ANÁLISIS TÉCNICO JURÍDICO DE PREDIOS QUE HACEN PARTE DE PARQUES METROPOLITANOS. – PARQUE DEL AGUA FASE I Y II



Plano de Localización General Parques Metropolitanos

Bucaramanga, Diciembre de 2022

ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA
BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - GIRÓN - PIEDECUESTA

FECHA: 28-10-2022

1. **NOMBRE DEL PARQUE:** Parque del Agua Fase I y II

2. **ESTADO DEL PARQUE:** Construido

3. **INFORMACIÓN GENERAL:** Localizado en el costado norte del área metropolitana de Bucaramanga, hacia la salida a Cúcuta, ubicado en la Carrera 32 #30A-51. El Parque del Agua se encuentra desarrollado, en un predio del Acueducto. La primera etapa ya está construida y al servicio de la comunidad. Cuenta con una importante riqueza en su flora y en su fauna, lo cual va a mejorar la oferta de servicios ambientales, especialmente a la población asentada en la Comuna 14 de Bucaramanga, contribuyendo así al incremento del espacio público efectivo, y en general al mejoramiento de la calidad de vida de la población metropolitana.

4. **LÍMITES:** Por el Norte: Colindando con la vía a Cúcuta y con el Batallón de la Quinta Brigada Por el Este colindando con el Barrio Alpes. Por el Oeste colindado con la carrera 34. Por el Sur colindado con el Barrio Alpes y con el Barrio Álvarez

5. **COORDENADAS: Norte:** Latitud 7° 7'51.69"N - Longitud 73° 6'34.76"O **Este**: Latitud 7° 7'48.03"N Longitud 73° 6'30.72"O **Sur:** Latitud 7° 7'46.97"N - Longitud 73° 6'34.15"O **Oeste:** Latitud 7° 7'49.01"N - Longitud 73° 6'37.52"O

6. **BARRIOS QUE COLINDAN:** Los Barrios que colindan con el Parque del Agua Fase I y II son los Barrios Alpes y el Barrio Álvarez

7. **CARTOGRAFÍA PREDIOS QUE PERTENECEN AL PARQUE:** Según polígono registrado en el Acuerdo Metropolitano 005 del 31 de Mayo de 2016 y realizado el cruce con la cartografía de la carta catastral del Municipio de Bucaramanga aparecen 3 predios conformando el parque, identificados así: 68001010200000169000100000000, 68001010200000169006100000000,68001010200000169006200000000; Sin embargo de acuerdo a la visita de campo efectuado se evidencia que el Parque del Agua Fase I y Fase II se encuentra construido sobre un solo predio identificado de la siguiente manera:

MUNICIPIO	No PREDIAL	FOLIO No.	PROPIETARIO	ÁREA
Bucaramanga	68001010200000169000100000000	300-934	COMPAÑIA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P.	58.184 M2

8. **ANÁLISIS JURÍDICO:** Según lo establecido en el artículo No 21. CRITERIOS PARA LA CONFORMACIÓN Y MANEJO DE LOS PARQUES METROPOLITANOS. del Acuerdo Metropolitano 005 del 31 de Mayo de 2016 según lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 388 de 1.997, y de la estructura metropolitana territorial definida en el este Acuerdo dentro de las zonas destinadas a conformar el sistema de parques metropolitanos, se encuentran el Parque del Agua Fase I y Fase II con la siguiente información:

PM	NOMBRE	AREA APROX. (HA)	TIPO
32	Parque del 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
36	Parque de La Familia	7,85	Parque
37	Jardín Botánico Eloy Valenzuela	10,95	Parque
38	Parque Temático – Contemplativo de Piedecuesta	1,68	Parque

Imagen No. 1 Cuadro inserto del Artículo No. 21 del Acuerdo Metropolitano 005 del 31 de Mayo de 2016

9. ESTUDIO DE TÍTULOS: Actualmente el predio donde se encuentra construido el Parque del Agua Fase I y Fase II, se identifica con la cédula catastral 68001010200000169000 1000000000 y con el folio de matrícula 300 - 934 cuyo titular de dominio del predio pertenece al Acueducto Metropolitano de Bucaramanga S.A. E.S.P

9.1) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

9.2) DATOS PARA LA IDENTIFICACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

9.3) NOMENCLATURA: MORRORICO KILOMETRO 1 CARRETERA PAMPLONA

9.4) MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300 -934

9.5) APERTURA DEL FOLIO: 23/11/1989

9.6) ÁREA INSCRITA EN TÍTULOS: 58.184 Metros Cuadrados

9.7) ACTOS JURÍDICOS: Limitaciones, gravámenes, medidas cautelares

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 28-11-1979 Radicación: 22811 Doc: ESCRITURA 1619 DEL 1979-11-23 00:00:00 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: $6.544.800 ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA (GRAVAMEN) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto) DE: COMPA\IA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A. X A: FONDO NACIONAL DE PROYECTOS DE DESARROLLO "FONADE

9.8) CABIDA Y LINDEROS INSCRITOS:

GENERALES: ANOTACION: Nro 1 Fecha: 12-11-1951 Radicación: Doc: ESCRITURA 3470 DEL 1951-11-06 00:00:00 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: $0 ESPECIFICACION: 110 PROTOCOLIZACION CONSTRUCCION (MODO DE ADQUISICION) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto) A: COMPA\IA DEL ACUEDUCTO DE BUCARAMANGA S.A. X

8.9) TIPO DE INMUEBLE: Urbano

9.10) DESCRIPCIÓN DEL TRACTO SUCESIVO A 20 AÑOS

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 12-11-1951 Radicación: Doc: ESCRITURA 3470 DEL 1951-11-06 00:00:00 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: $0 ESPECIFICACION: 110 PROTOCOLIZACION CONSTRUCCION (MODO DE ADQUISICION) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto) A: COMPA\IA DEL ACUEDUCTO DE BUCARAMANGA S.A. X

9.11) HISTORIA FÍSICA DEL INMUEBLE
Analizada la tradición del inmueble a 20 años, no se encuentra la presencia de títulos no traslaticios de dominio, que afecten la tradición del inmueble materia del presente estudio.

10. ANÁLISIS TÉCNICO:

10.1) REVISIÓN BASE CATASTRAL DE LOS PREDIOS QUE CONFORMAN EL PARQUE: El análisis que se presenta a continuación se basa en la condición catastral actual de los predios que registra nuestra Base de Datos Vs. la condición de estos en documentos legales es decir certificados de libertad-tradición

Según polígono registrado en el Acuerdo Metropolitano 005 del 31 de Mayo de 2016 registra un área de 2,6 Has y realizado el cruce con la cartografía de la carta catastral del Municipio de Bucaramanga aparecen 3 predios conformando el parque; con una área estipulada cartográficamente de 3,62 Has. conformadas por los siguientes predios

MUNICIPIO	No PREDIAL	FOLIO No.	PROPIETARIO
Bucaramanga	68001010200000169000100000000	300-934	COMPAÑIA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P.

Bucaramanga	68001010200000169006100000000	300-24135	ASTRID ELIANA NAVARRO URON- Es una casa de un Particular
Bucaramanga	68001010200000169006200000000		VICTOR JULIO CABEZA BAUTISTA – Es una casa de un particular

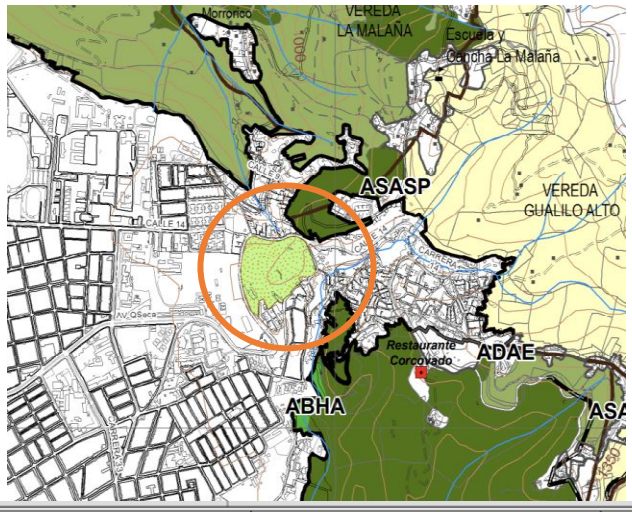
Sin embargo, de acuerdo a la visita de campo efectuado se evidencia que el Parque del Agua Fase I y Fase II se encuentra construido sobre un solo predio con un área de 3,59 Has se identifica con la cédula catastral 68001010200000169000 1000000000 y con el folio de matrícula 300 - 934 cuyo titular de dominio del predio pertenece al Acueducto Metropolitano de Bucaramanga S.A. E.S.P

Por lo tanto, se presenta una diferencia de 0.99 Has entre el polígono cartográfico estipulado en el Acuerdo Metropolitano 005 del 31 de Mayo de 2016 y los construido realmente del Parque. Área que debe incorporase dentro del parque, por lo tanto, se debe hacer un alcance al Acuerdo Metropolitano 005 del 31 de Mayo de 2016, para que el Parque del Agua fase I y Fase II quede conformada con un área de 3,59Has

10.2) REVISIÓN NORMATIVA DE LOS PREDIOS QUE CONFORMAN EL PARQUE:

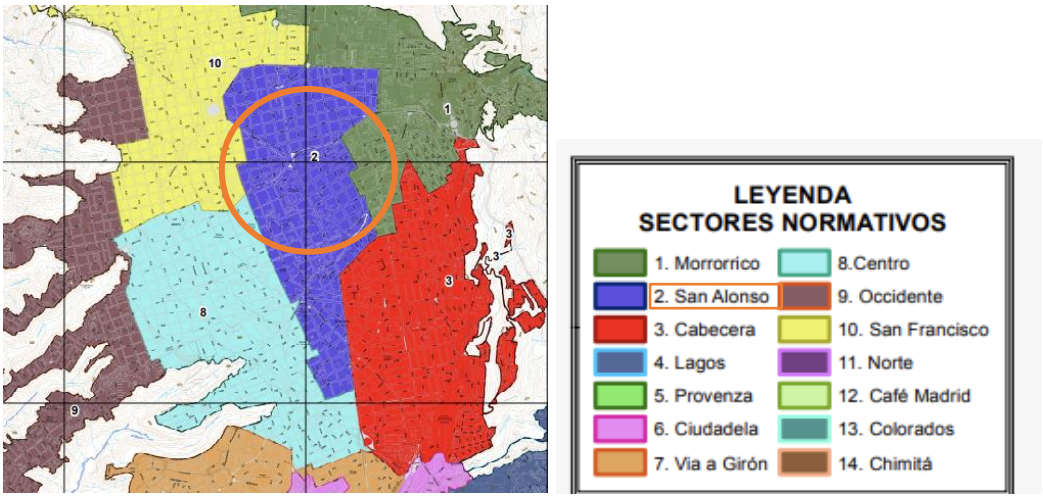
INFORMACIÓN SEGÚN POT VIGENTE: Acuerdo 011 del 21 Mayo de 2014
SECTOR NORMATIVO: Sector Urbano - Morrorico
Tratamiento: Consolidación Urbana – Residencial
Actividad: Parque

Teniendo en cuenta la información depurada los predios que conformaran el parque son los siguientes: Estos predios según el POT del municipio (Acuerdo No. 011 de 2.014) presentan las siguientes condiciones normativas: Según el Plano G-4 Estructura Ecológica Principal de Municipio (Acuerdo No. 011 de 2.014)

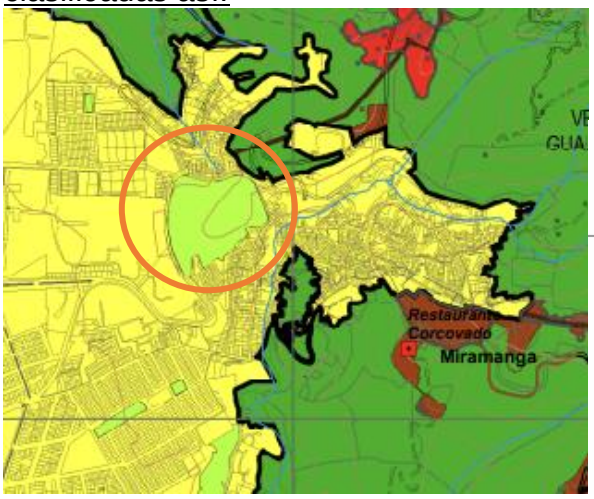


	Categorías	Zonas	Áreas (Ha)	Simbolo
Estructura Ecológica Principal	SINAP - Distrito Regional de Manejo Integrado (D.R.M.I.) **(3028,35 Ha)**	Preservación	2090,38	
		Restauración	309,14	
		Uso Sostenible	511,37	
		General de Uso Publico	117,46	
	Áreas de Especial Importancia Ecosistémica **(3588,64 Ha)**	Zonas de Bosques Húmedos	2900,49	
		Áreas con Tendencia a la Aridez	320,41	
		Área Forestal Protectora	96,59	
		Área Abastecedora de Acueductos	254,05	
		Áreas de naciemiento de aguas y Rondas Hidricas	17,1	
	Áreas de Articulación y Encuentro	Parques Metropolitanos	312,14	

El parque del agua fase I y fase II se encuentra dentro del sector normativo Sector 2



SUELO URBANO: Plano No. G-2 (POT del municipio) Categoría del Suelo. Suelo de Protección, las porciones de los predios que conforman el Parque se encuentran clasificadas así:



CATEGORIAS DE SUELO MUNICIPAL

Suelo	Categoria		Simbolo	Áreas (Ha)
Urbano	Protección			408,33
	Urbano			2918,69
Rural	Protección			6491,68
	Producción			5064,57
	Desarrollo Restringido	Suburbano		17,69
		Vivienda Campestre		142,27
		Areas para Equipamientos		
Expansión	Expansión	Expansión		168,49

11. ASPECTOS BIOFÍSICOS

11.1) CLIMA: 959 m s. n. m. El clima es cálido, mientras que en las zonas con mayor altitud el clima es templado. Presenta una temperatura promedio según el IDEAM de 23ºC y una máxima de 30ºC, con presencia de temporadas secas y de lluvia a lo largo del transcurso del año.

11.2) GEOLOGÍA: La mayoría de afloramientos del Neis de Bucaramanga se encuentran parcialmente saprolitizados, en estado de meteorización entre moderada y alta. Esta unidad litológica, en especial dentro de una franja aproximada de unos 500 metros paralela al sistema de fallas Bucaramanga-Santa Marta, se presenta intensamente fracturada y es altamente susceptible a fenomenos de remoción en masa que involucran saprolito y fragmentos de roca de tamaño diverso. Los desprendimientos ocurren en las laderas o cortes de talud y la roca superficial descompuesta es variable en espesor, con un promedio entre 3 y 8 metros.

11.3) SUELOS: conglomerado no compacto, areniscas, la meseta de Bucaramanga presenta relieve plana alígeramente inclinado, y está limitada por escarpes; los vallecitos intermontanos son geoformas alargadas y están constituidos por aluviones moderadamente gruesos.

11.4) HIDROLOGÍA: no hay fuente de agua específica

12. ASPECTOS BIÓTICOS

12.1) FLORA: Datos de las especies de la Cobertura Vegetal

No	NOMBRE COMUN	NOMBRE CIENTIFICO	FAMILIA
1	*Guadua*	*(Guadua angustifolia)*	*Poaceae*
2	*Guayacán rosado*	*(Tabebuia rosea)*	*Bignoniaceae*
3	*Búcaros*	*(erythina fusca)*	*Fabaceae*
4	*Bambues*	*(Bambusa Vulgaris)*	*Poaceae*
5	*Caracolí*	*(Anacardium excelsum)*	*Anacardiaceae*
6	*Ficus*	*(Ficus benjamina)*	*Moraceae*
7	*Samán*	*(Samanea Saman)*	*Fabaceae*
8	*Oiti*	*(Licania tomentosa)*	*Chrysobalanaceae*
9	*Balso*	*(Ochroma pyramidale)*	*Malvaceae*
10	*Caucho*	*(Ficus sp)*	*Moraceae*
11	*Cedro*	*(Cedrela odorata)*	*Meliaceae*
12	*Ficus*	*(Ficus sp)*	*Moraceae*
13	*Higuerón*	*(Ficus insipida)*	*Moraceae*
14	*Abarco*	*(Caryniana piryformes)*	*lecythidaceae*
15	*Matarratón*	*(Gliricidia sepium)*	*Fabaceae*
16	*Oiti*	*(Licania tomentosa)*	*Chrysobalanaceae*
17	*Yarumo*	*(Cecropia sp)*	*Urticaceae*
18	*Ceiba*	*(Ceiba pentandra)*	*Malvaceae*

IDENTIFICACIÓN DE ÁRBOLES Y ARBUSTOS REPRESENTATIVOS

12.2) FAUNA
Ardillas, aves, armadillos y otras simpáticas mascotas.

13. USOS DE LOS RECURSOS NATURALES

13.1) Fuentes Hídricas: Quebrada agua Blanca

13.2) Coberturas y uso actual del suelo: Zona de Vida Bosque Seco Basal Tropical 0 —1.000 msnm (Bs — T):

14. ASPECTOS SOCIOECONOMICOS

14.1) Fortalezas, Debilidades, Amenazas, Oportunidades

DEBILIDADES	OPORTUNIDADES
• Hurtos a transeúntes • Ausencia de Vigilancia y zonas no construidas del parque	• Las plazoletas son espacios de esparcimiento infantiles donde los niños y niñas puedan

• Parque privado las zonas construidas • Falta de señalización que muestre la delimitación de las zonas del parque • El parque se encuentra cerrado al público en general, por tanto, tiene horarios específicos para que los miembros de la comunidad puedan disfrutar, no pueden realizar actividades en horas de la noche, si no se encuentra el guardia de seguridad y hacen el pago de la entrada a la zona construida •	disfrutar de actividades lúdicas, recreativas constantemente, así como las instituciones educativas cercanas. • Realizar senderos en las zonas no construidas que puedan ser disfrutadas por la comunidad. • Espacios con dotación para realizar actividades deportivas. • Lugares para la disposición de basuras. • Aprovechamiento del parque en cuanto a la educación de niños, niñas y adolescentes en el cuidado del medio ambiente y preservación de espacios saludables a través de las instituciones educativas aledañas al sector donde se motive, sensibilicé y realicen actividades en pro del cuidado del medio ambiente.
FORTALEZAS	**AMENAZAS**
• El parque es reconocido por la comunidad y los visitantes externos del área metropolitana • Tiene actividades navideñas todos los años lo que hace que tenga un auto sostenimiento	• Al ser privado el área ya construida es de difícil acceso para la comunidad aledaña pueda disfrutar del lugar • Invasión por extranjeros que están de tránsito por la ciudad

14.2) Rango etario que hace mayor uso del parque: De las encuestas realizadas se puede concluir que las personas que frecuentan el parque son jóvenes dado que el 67 % está en edad de 23 a 35 años, el 33% menos de 18 años, los adultos y personas mayores poco frecuenta esta zona.

14.3) Contexto socioeconómico del entorno: El parque Fase del Agua I y II se encuentra entre un entorno residencial que es conformado por los Barrios Alpes, Álvarez, por tanto, en el sector residencial cuenta con sector informal de la comunidad con varios negocios donde observan tiendas, misceláneas, papelerías, droguerías y negocios de comidas. Todas estas prácticas en su mayoría en el marco de la economía informal. Asimismo, se puede encontrar varias casetas informales frente a la entrada principal del parque con ventas de comidas, bebidas,

entre otras especialmente en los meses de noviembre, diciembre y enero y cuando se programan eventos en la fase que se encuentra construida.

14.4) Instituciones educativas aledañas: Aledaño al perímetro del Parque del Agua Fase I y Fase II se encuentra el Colegio Liceo Patria, el Colegio Militar General Santander y a menos de 1 kilómetro queda el Colegio Santa Teresita

14.5) Actividades económicas generadas como ofertas de empleo: En el parque se desarrollan actividades culturales, turísticas, y alrededor de él se desarrollan actividades comerciales informales desarrolladas por los vendedores ambulantes ubicados a la entrada del Parque del Agua.

Durante el mes de Diciembre en el Parque del Agua se desarrollan las actividades de los alumbrados navideños

14.6) Descripción del parque y Ambiente Construido:

Dentro del Parque se cuenta con la construcción de senderos ceremoniales indígenas, enfatizando el aprovechamiento de réplicas de la cultura precolombina Agustiniana. el Parque del Agua: es casi un semicírculo, con la cara curva hacia la avenida del sector norte.

Otro aspecto importante del Parque es que dentro de él se encuentran ubicadas la sede Administrativa y Comercial del Acueducto Metropolitano de Bucaramanga, con lo cual, además de brindarle confort, comodidad y bienestar a los trabajadores, permite mantener un contacto permanente con los usuarios, quienes a la hora de acercarse a las instalaciones necesariamente se relacionan con el Parque del Agua.

Aprovechando uno de sus antiguos edificios, el Parque del Agua tiene previsto organizar, a corto plazo, un Museo del Agua, donde se recopilarán los materiales gráfico y bibliográfico, así como las primeras máquinas y tanques que le permiten a la comunidad recordar los orígenes e historia de nuestra Empresa de servicio público.

Recorrer este escenario les permite a muchos disfrutar de los caminos de gravilla terapéuticos que estimulan la circulación sanguínea, las siete piedras de gran tamaño que cuidan el lugar, las palmas y los senderos cubiertos por bambú; es decir, es una buena opción para contemplar un ambiente natural, escuchar los sonidos del agua, relajarse y compartir en familia

Durante el mes de Diciembre en el Parque del Agua se desarrollan las actividades de los alumbrados navideños

14.7) Patrimonio y valores Históricos y/o Culturales: El parque del Agua Fase I y Fase II está catalogado como un parque turístico y ecológico

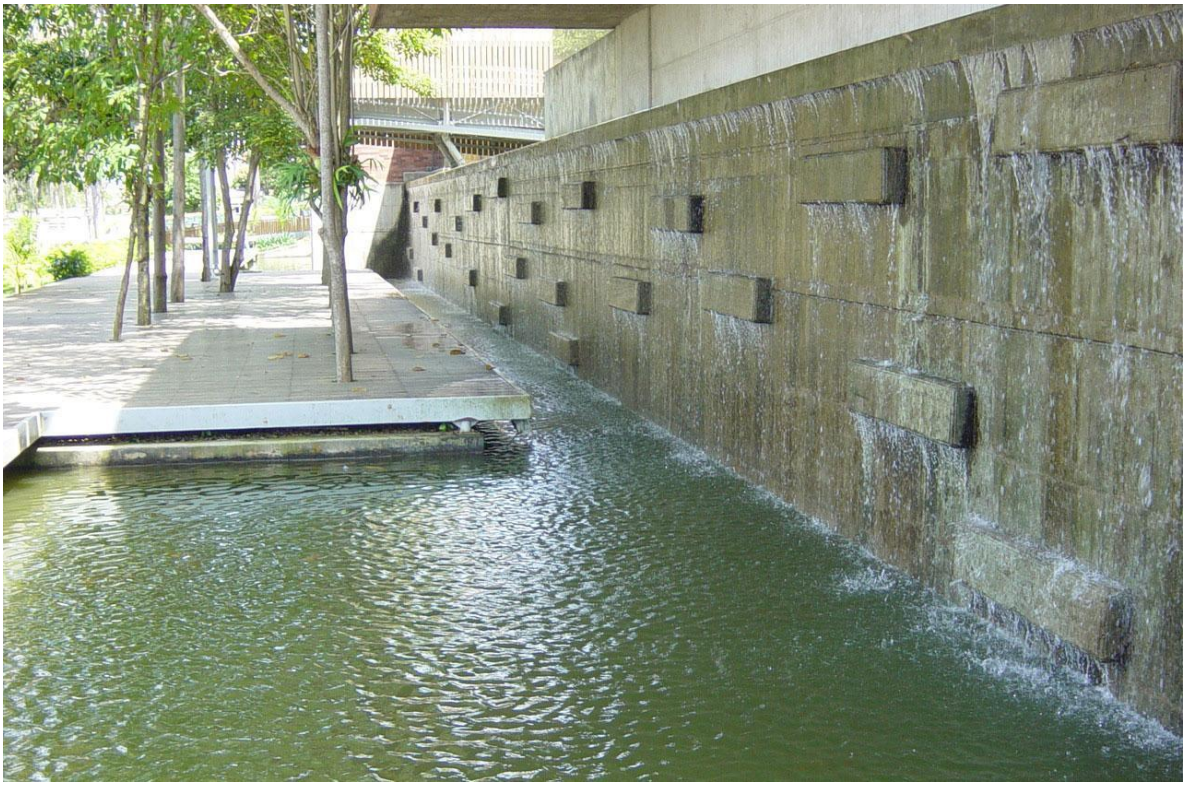
14.8) Servicios Públicos: Agua: El servicio del Agua es suministrado por el Acueducto Metropolitano de Bucaramanga, **Alcantarillado :** Urbano operado por la Empresa Municipal de Aseo, Alcantarillado. **Luz:** Red eléctrica urbana operada por la Electrificadora de Santander. **Gas:** Servicio Urbano Operado la empresa Vantti

15. RECORRIDO DE CAMPO REALIZADO

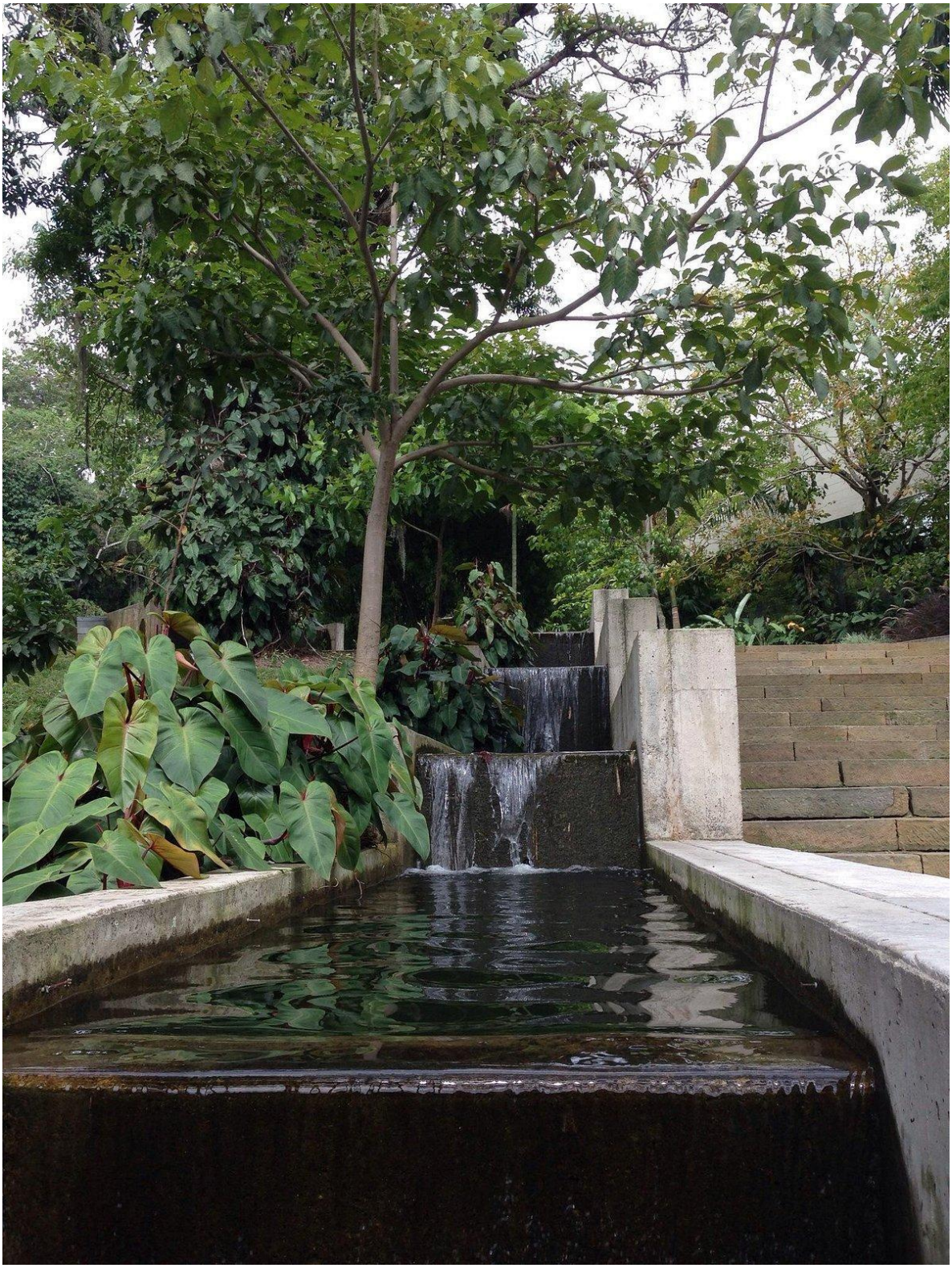


16. REGISTRO FOTOGRÁFICO DE CAMPO REALIZADO





















17 CONCLUSIONES SOCIALES: Las características contextuales del parque Del Agua Fase I y II es necesario proyectar nuevas estrategias para la vinculación y uso por parte de la comunidades cercanas del escenario natural, como alternativa para mitigar las diferentes situaciones anómalas que alteran el bienestar social de los barrios colindantes.

18 CONCLUSIONES TECNICO JURIDICAS:
De acuerdo a lo observado se presenta una diferencia de 0.99 Has entre el polígono cartográfico estipulado en el Acuerdo Metropolitano 005 del 31 de Mayo de 2016 y los construido realmente del Parque. Área que debe incorporarse dentro del parque, por lo tanto, se debe hacer un alcance al Acuerdo Metropolitano 005 del 31 de Mayo de 2016, para que el Parque del Agua fase I y Fase II quede conformada con un área de 3,59Has.

19 CONCLUSIONES AMBIENTALES: Se debe preservar el arbolado existente, implementar planes de control fitosanitario y mecánico, protección de la fauna vulnerable existente y reposición de árboles con mortalidad o tendencia al volcamiento.

20. URBANÍSTICA

Según polígono registrado en el Acuerdo Metropolitano 005 del 31 de Mayo de 2016 registra un área de 2,6 Has y realizado el cruce con la cartografía de la carta catastral del Municipio de Bucaramanga aparecen 3 predios conformando el parque; con una área estipulada cartográficamente de 3,62 Has.

Sin embargo, de acuerdo a la visita de campo efectuado se evidencia que el Parque del Agua Fase I y Fase II se encuentra construido sobre un solo predio con un área de 3,59 Has se identifica con la cédula catastral 68001010200000169000 1000000000 y con el folio de matrícula 300 - 934 cuyo titular de dominio del predio pertenece al Acueducto Metropolitano de Bucaramanga S.A. E.S.P