

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - 003
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARIA DE PLANEACION Código Subproceso: 10000	SERIE/Subserie: RESOLUCIONES Código Serie/Subserie (TRD) 10000.71

RESOLUCIÓN No. - - - 003 DE 2026
28 ENE 2026

“Por la cual se establece el costo directo de construcción del metro cuadrado de espacio público para el año 2026 para dar aplicación al numeral 4 denominado “Construcción de espacio público por costado de manzana” del artículo 315 del Acuerdo 011 de 2014”.

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

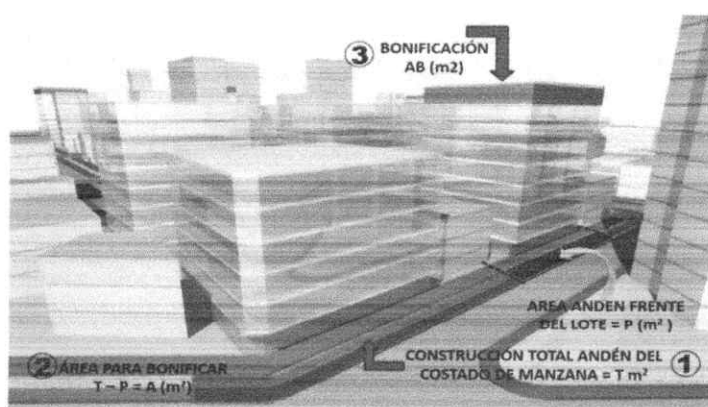
En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 315 del Acuerdo 011 de 2014 (Plan de Ordenamiento Territorial de Segunda Generación),

CONSIDERANDO

- Que mediante el Acuerdo 011 de 2014 el Concejo Municipal adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 – 2027.
- Que el artículo 315 denominado “Bonificaciones por las cuales se permite el incremento en edificabilidad” del Acuerdo 011 de 2014 establece cuatro (4) bonificaciones por las cuales se permite el incremento en edificabilidad, las bonificaciones son aplicables en los subsectores y predios con tipología edilicia aislada y/o aislada con plataforma. El numeral 4 del citado artículo en los siguientes apartes determina:

“4. Construcción de espacio público por costado de manzana. Los predios con frente mayor o igual a quince metros (15 m) y altura libre permitida según la ficha normativa correspondiente, para los cuales se solicite licencia de construcción, pueden obtener una bonificación que permite una edificabilidad adicional a la definida para el respectivo sector (AB), la cual está sujeta a la construcción o rehabilitación del espacio público de todo el andén del costado de manzana (T) donde se ubique dicho predio, descontando el área correspondiente al andén del predio objeto de la solicitud (P) la cual debe ser construida o rehabilitada como una obligación de construcción.

Gráfica N° 76. Construcción de espacio público por costado de manzana.



Para el cálculo del área producto de la bonificación se aplicará la siguiente fórmula:

$$AB = \frac{A \times C}{V} \times IC$$

Donde:

AB: Es la bonificación o área adicional que se permite construir.

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION	No. Consecutivo - 0 0 3
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARIA DE PLANEACION Código Subproceso: 10000	SERIE/Subserie: RESOLUCIONES Código Serie/Subserie (TRD) 10000.71

2 8 ENE 2026

A: Área del andén del frente de manzana que se debe construir o rehabilitar (T), descontando la correspondiente al andén localizado frente al predio objeto de solicitud (P).

C: Costo directo de construcción del metro cuadrado de espacio público, definido por la Secretaría de Planeación municipal, el cual se actualizará cada año mediante resolución de carácter general.

IC: Índice de construcción establecido para el predio.

V: valor catastral por metro cuadrado de suelo del predio.

(...)"

- c) Que mediante la Resolución N° 017 de 30 de enero de 2025 expedida por la Secretaria de Planeación se estableció el costo directo de construcción del metro cuadrado de espacio público para el año 2025, así:

Tabla 1. Valor metro cuadrado de espacio público aplicable año 2025.

AREA DE ACTIVIDAD		DIMENSION TOTAL MINIMA	COMPONENTE		Valor m2 2024	Valor m2 - 2025
			Franja Ambiental y/o amoblamiento (incluye servidumbre de vía)	Franja de circulación		
Índice de Precios al Consumidor (IPC) - Variación anual Total Nacional 2023 - 2024 (diciembre) - DANE						
RESIDENCIAL	Circulación mínima + servidumbre de Vía	2.00 m	0.40 m	1.60 m	\$362.429,60	\$381.275,94
	Circulación + Servidumbre + Mobiliario/Arborización	3.00 m	1.40 m	1.60 m	\$354.418,60	\$372.848,37
	Circulación óptima + Servidumbre + Mobiliario/Arborización	3.40 m	1.40 m	2.00 m	\$342.275,80	\$360.073,93
	Circulación mínima + servidumbre de Vía	3.00 m	0.40 m	2.60 m	\$308.212,60	\$324.239,66
COMERCIAL Y DE SERVICIOS, MULTIPLE INDUSTRIAL, DOTACIONAL	Circulación + Servidumbre + Mobiliario/Arborización	4.00 m	1.40 m	2.60 m	\$330.329,60	\$347.506,74
	Circulación óptima + Servidumbre + Arborización	4.40 m	1.40 m	3.00 m	\$328.107,84	\$345.180,45

- d) Que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 315 del Acuerdo Municipal 011 de 2014, **"Costo directo de construcción del metro cuadrado de espacio público, definido por la Secretaría de Planeación municipal, el cual se actualizará cada año mediante resolución de carácter general."** se hace necesario **actualizar** los valores establecidos en la Resolución N° 017 de 2025, expedida por la Secretaría de Planeación, del costo directo de construcción del metro cuadrado de espacio público, para lo cual se toma como referencia la variación anual del **Índice de Precios al Consumidor (IPC)** certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, correspondiente al año inmediatamente anterior a la expedición del presente acto administrativo.
- e) Que mediante la presente resolución de carácter general se establece el costo directo de la construcción del metro cuadrado de espacio público aplicable para el año 2026.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Se establece el costo directo de la construcción del metro cuadrado de espacio público como sigue a continuación:

Tabla 1. Valor metro cuadrado de espacio público aplicable año 2026.

ÁREA DE ACTIVIDAD		DIMENSIÓN TOTAL MÍNIMA	COMPONENTE		Valor m2 2025	Valor m2 2026 Según I.P.C 5.10% *
			Franja Ambiental y/o amoblamiento (Incluye servidumbre de vía)	Franja de circulación		
RESIDENCIAL	Circulación mínima + servidumbre de Vía	2.00 m	0.40 m	1.60 m	\$381.275,94	\$400.721,01
	Circulación + Servidumbre + Mobiliario/Arborización	3.00 m	1.40 m	1.60 m	\$372.848,37	\$391.863,63
	Circulación óptima + Servidumbre + Mobiliario/Arborización	3.40 m	1.40 m	2.00 m	\$360.073,93	\$378.437,70
	Circulación mínima + servidumbre de Vía	3.00 m	0.40 m	2.60 m	\$324.239,66	\$340.775,88

DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE PLANEACION	No. Consecutivo - - 0 0 3
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARIA DE PLANEACION Código Subproceso: 10000	SERIE/Subserie: RESOLUCIONES Código Serie/Subserie (TRD) 10000.71

28 ENE 2026

MÚLTIPLE, INDUSTRIAL, DOTACIONAL	Circulación + Servidumbre + Mobiliario/Arborización	4.00 m	1.40 m	2.60 m	\$347.506,74	\$365.229,58
	Circulación óptima + Servidumbre + Arborización	4.40 m	1.40 m	3.00 m	\$345.169,45	\$362.773,09

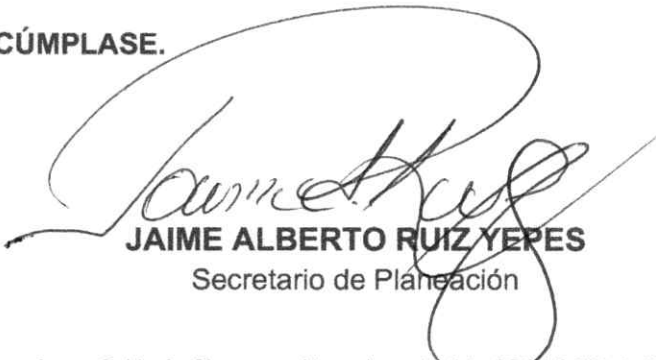
*Índice de Precios al Consumidor (IPC) – variación anual total Nacional 2024 – 2025 (diciembre) – DANE.

Parágrafo. En el evento que la dimensión total y los componentes del área del andén del frente de manzana que se debe construir o rehabilitar no se encuentre contemplada dentro de los estándares para los andenes indicados en la tabla N° 1 denominada “Valor metro cuadrado de espacio público aplicable año 2026” del presente artículo el solicitante de la licencia urbanística correspondiente deberá adjuntar el cálculo del valor unitario del metro cuadrado de espacio público según sea el caso con sus respectivos soportes, (presupuestos, los análisis de precios unitarios y los listados detallados de materiales, personal, equipos y transporte necesarios), incluyendo la totalidad del proceso constructivo, desde la demolición del Espacio Público existente ya sea en mal estado o deteriorado hasta la reposición final del espacio público.

ARTÍCULO SEGUNDO. Documentos que hacen parte. Hace parte integral de la presente resolución el boletín técnico expedido por el DANE denominado “Índice de Precios al Consumidor (IPC) con fecha de diciembre 2025 el cual se encuentra publicado en el siguiente link: <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/dic2025/bol-IPC-dic2025.pdf> y la Resolución N° 017 de 2025 expedida por la Secretaria de Planeación.

ARTÍCULO TERCERO. La presente resolución rige desde la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.


JAIME ALBERTO RUIZ YEPES
Secretario de Planeación

Proyectó aspectos jurídicos. Laura Calderón Chamorro. Abogada contratista CPS N° 223 de 2026.
Revisó aspectos jurídicos. Martha Patricia Santana Osorio Abogada contratista CPS N° 1317, de 2026.
Proyectó aspectos técnicos. Tulio Orlando de la Espriella. Profesional Especializado.

"Por la cual se establece el costo directo de construcción del metro cuadrado de espacio público para el año 2025 para dar aplicación el numeral 4 denominado "Construcción de espacio público por costado de manzana" del artículo 315 del Acuerdo 011 de 2014".

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 315 del Acuerdo 011 de 2014 (Plan de Ordenamiento Territorial de Segunda Generación),

CONSIDERANDO

- Que mediante el Acuerdo N° 011 de 2014 el Concejo Municipal adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 – 2027.
- Que el Acuerdo N° 011 de 2014, Artículo 315 "Bonificaciones por las cuales se permite el incremento en edificabilidad", Numeral 4, entre sus apartes indica;

(...) **4. Construcción de espacio público por costado de manzana.** Los predios con frente mayor o igual a quince metros (15 m) y altura libre permitida según la ficha normativa correspondiente, para los cuales se solicite licencia de construcción, pueden obtener una bonificación que permite una edificabilidad adicional a la definida para el respectivo sector (AB), la cual está sujeta a la construcción o rehabilitación del espacio público de todo el andén del costado de manzana (T) donde se ubique dicho predio, descontando el área correspondiente al andén del predio objeto de la solicitud (P) la cual debe ser construida o rehabilitada como una obligación de construcción.

Gráfica N° 76. Construcción de espacio público por costado de manzana.



Para el cálculo del área producto de la bonificación se aplicará la siguiente fórmula:

$$AB = \frac{A \times C}{V} \times IC$$

Donde:

AB: Es la bonificación o área adicional que se permite construir.

A: Área del andén del frente de manzana que se debe construir o rehabilitar (T), descontando la correspondiente al andén localizado frente al predio objeto de solicitud (P).

C: Costo directo de construcción del metro cuadrado de espacio público, definido por la Secretaría de Planeación municipal, el cual se actualizará cada año mediante resolución de carácter general.

IC: índice de construcción establecido para el predio.
V: valor catastral por metro cuadrado de suelo del predio. (...)”

c) Que mediante la Resolución N° 222 de 2024 de fecha 1 de octubre de 2024 expedida por la Secretaria de Planeación se estableció el costo directo de construcción del metro cuadrado de espacio público para el año 2024, así:

Tabla 1. Valor metro cuadrado de espacio público aplicable año 2024.

CÓDIGO	ÁREA DE ACTIVIDAD	DIMENSIÓN TOTAL MÍNIMA	COMPONENTE		VALOR M2	
			FRANJA AMBIENTAL Y/O AMOBIAMIENTO (INCLUYE SERVIDUMBRE DE VÍA)	FRANJA DE CIRCULACIÓN		
R1	RESIDENCIAL	Circulación mínima + servidumbre de vía	2.00 m	0.40 m	1.60 m	\$ 326.429,60
R2		Circulación + servidumbre + Mobiliario/Arborización	3.00 m	1.40 m	1.60 m	\$ 354.418,60
R3		Circulación óptima + servidumbre + Mobiliario/Arborización	3.40 m	1.40 m	2.00 m	\$ 342.275,60
C1	COMERCIAL Y DE SERVICIOS, MÚLTIPLE INDUSTRIAL, DOTACIÓN	Circulación mínima + servidumbre de vía	3.00 m	0.40 m	2.60 m	\$ 308.212,60
C2		Circulación + servidumbre + Mobiliario/Arborización	4.00 m	1.40 m	2.60 m	\$ 330.329,60
C3		Circulación óptima + servidumbre + Mobiliario/Arborización	4.40 m	1.40 m	3.00 m	\$ 328.107,84

d) Que se hace necesario actualizar los valores establecidos en la Resolución N° 222 de 2024 expedida por la Secretaria de Planeación, lo anterior en cumplimiento de lo establecido en el numeral 4 del artículo 315 del Acuerdo 011 de 2014, en el cual se establece que el **“Costo directo de construcción del metro cuadrado de espacio público, definido por la Secretaría de Planeación municipal, el cual se actualizará cada año mediante resolución de carácter general.”**, los valores contenidos en la citada Resolución se actualizarán teniendo en cuenta el Índice de Precios al Consumidor, determinados por el DANE, del año inmediatamente anterior a la fecha de expedición del presente acto administrativo.

e) Que mediante la presente resolución de carácter general se establece el costo directo de la construcción del metro cuadrado de espacio público aplicable para el año 2025.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Se establece el costo directo de la construcción del metro cuadrado de espacio público como sigue a continuación:

Tabla 1. Valor metro cuadrado de espacio público aplicable año 2025.

ÁREA DE ACTIVIDAD	DIMENSIÓN TOTAL MINIMA	COMPONENTE		Valor m2 2024	Valor m2 2025	
		Franja Ambiental y/o amoblamiento (incluye servidumbre de vía)	Franja de circulación			
Índice de Precios al Consumidor (IPC) - Variación anual Total Nacional 2023 - 2024 (diciembre) - DANE					5,20%	
RESIDENCIAL	Circulación mínima + servidumbre de Vía	2.00 m	0.40 m	1.60 m	\$362.429,60	\$381.275,94
	Circulación + Servidumbre + Mobiliario/Arborización	3.00 m	1.40 m	1.60 m	\$354.418,60	\$372.848,37
	Circulación óptima + Servidumbre + Mobiliario/Arborización	3.40 m	1.40 m	2.00 m	\$342.275,60	\$360.073,93
COMERCIAL Y DE SERVICIOS, MÚLTIPLE, INDUSTRIAL, DOTACIONAL	Circulación mínima + servidumbre de Vía	3.00 m	0.40 m	2.60 m	\$308.212,60	\$324.239,66
	Circulación + Servidumbre + Mobiliario/Arborización	4.00 m	1.40 m	2.60 m	\$330.329,60	\$347.506,74
	Circulación óptima + Servidumbre + Arborización	4.40 m	1.40 m	3.00 m	\$328.107,84	\$345.169,45

Parágrafo. En el evento que la dimensión total y los componentes del área del andén del frente de manzana que se debe construir o rehabilitar no se encuentre contemplada dentro de los estándares

para los andenes indicados en la tabla N° 1 denominada "Valor metro cuadrado de espacio público aplicable año 2025" del presente artículo el solicitante de la licencia urbanística correspondiente deberá adjuntar el cálculo del valor unitario del metro cuadrado de espacio público según sea el caso con sus respectivos soportes, (presupuestos, los análisis de precios unitarios y los listados detallados de materiales, personal, equipos y transporte necesarios), incluyendo la totalidad del proceso constructivo, desde la demolición del Espacio Público existente ya sea en mal estado o deteriorado hasta la reposición final del espacio público.

ARTÍCULO SEGUNDO. Documentos que hacen parte. Hace parte integral de la presten acto administrativo la Resolución 222 de 2024 expedida por la Secretaria de Planeación y el boletín técnico expedido por el DANE denominado "índice de Precios al Consumidor (IPC) con fecha de diciembre 2024 el cual se encuentra publicado en el siguiente link:
<https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/dic2024/bol-IPC-dic2024.pdf>

ARTÍCULO TERCERO. La presente resolución rige desde la fecha de su publicación.

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE.


LYDA XIMENA RODRÍGUEZ ACEVEDO
Secretaria de Planeación

Proyectó aspectos jurídicos. LAURA CALDERÓN CHAMORRO. Abogada contratista CPS N° 502 de 2024.
Proyectó aspectos técnicos. Arq. TULIO ORLANDO QUINTERO DE LA ESPRIELLA. Profesional Especializado.


www.bucaramanga.gov.co

Calle 35 N° 10 – 43 Centro Administrativo, Edificio Fase I - Carrera 11 N° 34 – 52, Edificio Fase II
Conmutador: (607) 6337000 Fax 6521777 - Código Postal: 680006
Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia

