecidas en el POT y la posibilidad de prestación de servicios públicos.</p> <p>c. Organizar, articular y reglamentar los sistemas estructurantes y sus componentes.</p> <p>d. Habilitar suelo para el adecuado desarrollo de las actividades residenciales, dotacionales y productivas.</p>

Fuente: Equipo Técnico POT

### 9.1.2 Normatividad y acciones definidas en el POT.

Localizar y señalar las características de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, como acción urbanística del ordenamiento del territorio, permite garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y haga efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y acceso a estos.

El componente General del POT en los artículos 33 al 49 define las acciones para garantizar la prestación de servicios públicos en el suelo urbano, lo anterior, en cumplimiento del mandato constitucional contenido en el artículo 367 de la Constitución Política, el cual establece que a fin de evitar que pueda haber zonas urbanas sin posibilidad de cobertura de servicios públicos domiciliarios, el perímetro urbano no podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios.

En el contexto rural el POT en los artículos 396 a 406 establece las condiciones normativas específicas para la prestación de los servicios públicos referidos al abastecimiento domiciliario de agua potable, Saneamiento básico, energía eléctrica y alternativa, gas y telecomunicaciones.

## 9.2 REGULACIONES DURANTE LA VIGENCIA DEL POT 2G, ASOCIADAS AL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

### 9.2.1 Esquemas diferenciales

Esta legislación permite establecer soluciones alternativas para la prestación de los servicios públicos, reconociendo que no siempre es técnica o económicamente viable alcanzar los estándares de la Ley 142 de 1994 en todas las áreas, especialmente en zonas de difícil gestión y el suelo rural.

- Ley 1753 de 2015 (PND 2014-2018): Sentó la base legal (Art. 18) para la creación de los esquemas diferenciales, habilitando al Gobierno Nacional para reglamentar su aplicación en zonas que no cumplen con los estándares de calidad, cobertura y eficiencia.
- Decreto 1898 de 2016 (compilado en Decreto 1077 de 2015): Reglamenta los Esquemas Diferenciales en Zonas Rurales. Busca responder a las características particulares y de dispersión de las poblaciones rurales, donde los esquemas convencionales (diseñados para zonas urbanas) no siempre son técnica o económicamente viables. Precisa la incorporación de soluciones de acueducto, alcantarillado y aseo diferentes como tanques, Pilas Públicas o soluciones individuales de saneamiento.
- Decreto 1272 de 2017 Reglamenta los Esquemas Diferenciales en Suelo Urbano. Permite la aplicación de condiciones de prestación más flexibles para acueducto, alcantarillado y aseo en Áreas de Difícil Gestión (como los asentamientos informales dentro del perímetro urbano) o Zonas de Difícil Acceso.

### 9.2.2 Reglamentación Técnica (Diseño y Construcción de Infraestructura)

La Resolución MVCT 330 de 2017 adopta el nuevo Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS). Cualquier nuevo diseño, expansión o mejoramiento de la infraestructura de acueducto y alcantarillado que se contemple en el POT o sus instrumentos de desarrollo debe cumplir con los nuevos requisitos y parámetros técnicos establecidos en este reglamento.

### 9.2.3 Sentencia del Tribunal Administrativo de Santander

Nulidad de la Soterración Obligatoria. Esta sentencia declaró la nulidad de la obligatoriedad y los plazos perentorios para la soterración de redes de energía y telecomunicaciones (Art. 40, Numeral 4 del Art. 42 e Inciso 2º del Art. 169 del POT). Exhorta al Municipio a adoptar el programa de soterración por vía de la concertación con las empresas y las Comisiones de Regulación.

## 9.3 SEGUIMIENTO AL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

### 9.3.1 Sistema De Acueducto

#### 9.3.1.1 Situación Actual.

El Plan de Ordenamiento Territorial – POT (Acuerdo Municipal No. 011 de 2014), define las políticas y acciones para el manejo del servicio público de Acueducto, orientados a continuar con el proyecto de ampliación del sistema de acueducto, buscar esquemas de construcción, operación, mantenimiento y administración, actualizar el plan de expansión de cobertura de agua potable para los suelos de expansión urbana y la promoción de nuevas tecnologías, que conlleven a la eficiencia en los procesos de tratamiento y en la prestación del servicio.

A partir de la información recibida en la Secretaría de Planeación<sup>2</sup>, la Empresa de Acueducto, precisó las siguientes condiciones del sistema de acueducto:

Tabla 42. Características del sistema de acueducto.

Variable	Descripción
Oferta: Ríos Tona y Surata	51.54 millones de metros cúbicos
Demandas población Bucaramanga	43.15 millones de metros cúbicos.
Índice de escasez	83.7%
Capacidad de la infraestructura de captación. Tona y Surata	3400lt/seg.
Capacidad de Potabilización	PTAP Bosconia, La Flora y Mororico.: 3400 lt/seg.

<sup>2</sup> Oficio Acueducto Metropolitano de Bucaramanga S.A E.S.P. No. 202244000164244 febrero 11/ 2022 - Oficio Acueducto Metropolitano de Bucaramanga S.A E.S.P. No. 202244000598994 mayo 17/2022

Variable	Descripción
Capacidad de la infraestructura para almacenamiento (municipio de Bucaramanga)	30 tanques de almacenamiento con capacidad 78.970 metros cúbicos. Localizados en: Betania, Bienestar, Buenos Aires, Cabecera, Campo Madrid, Centro, El Pablon, Estadio, Ferrovías, La Esmeralda, La Esperanza, La Flora, La iglesia, La Malaña, Los angelinos, los colorados, Mal paso, Miraflores I y II, Morro Alto y Bajo, Norte Alto y Bajo Pan de Azúcar, Puerta del Sol, Regadero Norte, San Juan, Tejar, Vegas de Mororico Alto y Bajo.
Capacidad de la Infraestructura	854.266 metros de redes de distribución de diferentes diámetros y materiales.
Continuidad en la prestación del servicio (2021)	99.69%
Cobertura en la prestación del servicio	97.23%

Fuente. Acueducto Metropolitano de Bucaramanga - 2022



#### 9.3.1.1.1 Área de prestación del servicio de acueducto y perímetro de servicio.

Tomando como soporte el Plano expedido por el Acueducto Metropolitano de Bucaramanga, el área de prestación del servicio de acueducto, corresponde al actual perímetro con la precisión de algunos sectores, que durante la vigencia fueron o son objeto de expansión de las redes ubicados dentro del suelo clasificado como urbano en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Sin embargo, al comparar los planos de prestación del servicio y el perímetro urbano se evidencia:

- Algunas áreas por fuera del área del perímetro de servicios de la empresa de acueducto, entre los que se encuentra la zona comprendida entre el barrio Granada y el Diamante II, sobre la Quebrada la Iglesia.
- Zonas con asentamientos humanos existentes con deficiencias en infraestructuras de servicios, en sectores delimitados con tratamiento de mejoramiento integral en la modalidad de reordenamiento.

#### 9.3.1.1.2 Factibilidad de Servicio de Acueducto.

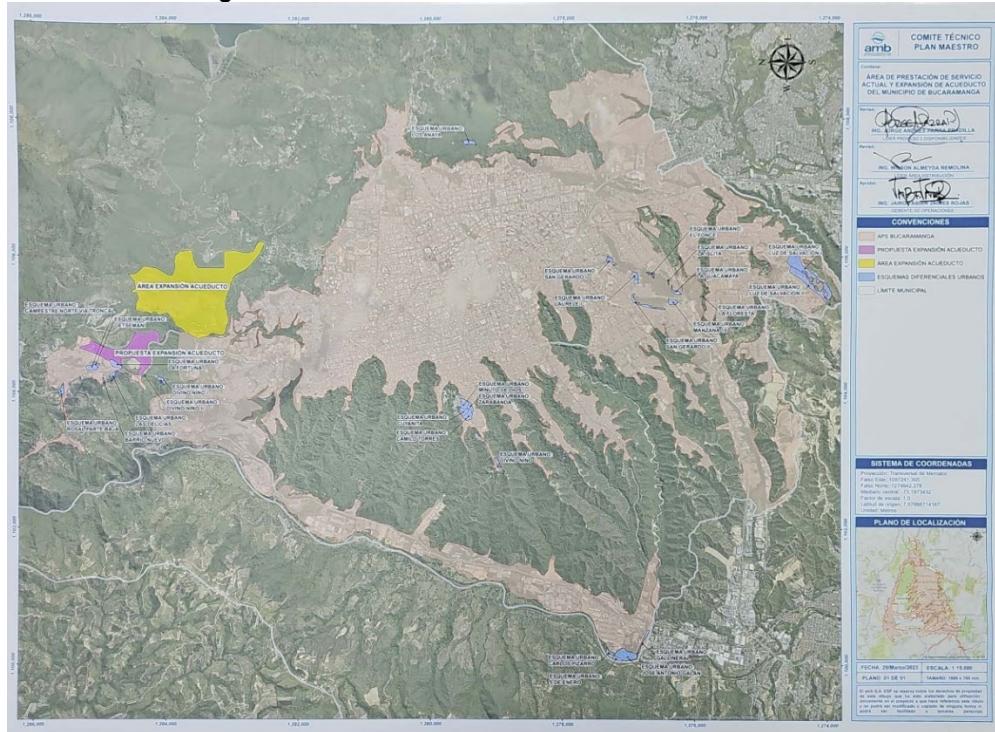
Respecto a la factibilidad de servicios en los suelos de expansión, el Acueducto Metropolitano de Bucaramanga, proyecta el abastecimiento desde el futuro distrito de expansión denominado Nuevo Colorados, que incluye la estación de bombeo desde la Planta de tratamiento Los Angelinos, un nuevo tanque denominado Nuevo Angelinos y sus respectivas redes de conducción y distribución. Se precisa la factibilidad de servicio para la formulación de los planes parciales para 14.800 viviendas aproximadamente<sup>3</sup> cumpliendo las condiciones y requisitos técnicos, jurídicos y económicos necesarias, para las áreas netas urbanizables delimitadas mediante el Decreto Municipal No. 090 de 2018 “Plan de Estructuración Zonal Norte – Suratá”.

<sup>3</sup> Oficio amb E040417 septiembre 20 de 2018, Oficio amb 20190000092431 marzo 8 de 2019

Así mismo, mediante comunicación escrita<sup>4</sup> y plano firmado con fecha 29 de Marzo de 2023, el Acueducto Metropolitano de Bucaramanga allegó el mapa de delimitación del área de prestación urbana del servicio de acueducto, la factibilidad para el área de expansión y la delimitación de los esquemas diferenciales.



Figura 31. Perímetro de servicio de acueducto.



Fuente: Acueducto Metropolitano de Bucaramanga

### 9.3.2 Sistema De Alcantarillado

#### 9.3.2.1 Situación Actual.

Se define en el Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 como parte de las acciones a desarrollar en el servicio de alcantarillado: integrar las áreas de desarrollo propuesta al sistema de alcantarillado y los proyectos del Plan de saneamiento y manejo de vertimientos (PSMV), complementar el sistema en algunos sectores que no se encuentren en zonas de riesgo, entre otras.

De acuerdo con las comunicaciones recibidas en la Secretaría de Planeación<sup>5</sup> se precisan los siguientes aspectos:

<sup>4</sup> Oficio amb 202330037465 de 29 de marzo de 2023

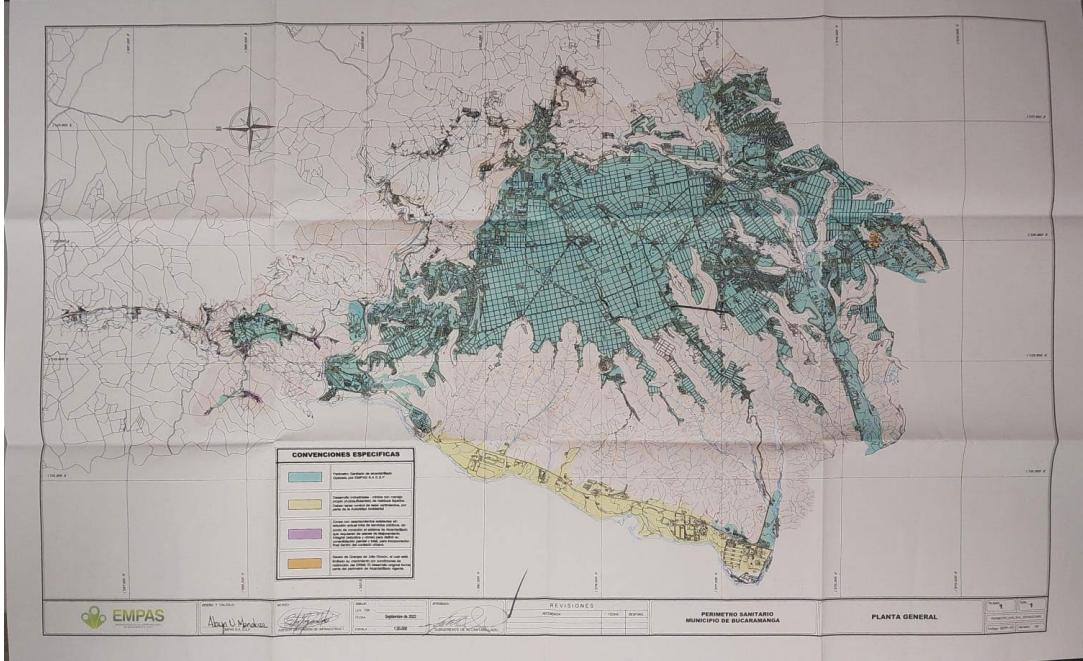
<sup>5</sup> Oficio EMPAS S.A. No. 00005474 Mayo 03 de 2022 / Oficio EMPAS S.A. No. 00006082 mayo 13 de 2022

#### 9.3.2.1.1 Área de prestación del servicio de alcantarillado y perímetro de servicio.

Se define por parte de EMPAS S.A. dentro del área de prestación del servicio de alcantarillado -APS de Bucaramanga, el actual perímetro de servicio con la actualización justificada de algunos sectores puntuales.



Figura 32. Perímetro de servicio de alcantarillado - POT 2014-2027.



Fuente: POT 2014 – 2017

De conformidad con el APS, se identifica conforme al Plano de perímetro de alcantarillado del POT 2014- 2027, los siguientes aspectos:

- El sector comprendido entre el barrio Granada y el Diamante II, sobre la Quebrada la Iglesia no cuenta con cobertura del servicio.
- Se identifica que el sector de Chimita con desarrollo industrial y mixto, presenta un manejo propio, con vertimientos con control de la autoridad ambiental.
- Se delimitan zonas con asentamientos existentes sin solución actual total de servicios públicos que requieren de planes de mejoramiento integral (estudios y obras)

#### 9.3.2.1.2 *Factibilidad de Servicio de alcantarillado.*

Precisa la empresa de Alcantarillado en relación a la factibilidad de servicios, que reitera la factibilidad de servicios para los proyectos urbanísticos de planes parciales del área de expansión urbana Norte – Suratá, dada mediante el oficio EMPAS SA 00005474 de mayo 3 de 2022.

### 9.3.3 **Servicio de energía Eléctrica.**

#### 9.3.3.1.1 *Situación actual.*

Respecto al servicio de Energía eléctrica y telecomunicaciones, el Plan de Ordenamiento determina garantizar la cobertura en los suelos de expansión urbana y continua en la prestación del servicio en el suelo urbano y respecto al servicio de telecomunicación plantea la extensión ordenada de las redes de distribución en coordinación con las empresas de servicios.

Define el POT, en relación a la soterración de redes de servicios público en el literal b, numeral 1 del artículo 10 como parte de los objetivos y estrategias del sistema de espacio público “la soterración de redes de servicios públicos”. Así mismo dispuso respecto al tema los siguientes parámetros:

**Tabla 43. Artículos del Acuerdo 011 de 2014 relacionados con el servicio de energía eléctrica**

Artículo	Descripción.
Artículo 40	Independencia de los servicios. Queda expresamente establecido que la infraestructura para conducir la energía eléctrica, debe ser independiente de aquella que se conforme para la transmisión de telecomunicaciones. En consecuencia, es obligación de los prestadores de estos dos servicios, en coordinación con la administración municipal implementar el programa de soterración de las redes existentes según lo previsto en el presente plan.
Artículo 42	Instalación de redes dentro el perímetro urbano, zonas de expansión urbana, áreas suburbanas y parcelaciones rurales del Municipio. Para estos efectos se observarán los siguientes parámetros: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Las empresas prestadoras y comercializadoras de servicios públicos de energía y telecomunicaciones, deben realizar la soterración de sus redes de media y baja tensión y de telecomunicaciones en los siguientes casos:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a. El desarrollo de todo nuevo proyecto de construcción o ampliación de los existentes con usos comercial, industrial y dotacional en cualquier zona de la ciudad.</li> <li>b. En los nuevos desarrollos residenciales en zonas con estratos socioeconómicos 1, 2, 3, 4, 5 y 6, o cuando se trate de una ampliación de los mismos, incluidos las obras que se adelanten para el SITM Metrolínea.</li> <li>c. En la totalidad de las áreas con tratamiento de renovación urbana, desarrollo y suelos de expansión urbana, así como en las áreas suburbanas y parcelaciones rurales del Municipio.</li> </ol> </li> <li>La clasificación de los niveles de tensión en corriente alta, media, baja y muy baja tensión se toma según lo establecido en la Resolución 18-1294 de 2008 expedida por el Ministerio de Minas y Energía o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.</li> <li>2. Las nuevas redes eléctricas tanto de baja, muy baja, media tensión y redes de telecomunicaciones (telefonía, radio, televisión, transmisión de voz y datos, entre otros) deben</li> </ol>

Artículo	Descripción.
	<p>ser subterráneas en zonas urbanas y de expansión urbana con estratos socioeconómicos 1, 2, 3, 4, 5 y 6.</p> <p>3. En las zonas de nuevos desarrollos en área urbana y de expansión urbana para estratos socioeconómicos 3, 4, 5 y 6 se debe realizar la soterración de todas las redes construyendo y/o usando los cárcamos o ductos, de acuerdo con lo especificado en el Decreto municipal 067 de 2008 "Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB)" o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.</p> <p>4. Las empresas prestadoras y comercializadoras de servicios públicos de energía y telecomunicaciones, deben estructurar antes del 31 de diciembre de 2015 y ejecutar en un cien por ciento (100%) antes del 31 de diciembre de 2020 como plazos improrrogables, los programas de soterración de todas las redes existentes y nuevas en las zonas urbanas clasificadas como estratos socioeconómicos 1, 2, 3, 4, 5 y 6 y en las vías arterias urbanas de la ciudad. (...)</p>
artículo 169	<p>Obstrucción de los andenes con elementos de las redes de servicios públicos o de particulares. Los postes y demás elementos de las redes de transmisión de energía, televisión, telecomunicaciones y demás, que a la fecha de adopción del presente Plan de Ordenamiento Territorial obstruyan la movilidad de la población en los espacios públicos o se configuren como obstáculos, deben ser removidos por la correspondiente empresa prestadora del servicio dentro de un plazo improrrogable de dos (2) años contados a partir de la entrada en vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial, o ser reubicados por la empresa prestadora correspondiente dentro de las franjas de amoblamiento o los sitios que determine la Secretaría de Planeación en el referido término.</p> <p>En caso que el área del andén sobre el que estén instalados sea insuficiente y la administración no contemple proyectos de ampliación en la que se construyan las franjas ambientales y/o de amoblamiento para localizar esos elementos, las empresas prestadoras de servicios públicos están en la obligación de soterrar las redes dentro de un plazo improrrogable de cuatro (4) años contados a partir de la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial</p>

Fuente: Equipo técnico POT

De otra parte, mediante la Circular No. 007 de 2014 de la Secretaría de Planeación en el numeral 1 precisa algunas normas relacionadas con las redes eléctricas.

Frente al tema de soterración de redes, el Tribunal Administrativo de Santander, Radicado No. 680013333002201500255-02 decidió recurso de apelación sobre la legalidad del Plan de Ordenamiento respecto a la soterración de redes eléctricas, en los siguientes términos:

- Confirma nulidad del numeral 1 "Redes Eléctricas" de la Circular 007 de 2014.
- Declara nulo el artículo 40, el numeral 4 del artículo 42 e inciso 2º del artículo 169 del Acuerdo 011 de 2014.
- Exhorta al Municipio de Bucaramanga, para que previa concertación y mancomunadamente con las empresas públicas y privadas que prestan los servicios de energía y telecomunicaciones, así como con las comisiones de regulación de servicios públicos domiciliarios competentes en la materia, adopte y apruebe el programa de soterración de redes aéreas antes del 31 de diciembre de 2020, de conformidad con la parte motiva de esta providencia

#### 9.4 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

El Sistema de Servicios Públicos es un elemento físico determinante que articula, condiciona y soporta la ocupación y el desarrollo territorial. El Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo Municipal No. 011 de 2014) establece políticas y acciones orientadas a garantizar la prestación de los servicios públicos, cumpliendo con el mandato constitucional: perímetro urbano igual a perímetro de servicios.

A partir de la actualización normativa nacional relacionada con los esquemas diferenciales, se recomienda complementar las acciones para garantizar la prestación de los servicios públicos en sectores de difícil gestión localizados en suelo urbano como una medida progresiva para superar gradualmente las condiciones diferenciales en zonas de desarrollo informales, asentamientos legalizados o susceptibles de legalización urbanística y en suelo rural,

Asimismo, redefinir los atributos normativos para los predios ubicados en suelo urbano que se encuentran por fuera del área de cobertura y prestación de servicios, dada la imposibilidad técnica y económica, acatando el artículo 31 de la Ley 388 de 1997.

Impulsar los estudios de prefactibilidad en zonas identificadas con potencial desarrollo futuro ubicada entre el área de expansión urbana vigente y el barrio Colorados.

Ajustar el artículo 42 sobre la instalación de redes subterráneas, incorporando el texto del fallo del Tribunal Administrativo de Santander.

La Secretaría de Planeación, en coordinación con la de Infraestructura y previa concertación con las empresas prestadoras, debe adoptar y aprobar el programa de soterramiento de redes aéreas dentro del plazo previsto en el fallo judicial.

Las empresas prestadoras o comercializadoras del servicio de energía eléctrica deben adoptar, acoger y exigir el cumplimiento de la Resolución 90708 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía, en cuanto a las distancias de seguridad, zonas de servidumbres, afectaciones y demás normas establecidas en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Así como el reglamento técnico aplicable a la prestación de servicios de energía térmica que expida el Ministerio de Minas y Energía o la entidad que haga sus veces.

Las empresas prestadoras de servicios de energía térmica deben identificar las necesidades de suministro y/o expansión de acuerdo con los mapas de energía elaborados por la autoridad técnica competente”

## 10 PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE.



Este componente integra los Bienes de Interés Cultural (BIC) declarados en el municipio de Bucaramanga y sus zonas de influencia. Estos bienes representan la historia de la arquitectura y el desarrollo urbano de la ciudad y, debido a sus valores urbanos y arquitectónicos, requieren ser preservados, por lo que se les ha asignado el tratamiento urbanístico de conservación.<sup>6</sup>.

### 10.1 REGLAMENTACIÓN ASOCIADA AL ESPACIO PÚBLICO. POT 2G.

La reglamentación en torno al patrimonio cultural establece las directrices para la protección, conservación y gestión de los bienes de interés cultural –BIC– y sus áreas de influencia. En concordancia con lo dispuesto por la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, se determinan los lineamientos normativos que garantizan la preservación de los valores arquitectónicos, históricos y urbanos de Bucaramanga, integrándolos como parte fundamental de la identidad territorial y del modelo de ocupación sostenible de la ciudad.

A partir de este marco, el POT articula objetivos, políticas y estrategias orientadas a la gestión y preservación del patrimonio cultural, desarrollados en el siguiente apartado.

#### 10.1.1 Visión, Objetivos, políticas y estrategias POT 2G (Corto, mediano y largo plazo)

En concordancia con lo establecido en la Ley 388 de 1997 las decisiones asociadas al patrimonio son de carácter estructural. En ese contexto, los contenidos del plan relacionados con el Patrimonio Cultural, se desarrollan en el componente general del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014.

Como mecanismos para garantizar la protección, preservación y sostenibilidad en el tiempo de los bienes de interés cultural, se definen en el marco de las estrategias, los siguientes parámetros:

- Definir las acciones para proteger, recuperar y poner en valor los Bienes de Interés Cultural, permitiendo su incorporación a las dinámicas y exigencias del desarrollo urbano. (artículo 9 literal h)
- Implementar el instrumento de transferencia de derechos de edificabilidad para procurar la protección de los Bienes de Interés Cultural (artículo 13 literal g).

Sin embargo, es importante señalar que no existe un objetivo específico que se oriente a la conservación del patrimonio arquitectónico y urbano

<sup>6</sup> Acuerdo Municipal No. 011 de 2014. Artículos 55 y 56.

### 10.1.2 Normatividad, acciones, programas y proyectos definidos en el POT.

En los artículos 55 a 88 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, se establecen los elementos y criterios de valoración del patrimonio cultural del municipio; así mismo se identifican y clasifican en el municipio las construcciones o inmuebles que por sus valores históricos, arquitectónicos, culturales y/o simbólicos, hacen parte los bienes de interés cultural –BIC del grupo arquitectónico y del grupo urbano y su reglamentación a través del tratamiento urbanístico de conservación.



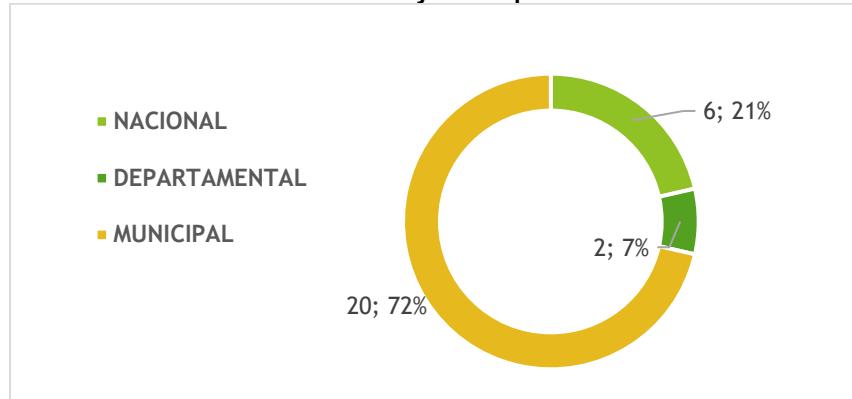
Tabla 44. Valores de los inmuebles

Grupo arquitectónico	Modalidad de agrupación: 3 predios modalidad individual: 25 predios
Grupo urbano	Modalidad de sector urbano: 1 Modalidad Espacio público.: 1

Fuente: Equipo Técnico POT

Conforme con la declaratoria, se registran como bienes de interés cultural de ámbito nacional seis (6 inmuebles), del ámbito Departamental, dos (2 inmuebles) y del ámbito Municipal, veinte (20 inmuebles).

Grafico 1. Bienes de interés cultural del grupo arquitectónico del ámbito nacional, departamental y municipal.



Fuente: Equipo Técnico POT

Para la conservación de los valores patrimoniales de los inmuebles, el POT definió y clasificó los niveles para su intervención y determinó la aprobación del anteproyecto de intervención por parte de la autoridad que hizo la respectiva declaratoria, así como de la Secretaría de Planeación:

- Nivel de intervención 1 - conservación integral: 14 predios,
- Nivel de intervención 2 - conservación arquitectónica: 10 predios
- Nivel de intervención 3 - Conservación contextual: 2 predios.

Respecto a la edificabilidad aplicable a los bienes de interés cultural del grupo arquitectónico individual y de los predios localizados en el sector del centro fundacional, se estableció que los índices de ocupación, construcción y altura corresponden a los que tienen o presentan los inmuebles actuales, así como las condiciones del paramento de la edificación existente, características morfológicas, fachada, cubierta, aislamiento, elementos ornamentales, entre otros.

Tabla 45. Ejemplo ficha normativa inmuebles de conservación

Centro Fundacional y Administrativo		
		
SUBSECTOR	4-A	
FRENTE	BIC	Todos los predios sector urbano especial
INDICE OCUPACION	El del BIC	El actual del inmueble
INDICE CONST.		
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (Pisos)		
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		
NOTAS	NOTA: 03, 04 y 05	

Fuente: Equipo Técnico POT

Los predios colindantes a bienes de interés cultural del grupo arquitectónico individual se rigen por las normas de usos del suelo según el área de actividad y normas definidos en el POT, sin embargo, deben tener en cuenta las pautas señaladas respecto a paramentos, retiros, aislamientos, voladizos, culatas, sótanos y semisótanos.

Con relación a los inmuebles del grupo arquitectónico en la modalidad de agrupación del ámbito municipal se señala como instrumento de planeamiento urbanístico complementario, el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP, a través del cual se precise los niveles permitidos de intervención, subsectores normativos, entre otros aspectos.

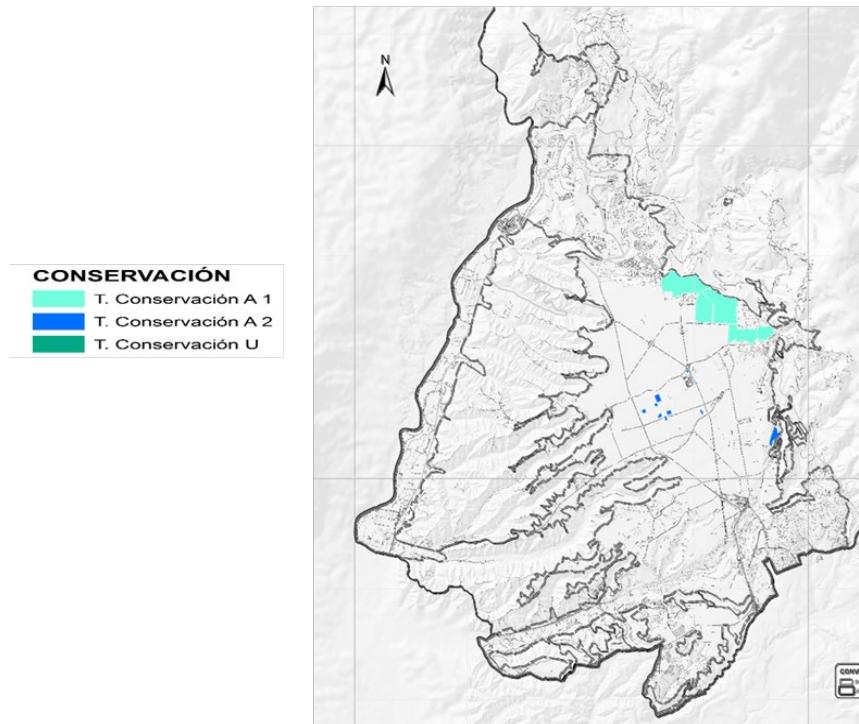
Las actuaciones en sectores de influencia de bienes de interés cultural con Plan Especial de manejo y protección adoptados deberán cumplir con los retiros establecidos en los referidos actos

Respecto a los usos en los Bienes de Interés Cultural, independiente del área de actividad donde se encuentre ubicado, se permiten usos adicionales como: Restaurante, Taller de diseño y alta costura. Peluquería y tratamientos de belleza. Hoteles. Agencia de viajes y turismo, Actividades de bibliotecas, archivos y otras actividades culturales, galerías de arte. Museos, jardines botánicos y casa de la cultura. Notarías y Curadurías Urbanas

### 10.1.3 Cartografía

Se localizan y delimitan en el Plano U-5 denominado Tratamientos Urbanísticos, los bienes inmuebles declarados de patrimonio, sujetos a la Conservación. Sin embargo, se identifican algunos polígonos que afectan áreas de los inmuebles que por sus características no presentan valor patrimonial como el predio donde se localiza la Casa Natal Custodio García Rovira, la Estación Café Madrid, precisados en los PEMP, o en bienes del grupo arquitectónico como el Club del Comercio.

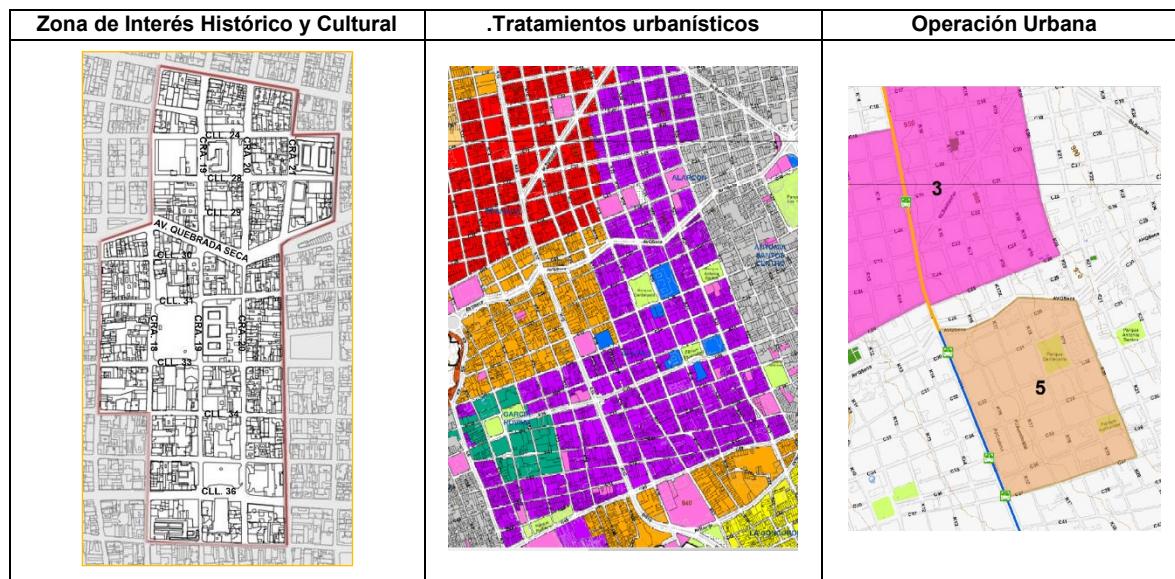
Figura 33. Tratamientos urbanísticos de conservación



Fuente: Acuerdo 011 de 2014. Plano U-5.

De otra parte, se presenta discrepancia en el manejo de la zona de interés histórico y cultural delimitado en el Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, el plano de tratamientos urbanísticos y la delimitación de la Operación Urbana Estratégica denominada “Centro”.

Figura 34. Discordancia en el Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 para el manejo de áreas de patrimonio



Fuente: Equipo Técnico POT

## 10.2 REGLAMENTACIÓN DURANTE LA VIGENCIA DEL POT 2G ASOCIADA AL PATRIMONIO.

Durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial 2014- se reglamenta la transferencia de derechos de edificabilidad de Bienes de Interés Cultural y se declara un Bien de Interés Cultural, a través de los siguientes actos administrativos:

### Decreto Municipal No. 0162 de 2024

Se delegó al Instituto Municipal de Cultura y Turismo las siguientes funciones asignadas al Municipio frente a los bienes inmuebles:

- Elaborar, conformar y administrar la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural inmuebles de ámbito municipal.
- Definir cuáles de los bienes inmuebles incluidos en la lista de qué trata el numeral anterior requiere un Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP)
- Efectuar la declaratoria o revocatoria de los bienes de interés cultural del ámbito municipal o modificación del nivel de intervención de los mismos, previo concepto del Consejo Departamental de Patrimonio Cultural
- Articular con las distintas entidades e instituciones las acciones relacionadas con las actuaciones adelantadas para la protección y salvaguardia del patrimonio cultural de la ciudad.
- Informar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la declaratoria o revocatoria como Bien de Interés Cultural del ámbito municipal y la existencia de Planes Especiales de Manejo y Protección para su registro en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

## Decreto Municipal No. 0118 de 2018

Por medio del cual se reglamenta la transferencia de derechos de edificabilidad para Bienes inmuebles de Interés cultural en el municipio de Bucaramanga. Está orientado a compensar la limitación del aprovechamiento del suelo de los BIC del grupo arquitectónico en tratamiento de conservación y redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios. Es equivalente a la cuantificación de las áreas en que se limitó el predio Bien de Interés Cultural en comparación con otros predios de una misma zona normativa que no tiene tratamiento de conservación en el POT.

## Resolución 0466 del 13 julio de 2015

Mediante la Resolución 0466 del 13 julio de 2015 de la Alcaldía de Bucaramanga. se declara el inmueble casa “MARGARITA RUIZ AMAYA” ubicada en el municipio de Bucaramanga, ubicado en la Calle 42 No. 34 – 20 Barrio Cabecera del Llano, como Bien de Interés Cultural de carácter Municipal BIC del grupo Arquitectónico con nivel de intervención dos (2), Conservación de Tipo Arquitectónico.

### 10.3 IMPLEMENTACION DE INSTRUMENTOS E INTERVENCIONES AL PATRIMONIO.

Entre las acciones al Patrimonio Cultural Inmueble durante la vigencia del POT, se adoptaron en el municipio, como instrumentos de planeación y gestión para garantizar la protección, conservación y sostenibilidad de los Bienes de Interés Cultural, tres (3) Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP, a través de los siguientes actos administrativos:

**Tabla 46. Instrumentos de planeación y gestión del patrimonio adoptados durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial 2014.**

AÑO	DESCRIPCIÓN (BIC)	Dirección	Área (M2)	Ámbito de Declaratoria
2014	CUSTODIO GARCIA ROVIRA	Calle 35 N- 8 - 44/48/68/78	431,25	Resolución 3595 de 2014 del Min. De Cultura _ M/pio de Bga.
	ESTACION CAFÉ MADRID.	Café Madrid - vía Palenque	5.867,00	Resolución 3594 del 14 de Nov de 2014 del Min. De Cultura _ M/pio de Bga.
2016	UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER	UIS, Cra 27 con calle 9	46.694,04	Resolución 0322 del 17 de junio de 2016 Municipio de Bucaramanga.

Fuente: Equipo Técnico POT

- **Resolución No. 3595 de 2014 (casa natal del General Custodio García Rovira)**

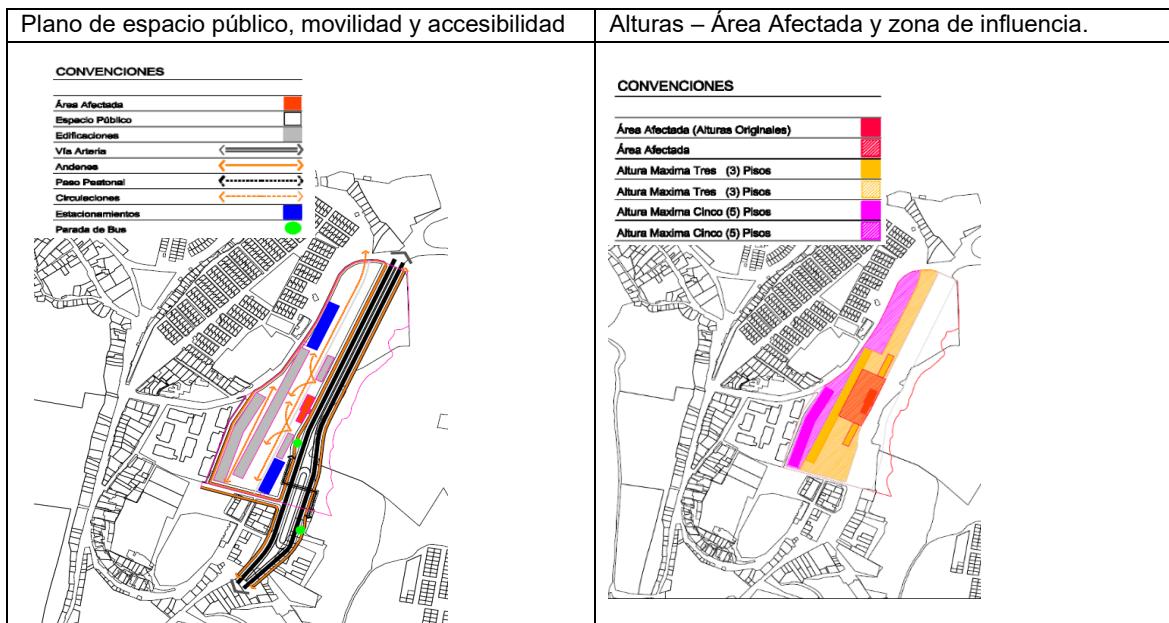
Mediante la Resolución No. 3595 de fecha 14 de noviembre de 2014, el Ministerio de Cultura aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección de la denominada casa natal del General Custodio García Rovira, localizado en la calle 35 No. 8 – 68 de Bucaramanga – Santander, declarada monumento nacional hoy bien de interés cultural del ámbito Nacional y su zona de influencia.

Aplica al área afectada que corresponde al área ocupada por la construcción denominada casa natal del general Custodio García Rovira y la zona de influencia, los niveles de intervención, subsectores normativos, alturas, usos, estructura urbana y ambiental, espacio público, movilidad entre otros aspectos.

- **Resolución No. 3594 de 2014 (Estación Café Madrid)**

A través de la Resolución No. 3594 del 14 de noviembre de 2014, el Ministerio de Cultura, Aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección de la Estación Café Madrid, localizada en el municipio de Bucaramanga (Santander) declarado monumento nacional hoy bien de interés cultural del ámbito nacional y su zona de influencia. Aplica al área afectada, la zona de influencia, los niveles de intervención, usos y actividades, alturas, propuesta integral urbana, espacio público, movilidad y accesibilidad.

**Tabla 47. Planos del Plan Especial de Manejo y Protección de la Estación Café Madrid**

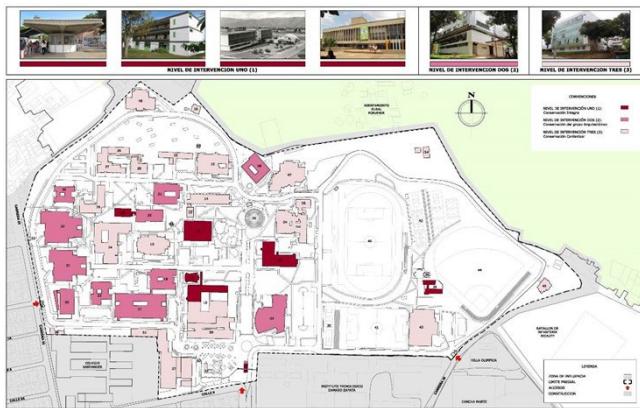


Fuente: Equipo Técnico POT

- **Resolución No. 0322 de 2016. (Campus Universidad Industrial de Santander)**

Por medio del cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección para el Campus Central de la Universidad Industrial de Santander y su zona de Influencia, declarado Bien de interés cultural del Ámbito Municipal. Aplica al área afectada y zona de influencia, los niveles permitidos de intervención, subsectores normativos, aislamientos, ocupación del suelo, espacio público, movilidad sistema ambiental, estructura urbana, entre otros aspectos.

**Figura 35. Planos del Plan Especial de Manejo y Protección para el Campus Central de la Universidad Industrial de Santander y su zona de Influencia.**



Fuente: Equipo Técnico POT

### 10.3.1 Intervenciones

Dentro de las intervenciones físicas a los bienes de interés cultural para garantizar la permanencia del patrimonio para el uso y disfrute, se desarrollaron las siguientes acciones:

**Restauración en inmuebles:** aplicables de manera directa sobre los bienes del patrimonio cultural inmueble para su uso.

- La intervención del Teatro Santander relacionada con la construcción y dotación de la gran sala del Teatro – 2017
  - La Restauración Integral de la Estación Café Madrid para la habilitación de ludoteca en el Barrio Café Madrid. 2.017 / 2019

**Figura 36. Intervenciones en inmuebles de interés cultural**

Teatro Santander	Estación Café Madrid
 A photograph of the Teatro Santander at night. The building is a light-colored stone structure with a prominent arched entrance. The facade is illuminated by warm, yellowish lights, creating a cozy atmosphere. The sky is dark, and a few streetlights are visible in the foreground.	 A photograph of the Estación Café Madrid. The building is a light yellow color with a red-tiled roof. It features several arched windows with decorative frames. The building is situated on a hillside, with other buildings and greenery visible in the background. The sky is clear and blue.

Fuente: Imagen GOOGLE. 2021

**Evaluación de proyectos para intervención:** teniendo en cuenta que el POT define que la intervención de un BIC debe contar con la autorización de la Secretaría Planeación, a través del grupo de OT, se evalúa los proyectos y elabora los conceptos de autorización para tal fin. Entre los que se encuentran:

**Tabla 48. Listado de conceptos de autorización de intervención de BIC. Fuente: Secretaría de Planeación. 2021**

Nombre	Intervención	Año.
Universidad Industrial de Santander	PEMP – Rehabilitación y ampliación Facultad de ing. mecánica	2.019
	PEMP – Rehabilitación Edif Administración I	2019
	PEMP – Nuevo Edificio Investigación Ciencias	2.019
	Bienestar Universitario	2020
	Predios zona de influencia PEMPS UIS	2020
	Calle 10 No. 27 – 40 /	
Casa Mario Acevedo Díaz	Nuevo Edificio Predio Colindante a BIC	2020
Centro Fundacional y Administrativo	Zona de influencia BIC nacionales Carrera 10 No. 37 – 34 Reconocimiento Edif.	2017
Edificio del Instituto Municipal de Cultura y/o Biblioteca Pública Gabriel Turbay	rehabilitación o adecuación funcional	2018
Alcaldía de Bucaramanga	Plaza de la Democracia	2018
Fachada y pórticos de la plaza San Mateo	Adecuación funcional	2018
Casa de Bolívar	Predio colindante, Adecuación Patio Edecanes	2020

Fuente: Equipo Técnico POT

#### **10.4 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.**

El patrimonio cultural inmueble constituye un componente estructural dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bucaramanga, integrando los Bienes de Interés Cultural (BIC) en sus distintas escalas —nacional, departamental y municipal— como parte esencial del modelo de desarrollo urbano sostenible.

El análisis de coherencia identifica desde el articulado estrategias, criterios de valoración, intervenciones, niveles permitidos y el manejo a través del tratamiento de conservación de los bienes de interés cultural del grupo arquitectónico y del grupo urbano para garantizar su protección, preservación y sostenibilidad a largo plazo.

Entre los principales avances se destaca la adopción de tres (3) Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP): la Estación Café Madrid, la Casa Natal del General Custodio García Rovira y el Campus Central de la Universidad Industrial de Santander.

Durante la vigencia del POT se efectuó la declaratoria de un nuevo Bien de Interés Cultural, al cual se le aplican las disposiciones del tratamiento de conservación, reafirmando el compromiso institucional con la salvaguarda del patrimonio.

En materia de edificabilidad, se mantiene la aplicación de los índices de ocupación y construcción existentes para los BIC y los sectores del centro fundacional, limitando las ampliaciones y garantizando la conservación de las características tipológicas y morfológicas de las edificaciones.

Las intervenciones realizadas en el centro fundacional y administrativo han estado orientadas a preservar el espacio público y los atributos arquitectónicos originales, tales como fachadas, cubiertas, alturas, ornamentación y paramentos.



Se identifican discrepancias entre la delimitación de la zona de interés histórico y cultural señalada en el Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 y el Plano U-5 de Tratamientos Urbanísticos, lo que evidencia la necesidad de ajustes cartográficos y normativos.

Finalmente, se resalta la reglamentación del mecanismo de transferencia de derechos de edificabilidad como una herramienta de compensación que promueve la revitalización y sostenibilidad de las edificaciones patrimoniales.

### Recomendaciones

- Incorporar objetivos específicos dentro del POT orientados a la conservación del patrimonio arquitectónico y urbano.
- Definir parámetros normativos asociados a la edificabilidad o rangos que permitan intervenciones controladas, manteniendo la integridad del valor patrimonial.
- Actualizar e incluir en el listado de Bienes de Interés Cultural del ámbito municipal aquellos declarados durante la vigencia del POT.
- Articular los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) aprobados con las disposiciones del POT, garantizando coherencia normativa, técnica y cartográfica.
- Precisar en la cartografía oficial la delimitación de las zonas de influencia de los bienes de interés cultural nacional y de los PEMP vigentes.
- Establecer mecanismos complementarios de compensación, financiación, gestión y control que aseguren la protección y sostenibilidad del patrimonio.
- Incluir acciones y proyectos específicos dentro del POT que fomenten la conservación, recuperación y puesta en valor de los Bienes de Interés Cultural.



## 11 AREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO URBANO.



Los usos e intensidades del suelo en la zona urbana del municipio de Bucaramanga se definen como la destinación que puede desarrollarse en un predio. Estos usos son asignados en el Plan de Ordenamiento Territorial - POT en armonía con el modelo territorial con el objetivo de asegurar la vocación específica de las áreas de actividad y promover el equilibrio y la convivencia entre los diferentes usos.

Se estructura a partir del Plano de Áreas de Actividad (U-4) que especializa las distintas zonas de aplicación de los usos del suelo, de acuerdo con su escala (local, zonal o metropolitana). y sus respectivas condiciones para su desarrollo.

### 11.1 REGLAMENTACIÓN ASOCIADA AL USO DEL SUELO. POT 2G.

La reglamentación asociada al uso del suelo establece los lineamientos normativos que regulan la destinación, intensidades y condiciones de ocupación de los predios en el territorio urbano. En el marco del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, se definen los parámetros que permiten garantizar el equilibrio entre actividades productivas, residenciales y de servicio. Esto asegura la convivencia armónica de los diferentes usos y su coherencia con el modelo de ordenamiento territorial propuesto para Bucaramanga.

En este contexto, se articulan objetivos, políticas y estrategias orientadas a consolidar una distribución equilibrada de los usos, como se detallan a continuación.

#### 11.1.1 Visión, Objetivos, políticas y estrategias POT 2G (Corto, mediano y largo plazo)

El Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Bucaramanga adoptado mediante el Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 es el instrumento que orienta el desarrollo del territorio y regula la utilización, transformación y ocupación del suelo; Uno de los ejes de la visión territorial el POT plantea la **DISTRIBUCIÓN EQUILIBRADA DE LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS CON LOS USOS RESIDENCIALES**, la cual se articula con los objetivos, políticas y estrategias, así:

**Tabla 49. Síntesis de visión, objetivos y estrategias del POT. Fuente: Acuerdo Municipal No. 011 de 2014**

Elemento	Referencia	Descripción
Visión	Art 5	<u>Distribución equilibrada de las actividades productivas con los usos residenciales.</u>
Política	Art 7	Ocupación sostenible orientado a promover el uso racional del suelo mediante el crecimiento endógeno en equilibrio
Objetivos	Art 9, numeral 1	<u>Brindar igualdad de oportunidades en el acceso a las infraestructuras de servicios, equipamientos y áreas de concentración de actividades económicas.</u>
Estrategia	Art 9, numeral 1 literal e	<u>Definir las condiciones para la localización y control de las actividades de comercio y servicio, industriales y dotaciones, incorporando los aspectos AMBIENTALES en el régimen de usos, definiendo las condiciones básicas para controlar sus posibles impactos, para lograr una ocupación más equilibrada del territorio.</u>

Fuente: Equipo Técnico POT

### 11.1.2 Normatividad

Respecto a los usos del suelo en la estructura urbana, el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo Municipal No. 011 de 2014) definió en los artículos 333 a 356 las condiciones generales y determinó la clasificación de los usos generales en vivienda, comercio, servicios, dotacional e industria, con el propósito de orientar el desarrollo físico del territorio y la utilización del territorio.

El Anexo 4.2. Denominado Régimen de usos del suelo, cuadros No. 1, 2 y 3 estable la clasificación general de usos del suelo, según el tipo de actividades que se desarrollan, la vocación del área de actividad donde se pueden ubicarse y las condiciones o restricciones para su adecuado funcionamiento. Dicho régimen se estructura de manera jerárquica a partir de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de las actividades económicas – CIIU Rev. 3 A.C y Rev. 4. A.C (Resolución 006 del 31 de enero de 2012) en tres (3) niveles así:

1. TIPO. Identifica el sector económico,
2. GRUPO: Se define a partir de la rama de actividad económica y
3. UNIDADES DE USO: Agrupan las actividades específicas de producción o servicios integrada de acuerdo a los renglones propios de la economía local.

Tabla 50. Clasificación general de usos del suelo.

TIPO		GRUPO	No. Unidad de uso
10/23		45	123
<b>COMERCIO</b>			
Comercio local y zonal	Comercio liviano o al por menor	Uso doméstico	1, 2,
		Genérico	3,4,5
		Comercio y servicios a los vehículos	6,7,8
		Comercio de licores	9
Comercio zonal y metropolitano	Comercio pesado	Al por mayor y al detal	10,11
		Uso consumo personal	12
		Grandes superficies comerciales.	13
<b>SERVICIOS</b>			
Servicios generales	Parqueaderos	Parqueadero	14
	Servicios alimentarios		15,16,17,18,19
	Técnicos y especializados	Otras actividades de servicios	20, 21,22,23,24
		Servicios veterinarios	25,26
	Servicios turísticos	Agencias de viajes	27
		Alojamiento y hoteles	28,29,30
	Serv. comunicación y entretenimiento	entretenimiento	31,32,33,34,35
		Correo y telecomunicaciones	36,37,38,39
Servicios empresariales	Mantenimiento y reparación	Mantenimiento y reparación de vehículos partes piezas y maquinaria y equipo pesado.	40,41,42
	Especializados	especializados, profesionales y técnicos. (oficinas)	43,44,45,46,47
	Financieros	Intermediación financiera	48,49
Servicio de Alto impacto	Esparcimiento	Actividades de esparcimiento	50,51
	Alto impacto	Servicios de alto impacto.	52
<b>DOTACIONAL</b>			
Equipamientos Colectivos	Educación	Educación	53,54,55,56,57
	Salud	Servicios de salud	58,59,60
	Bienestar social	Servicios sociales	61,62,63,64
	Cultural	Actividades de espaciamiento,	65,66,67

TIPO		GRUPO	No. Unidad de uso
	Culto	actividades culturales.	
		Centros de culto	68,69,70
Equipamientos deportivos y recreativos	Actividades deportivas	Actividades deportivas	71.72.73,74
Servicios Urbanos básicos	Servicio a la comunidad	Seguridad ciudadana, defensa, justicia y administración pública	75,76,77,78,79,80,81,82
	Abastecimiento de alimentos	Abastecimiento de alimentos	83,84
	Cementerios y servicios funerarios	Actividades funerarias y pompas fúnebres	85,86,87,
Servicios urbanos básicos	Servicios públicos y de transporte	Transporte.	88,89
		Eliminación de desperdicios y aguas residuales, saneamiento y actividades similares	90
		Suministro de electricidad, gas, agua, comunicaciones y demás servicios públicos de particulares.	91,92,93
	Recintos Ferials	Otras actividades empresariales.	94,95
INDUSTRIA			
Industria	Elaboración de productos alimenticios y bebidas.		96,97,98,99,100,101,102,103,104,105
	Fabricación de productos textiles.		106
	Confección de prendas de vestir		107
	Curtido, teñido y adobo de pieles, cueros y fabricación de artículos de talabartería y guarnicionería		108,109,110,
	Transformación de madera y fabricación de productos de madera y corcho, (excepto muebles, artículos de cestería y espartería.		111,112
	Fabricación de papel, cartón y productos de papel y cartón		113,114
	Actividades de edición, impresión y de reproducción de grabaciones		115,
	Coquización, fabricación de productos de la refinación del petróleo y combustible		116
	Fabricación y/o manipulación de sustancias químicas, fibra, plástico caucho.		117
	Fabricación de productos minerales no metálicos, metalúrgicos, metal, joyas, maquinaria y equipo, vehículos automotores, remolques, autoparte y lujo,		118,119,120,121
	Fabricación de muebles		122
	Reciclaje (procesamiento y transformación.		123

Fuente: Acuerdo 011 de 2014

Si bien las 123 unidades de uso (códigos POT) se desarrollan a partir de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme –CIIU, el Plan de Ordenamiento, no incluye la codificación de manera explícita. Aspecto que ha generado dificultades o inconvenientes significativos para las personas naturales y/o jurídicas al momento de ubicar establecimientos, realizar trámites como matrícula mercantil, declaración de renta, entre otros. con un criterio unificado de las actividades económicas en el municipio.

La aplicación de los usos del suelo en el Plan de Ordenamiento se sintetiza en tres cuadros normativos anexos que definen la compatibilidad y las condiciones.

- Cuadro N° 1. Presenta la clasificación de usos permitidos según su categorización como principales, compatibles o restringidos, dentro de cada una de las áreas de actividad.
- Cuadro N° 2. Establece la clasificación detallada de los usos del suelo por tipo, grupo y descripción, así mismo se definen para cada unidad las condiciones para el uso del

suelo como área construida, parámetros normativos y específicos entre otros aspectos, igualmente se define la escala y la localización en áreas de actividad.

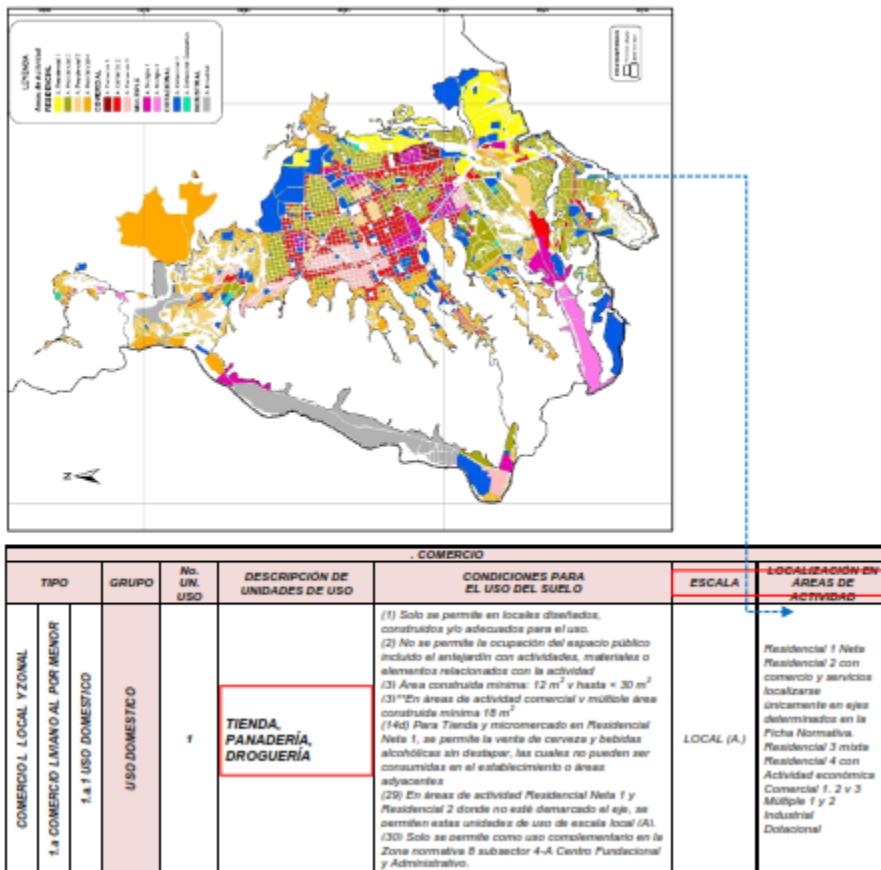
- Cuadro N° 3. Permite consultar los diferentes usos del suelo que se pueden desarrollar según el área de actividad a la cual pertenece.

Respecto a los cuadros, es importante señalar que el parágrafo del artículo 335 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 establece que en caso de inconsistencias entre lo consignado en los Cuadros anexos N° 1,2 y 3, o entre el articulado y los cuadros anexos en comento prima lo contenido en el Cuadro anexo N° 2

Con relación a los usos no permitidos en el Área de Actividad donde se localizan los predios, el Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 en el artículo 336 fija las condiciones bajo las cuales es posible desarrollar actividades amparadas en una licencia de construcción.

De otra parte, señala el Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 en el Artículo 469 la viabilidad de uso del suelo, para el desarrollo de cualquier actividad comercial, de servicios, dotacional e industrial, para garantizar el cumplimiento de las normas sobre usos del suelo y demás normativa urbanística.

Figura 37. Estructura de las fichas normativas del POT



Fuente: Equipo Técnico POT

## 11.2 REGULACIONES DURANTE LA VIGENCIA DEL POT 2G.

A continuación, se detallan los principales actos administrativos (Circulares, Decretos, normativas) que han precisado, aclarado o modificado aspectos normativos del Plan de Ordenamiento Territorial de Segunda Generación asociados a los usos del suelo.



- **Circular No. 007 de 2014.**

Con relación al régimen de usos en el numeral 8 de la CIRCULAR No. 007 de fecha agosto 11 de 2014, reitera que ante cualquier inconsistencia entre los Cuadros Anexos N° 1, 2 y 3 del Plan de Ordenamiento Territorial, o entre el articulado y los Cuadros Anexos en comento, prima lo contenido en el Cuadro Anexo N° 2.

Precisa con relación al numeral 2 del artículo 356 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 las condiciones generales para establecimientos de comercio ubicados en conjuntos y urbanizaciones sometidas a propiedad horizontal desde una vía pública o cuando el local es interno. Señala la obligatoriedad de revisar la localización de los usos de servicios de Impacto Urbano, licoreras y videojuegos conforme a lo determinado en el Artículo 349º del POT

- Circular No. 010 de 2014.

Se precisa en el numeral 7 de la circular No. 010 de 2014, las unidades de uso complementarias propias de la actividad que se pueden desarrollar en grandes establecimientos dotacionales, relacionados con: Centrales de abasto (83), plazas de mercado (84), Estaciones y servicios para el transporte intermunicipal, terminal de transporte de pasajeros, estación ferroviaria (88), Nodos de transferencia de transporte y/o intercambio modal (89) y Centro de convenciones (94),

- Decreto Municipal No. 077 de 2.015.

Articula al área de actividad múltiple uno (1) las unidades de uso 11, 17, 60, 72, 73, 74, 79, 80, y 119, (imagen No. 14) partiendo del criterio de interpretación establecido en POT y considerando que “las áreas de actividad múltiple 1, desarrollan funciones de centralidad, apoyan el modelo de ocupación territorial y permiten la mezcla de usos de comercio, servicios, dotaciones e industria transformadora local especialmente de escala local y zonal”.

Realiza ajustes y precisiones a la cartografía del Plan de Ordenamiento, asociadas a las áreas de actividad y usos en algunos sectores de la ciudad como se registra en las imágenes 2, 3 -A y 3-C.

- Circular No. 009 de 2016

Se aclara a través de la Circular 009 de 2016 numeral 5, aspectos sobre las condiciones de permanencia y usos establecidos de las unidades 53, 54 y 55 para el reconocimiento de las edificaciones a partir de su funcionamiento con anterioridad a la promulgación del Plan de Ordenamiento de segunda generación, la cual debe acreditarse mediante certificación de

la Secretaría de Educación Municipal o departamental y registro de establecimientos comerciales actualizados.

- Circular No. 007 de 2020

A través de la circular No. 007 del 12 de noviembre de 2020 se elimina el trámite de viabilidad de usos del suelo dentro del sistema de gestión de calidad. Para validar si una actividad comercial, de servicios, dotacional e industrial se puede desarrollar en un determinado lugar, el único trámite vigente es el Concepto de Usos del Suelo.

- Circular No. 095 de 2025

Se establece a través de la circular No. 095 del 22 de agosto de 2025 la competencia de expedición de los Conceptos de Uso del Suelo por parte de los curadores urbanos; y precisa además que los conceptos de usos establecidos (Artículo 336 Acuerdo 011 de 2014), serán estudiados y expedidos única y exclusivamente por la Secretaría de Planeación. Dispone como herramienta en la página web de la alcaldía, la consulta ciudadana para el desarrollo de la actividad económica.

- Clasificación Internacional CIIU – Resolución Dane No. 0549 de 2020

Como resultado del proceso de mantenimiento realizado a la Clasificación Industrial Internacional Uniforme CIIU adaptada para Colombia, el DANE a través de la Resolución No. 0549 de mayo 08 del 2020 modificó el documento denominado “Clasificación Industrial Internacional Uniforme, de todas las actividades económicas – CIIU. Rev. 4.A.C”, ((Resolución 006 del 31 de enero de 2012) incluyendo ajustes en su estructura y notas explicativas, lo cual impacta indirectamente en la interpretación de las actividades economías relacionadas con las unidades de usos del POT.

### **11.3 SEGUIMIENTO A LOS USOS DEL SUELO.**

El seguimiento a la asignación de los usos del suelo en el área urbana, se realiza para identificar las tendencias en la dinámica de la ciudad. Este análisis considera la intensidad de mezcla (baja, media y alta) y la distribución de usos en las diferentes áreas de actividad con relación a su implementación durante la vigencia del POT y se fundamenta en la información recopilada de las siguientes fuentes:

- b)** Dinámica de los usos autorizados en las licencias urbanísticas. Análisis de los usos aprobados en las licencias de construcción y sus modalidades.
- c)** Consultas ciudadanas: Revisión de las consultas relacionadas con unidades de usos POT y las actividades económicas en comunas y barrios.
- d)** Percepción ciudadana: Análisis de quejas y reclamos asociados a los usos del suelo - 2022
- e)** Conceptos técnicos: Resultados de inspección ocular a establecimientos comerciales - 2025

### 11.3.1 Dinámica de usos autorizados en licencias urbanísticas.

Conforme a los usos aprobados y autorizados en las licencias de construcción, aprobados durante los años 2015 a 2020 se registraron 2.078.258 m<sup>2</sup> construidos, de los cuales el 78.29% corresponden a vivienda equivalente a 1.627.139m<sup>2</sup>, el 10.10% son para comercio con 153.419 m<sup>2</sup>, el 9.43% en uso institucional equivalente a 157.022 m<sup>2</sup> y el 2.18% a otros usos (industria y otros) con 45.285 m<sup>2</sup>. Evidenciando que la vivienda se constituye en el renglón con mayor dinámica.

**Tabla 51. Metros cuadrados de construcción licenciados por usos. Fuente: Información reportada por los Curadores Urbanos.**

Año	Vivienda	Comercio	Industria	Institucional	Otros	Total
2015	616.292	56.393.	14.878	14.324	-	701.887
2016	370.806	51.225	7.314	56.130	-	485.475
2017	265.942	40.157	7.689	4.584	660	358.032
2018	193.604	29.985	6.568	22.954		253.111
2019	95.987	19.486	5.604	39.379	588	161.044
2020	84.508	12.566	1.984	19.651		118.709
<b>TOTAL</b>	<b>1.627.139</b>	<b>153.419</b>	<b>44.037</b>	<b>157.022</b>	<b>1.248</b>	<b>2.078.258</b>
	<b>78.29%</b>	<b>10.10%</b>	<b>2.12%</b>	<b>9.43%</b>	<b>0.06%</b>	<b>100%</b>

Fuente: Equipo Técnico POT

De otra parte, en el mismo periodo (2015 – 2020) la distribución de las licencias otorgadas según el Área de Actividad donde se localizan los predios fue la siguiente: Residencial: 63.92%, Comercio y servicios: 19.26%, Múltiple: 9.75% e Industrial: 7.35%.

**Tabla 52. Metros cuadrados de suelo licenciados por Área de Actividad. Fuente: Información reportada por los Curadores Urbanos.**

Año	Residencial	Comercio y Servicios	Industrial	Múltiple	Total
2015	162.722	21.679		13.369	197.770
2016	62.176	46.578		4.345	113.099
2017	416.817	82.261	28.295	73.023	600.396
2018	30.153	18.424		5.220	53.797
2019	76.659	50.168	60.063	15.814	202.704
2020	19.720	12.364		1.983	34.067
<b>TOTAL</b>	<b>768.247</b>	<b>231.474</b>	<b>88.358</b>	<b>113.754</b>	<b>1.201.833</b>
	<b>63.92%</b>	<b>19.26%</b>	<b>7.35%</b>	<b>9.47%</b>	<b>100%</b>

Fuente: Equipo Técnico POT – Reporte Curadurías Urbanas.

### 11.3.2 Valoración de Solicitudes ciudadanas, asociadas a usos del suelo - 2022.

Para el análisis de valoración de los usos, se tomó la información de solicitudes y consultas realizadas por las personas naturales y jurídicas ante la Secretaría de Planeación de la Alcaldía de Bucaramanga, durante el primer semestre del año 2021, asociadas a los usos del suelo para establecimientos comerciales, de servicios, dotaciones e industriales,

De un total de 700 solicitudes de usos del suelo revisadas, fue posible analizar y georreferenciar 619 por número predial, lo que representa el 88.6 % del total, el 11.4% restante fue excluido por inconsistencias en la nomenclatura catastral, o falta de información específica.

En el análisis se consideraron las solicitudes de uso compatible equivalente al 22.04%, No compatibles con el 33.07%, usos establecidos con el 36.74%, y otras como quejas y reclamos asociados al uso con el 8.13%.

De acuerdo con las solicitudes se identifica:

- Del total de 685 solicitudes, relacionadas con las unidades de uso, la distribución por grupo es la siguiente: Doméstico (1,2) con el 17.8%; grupo alimentario (15,16,17,18,19) equivalente al 14.2%; Grupo Genérico (3,4,5) con el 12.1%, seguido de Comercio y servicios a los vehículos (6,7,8) con el 6.0%, las actividades de esparcimiento (50, 51) con el 5.4%, Especializados y profesionales (43,44,45,46,47) con el 5.1%, otras actividades de servicios (20,21,22,23,24) equivalente al 3.4 % actividades al por mayor y menor (10,11) con el 3.2% y servicios veterinarios (25,26) con el 3.1%.

**Tabla 53. Unidades de uso consultadas agrupadas por Tipo y Grupo POT.**

GRUPO	Unidad de uso	No. Solic	%	GRUPO	Unidad de uso	No. Sol	%
Uso doméstico	1, 2,	122	17.8	Actividades de esparcimiento, actividades culturales.	65,66,67	1	0.1
Genérico	3,4,5	93	12.1	Centros de culto	68,69,70	5	0.7
Comercio y servicios a los vehículos	6,7,8	41	6.0	Actividades deportivas	71,72,73,74	4	0.6
Comercio de licores	9	9	1.3	Seguridad ciudadana, defensa, justicia y administración pública	75,76,77,78, 79,80,81,82	2	0.3
Al por mayor y al detal	10,11	22	3.2	Abastecimiento de alimentos	83,84	3	0.4
Uso consumo personal	12	11	1.6	Actividades funerarias y pompas fúnebres	85,86,87,	2	0.3
Grandes superficies comerciales.	13	0	0	Transporte.	88,89	1	0.1
Parqueadero	14	16	2.3	Eliminación de desperdicios y aguas residuales, saneamiento y actividades similares	90	0	0
alimentarios	15,16,17, 18,19	97	14.2	Suministro de electricidad, gas, agua, comunicaciones y demás servicios públicos de particulares.	91,92,93	2	0.3
Otras actividades de servicios	20, 21,22, 23,24	23	3.4	Otras actividades empresariales.	94,95	2	0.3
Servicios veterinarios	25,26	21	3.1	Elaboración de productos alimenticios y bebidas.	96,97,98, 99,100, 101,102,103, 104,105	18	2.6
Agencias de viajes	27	3	0.4	Fabricación de productos	106	0	0

GRUPO	Unidad de uso	No. Solic	%	GRUPO	Unidad de uso	No. Sol	%
				textiles.			
Alojamiento y hoteles	28,29,30	16	2.3	Confección de prendas de vestir	107	2	0.3
entretenimiento	31,32,33. 34,35	18	2.6	Curtido, teñido y adobo de pieles, cueros y fabricación de artículos de talabartería y guarnicionería	108,109,110,	6	0.9
Correo y telecomunicaciones	36,37,38,39	12	1.8	Transformación de madera y fabricación de productos de madera y corcho, (excepto muebles, artículos de cestería y espartería.	111,112	2	0.3
Mantenimiento y reparación de vehículos partes piezas y maquinaria y equipo pesado.	40,41,42	12	1.8	Fabricación de papel, cartón y productos de papel y cartón	113,114	0	0
especializados, profesionales y técnicos. (oficinas)	43,444, 45,46,47	35	5.1	Actividades de edición, impresión y de reproducción de grabaciones	115,	0	0
Intermediación financiera	48,49	10	1.5	Coquización, fabricación de productos de la refinación del petróleo y combustible	116	2	0.3
Actividades de esparcimiento	50,51	37	5.4	Fabricación y/o manipulación de sustancias químicas, fibra, plástico caucho.	117	5	0.7
Servicios de alto impacto.	52	5	0.7	Fabricación de productos minerales no metálicos, metalúrgicos, metal, joyas, maquinaria y equipo, vehículos automotores, remolques, autoparte y lujo,	118,119, 120,121	7	1.0
Educación	53,54,55, 56,57	11	1.6	Fabricación de muebles	122	3	0.4
Servicios de salud	58,59,60	13	1.9	Reciclaje (procesamiento y transformación.	123	0	0
Servicios sociales	61,62,63,64	1	0.1	<b>TOTAL SOLICITUDES POR UNIDAD DE USO</b>	<b>685</b>	<b>100%</b>	

Fuente: Acuerdo 011 de 2014

De otra parte, a partir de las 619 solicitudes especializadas y analizadas, se identifica que los usos del suelo según el área de Actividad más consultadas son: Zona Residencial con comercio y servicios localizados R-2 sin eje comercial con el 26.49%, Zona de Comercio y Servicios livianos o al por menor C-2 con el 26.82%, Zona Comercial y de servicios pesados C-3 con el 11.47% y Zona Múltiple de Centralidad M-1 con el 11.15% evidenciando una alta concentración. La distribución porcentual es la siguiente:

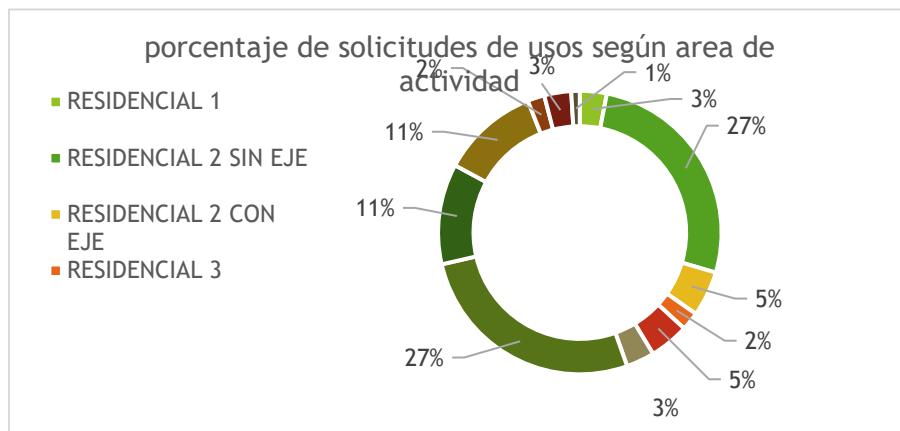
Tabla 54. Solicitudes de uso según Área de Actividad urbana:

ÁREA DE ACTIVIDAD	CANTIDAD	%	
Residencial Neta	R-1	19	3,07
Residencial con comercio y servicios localizados	R-2 sin eje	164	26,49
Residencial con comercio y servicios localizados	R-2 con eje	32	5,17
Residencial Mixta – Vivienda, comercio y servicios	R-3	13	2,10
Residencial con actividad económica	R-4	28	4,52

ÁREA DE ACTIVIDAD	CANTIDAD	%	
Comercial y de Servicios empresariales	C-1	20	3,23
Comercial y de servicios livianos o al por menor	C-2	166	26,82
Comercial y de servicios pesados	C-3	71	11,47
Múltiple de Centralidad	M-1	69	11,15
Múltiple de grandes establecimientos	M-2	12	1,94
Dotacional	D	19	3,07
Industrial	I	6	0,97
	Total solicitudes	<b>619</b>	100,00

Fuente: Equipo Técnico POT

**Figura 38. Solicitudes de uso según Área de Actividad urbana. Fuente: Secretaría municipal de planeación**



Fuente: Equipo Técnico POT

Respecto a las Zonas normativas, el comportamiento de las solicitudes de uso del suelo en las catorce (14) zonas normativas identifica como los sectores más requeridos: la zona normativa 2 San Alonso, Zona Normativa 3 Cabecera, zona normativa 5 Provenza, zona normativa 8 Centro y zona normativa 10 San Francisco.

Con relación a los tratamientos urbanísticos se identificaron en 636 solicitudes se registraron en sectores en Renovación por Reactivación TRA-2 el 38.40%, en consolidación urbana Tipo 1, el 20.22% y en Renovación Reactivación TRA-3 EL 18.97%

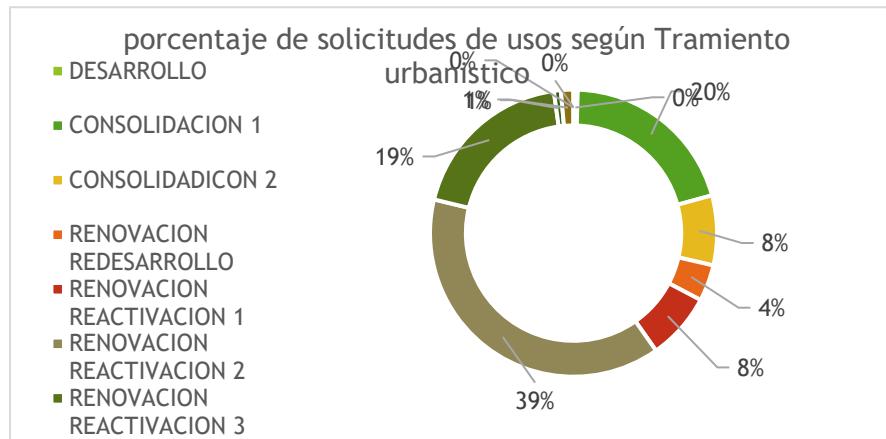
**Tabla 55. Solicitudes de uso según Tratamiento urbanístico. Fuente: Secretaría municipal de planeación.**

TRATAMIENTO URBANÍSTICO	CANTIDAD	%	
Desarrollo	TD	3	0,47
Consolidación urbana	TC-1	129	20,22
Consolidación con recuperación y rehabilitación de espacio publico	TC-2	50	7,84
Renovación Urbana - Redesarrollo	TRD	26	4,08
Renovación Urbana Reactivación 1	TRA-1	48	7,52
Renovación Urbana - Reactivación 2	TRA-2	245	38,40
Renovación Urbana – Reactivación de sector urbano especial 3	TRA-3	121	18,97
Mejoramiento integral – Complementaria	TMI-1	5	0,78

TRATAMIENTO URBANÍSTICO		CANTIDAD	%
Mejoramiento integral - Reordenamiento	TMI-2	9	1,41
Conservación 1	TCoA-1		0,00
Conservación 2	TCoA-2		0,00
<b>TOTAL</b>		<b>636</b>	<b>100</b>

Fuente: Equipo Técnico POT

**Figura 39. Solicitudes de uso según Tratamiento Urbanístico. Fuente: Secretaría municipal de planeación.**



Fuente: Equipo Técnico POT

Los datos estadísticos y la percepción ciudadana, evidencia respecto a los usos asignados para consolidar la vocación de las áreas de actividad, necesidades, tendencias y transformaciones en especial en los sectores de la ciudad con Área de Actividad Residencial 2 con comercio localizado, teniendo en cuenta que:

El POT en el numeral 2 del Artículo 327 define y delimita ejes específicos para comercio, servicio, dotacional e industrial donde se permite 28 unidades POT (1,2,3,14,15,16,17,20,21,25,27,31,37,43,48,53,54,57,58,6,62,63,64,65,66,72,77,81,107), y condiciona los restantes sectores sin eje exclusivo a vivienda y 2 unidades POT de comercio y servicio (1,20)

La realidad urbana ha generado sectores con mezcla de usos y el desarrollo de nuevos ejes viales comerciales como la Concordia, nuevos ejes viales con comercio y servicio en San Alonso, San Francisco, Avenida La Rosita, Carrera 21, otros, implementados en función de la demanda de los mismos sectores residenciales de comercio de escala local y servicios. así como la necesidad de equipamientos básicos sociales que complementen la vocación residencial.

#### 11.3.3 Cuadros de asignación de usos (anexo 4.2 cuadros No. 1, 2, 3 - POT)

Respecto a las tablas de asignación de usos Anexo 4.2, se identifican los siguientes aspectos:

- Se presentan solicitudes de actividades económicas no contempladas en las tablas (web cam, residencias estudiantiles, pistas de karts, dispensarios, entre otros) lo que genera vacíos para su aplicación.
- Imprecisión y confusión en la asignación de usos en sectores denominados como “Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la ficha normativa”.
- Omisión de condiciones.

#### 11.3.4 Percepción ciudadana asociada a los usos (Quejas, peticiones y reclamos).

La ciudadanía ha reportado conflictos funcionales relacionados con las actividades económicas, entre las que se destaca:

- f) Desarrollo de actividades comerciales sin uso del suelo permitido
- g) Adecuación de edificaciones existentes.
- h) Desarrollo de actividades sin cumplimiento de áreas mínimas.
- i) Invasión del espacio público con actividades comerciales y servicios en el espacio público (andenes, vías, etc)
- j) Establecimientos comerciales sin solución al parqueo de vehículos.
- k) Entrega y recibo de mercancías en el espacio público.
- l) incumplimiento de horarios reglamentados por Decreto Municipal.
- m) Contaminación auditiva y visual.

#### 11.3.5 Análisis de informes técnicos de inspección ocular a establecimientos comerciales.

En el marco de la Ley 1801 de 2016, el ejercicio de las actividades económicas de comercio, industria, servicios, sociales, culturales, de recreación, entretenimiento, diversión que se desarrollen a través de establecimientos abiertos o cerrados al público, deben cumplir entre otros parámetros, con las normas referentes al uso del suelo, destinación o finalidad para la que fue construida la edificación y su ubicación.

A partir de las visitas realizadas durante el primer semestre del año 2025 a establecimientos comerciales por parte del grupo de control de norma urbana de la Secretaría de Planeación se seleccionaron 80 informes de visitas técnicas oculares (de un total de 200), para **identificar los principales aspectos normativos** urbanos que no están siendo **cumplidos** por parte de los establecimientos de comercio.

El análisis se enfoca en establecer el incumplimiento de normas urbanísticas y uso del suelo establecidas en el plan de Ordenamiento, considerando los siguientes aspectos:

- **Unidades de Uso en Conflicto:** identificación de las unidades de uso del suelo con la mayor incidencia de conflictos en su aplicación o desarrollo.

- **Áreas de Actividad Críticas:** Determinación de las áreas de actividad establecidas en el plan de Ordenamiento Territorial -POT, (que definen usos permitidos y condiciones específicas) donde se centra el mayor número de conflictos por incumplimiento.
- **Sectores Afectados:** localización de las zonas, barrios o sectores de la ciudad donde se evidencia una mayor afectación derivada de conflictos relacionados con el uso del suelo.
- **Condiciones de Uso Conflictivas:** Análisis de los parámetros urbanísticos particulares (área, parqueaderos, espacio público, licencia urbanística) cuyo incumplimiento, genera una alta frecuencia de infracciones.

#### 10.3.5.1. Unidades de uso en establecimientos comerciales, objeto de inspección.

De acuerdo con los 80 informes de visitas a establecimientos comerciales, la inspección reveló que las unidades de uso con mayor frecuencia son: Restaurante, Hoteles/Hospedajes, Fuentes de Soda, Bares y licoreras. A continuación, se presenta la distribución porcentual y la cantidad de establecimientos por unidad de uso:

Tabla 56. Unidades de uso en establecimientos comerciales objeto de inspección

# Uso	Unidad de Uso	Cantidad Establecimientos	Porcentaje (%)
17	Restaurantes	18	23%
28	Hoteles / Hostales / Hospedajes	16	21%
15/ 18	Cafeterías / Fuentes de Soda	11	14%
9/50	Bares / Licoreras	7	9%
26	Veterinarias / Clínicas Vet	6	8%
21/120/122	Fábricas (muebles, mallas, etc.)	6	8%
41	Comercio de repuestos / talleres	6	8%
1/2	Micromercados / Tiendas	4	5%
22	Gimnasios / Deportes	3	4%
70	Actividades religiosas	1	1%
36/58/3	Servicios especializados (mensajería, odontología, celulares, etc.)	1	1%
TOTAL		80	100%

Fuente: Equipo técnico POT

El análisis porcentual de los establecimientos visitados resalta la concentración de usos relacionados con servicios de alimentos, bebidas y alojamiento, los cuales suman el 67% del total de unidades analizadas:

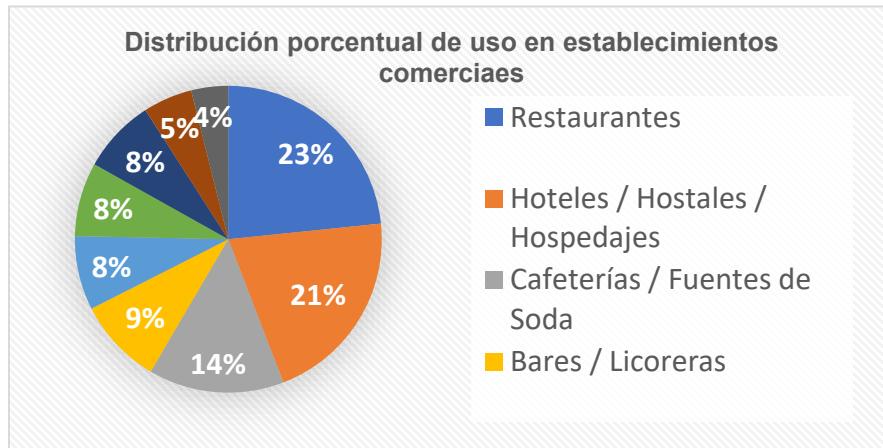
- El 23 % de los establecimientos visitados corresponde a restaurantes.
- El 21 % corresponde a hoteles, hostales o establecimientos de hospedaje.
- El 14 % corresponde a cafeterías y fuentes de soda.
- El 9 % corresponde a bares/licoreras.

Seguidamente, se encuentran las actividades relacionadas con:

- Comercio de repuestos, talleres, fábricas (muebles o mallas) y clínicas veterinarias, que en conjunto representan el 8 % de la muestra.
- Micro mercados o tiendas, que suman un 5 %.
- Gimnasios y actividades deportivas, que representan el 4 %.



Figura 40. Distribución porcentual de unidades de uso



Fuente: Equipo Técnico POT – Visitas de Inspección a establecimientos 2025

#### 10.3.5.2. Áreas de Actividad objeto de inspección.

De acuerdo con los 80 reportes de visitas de establecimientos comerciales, se identificó la concentración de unidades de uso en conflicto en determinadas áreas de actividad. Las zonas donde se agrupan el mayor número de casos son: las zonas de comercio y Servicios C-2, Residencial 2 sin eje localizado, múltiple 1 y Residencial 4.

La siguiente tabla presenta la distribución de los establecimientos inspeccionados según su ubicación en las diferentes áreas de actividad.

Tabla 57. Áreas de Actividad según Unidades de uso objeto de inspección

Unidad de Uso	Cantidad Establecimientos	Porcentaje (%)
Comercio C-2	31	38.75
Residencial 2 Sin eje.	11	13.75
Residencial 4	9	11.25
Múltiple 1	9	11.25
Comercio C-1	5	6.25
Comercio C-3	5	6.25
Residencial 2 C.E	3	3.75
Residencial 1	2	2.50
Residencial 3	1	1.25
TOTAL	80	100%

El análisis porcentual evidencia :

Concentración principal en las zonas de Comercio C-2 agrupando 31 establecimientos, lo que equivale al 38.75% del total de unidades inspeccionadas. Esta concentración sugiere que la mayoría de los conflictos normativos se encuentran en estos sectores, cuya vocación se orienta a comercio de mediana a alta escala.

incidencia en las zonas residenciales, se focaliza en Residencial 2 sin eje (13.75%) y residencial 4. (11.25%). lo cual indica una significativa presión en el cambio de uso o incumplimiento normativo en zonas habitacionales, o que están en transición o colindan con áreas de alta dinámica urbana.

La presencia de conflictos en el área de actividad Multiple 1 muestran una participación de 11.25%.

Las categorías comercio C-1 y Comercio C-3 presentan una incidencia media

En conclusión, casi la mitad de los conflictos se encuentran en las áreas de Comercio C-2 y Residencial 2 sin eje. seguido de áreas Múltiples.

#### 10.3.5.3 Distribución geográfica de establecimientos inspeccionados.

La siguiente tabla presenta la distribución de los establecimientos según agrupación de barrios o sectores de la ciudad.

Tabla 58. concentración por barrios según Unidades de uso objeto de inspección

Barrios o sectores (agrupados)	Cantidad Establecimientos	Porcentaje (%)
<b>Grupo 1.</b> Cabecera del Llano, Prado. Sotomayor, Jardín campestre, Conucos.	19	23.75
<b>Grupo 2.</b> Centro, Antonia Santos, García Rovira, Girardot	18	22.50
<b>Grupo 3.</b> San Alonso, Mejoras públicas, San Francisco, Universidad	14	17.50
<b>Grupo 4.</b> Mutis, Ricaute, Laureles, Concordia	13	16.25
<b>Grupo 5.</b> Provenza, Porvenir, conquistadores	11	13.75
<b>Grupo 6.</b> Comuneros, Juventud, Modelo, Mutualidad.	5	6.25
<b>TOTAL</b>	80	100%

El análisis porcentual de la distribución geográfica evidencia que los conflictos de uso se concentran predominantemente en los dos primeros grupos, (Grupo 1 Cabecera del Llano, Prado, Sotomayor, etc; Grupo 2 Centro, Antonia Santos, etc), que en conjunto representan el 46.25% de todos los establecimientos inspeccionados, con alta actividad y demanda de comercio y servicios.

#### 10.3.5.4 Identificación y análisis de infracciones urbanísticas con alta frecuencia.

Con fundamento en el análisis de las 80 visitas de inspección ocular realizadas a establecimientos comerciales (según los informes correspondientes) se identificaron las presuntas infracciones urbanísticas más recurrentes. Estas se agrupan en cinco (5) parámetros o condiciones normativas cuyo incumplimiento es frecuente, están asociada a conflictos de uso y generan impactos en el entorno urbano:

- Estacionamiento y/o cupos de parqueo: relacionado con la provisión de cupos de estacionamientos requeridos según el uso.
- Licencia urbanística. incumplimiento o ausencia de Licencia y planos.
- Espacio Público: ocupación indebida de áreas como Antejardines, Franjas de circulación y zonas destinadas a amoblamiento urbano.
- Unidad de uso: relacionado a la compatibilidad de uso específico del establecimiento con el área de actividad donde se localiza (uso permitido)
- Área del establecimiento: incumplimiento del área mínima de local exigida por las condiciones normativas del uso.

Como resultado de la identificación de las presuntas infracciones urbanísticas, en la siguiente tabla se resume la cantidad de casos y el porcentaje de incumplimiento identificados sobre el total de 80 establecimientos visitados.

Tabla 59. Casos de incumplimiento

INFRACCIÓN URBANÍSTICA (CONFLICTO)	CANTIDAD DE CASOS	PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL (80)
Incumplimiento de cupo de parqueo.	68	85,00%
Ausencia o falta de presentación de licencia urbanística	66	82,50%
Ocupación indebida del espacio público (antejardines, franjas de circulación, amoblamiento, etc)	32	40,00%
La unidad de uso no es permitida en el área de actividad donde se localiza.	25	31,30%
Incumplimiento del área mínima de local (según condiciones de uso)	23	28,80%

De acuerdo con los datos, se establecen las siguientes conclusiones:

**Infracciones de mayor frecuencia o críticas.** Las dos (2) infracciones con la mayor frecuencia superan significativamente a las demás, con porcentajes por encima del 80% de los casos. Evidenciando que la mayoría de los establecimientos inspeccionados presentan un incumplimiento en los requisitos de licencia (formalidad de la construcción) y estacionamientos.

- La falta de cupo de parqueo (68 casos equivalente al 85,0%) constituye la infracción más común.
- La ausencia de licencia de construcción (66 casos que corresponde al 82,5%) es la segunda infracción más frecuente, sugiriendo un alto grado de informalidad o desconocimiento de la normativa de formalización.



**Infracciones de impacto.** Las infracciones urbanistas relacionadas con la ocupación indebida de espacio público presentan una frecuencia intermedia, equivalente al 40,0% de los casos (32 establecimientos), relacionadas con el cerramiento, cubiertas permanentes localización de elementos para el desarrollo de actividades comerciales (vitrinas o similares) de los antejardines, en contravención con la normatividad, restricción del tránsito peatonal, la disminución de áreas verdes, la saturación del andenes, entre otros.

**Infracciones de uso (normativa de suelo).** las unidades de uso no permitidas en el área de actividad donde se localizan corresponde al 31,3% (25 casos) y el área mínima del local el 28,8% (23 casos), evidencian problemas en la aplicación o verificación de la normativa de uso del suelo y las condiciones mínimas requeridas para el desarrollo de la actividad económica.

#### Nivel de Cumplimiento Urbanístico.

Como complemento del análisis anterior se identifica el nivel de cumplimiento de la normativa urbanística y condiciones de uso por parte de los establecimientos, destacando el porcentaje de casos que sí cumplen con cada aspecto normativo:

Tabla 60. Casos que cumplen

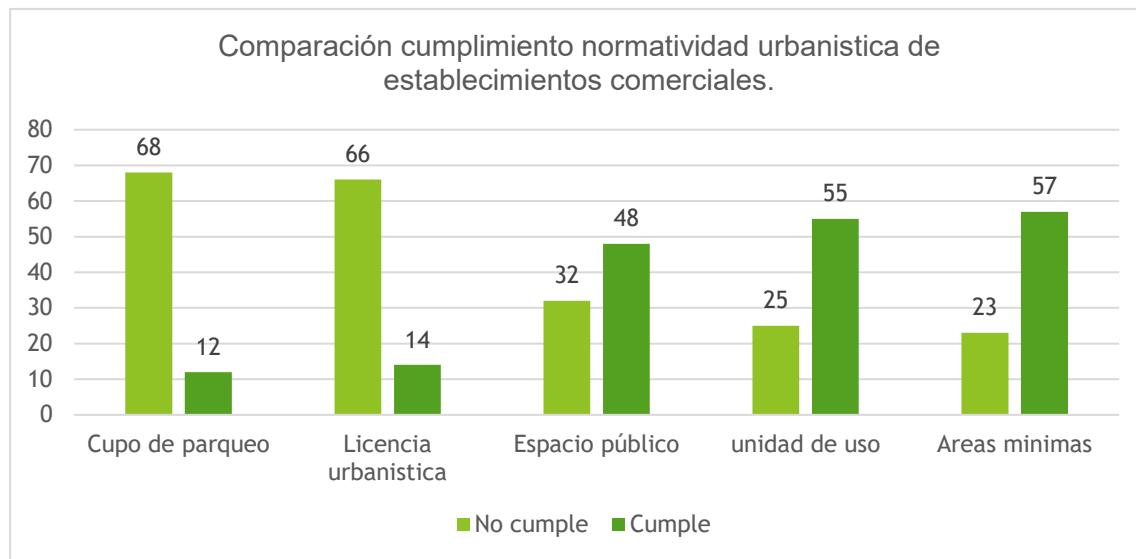
CONDICIÓN DE CUMPLIMIENTO	CANTIDAD DE CASOS	PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL (80)
Cumple con área mínima de local	57	71,30%
Cumple con unidad de uso	55	68,80%
No ocupa espacio público	48	60,00%
Cuenta con licencia urbanística	14	17,50%
Cuenta con cupo de parqueo	12	15,00%

Según las cifras, se establecen las siguientes consideraciones:

**Mayores Tasas de Cumplimiento.** Los establecimientos presentan mayores niveles de cumplimiento relativamente altos en aspectos relacionados con la estructura física del local, como el área mínima exigida (71,3%) y la unidad de uso permitida (68,8%). Esto indica que, si bien existen deficiencias legales, la mayoría se ubica en áreas de actividad donde están permitidas o son compatibles.

**Bajas Tasas de Cumplimiento.** Las tasas de cumplimiento son considerablemente bajas en aspectos vinculados con la formalización legal, destacándose la falta de licencia de construcción (solo el 17,5% cumple) y la ausencia de cupo de parqueo (15,0%).

Figura 41. Comparativo cumplimiento normatividad establecimientos comerciales



#### 11.4 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

**conclusiones.** Los contenidos del plan son suficientes en términos de determinación de los usos generales del suelo y su intensidad en el componente urbano en el marco de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015.

Del análisis realizado en relación con la coherencia de lo reglamentado en el Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 respecto a los usos, se identifican, desde el articulado definiciones, normas, lineamientos y condiciones para lograr una ocupación equilibrada del territorio,

Desde una perspectiva conjunta, de las 700 solicitudes de uso del suelo analizadas para el primer semestre del año, las unidades de uso más solicitadas corresponden al grupo doméstico (1,2) con el 17.8%, alimentario (15, 16, 17, 18,19) equivalente al 14.2%, el Grupo Genérico (3, 4,5) con el 12.1%, seguido de Comercio y servicios a los vehículos (6, 7,8) con el 6.0%,

Las áreas de Actividad más requeridas u objeto de consulta por los ciudadanos corresponden a sectores delimitados con Residencial con Comercio y Servicios localizados R-2 sin eje con el 26.82%, Comercial y de servicios livianos o al por menor C-2 equivalente al 26.82%, zona comercial y de servicios pesados C-3 con el 11.47% y zonas múltiples de Centralidad M-1 con el 11.15%.

Así mismo, se registra que el 36.7% de las solicitudes de usos del suelo, están relacionados con la intención de acogerse al artículo 336 denominado Usos Establecidos del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 cabe señalar que estas solicitudes no cumplen con los requisitos para su aplicación.

Del análisis realizado a las visitas a establecimientos comerciales con presuntas infracciones adelantadas en el primer semestre del año 2025 por la Secretaría de Planeación se evidencia:

Que las unidades de uso se concentran en los servicios de alimentos y bebidas (restaurantes, bares, fuentes de soda), alojamiento (Hoteles, hostales, hospedajes), seguido de talleres, comercio de repuestos.

Las zonas donde se agrupan el mayor número de casos son: las zonas de comercio y Servicios C-2, Residencial 2 sin eje localizado, múltiple 1 y Residencial 4.

Los barrios y sectores que concentran unidades de uso en conflicto, se ubican en Cabecera del Llano, Prado, Sotomayor, Centro, Antonia Santos, seguido de San Alonso, San Francisco, Provenza, Giradot.

Que las dos infracciones más recurrentes, corresponde a la falta de licencia urbanística (formalización) y la carencia de infraestructura asociada al estacionamiento (parqueo). Estos dos aspectos representan más del 80% de los casos de incumplimiento.

La ausencia de la licencia urbanística es crítica, ya que es el mecanismo que asegura el cumplimiento de la normatividad sobre el uso del suelo, seguridad, condiciones sanitarias el cumplimiento de estacionamientos, entre otros aspectos.

En relación al espacio público, se identifica que el 40% de los establecimientos analizados incurre en la ocupación indebida del espacio público y el antejardín, lo cual genera un impacto significativo en el entorno urbano inmediato. Se destacan entre las principales causales de afectación:

- Estacionamiento de vehículos y/o motos.
- Uso de mobiliario comercial (mesas, sillas, vitrinas, toldos) y elementos no autorizados (cerramientos, parlantes, refrigeradores,etc).
- Utilización del antejardín para actividades económicas, cargue y descargue o exhibición de productos.

La ocupación indebida del espacio público es una problemática que se agudiza en los diferentes sectores de la ciudad por la implementación generalizada del uso del antejardín, a pesar que el POT define la utilización del antejardín de manera excepcional para algunas unidades de uso cafetería, lonchería, heladería, comidas rápidas, restaurante, asadero, fuente de soda y pizzería cumpliendo con todas las normas, tipo de mobiliario, cubiertas livianas, sistemas de cerramiento bajo y demás requisitos establecidos para su ocupación, tratamiento y aprovechamiento constituyendo en un factor determinante de las infracciones urbanística.

De otra parte, se concluye que el 32% de los comerciantes inician o desarrollan la actividad económica sin realizar una verificación previa de las condiciones técnicas del uso del suelo (unidad de uso y área mínima requerida) para asegurarse que este permitida en el área de actividad donde se localizan y los requisitos.

Lo anterior, implica riesgos legales y económicos para los titulares de la actividad, así mismos conflictos normativos y un cambio en la vocación de las áreas de actividad, contrariando el objetivo de la norma de garantizar un desarrollo territorial ordenado y sostenible.

Figura 42. Síntesis infracciones urbanísticas con alta frecuencia

#### infracciones de mayor frecuencia.

Las dos infracciones más frecuentes, que afectan a más del 80% de los establecimientos visitados, son el **incumplimiento de la norma de parqueo (85,0%)** y la **ausencia de licencia de construcción (82,5%)**. Esto indica que la problemática dominante se centra en la legalidad formal del uso y la provisión de infraestructura básica (parqueo).

#### Infracciones de Impacto Directo:

La **ocupación indebida del espacio público** es la tercera infracción más común, afectando al **40,0%** de los casos, lo que sugiere un impacto significativo en el entorno urbano inmediato.

#### Infracciones asociadas al uso:

Los incumplimientos relacionados directamente con el POT, como la **Unidad de Uso (31,3%)** y el **Área Mínima de Local (28,8%)**, aunque relevantes, son menos frecuentes que los problemas de licencia y parqueo.

#### Recomendaciones:

Los resultados del análisis de las visitas de inspección a establecimientos reflejan un reto importante para la gobernanza, y requiere de acciones para mitigar las principales infracciones y promover el desarrollo comercial bajo los principios de la legalidad y ordenamiento territorial, orientados a:

El fortalecimiento de la formalización (licenciamiento) para asegurar que los establecimientos cumplan con los requisitos esenciales de uso del suelo, seguridad, salubridad, entre otros antes de iniciar el desarrollo de la actividad económica.

Verificación del cumplimiento de la norma de parqueo requerido, para evitar que esta necesidad derive en la ocupación indebida del espacio público.

Implementación de mecanismos de difusión clara y continua sobre la prohibición de la ocupación de espacio público (andenes, vias) y antejardines con mobiliario vehículos o elementos no autorizados.

Revisión de la norma sobre el uso de antejardín, para restaurar su función original y revertir la tendencia de uso indebido.

Sensibilización a comerciantes en temas de requisitos para apertura y funcionamiento de establecimientos comerciales.

Fortalecimiento de los mecanismos de inspección, vigilancia y control de establecimientos

De otra parte, y en aras de consolidar la visión del municipio, como un territorio con una distribución equilibrada de las actividades productivas con los usos residenciales, se recomienda hacer los siguientes ajustes o precisiones:

- Homologar y enlazar las 123 unidades de uso contenidos en el Anexo 4.2, Régimen de usos del suelo, cuadros No. 1,2 y 3, con la codificación o nomenclatura de las actividades productivas de la Clasificación Industrial Uniforme adaptada para Colombia, CIIU Rev. 4.A.C (Resolución 0549 del 8 de mayo de 2020). para la aplicación más precisa de la normatividad e información con entidades.
- Analizar la asignación de las unidades de usos del suelo en las áreas de actividad Residencial con Comercio y Servicios Localizados R-2, que no presentan demarcados ejes de comercio y servicios, en función de la demanda de comercio de escala local y servicios. así como la necesidad de equipamientos básicos sociales que complementen la vocación residencial.
- Valorar la zonificación y delimitación de las áreas de actividad Residencial con comercio y servicios localizados (R-2) en algunos sectores de la ciudad para delimitar e incorporar nuevos ejes de comercio, servicios y dotacionales de escala local y zonal como jardines infantiles, guarderías. entre otros.
- Complementar el Anexo 4.2 Régimen de Usos del suelo, cuadro No. 1,2 y 3 la descripción de algunas unidades de uso para evitar vacíos.
- Se debe revisar posible contradicción de información entre los cuadros No. 1,2 y 3 del Anexo 4.2. Régimen de usos del suelo.
- Revisar e incorporar parámetros normativos relacionados con usos del suelo definidos en las circulares No. 007 de 2014, No. 010 de 2014, No. 009 de 2016 y No. 007 de 2020 expedidas por la Secretaría de Planeación y Decreto Municipal No. 077 de 2015.
- Evaluar la pertinencia de algunas condiciones para el uso del suelo establecidas en el Cuadro No. 2 del Anexo 4.2 Régimen de usos del suelo, asociadas a los tratamientos urbanísticos en especial en sectores con Tratamiento Urbanístico de Renovación por Reactivación de sector urbano especial TRA-3.
- Incorporar a la cartografía las precisiones realizadas mediante las circulares expedidas por la Secretaría de Planeación y el Decreto Municipal asociados a las áreas de actividad y usos del suelo.

## 12 TRATAMIENTOS URBANISTICOS.



El Plan de Ordenamiento Territorial -POT, en cumplimiento con el Decreto Nacional 1077 de 2015, atendiendo a las características físicas de cada zona define los tratamientos urbanísticos de Desarrollo, Renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral, para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. El POT también establece la normatividad y obligaciones asociadas a cada tratamiento urbanístico.

Para medir el avance y la efectividad de las decisiones de ordenamiento, se realiza el seguimiento y evaluación a los distintos tratamientos urbanísticos.

### 12.1 REGLAMENTACIÓN ASOCIADA A LOS TRATAMIENTOS URBANISTICOS. POT 2G.

#### 12.1.1 Visión, Objetivos, políticas y estrategias POT 2G (Corto, mediano y largo plazo)

El Plan de Ordenamiento Territorial, fundamenta su visión de largo plazo en la necesidad articular la normativa urbanística, para garantizar una planificación armónica, que permita la transformación y el logro del modelo territorial deseado.

Para ello, se han definido objetivos, políticas y estrategias que buscan fortalecer las acciones e instrumentos de planificación en los diferentes sectores de la ciudad, según sus características y requerimientos específicos.

**Tabla 61. Síntesis de visión, objetivos y estrategias del POT. Fuente: Acuerdo Municipal No. 011 de 2014**

Elemento del POT	Definición y Alcance.
Visión (Art 5)	Conjunto de variables estratégicas que define el modelo de organización del territorio. Habilitación de suelo necesario para superar progresivamente los problemas asociados a la precariedad e ilegalidad urbana
Política (Art 7, numeral 7)	Planificación armónica. Todos las acciones e instrumentos de planificación municipal deben formularse en armonía, concordancia y coherencia con el Plan de Ordenamiento Territorial, <b>de modo que el proceso colectivo de planificación conduzca al logro del modelo territorial</b> aquí planteado.
Objetivos (Art 13)	Fortalecer la aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial en todo el territorio.
Estrategia. (Art 13, numeral 1 literal c)	c. Articular la normativa urbanística mediante la expedición de las Fichas Normativas que permiten integrar para catorce sectores de la ciudad los tratamientos y áreas de actividad, y manejo del espacio público.

Fuente: Equipo Técnico POT

#### 12.1.2 Normatividad

El Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo Municipal No. 011 de 2014) en sus artículos 198 a 225 establece los tratamientos urbanísticos y sus modalidades atendiendo a las características de cada zona y su función dentro del modelo territorial; definiendo las normas aplicables y requerimientos para su urbanización y construcción para cada uno.

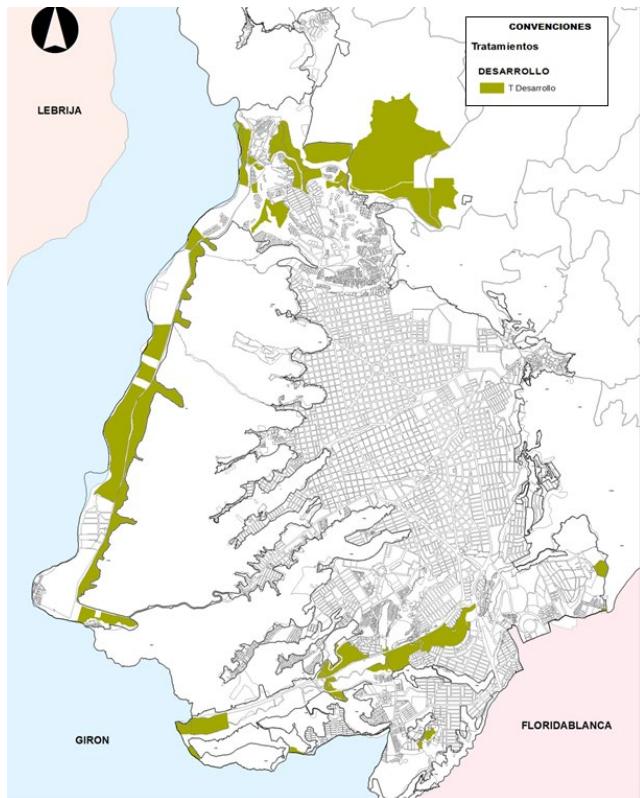
### Tratamiento de Desarrollo.

El POT 2G define y delimita el Tratamiento urbanístico de Desarrollo para terrenos urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano (principalmente ubicados en el sector Chimita) y en suelo de expansión (Norte – Surata). Su propósito principal es orientar y regular la urbanización e incorporación de estos suelos al sistema de la ciudad, a través de la dotación de infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y la generación de espacio público.

De otra parte, establece la formulación de Planes de Estructuración Zonal -PEZ, como un requisito previo indispensable para la adopción de planes parciales o proyectos urbanísticos generales, en estas áreas.

Precisa las normas urbanísticas aplicables a sectores de tratamiento de desarrollo, relacionadas con: directrices y parámetros para la formulación de planes parciales, criterios para la asignación de usos y densidades, proceso de urbanización, las normas para generar la estructura de espacio público, cesiones publicas obligatorias, subdivisión dentro del proceso de desarrollo por urbanización, área mínimas de manzanas, suelo útil para vivienda de interés prioritario, edificabilidad, alturas y aislamientos.

Figura 43. Sectores con Tratamiento urbanístico de Desarrollo.

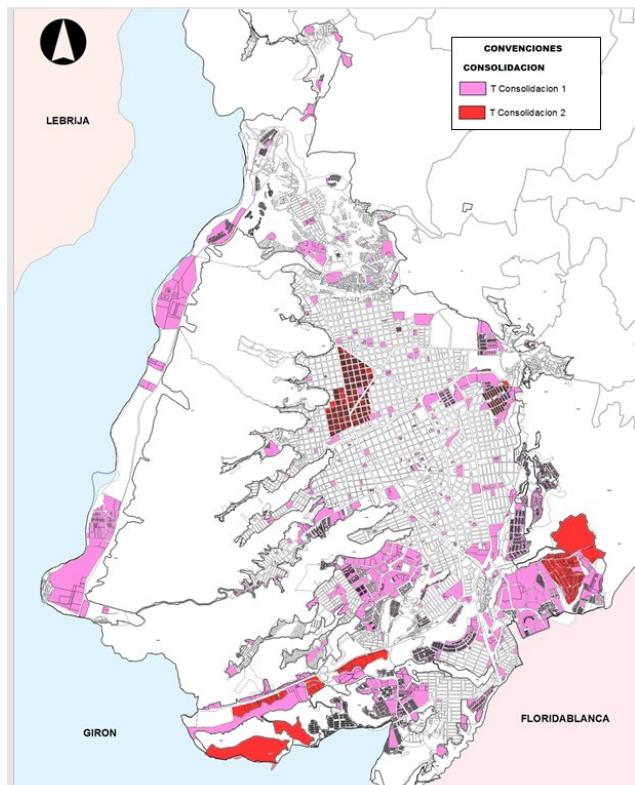


Fuente: Equipo técnico POT – 2025 – Plano U-5 Acuerdo 011 de 2014

## Tratamiento de Consolidación

Aplica a los sectores urbanizados y/o desarrollados de la ciudad que conservan sus características urbanas, se clasifica en dos modalidades; Consolidación urbana (Tipo TC-1) y Consolidación con recuperación y rehabilitación de espacio público (Tipo TC-2). Define el POT normas urbanísticas, para agrupaciones o conjuntos con unidad de diseño y sectores bajo el sistema de desarrollo individual con características urbanas y diseño homogéneos.

Figura 44. Sectores con Tratamiento urbanístico de Consolidación.



Fuente: Equipo técnico POT – 2025 – Plano U-5 Acuerdo 011 de 2014

## Tratamiento de Renovación Urbana.

Se define su aplicación a aquellos sectores de la ciudad desarrollados que presentan obsolescencia o deterioro en sus infraestructuras y que requieren acciones orientadas a su promover, recuperar y/o transformar el espacio y las construcciones, así mismo, aprovechar el potencial de estas áreas por su localización estratégica, promover su densificación y el mejor uso del suelo.

El POT define modalidades de Renovación según las características de la zona en: renovación por Redesarrollo y renovación por Reactivación 1,2 y 3.

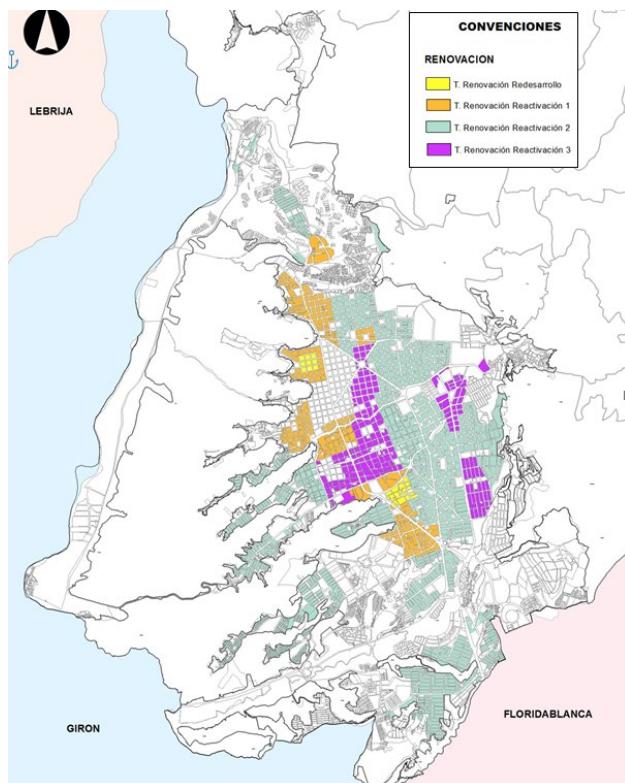
Para las zonas con la modalidad de Redesarrollo (TRD), define como el instrumento de planificación principal, la formulación de Planes Parciales de Renovación (de iniciativa

pública, privada o mixta) o la aplicación de lineamientos normativos detallados adoptados mediante decreto.

Estos planes buscan modificar la configuración predial y del espacio público mediante procesos de reurbanización que generen nuevos espacios públicos y/o privados. El POT establece, además, las cesiones obligatorias, cargas urbanísticas y demás normas aplicables.

Para los sectores de renovación en la modalidad de Reactivación, se promueve el cambio de las estructuras construidas al interior de los predios, con el fin de promover la redensificación, conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público, estimulando nuevas edificaciones. Se permite el desarrollo individual de los predios mediante licencias de construcción y su potencial de edificabilidad.

Figura xx. Sectores con Tratamiento urbanístico de Renovación.



Fuente: Equipo técnico POT – 2025 – Plano U-5 Acuerdo 011 de 2014

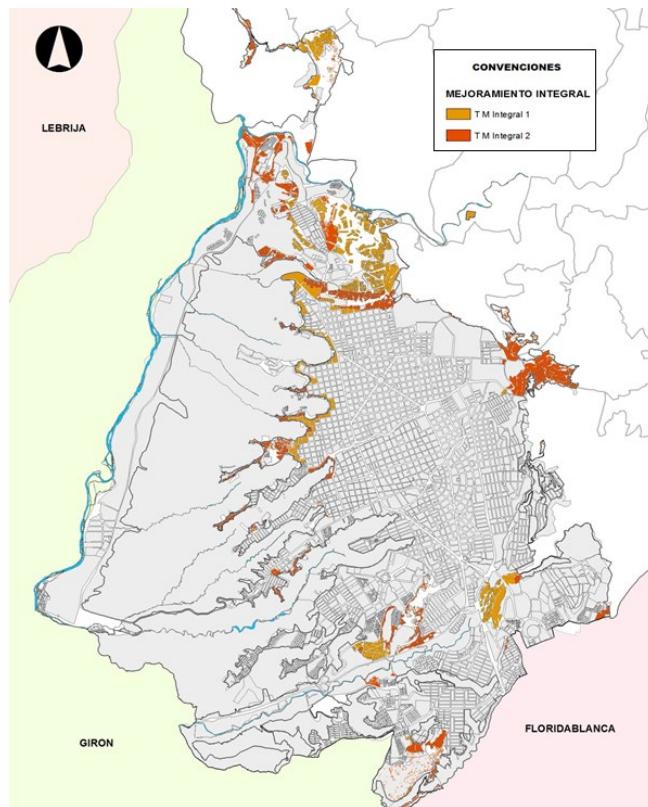
### Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Este tratamiento se aplica a áreas ya desarrolladas dentro del suelo urbano que presentan un proceso de urbanismo incompleto o inadecuado relacionadas con insuficiencia en la disponibilidad de servicios públicos, deficiencias en espacio público, vías, transporte y equipamientos.

El propósito de este tratamiento es orientar las acciones y actuaciones urbanísticas que permitan complementar el proceso de urbanización, corregir y mejorar las condiciones físicas existentes para garantizar las condiciones de habitabilidad de sus residentes. El Tratamiento de Mejoramiento Integral se divide en dos modalidades: Complementario y Reordenamiento.

Precisa las determinantes relacionadas con aplicación de procesos de legalización urbanística, proceso de construcción en barrios legalizados, las normas generales, edificabilidad, aislamientos.

**Figura 45. Sectores con Tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral.**



Fuente: Equipo técnico POT – 2025 – Plano U-5 Acuerdo 011 de 2014

## 12.2 REGULACIONES DURANTE LA VIGENCIA DEL POT 2G.

Durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, se reglamentaron disposiciones normativas asociadas principalmente a los tratamientos urbanísticos de Desarrollo, Mejoramiento Integral, Conservación y Renovación urbana, haciendo necesario la actualización y armonización normativa del POT.

. Tratamiento	Normatividad.
Tratamiento de Desarrollo	<b>Resolución No. 0275 de 2019 – CDMB.</b> Estable las determinantes y directrices aplicables a planes parciales para la incorporación del componente ambiental aplicable a predios en Tratamiento de Desarrollo
	<b>Decreto Municipal No. 090 de 2018.</b> Adopta el Plan de Estructuración Zonal Norte – Suratá.
	<b>Acuerdo Municipal No. 049 de 2022.</b> Adopta el Plan de estructuración zonal en suelo urbano en el sector comprendido entre Chimita y el Café Madrid.
Tratamiento de Mejoramiento Integral	<b>Ley 2079 de 2021</b> Ordenamiento Territorial y Desarrollo urbano. Procedimiento planes parciales, Reconocimiento de viviendas en asentamientos legalizados.
	<b>Ley 2044 de 2020.</b> Saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales.
	<b>Ley 1848 de 2017,</b> formalización, titulación y reconocimiento de las edificaciones de los asentamientos humanos, de predios urbanos
	<b>Decreto Nacional No. 149 de 2020</b> (compilado en el D. 1077/2015) Reglamenta la Legalización Urbanística de Asentamientos Humanos
	<b>Decreto Nacional No. 1333 de 2020</b> (compilado en el D. 1077/2015) Reglamenta lo relacionado con el reconocimiento de edificaciones existentes y el reconocimiento de viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados urbanísticamente.
	<b>Decreto 1470 de 2024</b> (compilado en el D. 1077 de 2015) . Reglamenta, modifica y adiciona el Tratamiento de Mejoramiento Integral y legalización urbanística. – programa Barrios de Paz.- Plan de Gestión del Hábitat.
Tratamiento de Renovación urbana	<b>Decreto Nacional 1232 de 2020</b> (compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015), incorporó la modalidad de Revitalización al tratamiento de Renovación Urbana. Esta modalidad permite a los POT definir normas que faciliten el desarrollo, ya sea a través de licencias de construcción predio a predio o mediante la formulación de planes parciales.
Tratamiento de Conservación	Ver capítulo Patrimonio.

### 12.3 SEGUIMIENTO A LOS TRATAMIENTOS URBANISTICOS.

El seguimiento, busca determinar la efectividad de la aplicación de los tratamientos urbanísticos (Desarrollo, Renovación, Consolidación, Conservación y Mejoramiento Integral) y verificar el logro de la transformación y la consolidación del modelo territorial planteado por el POT, en concordancia con la visión, objetivos y estrategias.

En Tratamiento de Desarrollo, los Planes de Estructuración Zonal, Planes Parciales y las licencias de urbanización o proyecto urbanístico general constituyen la herramienta de seguimiento para el Tratamiento de Desarrollo en suelo urbano y de expansión.

La implementación de los planes de Estructuración Zonal, formulados y adoptados, mediante el Decreto Municipal No. 090 de 2018 y el Acuerdo 049 de 2022, evidencia el cumplimiento del POT y su armonización para la habilitación de suelos sujetos a este tratamiento. Sin embargo, no han sido adoptado planes parciales para el desarrollo efectivo.

Cabe señalar que durante año 2025 se adelanta la concertación de los asuntos ambiental del plan parcial en suelo de expansión denominado Mirador Verde.

En los sectores de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo, No se logró avance alguno en la implementación de los planes parciales de iniciativa pública o privada previstos para los sectores de La Concordia y Gaitán, a pesar de ser una herramienta estratégica para lograr la visión de Bucaramanga como una "Ciudad densa y compacta".

Dado el potencial de densificación y la localización estratégica del sector de la Concordia para la ciudad, en el año 2025 se adelanta el diagnóstico y formulación de lineamientos normativos detallados.

La complejidad de la integración predial y el reparto de cargas y beneficios inherentes al Redesarrollo se mantienen como una condicionante que dificulta la transformación. Esto contrasta con la modalidad de Reactivación, donde la edificabilidad se permite predio a predio mediante obligaciones urbanísticas.

Los sectores sujetos al Tratamiento de Mejoramiento Integral en la modalidad de Reordenamiento, durante la vigencia del Plan, se ha logrado un avance importante en la planificación estratégica con la legalización y regularización urbanística de 41 asentamientos humanos del total de 98 asentamientos ubicados en suelo urbano, definiendo y delimitando aspectos y características para su ocupación y manejo.

## **12.4 CONCLUSIONES Y RECOMENACIONES.**

### **Conclusiones:**

Los contenidos del POT son suficientes en términos de la definición de los tratamientos urbanísticos de Desarrollo, renovación, consolidación, conservación y mejoramiento integral y sus modalidades atendiendo a sus características físicas que establecen un manejo diferenciado del territorio.

Respecto a la coherencia, se identifican, desde el articulado del POT 2G definiciones, normas, lineamientos y condiciones para lograr una ocupación equilibrada del territorio.

En materia de tratamientos urbanísticos, se identifican nuevas disposiciones normativas del orden nacional y regional especialmente en los tratamientos de Desarrollo, Renovación urbana, Mejoramiento integral y conservación que son necesarias armonizar con el POT.

En cumplimiento del Programa de ejecución del POT, se avanzó con la formulación y adopción de los Planes de Estructuración Zonal - PEZ, instrumentos mediante los cuales se precisaron las áreas de conservación y protección, infraestructuras de servicio, infraestructura vial, y otros aspectos normativos como requisito previo al desarrollo de los planes parciales, licencias de urbanización y/o proyectos urbanístico general.

La implementación efectiva de los PEZ, se ve limitada por la ausencia de adopción de planes parciales, en suelo de Expansión.

Los sectores de renovación urbana, en la modalidad de Redesarrollo (Concordia y Gaitán) no presentan avance en la formulación de planes parciales debido a la gestión predial y el reparto de cargas inciden en su implementación.

En los sectores sujetos al tratamiento de mejoramiento integral en la modalidad de reordenamiento se evidencia un logro importante en la planificación estratégica con el estudio urbanístico a través de la legalización y regularización urbanística. Sin embargo, se requiere avanzar en el proceso de titulación, escrituración de las áreas públicas, servicios públicos para su consolidación.

En términos de la demanda de vivienda según proyecciones censales, aunque el Tratamiento de Desarrollo genera potencial para Vivienda, es necesario, avanzar en los procesos de renovación urbana o en los mecanismos que contribuyan a la reurbanización o densificación de estos sectores.

**Recomendaciones:**

Con el propósito de lograr la consecución del objetivo de “ordenamiento, ocupación y aprovechamiento del suelo”. se hace necesario:

Armonizar el Plan de Ordenamiento Territorial con las nuevas disposiciones normativas nacionales y regionales sobre tratamientos urbanísticos con el objetivo de facilitar su implementación.

Armonizar e incorporar a la cartografía oficial del Plan de Ordenamiento territorial las áreas de conservación y protección identificadas y delimitadas en los planes de estructuración zonal – PEZ, para garantizar el desarrollo equilibrado y sostenible como condicionantes para la formulación de los planes parciales y/o proyecto urbanístico general en los sectores sujetos al tratamiento de Desarrollo.

Impulsar y priorizar la formulación y adopción de los Planes parciales en suelos de expansión con el propósito de asegurar la disponibilidad efectiva de suelo dotado con infraestructura y servicios.

Revisar la aplicación y viabilidad del tratamiento de renovación urbana en la modalidad de Redesarrollo o implementar los lineamientos normativos detallados que faciliten la integración predial y el reparto equitativo de cargas y beneficios o la alternativa de desarrollo predio a predio sin comprometer la densificación.

Promover alternativas de desarrollo predio a predio en sectores como la Concordia y Gaitán, bajo el marco normativo de Revitalización (Decreto 1232 de 2020), con el propósito de potenciar su ocupación, detener los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente e impulsar la densificación.

Actualizar y armonizar los parámetros normativos del POT con los procedimientos de legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos ((Decreto Nacionales 149 y 1333 de 2020, compilados en el Decreto 1077 de 2015; Ley 2044 de 2020) para

facilitar los trámites e implementación de las legalizaciones y el reconocimiento de las edificaciones.

Delimitar en la cartografía las áreas ocupadas por asentamientos humanos identificadas en el proceso de evaluación al POT en condiciones inadecuadas, con carencias en servicios públicos domiciliarios, irregularidad en la tenencia de la tierra, en tratamiento de Mejoramiento integral en la modalidad de reordenamiento.

Reasignar y Redelimitar en la cartografía los asentamientos legalizados y regularizados en Tratamiento de Mejoramiento integral en la modalidad de asentamientos legalizados TMI-3 enfocado a mejorar las condiciones de habitabilidad, titulación, servicios públicos, entre otros aspectos.



## 13 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION, GESTION Y FINANCIACION.



Las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 constituyen el marco normativo que permite a los municipios en ejercicio de su autonomía para ordenar su territorio, la adopción de instrumentos de gestión y financiación con el objetivo de lograr consolidar un modelo de ocupación del territorio que promueva el ordenamiento, garantice el uso equitativo y racional del suelo, y coordine esfuerzos para la ejecución de proyectos de largo plazo.

El presente capítulo evalúa la reglamentación asociada a los instrumentos en el contexto del POT y la normatividad nacional. Se analiza la suficiencia, coherencia, logros en la implementación, dificultades y recomendaciones, contrastando el marco normativo nacional (Ley 388 de 1997 y Decreto Nacional 1077 de 2015) con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) – Acuerdo Municipal No. 011 de 2014.

### 13.1 REGLAMENTACIÓN ASOCIADA A LOS INSTRUMENTOS. POT 2G.

#### 13.1.1 Visión, Objetivos, políticas y estrategias POT 2G (Corto, mediano y largo plazo)

El Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 mediante el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Bucaramanga, define la utilización de instrumentos de planificación, gestión del suelo y financiación previstos en las normas vigentes como el mecanismo para viabilizar la implementación de las propuestas del Plan, y concretar el modelo de ocupación.

El análisis de la visión, los objetivos, políticas y estrategias, evidencia la articulación y coherencia en el uso de instrumentos para planear y gestionar los proyectos y las obras necesarias para lograr el desarrollo, así mismo permitan que las decisiones sobre el territorio se tomen de manera coordinada y eficiente.

Elemento del POT Artículo	Descripción
Visión (Art 5)	Lograr el Equilibrio entre el espacio público y el espacio construido
Variables de la visión (Art 6)	Ajuste de la edificabilidad y <b>desarrollo de instrumentos</b> para equilibrar la relación entre espacio público y espacio construido
Políticas (Art. 7)	Todos las acciones e <b>instrumentos de planificación municipal</b> deben formularse en armonía, concordancia y coherencia con el Plan de Ordenamiento Territorial, de modo que el proceso colectivo de planificación conduzca al logro del modelo territorial planteado.
Objetivos (Art 13. numeral 1)	Las unidades de planeamiento rural como <b>instrumentos normativos</b> deben articular la función ecológica y la vocación productiva del suelo rural, posibilitando la seguridad y autonomía alimentaria, el uso adecuado de los recursos naturales, los servicios ambientales, la seguridad territorial, su armónica relación con lo urbano en una perspectiva regional y el mejoramiento de la calidad de vida, para garantizar la permanencia de las comunidades allí asentadas.
Estrategia (Art 13, numeral 1 literales a, b, f, g)	<b>Utilizar los instrumentos de planificación, gestión del suelo y financiación</b> previstos en las normas vigentes como medio para viabilizar la implementación de las propuestas de Plan de Ordenamiento Territorial.

Elemento del POT Artículo	Descripción
	Simplificar las condiciones para la formulación de los instrumentos de planificación, tales como planes maestros, planes parciales, operaciones urbanas estratégicas y unidades de planeamiento rural, entre otras. Incorporar los deberes urbanísticos para la generación de espacio público y determinar las condiciones para las áreas de cesión pública de orden municipal y metropolitano con destino a espacio público, vías y equipamientos. Implementar el instrumento de transferencia de derechos de edificabilidad para procurar la protección de los Bienes de Interés Cultural.
Modelo de ocupación (Art. 18, numeral 4)	Los instrumentos de planificación, financiación y de gestión del suelo.

Fuente: Equipo Técnico POT

### 13.1.2 Normatividad.

El POT estructura su componente de gestión mediante la clasificación de los instrumentos en tres categorías: Planeamiento urbanístico, Gestión y Financiación.

**Instrumentos de Planeamiento urbanístico:** Orientados a complementar las disposiciones del POT, para definir el desarrollo físico e integral de un sector específico y que requiere intervención estratégica. Incluye:

- **Estudios de planificación y estructuración Zonal** (Art. 455). Instrumento de iniciativa pública, con el fin de establecer las directrices generales para el desarrollo de zonas sujetas al tratamiento de desarrollo, define las zonas objeto de los estudios (Norte-Surata y Chimita), y el contenido mínimo.
- **Unidades de planeamiento rural - UPR.** (Art. 456 a 460). Instrumento base de planificación rural para los tres (3) corregimientos, establece lineamientos para su formulación.
- **Operaciones urbanas estratégicas - OUE.** (Art. 461 a 464). Instrumento orientado a articular actuaciones y proyectos en once (11) zonas estratégicas de la ciudad, agrupa y programa proyectos públicos, privados o mixto, para propiciar transformación de dichas áreas, define los contenidos mínimos

Además, se consideran parte de los instrumentos de planeamiento urbanístico:

- **Planes Maestros**, Complementan y desarrollan la planificación de los sistemas estructurantes del territorio. Se identifican en el Acuerdo 011 de 2014 los planes maestros de Aseo (Art. 47), Movilidad (Art. 96), Espacio Público (Art. 190 a 194) Equipamientos (parágrafo Art 197)
- **Planes Parciales**, Aplicables a predios en suelo de expansión y en suelo urbano en los casos previstos en el tratamiento de desarrollo
- **Actos de legalización de asentamientos**, en los cuales se reconocen los desarrollos informales y se define la reglamentación que le son aplicables.

**Instrumentos de Gestión:** Concebidos en el POT como mecanismos de gestión del suelo requeridos para la aplicación del principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento territorial.



- **Unidades de Actuación** (Artículo 465),
- **Transferencia de Derechos** (artículo 467).

**Instrumentos de Financiación.** Como Instrumentos de financiación precisa la Compensación por incumplimiento de cargas urbanísticas orientados a mitigar los impactos derivados de los procesos de urbanización y desarrollo, así como los mecanismos de captura derivados del suelo mediante;

- **Compensación para la provisión de espacio público** (Artículo 192 a 194),
- **Compensación de parqueaderos** (Artículo 384)
- **La Participación en Plusvalía** (artículo 466). Se encuentra enlistado como parte del reparto de cargas y beneficios.

### **13.2 REGULACIONES DURANTE LA VIGENCIA DEL POT 2G.**

En relación a los instrumentos de gestión y financiación durante la vigencia del POT, se reglamentaron disposiciones normativas.

- **Decreto Nacional 1232 de 2020**, artículo 2.2.2.1.2.1.3 literal E, (compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015), establece como parte de los contenidos de los Planes de Ordenamiento Territorial, los instrumentos de gestión y financiación para garantizar su implementación.
- **Ley 2079 de 2021**. Estable las reglas para la aplicación del derecho real de superficie como instrumento de captura de valor para financiar proyectos urbanos de infraestructura de transporte.
- **Decreto Nacional 1382 de 2020**. Reglamenta la titularización de la totalidad o parte del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado que se genere en las zonas de influencia de los respectivos proyectos estratégicos de renovación urbana.
- **Acuerdo municipal No. 037 de 2014**. Se crea el fondo para el espacio público en el municipio de Bucaramanga.
- **Decreto Municipal No. 200 de 2015**. Se reglamenta la liquidación y pago y de los deberes urbanísticos para la provisión de espacio público y compensación de cesiones Tipo A.
- **Decreto Municipal No. 198 de 2015**. Se reglamenta la compensación transitoria de la provisión de cupos de parqueo.

### **13.3 SEGUIMIENTO A LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION, GESTION Y FINANCIACIÓN.**

El análisis comparativo entre la normativa nacional (Ley 388/97, Decreto nacional 1077 de 2015) y el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, evidencia los siguientes aspectos sobre la incorporación, reglamentación y aplicación de los instrumentos:

- Instrumentos de Gestión

El POT presenta una definición limitada y mezclada de los instrumentos de Gestión respecto a la normatividad. Se enfoca principalmente en instrumentos asociados al reparto equitativo de cargas y beneficios derivados del ordenamiento territorial, relacionados con: Unidades de Actuación Urbanística (UAU), Transferencia de Derechos de construcción y Desarrollo.

El articulado del POT, omite reglamentación expresa de instrumentos de gestión orientados a la intervención en la morfología urbana y estructura predial: Reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación entre participes; La adquisición de inmuebles: por enajenación voluntaria, expropiación administrativa; y la dinamización del desarrollo a través de declaratorias de desarrollo prioritario, derecho de preferencia, banco inmobiliario.

- Instrumentos de Financiación.

Respecto a los instrumentos de Financiación se identifica los siguientes aspectos:

Enlista, la participación en Plusvalía la cual conforme a la Ley 388/97 hace parte de los mecanismos de captura derivados del suelo. Sin embargo, no ha sido aplicada, lo que representa una brecha en la captura efectiva de valor generado por el ordenamiento territorial.

La Contribución por Valorización, reglamentada e implementada en el municipio mediante el Acuerdo Municipal No. 075 de 2010, no se encuentra formalmente establecida como un instrumento en el articulado del POT.

La Compensación Urbanística como instrumento de financiación se orienta a mitigar los impactos derivados de los procesos de urbanización y desarrollo. Se reglamenta en el POT, a la luz del Decreto Nacional 1077 de 2015 para la provisión del espacio público y estacionamiento (parqueaderos).

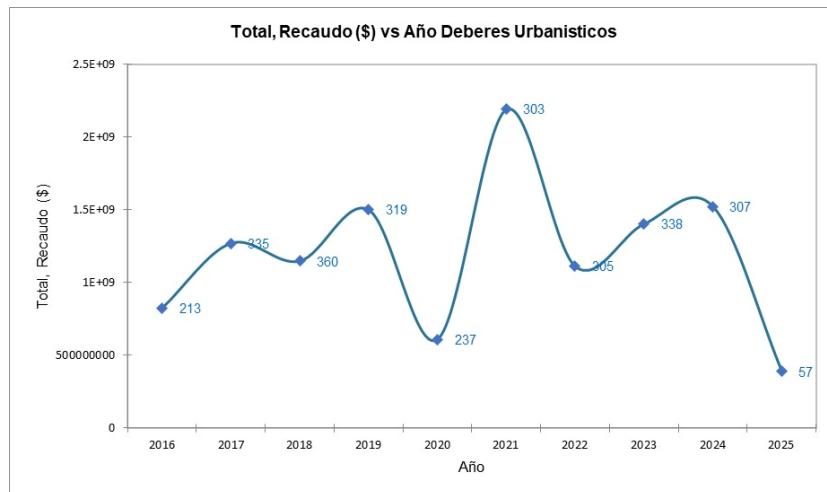
La implementación de la Compensación para la provisión del deber urbanístico de espacio público, reglamentando mediante el Acuerdo Municipal No. 0200 de 2015 evidencia: un marco normativo claro y específico para el manejo y la destinación de los fondos, el cumplimiento generalizado por el constructor como contraprestación por el otorgamiento de la edificabilidad, la gestión de recursos y su trazabilidad para adelantar procesos de adquisición, cofinanciación, diseño, construcción, mantenimiento, generación, rehabilitación y/o adecuación del espacio público.

Durante los años 2016 a 2025 de acuerdo con los reportes expedidos por la Secretaría de Hacienda, se tiene una captura de valor significativo (\$11.969.180.949,67) representa una fuente importante de financiación para el espacio público.

Tabla 62. Pago Deberes Urbanísticos

Año	Número de Pagos	Total, Recaudo (\$)
2016	213	822.606.597,86
2017	335	1.269.829.929,08
2018	360	1.147.867.332,00
2019	319	1.500.366.620,21
2020	237	608.882.516,40
2021	303	2.191.500.138,92
2022	305	1.111.624.838,00
2023	338	1.403.612.543,00
2024	307	1.523.315.729,20
2025	57	389.574.705,00
Total	2774	11.969.180.949,67

Fuente: Secretaría de Hacienda. – Abril de 2025

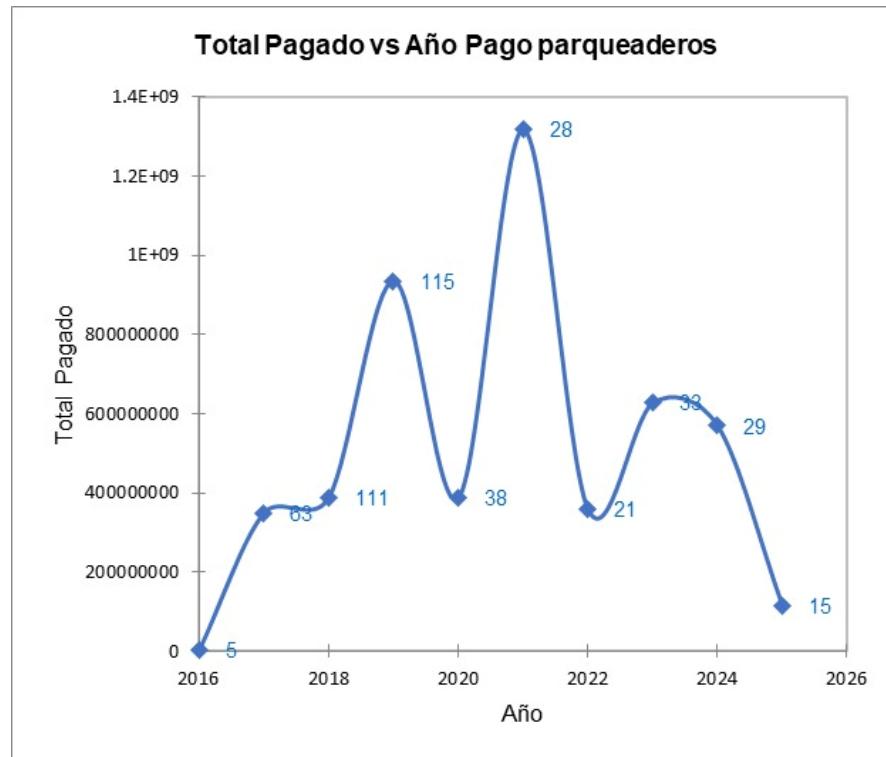


La Compensación transitoria de Cupos de parqueo, tiene como propósito la financiación de infraestructura de parqueo, aplica para aquellos propietarios, poseedores, arrendatarios o tenedores de inmuebles a cualquier título que desarrollen usos distintos a la vivienda en edificaciones que no cumplan con las cuotas de parqueo definidas en las respectivas licencias de construcción o en su defecto en las señaladas por las normas vigentes. Representa una fuente de ingresos para el municipio. El registro del recaudo evidencia una gran variabilidad anual, con una reducción notable desde 2019 hasta 2022.

Tabla 63. Pago Compensatorio de Parqueaderos

Año	Número de Pagos	Total Pagado
2016	5	\$ 3.153.780
2017	63	\$ 349.771.480
2018	111	\$ 389.288.054
2019	115	\$ 935.386.937
2020	38	\$ 388.042.663
2021	28	\$ 1.317.384.235
2022	21	\$ 358.391.092
2023	33	\$ 627.226.558
2024	29	\$ 569.632.118
2025	15	\$ 116.330.000
Total	458	\$ 5.054.606.917

Fuente: Secretaría de Hacienda. 2025



## Instrumentos de Planeamiento urbanístico:

El seguimiento a los instrumentos de planeamiento urbanístico, identifica los siguientes aspectos:

- **Planes de Estructuración Zonal.** Se reglamentan durante la vigencia de POT, los planes de estructuración zonal para los suelos de expansión Norte – Surata adoptado mediante el Decreto municipal No. 0090 de 2018 y el PEZ Sector de Chimita a través del Acuerdo Municipal No. **049 de 2022**.
- **Unidades de planeamiento rural - UPR.** aplicables al suelo rural, no fueron adelantadas acciones y/o reglamentaciones.
- **Operaciones urbanas estratégicas - OUE.** Del total de las once (11) Operaciones urbanísticas planteadas en el POT, se adelantaron las siguientes acciones en relación con la Formulación de las Operaciones Urbanas Estratégicas como instrumentos de planificación complementaria:

Se reglamenta, la Operación Urbana San Rafael mediante el Decreto Municipal No. 0223 A del 22 de diciembre del año 2022 su objetivo se fundamenta en Integrar y potenciar este sector a la dinámica urbana.

Se realiza el diagnóstico de la Operación Sector El Loro, con la finalidad de definir y orientar la integración paisajística de las laderas y los cauces de la quebrada El Loro y la Rosita con el borde urbano, a través de la delimitación y reglamentación de las áreas de Conservación y protección, los sistemas estructurantes de movilidad, servicios públicos, equipamientos y el espacio público y generar un impacto positivo.

se adoptó el Decreto Municipal No. 038 de fecha 29 de marzo del 2023 por el cual se crea el Comité Interinstitucional y la Unidad Técnica de apoyo para las operaciones urbanas estratégicas y se reglamentan algunas disposiciones generales del instrumento complementario con la finalidad de coordinar las acciones y el seguimiento a las operaciones urbanas estratégicas para su aprobación e implementación.

- **Planes Maestros,** Se adopta durante el periodo de vigencia del POT, el Plan Maestro de Movilidad, mediante el Acuerdo Metropolitano No. 007 de 2020; y el Plan Maestro de Espacio Publico.
- **Planes Parciales,** Durante la vigencia del POT, No fueron adoptados planes parciales Aplicables a predios en suelo de expansión y en suelo urbano en los casos previstos en el tratamiento de desarrollo.
- **Actos de legalización de asentamientos.** Se registra 41 asentamiento legalizados urbanísticamente de un total de 98 identificados, durante el año 2025, en los cuales se reconocen los desarrollos informales y se define la reglamentación que le son aplicables.



Tabla 64. Instrumentos Desarrollados

Denominación	Identificación	Reglamentado / Desarrollado		
		Si	Parcialmente	No
Instrumentos de gestión	Planeamiento	Aseo		X
		Movilidad	X	
		Espacio Público	X	
		Equipamientos		X
	Estudios de planificación y estructuración zonal	Norte Suratá	X	
		Chimitá	X	
		Vivienda Campestre Altos de San José		X
	Operaciones Urbanas Estratégicas	1. Centralidad Norte 2. San Rafael 3. Par Vial – San Francisco 4. Borde de Escarpe 5. Centro 6. Sector el Loro 7. Puerta del Sol 8. Quebrada la Iglesia. 9. Provenza 10. Mororico – Guarín 11. Cabecera	x	
		1. El Aburrido. 2. Río Suratá. 3. Río Tona.		X
	Financiación	Deberes urbanísticos	X	
		Compensación transitoria del deber urbanístico de provisión de cupos de parqueo.	X	
		Transferencia de derechos de edificabilidad.	X	

Fuente: Equipo Técnico POT

### 13.4 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

Existe **articulación y coherencia** entre la visión, objetivos, políticas y estrategias del POT y la normativa nacional (Ley 388/97, Decreto 1077/2015), que contribuye a la implementación del modelo de ocupación a través de los instrumentos de planificación, gestión y financiación.

La reglamentación en el POT sobre Instrumentos de Gestión es limitada respecto a la Ley 388 de 1997. Se omite la regulación expresa de herramientas para la intervención morfológica, estructura predial, adquisición de inmuebles y dinamización del desarrollo (ej. Reajuste de tierras, Expropiación administrativa, Derecho de preferencia)

La participación en plusvalía a pesar de estar enlistada en el POT, no ha sido aplicada, lo que representa una brecha importante en la captura efectiva del valor generado por el ordenamiento territorial.

Baja tasa de adopción de Instrumentos de planeamiento como Planes Parciales para el desarrollo de los suelos de expansión; Unidades de Planeamiento rural para los corregimientos.

La Contribución por Valorización, no se encuentra formalmente establecida en el articulado del POT, lo que genera una inconsistencia, teniendo en cuenta que ha sido implementada en el municipio para la ejecución de obras de infraestructura.

Avance en la adopción de algunos instrumentos de planeamiento: Planes de Estructuración Zonal, Operaciones Urbanas Estratégicas como San Rafael, Planes Maestros de Movilidad y Espacio público. Y un avance significativo en la Legalización de Asentamientos (41 de 98 identificados)

Los instrumentos de compensación por incumplimiento de cargas urbanísticas (tanto espacio público como parqueo) son efectivos como mecanismos de financiación, generando un total acumulado de más de \$17 mil millones COP entre 2016 y 2025 aproximadamente

La Compensación transitoria de Cupos de Parqueo muestra una gran variabilidad anual y reducción en el recaudo en ciertos períodos (2019-2022), indicando una posible necesidad de revisión de su aplicación o regulación.

La implementación del instrumento de Compensación urbanística para la provisión de espacio público, genera una fuente significativa de financiación.

La creación y reglamentación de fondos y cuentas de **destino específico** (Fondo para Espacio Público y la cuenta para parqueaderos) garantiza la transparencia y la alineación de estos recursos con los objetivos estratégicos del POT (mitigación del déficit de espacio público e infraestructura de movilidad).

Diferencia entre la aplicación de la compensación por Espacio Público con un mayor uso y recaudo, respecto a la compensación de Parqueo con menor uso y más fluctuante considerando que este se hace a solicitud de los interesados, mientras que el deber urbanístico de espacio público se realiza en el trámite de las licencias urbanísticas

Falta de claridad en la reglamentación del POT en la identificación de los instrumentos de gestión, planeación y financiación

### **Recomendaciones:**

Se debe actualizar y complementar el componente de gestión del POT para incluir la reglamentación de instrumentos como el Reajuste de Tierras, Integración Inmobiliaria, Expropiación Administrativa, Banco Inmobiliario, y Declaratoria de Desarrollo Prioritario. Fundamental para tener las herramientas legales y operativas necesarias para la intervención urbana compleja y el desarrollo de proyectos.

Incorporar formalmente la Contribución por Valorización en el articulado del POT como instrumento de financiación.

Se debe impulsar y facilitar la formulación y adopción de Planes Parciales en las zonas de expansión y áreas con tratamiento de desarrollo.

Priorizar la formulación y reglamentación de las Unidades de Planeamiento Rural (UPR) para los tres corregimientos. Esto permitirá la articulación de la función ecológica, la vocación productiva y el mejoramiento de la calidad de vida en el suelo rural, tal como lo establecen las políticas del POT



Revisar las condiciones y la reglamentación de la Compensación transitoria de cupos de parqueo para estabilizar y optimizar el recaudo, asegurando la financiación de infraestructura de parqueo según su propósito.

Evaluar la viabilidad de reglamentar e implementar los instrumentos reglamentados por el gobierno nacional como el Derecho Real de Superficie y la Titularización de Ingresos Tributarios Futuros (TIRF), considerando su potencial para financiar grandes proyectos de infraestructura de transporte y renovación urbana.

Reglamentar y aplicar de manera inmediata el instrumento de Participación en Plusvalía para capturar el valor del suelo generado por las acciones de ordenamiento territorial, tal como lo establece la Ley 388/97 y el POT.

