# ANÁLISIS TÉCNICO JURÍDICO DE PREDIOS QUE HACEN PARTE DE PARQUES METROPOLITANOS. – PARQUE DEL AGUA FASE III




## Plano de Localización General Parques Metropolitanos

Bucaramanga, Diciembre de 2022



ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA
BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - GIRÓN - PIEDECUESTA

**FECHA:** 05-11-2022

1. **NOMBRE DEL PARQUE:** Parque del Agua Fase III

2. **ESTADO DEL PARQUE:** Proyectado

3. **INFORMACIÓN GENERAL** Localizado entre el actual parque Del Agua y el Cerro de Morrorico, del municipio de Bucaramanga, hacia la salida a Cúcuta, ubicado sobre la vía que conduce de Bucaramanga a Cúcuta. El Parque del Agua Fase III se encuentra proyectado sobre un predio que pertenece al Acueducto Metropolitano de Bucaramanga, Su principal objetivo es permitir una interconexión territorial directa, que favorece la integración ecosistémica y funcional de espacios que no solo van a contribuir a la dotación de nuevas áreas para la recreación y el esparcimiento, sino que también dan la posibilidad de realizar recorridos y desplazamientos peatonales desde los barrios de la señalada Comuna 14, hasta la meseta de Bucaramanga.

4. **LÍMITES:** Por el Norte: Colindando con la vía a Cúcuta y lindando con el Barrio Morrorico Por el Este colindando con el Condominio Aquarium y El condominio de Bosques del Venado y con el Barrio el Álvarez. Por el Oeste colindado con el Barrio los pinos. Por el Sur colindado Colindando con la vía a Cúcuta y con el Parque del Agua Fase I y Fase II

5. **COORDENADAS: Norte:** Latitud 7° 7'52.39"N - Longitud 73° 6'27.39"O **Este**: Latitud 7° 7'49.09"N Longitud 73° 6'26.71"O**, Sur** Latitud 7° 7'49.58"N - Longitud 73° 6'30.56"O **Oeste:** Latitud 7° 7'53.38"N - Longitud 73° 6'30.43"O

6. **BARRIOS QUE COLINDAN:** Los Barrios que colindan con el Parque del Agua Fase III son: Barrio Álvarez, Barrio Morrorico, Condominio Aquarium, Condominio Bosques del venado, Barrio los Pinos.

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 10 predios conformando el parque; Sin embargo, de acuerdo a la visita de campo efectuado se evidencia que el Parque del Agua Fase III, se proyecta su construcción sobre un solo predio identificado de la siguiente manera:

| MUNICIPIO | No PREDIAL | FOLIO No. | PROPIETARIO | ÁREA |
|---|---|---|---|---|
| Bucaramanga | 68001010300000241000200000000 | 300-933 | COMPAÑIA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P. | No registra en títulos |

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 proyecta su construcción se identifica con la cédula catastral 68001010300000241000200000000 y con el folio de matrícula 300-933 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 -933

**9.5) APERTURA DEL FOLIO:** 21/11/1989

**9.6) ÁREA INSCRITA EN TÍTULOS:** No registra en títulos

**9.7) ACTOS JURÍDICOS**: No registra Limitaciones, gravámenes, medidas cautelares

**9.8) CABIDA Y LINDEROS INSCRITOS:**

**ANOTACION: Nro 1** Fecha: 02-04-1958 Radicación:
Doc: ESCRITURA 502 DEL 1958-02-22 00:00:00 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA
VALOR ACTO: $500
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: GOBIERNO NACIONAL
A: COMPA\IA DEL ACUEDUCTO DE BUCARAMANGA S.A X

**9.9) TIPO DE INMUEBLE:** Urbano

**9.10) DESCRIPCIÓN DEL TRACTO SUCESIVO A 20 AÑOS**

**"ANOTACION: Nro 1** Fecha: 02-04-1958 Radicación:
Doc: ESCRITURA 502 DEL 1958-02-22 00:00:00 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA
VALOR ACTO: $500
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: GOBIERNO NACIONAL
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 2,27 Has y realizado el cruce con la cartografía de la carta catastral del Municipio de Bucaramanga aparecen 10 predios conformando el parque; sin embargo de acuerdo con la verificación jurídica el parque del Agua Fase III se proyecta sobre un solo predio propiedad del Acueducto del Bucaramanga, con una área estipulada cartográficamente de 2,05 Has conformado por el siguiente predio

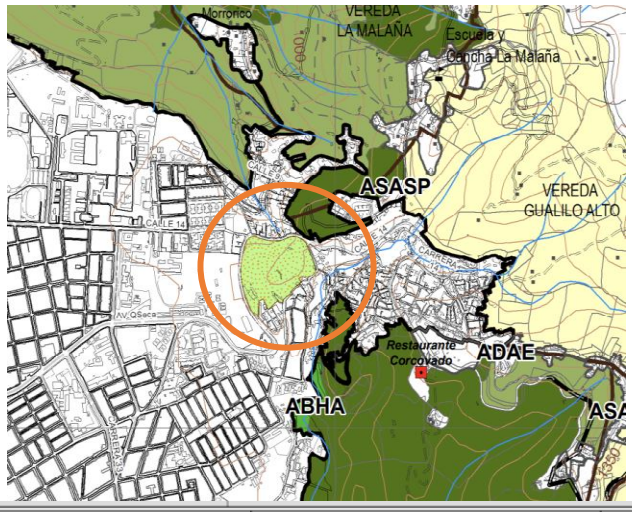
| MUNICIPIO | No PREDIAL | FOLIO No. | PROPIETARIO |
|---|---|---|---|
| Bucaramanga | 68001010200000169000100000000 | 300-933 | COMPAÑIA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P. |

Por lo tanto, se presenta una diferencia de 0.22 Has entre el polígono cartográfico estipulado en el Acuerdo Metropolitano 005 del 31 de Mayo de 2016 Área que debe descontarse del Acuerdo Metropolitano 005 del 31 de Mayo de 2016, para que el Parque del Agua Fase III quede conformado con un área de 2,05Has

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

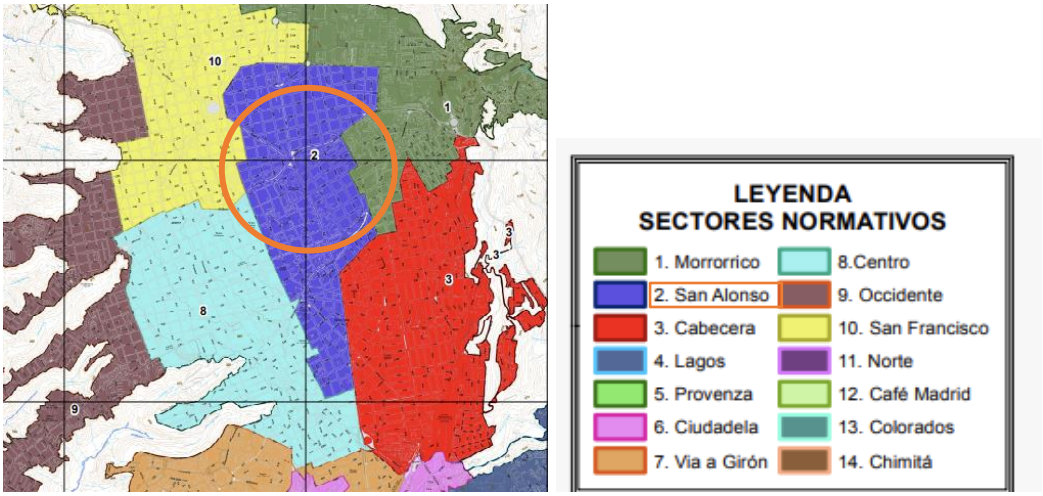
INFORMACIÓN SEGÚN POT VIGENTE: Acuerdo 011 del 21 Mayo de 2014
**SECTOR NORMATIVO**: Sector Urbano - Morrorico
**Tratamiento**: Consolidación Urbana – Residencial
**Actividad:** Parque

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)

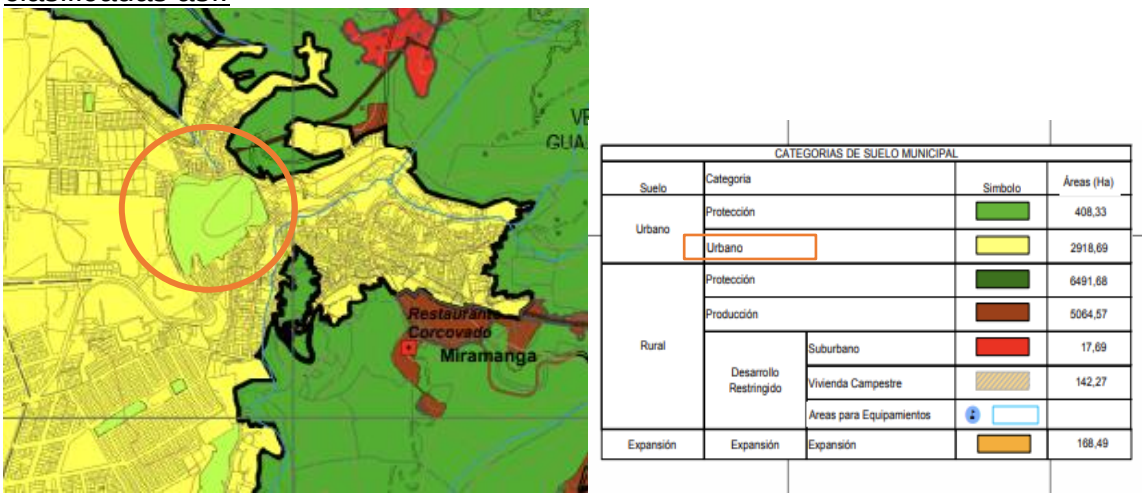



| | Categorías | Zonas | Áreas (Ha) | Simbolo |
|---|---|---|---|---|
| Estructura Ecológica Principal | SINAP - Distrito Regional de Manejo Integrado (D.R.M.I.) **(3028,35 Ha)** | Preservación | 2090,38 | |
| | | Restauración | 309,14 | |
| | | Uso Sostenible | 511,37 | |
| | | General de Uso Publico | 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:




## 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 fen6menos de remoci6n 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**: 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 quebradas especificas

## 12. ASPECTOS BIÓTICOS

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

## IDENTIFICACIÓN DE ÁRBOLES Y ARBUSTOS REPRESENTATIVOS

| 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* |

**12.2) FAUNA**- murciélagos, ardillas, roedores. Reptiles, lagartijas, iguanas, Ranas., Aves – pericos. Tórtolas

## 13. USOS DE LOS RECURSOS NATURALES

**13.1) Uso del Agua** No hay fuentes de agua especificas

**13.2) Fuentes Hídricas:** No hay fuentes de agua especificas

**13.3) Concesiones de Agua para uso residencial** No hay fuentes de agua especificas

## 14. ASPECTOS SOCIOECONOMICOS

### 14.1) Fortalezas, Debilidades, Amenazas, Oportunidades

| **DEBILIDADES** | **OPORTUNIDADES** |
|---|---|
| • Hurtos a transeúntes<br>• Ausencia de Vigilancia y zonas no construidas del parque<br>• Parque privado las zonas construidas<br>• Falta de señalización que muestre la delimitación de las zonas del parque<br>• 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<br>• | • Las plazoletas son espacios de esparcimiento infantiles donde los niños y niñas puedan disfrutar de actividades lúdicas, recreativas constantemente, así como las instituciones educativas cercanas.<br>• Realizar senderos en las zonas no construidas que puedan ser disfrutadas por la comunidad.<br>• Espacios con dotación para realizar actividades deportivas.<br>• Lugares para la disposición de basuras.<br>• 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** |

| DEBILIDADES | OPORTUNIDADES |
|---|---|
| • El parque es reconocido por la comunidad y los visitantes externos del área metropolitana<br>• 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<br>• Invasión por extranjeros que están de tránsito por la ciudad |

**14.2) Rango etario que hace mayor uso del parque** De las encuesta 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 FOTOGRAFICO DE CAMPO REALIZADO










ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA
BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - GIRÓN - PIEDECUESTA


© 2022 Google







**17. CONCLUSIONES SOCIALES:** Las características contextuales del parque Del Agua Fase III se hace necesario tener en cuenta la experiencia que se lleva en las fase I y II del parque incluyendo lecciones aprendidas y aspectos por mejorar, como también 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, asimismo es necesario tener en cuenta el componente ambiental dentro del parque ya que por su ubicación y extensión sería importante enfocar su utilización siendo amigables con el medio ambiente.

## 18. CONCLUSIONES JURÍDICAS

Actualmente el predio donde se proyecta su construcción se identifica con la cédula catastral 68001010300000241000200000000 y con el folio de matrícula 300-933 cuyo titular de dominio del predio pertenece al Acueducto Metropolitano de Bucaramanga S.A. E.S.P

Según polígono registrado en el Acuerdo Metropolitano 005 del 31 de Mayo de 2016 registra un área de 2,27 Has y realizado el cruce con la cartografía de la carta catastral del Municipio de Bucaramanga aparecen 10 predios conformando el parque; sin embargo, de acuerdo con la verificación jurídica el parque del Agua Fase III se proyecta sobre un solo predio propiedad del Acueducto de Bucaramanga

Por lo tanto, se presenta una diferencia de 0.22 Has entre el polígono cartográfico estipulado en el Acuerdo Metropolitano 005 del 31 de Mayo de 2016 Área que debe descontarse del Acuerdo Metropolitano 005 del 31 de Mayo de 2016, para que el Parque del Agua Fase III quede conformado
con un área de 2,05Has.

**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.