



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 033 del 26 de Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio San Jorge del Municipio de Yumbo

El Director del Departamento Administrativo de Planeación e Informática del Municipio de Yumbo, en ejercicio de sus facultades legales y en especial, las conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, el Decreto Nacional 564 de 2006, Ley 99 de 1993 y el Acuerdo Municipal 166 de 2012, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya y

### CONSIDERANDO QUE:

Corresponde al Municipio, como entidad fundamental de la división política administrativa del Estado, organizar su territorio a través de acciones político administrativas y de los instrumentos de planificación física previstos en la Ley 388 de 1997, los cuales se orientan al logro de los fines que cumple la función pública del urbanismo, con sujeción a los principios que fundamentan el ordenamiento del territorio, y para encaminar la acción del Estado Municipal a solucionar los problemas en este campo, la actual administración incorporó en el Plan de Desarrollo 2012 – 2015 “Yumbo, Garantía Colectiva”, como un **OBJETIVO ESTRATEGICO**, el de “Garantizar la calidad ambiental, la funcionalidad y la ocupación segura del territorio, a través de instrumentos de normalización y planificación del mismo, así como su dotación física adecuada, para soportar el bienestar ciudadano y el desarrollo sostenible del territorio.

Los procesos de Legalización Urbanística como instrumentos de planificación contemplados en la Ley 9 de 1989 y ampliamente desarrollados en la Ley 388 de 1997 y el decreto nacional 564 de 2006, son aplicables en aquellos asentamientos y barrios que se han generado sin ninguna planificación.

En el Artículo 104 (modificado por el decreto 074 del 4 abril de 2014, artículo 101) Programa de Regularización de Predios del Plan de Desarrollo Municipal 2012-2015, “Yumbo, garantía colectiva”, se tiene como meta reconocer los asentamientos informales constituidos por viviendas de interés social, a través de esfuerzos técnicos, económicos y jurídicos que estén orientados hacia la regularización o legalización urbanística y la titulación y/o legalización de predios en el Municipio de Yumbo.

Mediante el Decreto Municipal 166 del 26 de Junio de 2012, se adoptó el procedimiento para la legalización de asentamientos humanos de origen ilegal o informal constituidos por viviendas de interés social del Municipio de Yumbo y se dictaron otras disposiciones.



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 033 del 26 de Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio San Jorge del Municipio de Yumbo

La legalización urbanística de asentamientos humanos está definida en el Decreto Nacional 564 de 2006, como el proceso mediante el cual, la Administración Municipal reconoce la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social realizadas con anterioridad al 27 de junio de 2003, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística. A su vez “La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios, cuando a ello hubiere lugar, y la regularización urbanística del asentamiento humano”

Para efectos de conocer el estado de propiedad del terreno que corresponde al barrio San Jorge, IMVIYUMBO, como entidad encargada, realizó estudio de títulos en el cual se identifican como propietarios actuales a la señora Elvira de las Mercedes Salcedo de Coriat C.C. 29.020.228, herederos del señor Mauricio Cucalón Salcedo C.C. 16.583.755, Francisco José Cucalón Salcedo C.C. 14.973.646, María Teresa Cucalón Salcedo C.C. 38.982.196, Juan Carlos Londoño Cucalón C.C. 16.712.061, Hernando Cucalón Salcedo C.C. 14.977.164.

Propietario anterior, la familia Cucalón adquirió mediante trámite sucesorial del causante Hernando Cucalón Buenaventura, según la sentencia del 14 de Diciembre del año 1972, proferida por el juzgado 10 civil del circuito de Cali. El señor Juan Carlos Londoño Cucalón, adquirió su derecho de inmueble por adjudicación en la sucesión de su madre, la señora Beatriz Cucalón Salcedo, quien fuera heredera del señor Hernando Cucalón Buenaventura, según sentencia No. 3245 del 14 de Diciembre del año 1984, proferida por el juzgado 12 civil del circuito.

El lote en mención se ubica en la Carrera 18, 18A, 18B, 18 BIS entre las calles 7F, 7G, 7H, 8. Las áreas correspondientes, según estudios de títulos son: 49.045.85 mts<sup>2</sup>, lote de mayor extensión; y según levantamiento topográfico corresponde a 43.524.32 mts<sup>2</sup>. Se trata de un lote de terreno con un área aproximada de 49.045.85 M<sup>2</sup>, el cual está conformado por las siguientes manzanas: 412, 413, 414, 537, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577 y 648.

Linderos: NORTE: Con terrenos de la familia Cucalón, conocidos como la porción A, Hacienda la Estancia, hoy Cra18; SUR: con terrenos de la urbanización Instituto Municipal de Vivienda de Yumbo –IMVIYUMBO- barrio San Jorge; ORIENTE: con la vía pública o transversal 7b, hoy calle 8<sup>a</sup>, al medio barrio Las Américas; OCCIDENTE: con la calle 7f, al medio quebrada Guabinitas y barrio Panorama del municipio de Yumbo.

La familia Cucalón adquirió mediante trámite sucesorial del causante Hernando Cucalón Buenaventura, según la sentencia del 14 de Diciembre del año 1972, proferida por el juzgado 10 civil del circuito de Cali, posteriormente mediante



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 033 del 26 de Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio San Jorge del Municipio de Yumbo

Escritura Pública No. 1107 del 28 de febrero de 2001, realizan la división material del predio de mayor extensión denominado, La hacienda la Estancia, con un área de 1.036.843.06 M2, el cual queda dividido en cinco porciones: A,B,C,D Y E, donde la porción E corresponde al barrio San Jorge, el cual le correspondió la matrícula inmobiliaria No. 370-625210, de la oficina de Registro e Instrumento Públicos de Cali, para un área de 49.105.85 M2<sup>1</sup>.

Fuente: Estudio de títulos IMVIYUMBO.

En convenio 856 del 17 de Marzo de 2015, establecido entre el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la Fundación Empresarial para el Desarrollo de Yumbo (FEDY), se realizó predio a predio, el censo de caracterización socioeconómica en el barrio San Jorge con el fin de obtener datos poblacionales actualizados de los habitantes del barrio.

El Departamento Administrativo de Planeación e informática realizó, la actualización predial (levantamiento predial), el acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo y del proceso de regularización y legalización Urbanística del barrio San Jorge el día 15 de Mayo de 2015, la cual fue firmada por el 52% de la comunidad poseedora.

Una vez obtenida la encuesta predio a predio, la aerofotografía, el estudio de títulos, el informe jurídico, el plano de loteo inicial, el informe técnico y la inspección ocular de fecha 11 de Junio de 2015 se procedió a emitir resolución 104.02.02.026 fechada el 26 de Mayo de 2015, mediante la cual se da inicio al proceso de legalización del barrio San Jorge del Municipio de Yumbo.

Mediante publicaciones realizadas en el periódico Extra el 27 de Mayo de 2015 en la página 22, conforme a los artículos 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo se comunicó a todas las personas que pudiesen estar interesadas o resultar afectadas con las decisiones propias del proceso de Legalización del barrio San Jorge; informando el objeto del trámite, titular responsable del trámite y el número de la resolución de inicio.

Se notificó por medio de oficios enviados por medio de correo certificado, a los propietarios de predios de mayor extensión del inicio del proceso de Legalización del barrio San Jorge, de la siguiente manera:

---

<sup>1</sup> Información extraída del documento de Estudio de títulos del barrio San Jorge, entregado por IMVIYUMBO por medio de oficio enviado el 30 de Junio de 2015.



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 033 del 26 de Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio San Jorge del Municipio de Yumbo

**FECHA Y NOMBRE:** El 29 de Julio de 2015, se notificó a los propietarios: Elvira de las Mercedes Salcedo de Coriat, herederos del señor Hernando Cucalón Buenaventura, y a la empresa Nishell Ltda.

Conforme con el Decreto 564 de 2006, se realizó la socialización del Estudio Urbanístico Final, publicando el primer aviso informativo en el periódico El Extra el día 30 de Julio de 2015, en la página 8. De igual manera, se fijó un aviso informativo en el Departamento Administrativo de Planeación e Informática el día 29 de Julio de 2015 a las 8:00 a.m. y se desfijó el día 13 de Agosto de 2015 a las 12:30 p.m.

Se suscribió el acta de compromiso urbanístico y se realizó entrega material de bienes de uso público por parte de la comunidad del barrio San Jorge y la Administración Municipal, el día 13 de Agosto de 2015.

El Departamento Administrativo de Planeación e Informática, adopta el presente proyecto para la legalización urbanística del barrio San Jorge considerándolo viable, y por lo anterior,

## **RESUELVE**

**ARTICULO 1°. LEGALIZACION URBANISTICA DEL BARRIO SAN JORGE DEL MUNICIPIO DE YUMBO.** Declárese legalizado urbanísticamente el barrio San Jorge del Municipio de Yumbo, contenido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 028 de 2001, identificado en el área de Planificación de la presente resolución, cuya delimitación se encuentra determinada en su artículo 9°; de igual manera, se reconoce la existencia del asentamiento humano, se aprueban los planos urbanísticos, se expide la reglamentación urbanística y definen las acciones de mejoramiento barrial.

**PARAGRAFO:** El presente Acto administrativo no contempla la legalización de los derechos de propiedad de los poseedores y ocupantes del área de planificación.

**ARTÍCULO 2° CONTENIDO BÁSICO DE LA RESOLUCIÓN DE LEGALIZACIÓN.** Hacen parte integral de esta resolución de Legalización Urbanística, los planos aquí relacionados, el documento técnico de soporte y los perfiles viales. Los anteriores, así como los demás documentos que soportan el proceso se encuentran en su totalidad en el expediente de Legalización Urbanística del barrio San Jorge.



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 033 del 26 de Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio San Jorge del Municipio de Yumbo

<b>ANEXO</b>	<b>A PLANOS A ESCALA 1:1000, EN FISICO Y ARCHIVO DIGITAL</b>
	<p><b>DIAGNOSTICO TERRITORIAL</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Levantamiento Predial inicial</li> <li>2. Consolidación alturas</li> <li>3. Consolidación Materialidad</li> <li>4. Delimitación área de estudio</li> <li>5. Uso actual del suelo</li> <li>6. Rango de areas</li> <li>7. Propietarios de mayor extensión</li> </ol> <p>Gestión del Riesgo</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>8. Susceptibilidad por movimiento en masa</li> <li>9. Aptitud de predios</li> </ol> <p>Accesibilidad y Movilidad</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>10. Infraestructura vial</li> <li>11. Sistema Vial</li> </ol> <p>Servicios Públicos Domiciliarios</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>12. Acueducto</li> <li>13. Alcantarillado</li> </ol> <p>Espacio Publico</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>14. Espacio Público</li> </ol> <p>Equipamientos Sociales</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>15. Equipamientos Existentes</li> </ol> <p><b>FORMULACIÓN</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Plano urbanístico</li> <li>2. Uso del suelo</li> <li>3. Norma urbanística</li> <li>4. Proyección de alturas</li> </ol> <p>Gestión Ambiental</p>



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 033 del 26 de Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio San Jorge del Municipio de Yumbo

	<p>5. Zonas de protección ambiental</p> <p>Gestión del Riesgo</p> <p>6. Zonas de reserva para el desarrollo de sistemas generales</p> <p>Accesibilidad y Movilidad</p> <p>7. Sistema vial – jerarquía, perfiles</p> <p>Equipamientos Sociales</p> <p>8. Equipamientos</p> <p>Espacio Público P</p> <p>9. Espacio Público</p> <p>Proyecciones para ejecución</p>
--	---

<b>ANEXO</b>	<b>B DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE</b>
--------------	---------------------------------------

<b>ANEXO</b>	<b>C PERFILES VIALES</b>
--------------	--------------------------

<b>ANEXO</b>	<b>D ESTUDIOS TECNICOS DE SOPORTE</b>
<b>Estudio 1.</b>	Estudio geotécnico, aptitud de suelo, barrio San Jorge, por la empresa COREX en el año 2015.
<b>Estudio 2.</b>	Levantamiento predial del barrio San Jorge , realizado por HFL (Héctor Fabio Londoño) en el año 2015

<b>ANEXO</b>	<b>E DEMOGRAFIA</b>
	Informe social del barrio San Jorge, proyectado por el Departamento Administrativo de Planeación e Informática en el año 2015, el cual se encuentra como anexo en el expediente. Censo barrial de San Jorge, año 2015, realizado en convenio 856 del 17 de Marzo de 2015 con la Alianza Empresarial de Yumbo FEDY.

## TITULO I GENERALIDADES

**ARTICULO 3°. PRINCIPIOS DE LA PRESENTE RESOLUCION.** La presente resolución, se fundamenta en los principios señalados en el artículo 2 de la ley 388



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 033 del 26 de Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio San Jorge del Municipio de Yumbo

de 1997 y los principios establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo:

1. Función social y ecológica de la propiedad
2. La prevalencia del interés general sobre el particular
3. La distribución equitativa de las cargas y beneficios

**ARTICULO 4°. ALCANCE.** La presente resolución se fundamenta en los objetivos del plan de desarrollo “Yumbo garantía colectiva 2012-2015”, el cual establece como meta principal, mejorar la calidad de vida de la comunidad de Yumbo. Para contribuir con este alcance, se establecen acciones a nivel de gestión ambiental, la prevención del riesgo, el acceso a la movilidad, la prestación de los servicios públicos, la adecuación del espacio público, la creación y adecuación de equipamientos, el mejoramiento de vivienda, y de las condiciones de ingresos para la comunidad, seguridad y convivencia, a través de los procesos de gobernanza. Lo anterior, consolidado como parte del mejoramiento integral de barrios, garantizando la ocupación segura del asentamiento de conformidad con el Decreto 564 de 2006.

Las normas urbanísticas y constructivas, así como las disposiciones programáticas aprobadas en la presente Resolución, se aplicaran en el área de intervención delimitada en el artículo 9° y cartografiada en el diagnostico territorial-delimitación área de estudio, plano D4, tanto para los desarrollos y edificaciones existentes, como para los nuevos desarrollos.

Este acto administrativo hace las veces de licencia de urbanismo clase urbanización, razón por la cual se constituye en el fundamento para el trámite de las licencias de urbanismo clase construcción en sus modalidades o de reconocimiento de las edificaciones existentes.

Para efectos de esta resolución, las licencias de construcción y reconocimiento, no aplican para las edificaciones construidas en suelo de protección ambiental y en las zonas identificadas como amenaza y riesgo no mitigable.

#### **ARTICULO 5°. MODELO DE OCUPACION.**

El Modelo de Ocupación de la Legalización urbanística para el barrio San Jorge se orienta a la consolidación del hábitat, a la articulación a partir de los referentes espaciales constituidos por hitos urbanos y geográficos, fortaleciendo aquellos sectores en potencia y desestimulando aquellos que generan conflictos y



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 033 del 26 de Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio San Jorge del Municipio de Yumbo

contradicciones, modelo soportado por el conocimiento de sus características particulares, dinámicas territoriales y referentes normativos, potenciándolos a través de la articulación de las especialidades públicas y la preservación de las características ambientales, en beneficio de la comunidad, el entorno, la funcionalidad y la calidad espacial del barrio.

El modelo parte de reconocer la comunidad allí asentada y propende por su permanencia en el territorio que habitan, razón por la cual los temas de generación de ingresos y formación del capital social son constitutivos del mejoramiento integral de ese territorio, que sumados a los lazos comunitarios fortalecidos durante este proceso y el ejercicio para proyectar el bien colectivo, fundamentan su participación en la gestión para la construcción de su hábitat en forma democrática e incluyente.

San Jorge es un barrio muy consolidado y en gran parte enfocado al comercio y al uso mixto debido a su cercanía con la vía regional y a una vía principal como La Portachuelo, esto hace que el enfoque de la propuesta busque potencializar estas características de uso con normativas que lo regulen pero también con intervenciones en espacio público para atender a estas necesidades.

**ARTICULO 6°. PREVALENCIA NORMATIVA.** Es aplicable al área objeto de la presente Resolución de Legalización, las normas estructurantes y generales establecidas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 028 de 2001.

**ARTICULO 7°. OBJETIVOS DE LA LEGALIZACION.** Son objetivos de la resolución de Legalización Urbanística los siguientes:

#### **OBJETIVO GENERAL**

Definir los contenidos de normalización del territorio del barrio San Jorge, mediante el reconocimiento de su existencia como parte del Municipio de Yumbo, la aprobación de los planos correspondientes, la reglamentación respectiva y las acciones de mejoramiento barrial, definiendo un modelo de ocupación del territorio, sustentado en la gestión ambiental, la prevención del riesgo, el acceso a la movilidad, la prestación de los servicios públicos, la adecuación del espacio público, la creación y mejoramiento de equipamientos públicos, el mejoramiento de vivienda, y de las condiciones de ingresos para la comunidad, seguridad y convivencia, a través de los procesos de gobernanza; de tal manera que se eleve la calidad de vida de sus habitantes, promoviendo la construcción de sentidos colectivos de ciudad, en el marco de un mejoramiento integral de barrios.



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 033 del 26 de Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio San Jorge del Municipio de Yumbo

### **OBJETIVOS ESPECIFICOS:**

- Implementar una normatividad urbanística de manera que articule el barrio San Jorge al municipio de Yumbo.
- Definir las acciones de mejoramiento urbanístico, relacionadas con la gestión ambiental, sistema vial y transporte, servicios públicos, espacio público y equipamientos.
- Promover la articulación de entidades tanto públicas como privadas y comunitarias, en pro de generar alianzas encaminadas a la gestión de las acciones de mejoramiento barrial contempladas en la normativa de legalización que impliquen la multiplicación de oportunidades para su desarrollo.
- Contribuir a los procesos de gobernanza aportando a la participación comunitaria y fortalecimiento organizativo como fundamento de construcción colectiva, corresponsable e integral de sociedad y territorio.

### **ARTICULO 8°. ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN-PRINCIPIOS DE IMPLEMENTACIÓN.**

- Incentivar procesos permanentes de formación, frente a las regulaciones sobre el ordenamiento territorial y social.
- Garantizar el acompañamiento institucional para la ejecución de las acciones y proyectos que permitan alcanzar los objetivos previstos y así, lograr gestionar, dirigir, promover y concretar las oportunidades.
- Ejecutar proyectos planteados que contribuyan con el mejoramiento integral del barrio.

## **TITULO II AREA DE PLANIFICACIÓN**

**ARTICULO 9°. DELIMITACIÓN DEL AREA.** El área de planificación sobre la cual se aplicara la siguiente normatividad está conformada por **52.365.44 m<sup>2</sup>**, delimitada de la siguiente manera:



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 033 del 26 de Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio San Jorge del Municipio de Yumbo

- Al norte y nor-occidente: barrio Alto San Jorge (a eje de vía de la calle 8).
- Al Oriente: al nor-oriente y oriente con el barrio Las Américas (a eje de vía de la carrera 18<sup>a</sup>, calle 8b, carrera 18c, calle 9, carrera 19).
- Al Sur: la zona industrial Arroyohondo (a eje de vía de la carrera 19A).
- Al occidente: con el barrio IMVIYUMBO San Jorge (a eje de vía de la calle 8).

### MANZANAS QUE CONFORMAN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

BARRIO	MANZANA	PREDIOS	SUPERFICIE	%
	CATASTRAL		m2	
SAN JORGE	412	31	3600,32	8,96
SAN JORGE	413	26	3339,11	8,31
SAN JORGE	414	23	2828,18	7,04
SAN JORGE	536	44	4633,84	11,53
SAN JORGE	205	46	4868,28	12,11
SAN JORGE	297	14	2953,71	7,35
SAN JORGE	296	31	4955,25	12,33
SAN JORGE	295	17	2163,89	5,38
SAN JORGE	294	10	2382,68	5,93
SAN JORGE	292	19	3115,44	7,75
SAN JORGE	291	20	5358,78	13,33
SAN JORGE	<b>11 MANZANAS</b>	<b>281</b>	<b>40199,48</b>	<b>100,00</b>

### ARTICULO 10° ZONAS DE RESERVA PARA EL DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

#### Infraestructura Vial

Las zonas para el desarrollo y/o las áreas de reserva para la adecuación y ampliación de vías, se formula con el fin de permitir la conectividad y la óptima movilidad al interior del barrio y la articulación del mismo con el resto del municipio, por esto se hace necesario la adquisición de predios, la afectación de algunos y el reasentamiento de la población, para la realización de conexiones y/o dar continuidad a tramos viales, dichas nuevas conexiones se plantean en la Carrera 18c, en donde se plantea la reubicación de 2 predios para permitir la continuidad de dicha vía.



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 033 del 26 de Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio San Jorge del Municipio de Yumbo

### TITULO III NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

#### ARTÍCULO 11° NORMAS RELACIONADAS CON VIAS Y MOVILIDAD

Jerarquía	nomenclatura	perfil	anden	Transición	calzada
<b>Via Regional</b>	Via Panorama	A - A'	3.0 m		<b>Existente</b>
	Calle 8B	B - B'	1.0 m	1.0 m	3.90 m
<b>Via local principal</b>	Carrera 18A	D - D'	2.4 y 1.9 m	N/A	5.0 m
	Carrera 19	E - E'	1.3 y 2.3 m		5.6 m
	Carrera 19A	F - F'	3.0 m	N/A	5.8 m
	Calle 8		1.95 m		6.0 m
	Calle 8A		1.0 m	1.0 m	4.5 m
<b>Via barrial</b>	Calle 8B	C - C'	2.3 m	1.0 m	3.6 m
	Calle 9		1.2 y 1.0 m		4.9 m
	Carrera 18B	G - G'	1.3 m		5.0 m
	Carrera 18C	H - H'	1.3 m		4.6 m
	Carrera 18D	I - I'	1.0 m		Existente
<b>Peatonal</b>	Calle 8A		2.0 m		

PARAGRAFO 1: Se deberá garantizar el acceso directo a la propiedad por una vía pública o privada construida cumpliendo con las secciones mínimas establecidas.

PARAGRAFO 2: Las zonas verdes publicas contiguas a las vías generadas en la legalización urbanística no se podrán construir, convertir en piso duro, utilizar como parqueadero, no se permitirá la colocación de vallas publicitarias acorde a la Ley 140 de 1994, cercar, privatizar o restringir el uso por parte de los particulares.

#### ARTÍCULO 12° ESPACIO PÚBLICO

Para el barrio San Jorge se define un área para adecuación en la calle 8b entre carrera 18c y la via portachuelo.

Se deberá generar accesibilidad a los espacios públicos tal como lo dice el decreto 1538 de 2005 en su artículo 7°.



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 033 del 26 de Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio San Jorge del Municipio de Yumbo

NTC. 4279 de 1.998: Accesibilidad de las personas al medio físico, espacios urbanos y rurales, vías de circulación peatonales planos.

NTC. 4774 de 2.000: Accesibilidad de las personas al medio físico, espacios urbanos y rurales, cruces peatonales a nivel y elevados o puentes peatonales.

### **ARTÍCULO 13° EQUIPAMIENTOS**

En el caso del barrio San Jorge se proponen adecuación de los equipamientos existentes, dichas propuestas están definidas en las acciones mejoramiento (ver título III). Se deberá implementar los lineamientos para accesibilidad expuestos en el decreto 1538 de 2005 en su artículo 9°.

Todos los equipamientos deberán cumplir con la normatividad legal vigente, Ley 361 de 1997, Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas en situación de discapacidad y se dictan otras disposiciones.

NTC. 4144 de 1997 Accesibilidad de las personas al medio físico, edificios y señalización.

NTC. 4143 de 1998. Accesibilidad de las personas al medio físico, edificio, rampas fijas.

### **ARTÍCULO 14° USO RESIDENCIAL**

-Uso residencial en las zonas aptas para el mejoramiento urbano en consolidación.

- Uso mixto (residencial y comercial) que se desarrolla a lo largo de la vía Carrera 19 y carrera 19A

Dicha propuesta de zonificación de usos esta definida en el plano de formulación territorial F-2

### **ARTICULO 15° DISPOSICIONES GENERALES**

El barrio San Jorge se encuentra según sus condiciones en la categoría de Áreas de actividad residencial, según el PBOT (artículo 548), la cual a su vez se divide en R1, R2, R3, R4 y R5, correspondiéndole al barrio la "R2 o de mejoramiento urbano en consolidación", para efectos de la resolución se incorporan las siguientes restricciones; R2-2 y R2-C.



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 033 del 26 de Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio San Jorge del Municipio de Yumbo

## **ARTICULO 16° AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R2 O DE MEJORAMIENTO URBANO EN CONSOLIDACIÓN.**

Determinase como área de actividad residencial R2-2, la conformada por las manzanas 412 Y 536 conformada en su mayoría por viviendas de interés social construidas en materiales transitorios y/o en un deterioro evidente de la misma, por zonas residenciales ya desarrolladas o en proceso de consolidación y sectores de reciente conformación que presentan desarrollos incompletos, zonas en las que predomina el uso residencial, pero que por razones socioeconómicas presentan como característica la combinación del uso de vivienda con actividades productivas dentro del mismo. (Ver plano F-3; norma urbanística).

### **USOS.**

- **Uso principal:** Vivienda.
- **Uso compatible:** Comercial institucional, servicios de bajo impacto.
- **Uso restringido:** Los usos productivos de bajo impacto que puedan darse simultáneamente con la vivienda al interior del predio o independiente de la misma, que constituyan una empresa familiar de los cuales deriven ingreso los residentes, siempre y cuando no generen impacto, huertas caseras. Las huertas caseras para el consumo familiar siempre y cuando cumpla con las normas ambientales se permitirán a cumplimiento de las normas consagradas en la ley de medio ambiente y las autoridades competentes.
- **Uso prohibido:** Industria, comercial de alto impacto, bodegas, talleres, discotecas, bares, agricultura y agropecuario, minería y afines.

Para los usos no compatibles y que existan con antelación a la presente Resolución Urbanística, tendrán el carácter de transitorio y por un término definido de 24 meses, prorrogables por 12 meses más, según el artículo 47 del Decreto 1469 de 2010 de conformidad con su actividad, tiempo en el cual se deberá hacer las correcciones, mitigaciones o traslados según sea el caso.

### **Normatividad para zonas con posibilidad de desarrollo**

- Área mínima: 72 metros cuadrados
- Frente mínimo: 6 metros
- Altura máxima: dos pisos
- Índice de ocupación: 0.8
- Estudio de estabilidad de taludes



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 033 del 26 de Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio San Jorge del Municipio de Yumbo

Determinese un lote mínimo de 72 metros cuadrados para los lotes de área de actividad Residencial R2 y con un frente mínimo de seis (6) metros para las zonas de desarrollo que contempla R2. Esta norma aplica para las subdivisiones o construcciones nuevas.

Las construcciones y predios estructuradas constituidos antes de esta Resolución que no cumplan se ajusten con esta normatividad no estarán obligados a cumplir con estas disposiciones.

#### **ARTICULO 17° AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R2-C**

Determinase como área de actividad residencial R2-C, el borde sur del barrio con frente hacia la vía regional Panorama, corredor de uso mixto y comercial, conformado por las manzanas; 291,292, 294, 297 y los predios de las manzanas 296, 295 Y 205 con frente hacia la carrera 19. (Ver plano F-3 ; Norma urbanística).

#### **USOS.**

**Uso principal:** Vivienda y comercial.

**Uso compatible:** institucional, servicios

**Uso restringido:** Los usos productivos de bajo impacto que puedan darse simultáneamente con la vivienda al interior del predio o independiente de la misma, que constituyan una empresa familiar de los cuales deriven ingreso los residentes, siempre y cuando no generen impacto.

**Uso prohibido:** Industria, comercial de alto impacto, talleres, discotecas, minería y afines.

#### **Normatividad para zonas con posibilidad de desarrollo**

- Área mínima: 72 metros cuadrados
- Frente mínimo: 6 metros
- Altura máxima: tres pisos
- Patio posterior:
- Estudio de estabilidad de taludes

Las actividades comerciales se deberán desarrollar dentro del predio, se prohíbe cualquier tipo de invasión al espacio público.

#### **ARTICULO 18° AREA DE ACTIVIDAD R2-2**

Determinase como área de actividad residencial R2-2, la conformada por las manzanas; 413, 414, y las manzanas 205, 295 y 296 excepto los predios cuyo frente es hacia la carrera 19, conformada en su mayoría por viviendas de interés social construidas en materiales transitorios y/o en un deterioro evidente de la



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 033 del 26 de Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio San Jorge del Municipio de Yumbo

misma, por zonas residenciales ya desarrolladas o en proceso de consolidación y sectores de reciente conformación que presentan desarrollos incompletos, zonas en las que predomina el uso residencial, pero que por razones socioeconómicas presentan como característica la combinación del uso de vivienda con actividades productivas dentro del mismo. (Ver plano F-3; Norma urbanística).

### **USOS.**

- **Uso principal:** Vivienda.
- **Uso compatible:** Comercial institucional, servicios de bajo impacto.
- **Uso restringido:** Los usos productivos de bajo impacto que puedan darse simultáneamente con la vivienda al interior del predio o independiente de la misma, que constituyan una empresa familiar de los cuales deriven ingreso los residentes, siempre y cuando no generen impacto, huertas caseras.
- **Uso prohibido:** Industria, comercial de alto impacto, bodegas, talleres, discotecas, bares, agricultura y agropecuario, minería y afines.

### **Normatividad para zonas con posibilidad de desarrollo**

- Área mínima: 72 metros cuadrados
- Frente mínimo: 6 metros
- Altura máxima: dos pisos
- Índice de ocupación: 0.8
- Estudio de estabilidad de taludes

### **ARTICULO 19°. INDICE DE HABITABILIDAD**

Establézcase como área mínima de vivienda o índice de habitabilidad mínimo permisible el siguiente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 631 del Acuerdo 028 de 2001 para viviendas nuevas:

- a. Para vivienda de una sola alcoba: 30 m<sup>2</sup>
- b. Para vivienda de dos alcobas: 40 m<sup>2</sup>
- c. Para vivienda de tres alcobas: 60 m<sup>2</sup>
- d. Para vivienda con más de tres alcobas, el índice de habitabilidad se incrementará en veinte (20) m<sup>2</sup> por alcoba adicional.

En las áreas consolidadas existentes no se establecerán dimensiones mínimas de área.



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 033 del 26 de Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio San Jorge del Municipio de Yumbo

Para todas las áreas de actividad donde se permita edificaciones iguales y/o mayores de tres pisos y de estructuras especiales deberán presentar carta de ingeniero Calculista debidamente registrada en el Departamento Administrativo de Planeación e informática.

Para los terrenos ubicados en el barrio San Jorge la altura máxima permitida será contada a partir del punto más bajo del polígono de intersección de la planta del edificio con el nivel natural del terreno, entendido éste como la pendiente original de acuerdo con la morfología del mismo.

Si la pendiente original del terreno se modifica, la altura se medirá a partir del nivel del terreno modificado.

#### **ARTICULO 20°. NORMAS COMPLEMENTARIAS ESPECÍFICAS.**

Para efectos de reconocimiento de las construcciones, para nuevos desarrollos localizados en el área de planificación objeto de la presente Resolución, se aplicaran las siguientes normas:

- Estudio de suelos,
- NSR-10 o normatividad legal vigente.
- Toda edificación debe de disponer de iluminación y ventilación natural y directa a través de fachadas, patios y vacíos en especial en los espacios destinados a alcobas y cocinas. Todas las construcciones, deberán cumplir con un índice de ocupación máximo del 80% sobre el área neta.
- Altura del antepecho o baranda no podrá ser mayor de 1.10 metros.
- Toda edificación debe de disponer de iluminación y ventilación natural y directa a través de fachadas, patios y vacíos en especial en los espacios destinados a alcobas y cocinas.
- Las áreas de circulación internas deberán ser mínimo de 0.90 m libres.
- Los puntos fijos o escaleras internas como mínimo deberán tener un ancho total entre 0.25 y 0.30 m correspondientes a las huellas y para la altura de las contra huellas de 0.16 y 0.18 m. Para exteriores su altura deberá ser de 0.10 y 0.15 m. Cuando exista cambio de nivel este deberá ser visible.
- Los espacios para servicios como baños deben ser ventilados e iluminados en lo posible directamente por patios. En caso contrario deberán ser ventilados por buitrones o iluminados artificialmente.
- No se permitirá ningún tipo de construcción sobre el área de antejardín.
- En los casos que sea necesario el manejo de escaleras, estas deberán desarrollarse a partir de la línea de paramento, hacia el interior del inmueble.



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 033 del 26 de Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio San Jorge del Municipio de Yumbo

**TITULO IV**  
**DIMENSION TERRITORIAL**  
**OBJETIVOS Y ACCIONES DE MEJORAMIENTO DE LOS SISTEMAS**  
**ESTRUCTURANTES**

**ARTICULO 21°. SISTEMA ESTRUCTURANTE AMBIENTAL.**

**OBJETIVO:** Recuperación ambiental y paisajística de las áreas de importancia ambiental.

**ACCIONES DE MEJORAMIENTO.**

- Siembra de árboles sobre carrera 19ª mejorando condiciones peatonales (sombra y mitigación de radicación solar), dadas las jerarquías proyectadas.
- Siembra de árboles sobre calle 8 mejorando condiciones peatonales (sombra y mitigación de radicación solar), dadas las jerarquías proyectadas.
- Siembra de árboles sobre calle 8b mejorando condiciones peatonales (sombra y mitigación de radicación solar), dadas las jerarquías proyectadas.

**ARTICULO 22°. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE MOVILIDAD.**

**OBJETIVOS:**

- Permitir la articulación de la malla vial existente por medio del mejoramiento y/o creación de una red de movilidad peatonal y/o vehicular, con el establecimiento de andenes y zonas de transición para el mejoramiento del desplazamiento de los transeúntes para facilitar el acceso a las viviendas y facilitar el desplazamiento de vehículos de emergencia.
- Mejorar las condiciones físicas de las vías existentes, con el fin de generar condiciones adecuadas de movilidad en el barrio.
- Establecer acciones de mejoramiento vial en coordinación con otras entidades que tengan injerencia en los temas de movilidad en el barrio con el fin de dar solución a las principales necesidades del sector.



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 033 del 26 de Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio San Jorge del Municipio de Yumbo

### **ACCION DE MEJORAMIENTO.**

- Pavimentación de vía pública calle 8.
- Pavimentación de vía pública carrera 18b.
- Pavimentación de vía pública carera 18c.
- Generar continuidad sobre la carrera 18c desembotellando zona con poca conectividad con su entorno.
- Ampliación de vía calle 8b para dar capacidad vehicular, mejorando la conexión del sector.
- Coordinación con autoridades nacionales respondiendo a la seguridad peatonal en el paso de la transversal 10 con carrera 19.

### **ARTICULO 23°. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PUBLICOS.**

#### **OBJETIVO:**

- Optimizar la prestación de los servicios públicos domiciliarios en las zonas del barrio que lo requieran.

### **ACCION DE MEJORAMIENTO**

- Generar seguimiento a calle 8 entre carrera 19 y carrera 19ª con doble tubería: alcantarillado y aguas lluvias.

### **ARTICULO 24°. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO.**

#### **OBJETIVOS:**

- Facilitar la definición de espacio público efectivo tales como parque y/o plazas, zonas verdes, dentro del barrio San Jorge, los cuales se articulen a la propuesta general del asentamiento y permitan la identificación de un borde/limite barrial.



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 033 del 26 de Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio San Jorge del Municipio de Yumbo

### **ACCIONES DE MEJORAMIENTO.**

- Ampliación de vía calle 8B mejorando la espacialidad del lugar.
- Ampliación de vía carrera 19A mejorando la espacialidad del lugar.
- Diseño y adecuación de espacio público efectivo en la Calle 8, remate de la carrera 18c.

### **ARTICULO 25°. SISTEMA ESTRUCTURANTE EQUIPAMIENTOS.**

#### **OBJETIVOS:**

- Adecuar y optimizar los espacios destinados al bienestar social y comunitario que hacen parte del barrio San Jorge.

### **ACCIONES DE MEJORAMIENTO.**

- Adecuación y mejoramiento del polideportivo del barrio.
- Adecuación y mejoramiento del centro comunitario del barrio.

### **ARTICULO 26°. VIVIENDA**

#### **OBJETIVOS:**

- Promover el derecho a una vivienda digna a partir de diferentes acciones previstas en el contenido de esta resolución y del el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Desarrollo Municipal de manera que se eleve la calidad de vida de la población mediante el mejoramiento de sus condiciones de hábitat.
- Propender por la titulación y legalización de los predios propiedad del Municipio de Yumbo que cumplan con los requisitos y procedimientos establecidos en la reglamentación vigente, así como las negociaciones para adquirir los predios de mayor extensión de propiedad de particulares, para su futura titulación y legalización.

### **ACCION DE MEJORAMIENTO**

- Impulsar planes de mejoramiento de vivienda para el barrio.



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 033 del 26 de Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio San Jorge del Municipio de Yumbo

## TITULO V PROGRAMA DE EJECUCION

### GESTION DE LA LEGALIZACION URBANA

**ARTICULO 27°. GESTION DE LA LEGALIZACION URBANISTICA.** La formulación y presentación de esta Resolución de Legalización y Regularización Urbanística es de iniciativa pública.

**ARTICULO 28°. FORMA DE GESTION.** La ejecución de los proyectos de las acciones de mejoramiento acordados en la presente resolución, se adelanta por medio de la construcción colectiva y la corresponsabilidad con el fin de articular esfuerzos y recursos para la ejecución de las acciones concertadas ajustados a la norma, estudios técnicos, soportes presupuestales y demás pertinentes que se concreten para su desarrollo.

#### **OBJETIVO:**

Acompañar la consolidación de las acciones de mejoramiento barrial contempladas en la resolución de legalización del barrio San Jorge, por medio de la construcción colectiva y la corresponsabilidad de los actores tanto del ámbito público como del ámbito privado y la comunidad en general; con el fin de articular esfuerzos y recursos para la ejecución de las acciones concertadas.

**ARTICULO 29°. CUADRO DE PROYECTOS.** Los siguientes son los proyectos que acompañan esta resolución.

TIPO	NOMBRE	DESCRIPCION PROYECTO
<b>RECUPERACION Y PROTECCION AMBIENTAL</b>	Siembra de árboles sobre carrera 19ª mejorando condiciones peatonales (sombra y mitigación de radicación solar), dadas las jerarquías proyectadas.	Estas acciones se plantean como parte de los proyectos de mejoramiento de los espacios existentes en el barrio San Jorge, en los cuales se identifican zonas de importante impacto ambiental, y de potencial intervención para mejorar
	Siembra de árboles sobre calle 8 mejorando	



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 033 del 26 de Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio San Jorge del Municipio de Yumbo

	<p>condiciones peatonales (sombra y mitigación de radicación solar), dadas las jerarquías proyectadas.</p> <p>Siembra de árboles sobre calle 8b mejorando condiciones peatonales (sombra y mitigación de radicación solar), dadas las jerarquías proyectadas.</p>	<p>la calidad del aire y las condiciones de movilidad en el barrio.</p>
<p><b>VIAS E INFRAESTRUCTU RA VIAL</b></p>	<p>Pavimentación de vía pública calle 8.</p> <p>Pavimentación de vía pública carrera 18b.</p> <p>Pavimentación de vía pública carera 18c.</p> <p>Generar continuidad sobre la carrera 18c desembotellando zona con poca conectividad con su entorno.</p> <p>Ampliación de vía calle 8b para dar capacidad vehicular, mejorando la conexión del sector.</p> <p>Coordinación con autoridades nacionales respondiendo a la seguridad peatonal en el paso de la transversal 10 con carrera 19.</p>	<p>Estos proyectos se establecen como parte del mejoramiento de la malla vial existente en el barrio, y tiene como objetivo generar movilidad y adecuar las zonas por las cuales transitan los habitantes de San Jorge, generando además, vías más amplias y con capacidad para el tránsito de vehículos continuamente con el fin de garantizar la conectividad no sólo entre vías del mismo barrio, sino con otras vías del municipio.</p>



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 033 del 26 de Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio San Jorge del Municipio de Yumbo

<p><b>SERVICIOS PUBLICOS</b></p>	<p>Generar seguimiento a calle 8 entre carrera 19 y carrera 19<sup>a</sup> con doble tubería:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Alcantarillado</li> <li>2. Aguas Iluvias</li> </ol>	<p>Mejorar las condiciones en la prestación de los servicios públicos domiciliarios.</p>
<p><b>ESPACIO PUBLICO</b></p>	<p>Ampliación de vía calle 8B mejorando la espacialidad del lugar.</p> <p>Ampliación de vía carrera 19A mejorando la espacialidad del lugar.</p> <p>Diseño y adecuación de espacio público efectivo en la Calle 8, remate de la carrera 18c.</p>	<p>Generar espacios públicos efectivos con el fin de mejorar no sólo paisajísticamente el barrio San Jorge, sino para generar zonas de uso público que conecten los diferentes sistemas de modo funcional en pro de aportar a la apropiación de los espacios por parte de la comunidad.</p>
<p><b>EQUIPAMIENTO</b></p>	<p>Adecuación y mejoramiento del polideportivo del barrio.</p> <p>Adecuación y mejoramiento del centro comunitario del barrio.</p>	<p>Posibilitar el disfrute de actividades deportivas, culturales y comunitarias, además de fomentar la convivencia por medio del mejoramiento y adecuación de los espacios de uso comunitario.</p>
<p><b>VIVIENDA AREA RESIDENCIAL</b></p>	<p>Impulsar planes de mejoramiento de vivienda para el barrio.</p>	<p>Garantizar una vivienda digna logrando un ordenamiento del territorio.</p>

**PARAGRAFO:** La ejecución de los proyectos se realizara atendiendo las prioridades establecidas en cada Plan de Desarrollo y las metas previstas por



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 033 del 26 de Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio San Jorge del Municipio de Yumbo

cada Administración y debe supeditarse a las directrices y modalidades de intervención previstas en el tratamiento de mejoramiento integral del Municipio.

**ARTICULO 30°. VIGENCIA DEL PROYECTO DE LEGALIZACION.** El Plazo de ejecución de la presente Resolución de Legalización tiene vigencia en la parte Normativa de 24 meses, prorrogables por 12 meses más, para construcciones nuevas y para cuando se produzcan procedimientos contemplados en los marcos legales correspondientes para su modificación conforme a lo establecido en el Decreto 1469 de 2010 en su artículo 47, título “Vigencia de las licencias”. A las construcciones ya levantadas antes de empezar la vigencia de esta resolución, se le respetaran los derechos adquiridos hasta que se realicen modificaciones estructurales o arquitectónicas, lo cual obliga a acogerse a las normas establecidas en esta Resolución y a toda legislación Colombiana vigente que aplique.

Las Normas aquí contenidas conservaran su vigencia al vencimiento del plazo si no se modifica de manera expresa el contenido del mismo.

**PARAGRAFO 1:** En caso de solicitarse la modificación o ajuste al proyecto de Legalización Urbanística, los interesados deberán presentar memoria justificativa indicando las modificaciones que se pretenden realizar.

**PARAGRAFO 2:** El Departamento Administrativo de Planeación e Informática del Municipio de Yumbo previa comprobación de la situación, decidirá si se efectúa un ajuste general del proyecto o si solo se amerita la modificación a un sector especial de la intervención.

**ARTICULO 31° VIGENCIA DE LOS PROGRAMAS E INVERSION.** El plazo de ejecución de los proyectos establecidos en la presente Resolución de Legalización Urbana está sujeta a las normas, estudios técnicos, soportes presupuestales y teniendo en cuenta las metas de los Planes de Desarrollo Municipal previstos para cada Administración.

**ARTICULO 32°. ANUNCIO DE LOS PROYECTOS.** Para efectos de lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, a partir de la publicación de la presente Resolución se entiende anunciados los proyectos listados en el artículo 29 de esta Resolución.

**ARTICULO 33°. VIA GUBERNATIVA.** Al tenor del artículo 131 del Decreto Nacional N° 564 de 2006, contra el presente acto administrativo procede el Recurso de Reposición en la forma y términos establecidos por el Código Contencioso Administrativo, artículo 76, modificado por la ley 1437 de 2011.



RESOLUCIÓN No. 104 02 02 033 del 26 de Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio San Jorge del Municipio de Yumbo

**ARTICULO 34° VIGENCIA Y DEROGATORIAS.** La presente Resolución rige a partir de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

**PUBLIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

Dada en Yumbo Valle a los veintiséis (26) días del mes de Noviembre de 2015.



CARLOS ARTURO MONTOYA MURGUEITIO

DIRECTOR  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN E INFORMATICA

P/E Equipo de Regularización y Legalización Urbanística