



ALCALDÍA DE BUCARAMANGA

Secretaría de Planeación

CIRCULAR No 007 DE 2014

Agosto 11 de 2014

DE: SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE BUCARAMANGA.

**PARA: CURADURÍA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA
CURADURÍA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA
PÚBLICO EN GENERAL**

La Secretaría de Planeación de Bucaramanga en su carácter de autoridad encargada de la interpretación de las normas urbanísticas tal y como lo prevé el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, emite esta circular sobre la aplicación de algunas de las normas urbanísticas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación, adoptado mediante el Acuerdo 011 de 2014 del Honorable Concejo Municipal:

1. Redes eléctricas.

De conformidad con lo establecido en los artículos 41 y 42 del POT y en la medida que se presenta una contradicción entre el contenido de los numerales 2 y 6 del artículo 42 y ausencia de norma específica sobre las provisionales de obra y las condiciones de las subestaciones, este despacho se permite precisar lo siguiente:

- a) Para adelantar las obras correspondientes a las actividades licenciadas, se permite que durante el proceso de construcción las redes provisionales de obra sean aéreas, siempre y cuando la postería se ubique al interior del predio. Antes de la finalización de las obras y de la solicitud del Certificado de Permiso de Ocupación, las redes deben ser soterradas y la postería retirada, en cumplimiento de lo establecido en los precitados artículos.
- b) En todos los estratos las redes deben ser subterráneas, incluyendo las nuevas redes eléctricas tanto de baja, muy baja, media tensión y redes de telecomunicaciones (telefonía, radio, televisión, transmisión de voz y datos, entre otros).
- c) En los estratos 1 y 2 se permite que los transformadores sean aéreos, mientras que en los estratos 3, 4, 5 y 6 las subestaciones deben ser subterráneas.

2. Pago de los deberes urbanísticos para provisión de espacio público.



Bucaramanga
una sola ciudad
un solo corazón

Calle 35 N° 10-43 Fase 1 Conim: 6337000
Fax: (7) 6335910 Bucaramanga
www.bucaramanga.gov.co



ALCALDÍA DE BUCARAMANGA

Secretaría de Planeación

Los artículos 192 y siguientes del Plan de Ordenamiento Territorial establecen el cumplimiento de deberes urbanísticos para la generación de espacio público, y de conformidad con lo previsto en su numeral 3 “este deber se debe cumplir mediante la adquisición de predios que conformen los parques ubicados dentro del municipio de Bucaramanga en las zonas priorizadas en este Plan y/o en las que la Secretaría de Planeación indique, o mediante el pago compensatorio de su valor al Fondo para el Espacio Público el cual será creado y reglamentado mediante Acuerdo Municipal”.

Teniendo en cuenta que las solicitudes de licencias urbanísticas que sean radicadas a partir del 28 de mayo de 2014, deben resolverse con fundamento en la norma vigente en el momento de la radicación, y que actualmente la administración municipal está adelantando el proceso de priorización de las zonas en las cuales se puede cumplir el deber urbanístico, así como la constitución del Fondo para el espacio público, donde se consignará el pago compensatorio, se hace necesario que transitoriamente, el pago de este deber se efectúe en la Tesorería Municipal. Dicha dependencia llevará el registro contable de los valores que se consignen por este concepto, los cuales serán transferidos al Fondo de espacio público, una vez se perfeccione el proceso de constitución del mismo.

3. Reloteo de predios.

De conformidad con lo previsto en el literal 3 del artículo 6 del Decreto Nacional 1469 de 2010, reloteo “Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados, de conformidad con las normas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen”.

El reloteo de predios ubicados en el área urbana se debe autorizar mediante licencia de subdivisión, no obstante, al revisar las normas del Plan de Ordenamiento Territorial se observa que para los tratamientos distintos al de desarrollo, no se definen normas específicas que permitan expedir este tipo de licencias. En este orden de ideas y con el fin de solucionar el vacío normativo, para esta Secretaría el reloteo de predios ubicados en el área urbana, salvo los que correspondan a Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico regulados por el tratamiento de conservación, debe sujetarse a la norma del POT que regula la subdivisión predial, es decir la prevista en el artículo 208 del Acuerdo 011 de 2014, además de las disposiciones contenidas en el Decreto Nacional 1469 de 2010.

El reloteo no es aplicable a los Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, en la medida que el artículo 20 del Decreto Nacional 763 de 2009, no permite la subdivisión predial dentro de las intervenciones previstas para este tipo de bienes, razón por la cual la única manera de subdividirlos es mediante el régimen de propiedad horizontal, previa aprobación del anteproyecto de intervención expedida por la autoridad que hizo la declaratoria, y la correspondiente licencia de construcción en las modalidades que le apliquen.





ALCALDÍA DE BUCARAMANGA

Secretaría de Planeación

En los procesos de loteo debe garantizarse que los predios resultantes cuenten con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y el acceso no se realice a través de zonas verdes y/o comunales.

Por último se aclara que en las licencias de subdivisión solamente se permite la división material de los predios sin que sea procedente el desarrollo de ningún tipo de obra.

4. Subdivisión rural.

El numeral 1 del artículo 6 del Decreto Nacional 1469 de 2010 regula la subdivisión rural en los siguientes términos:

"Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar –UAF–, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población."

Teniendo en cuenta lo anterior, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga definió las unidades agrícolas familiares de la siguiente manera:

"Artículo 434. Unidad Agrícola Familiar (UAF). *Se entiende por unidad agrícola familiar (UAF), un fundo de explotación agrícola, pecuaria, forestal o acuícola que depende directa y principalmente de la vinculación de la fuerza de trabajo familiar, sin perjuicio del empleo ocasional de mano de obra contratada. La extensión es la suficiente para suministrar cada año a la familia que la explote, en condiciones de eficiencia productiva*





ALCALDÍA DE BUCARAMANGA

Secretaría de Planeación

promedio, ingresos equivalentes a mil ochenta salarios mínimos legales diarios (1.080 smld).

Artículo 435. UAF Equivalente Zonal (UAFez). Indicador de productividad que mide la capacidad productiva promedio de los predios en función de su extensión y de su localización en una determinada Zona Homogénea Geoeconómica.

Para la subdivisión de predios rurales, se entenderá como unidad mínima de subdivisión predial la UAF equivalente zonal (UAFez), definida en el siguiente cuadro para cada uno de los corregimientos y veredas del Municipio de Bucaramanga. Se toma como área mínima para subdivisión la zona geoeconómica homogénea que predomine en el predio según lo establece el mapa de zonas homogéneas geoeconómicas ZHG del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Estos datos se actualizarán periódicamente y se adoptarán mediante decreto del Alcalde municipal.

Para efectos de subdivisión predial mediante el proceso de partición, los predios rurales que presenten la UAFez inferior a dos hectáreas (2 Ha), deben aplicar como unidad mínima de subdivisión dos hectáreas (2 Ha)".

Cuadro N° 96. UAF Equivalente zonal (UAFez), según zonas homogéneas geoeconómicas (ZHG).

| Departamento: | | 68 Santander |
|---------------|--------------|--------------|
| Municipio: | | Bucaramanga |
| UAFpm***: | | 7.79 ha |
| ZHG* | UAFez** (Ha) | |
| 01 | 0.1381 | |
| 02 | 0.2589 | |
| 03 | 0.4143 | |
| 19 | 0.5918 | |
| 04 | 1.7262 | |
| 05 | 2.0714 | |
| 06 | 2.5893 | |
| 07 | 3.4524 | |
| 08 | 5.1786 | |
| 09 | 6.9048 | |
| 10 | 8.2857 | |
| 11 | 10.3571 | |
| 12 | 13.8095 | |
| 13 | 17.2619 | |
| 14 | 20.7143 | |
| 15 | 25.8928 | |
| 16 | 41.4285 | |
| 17 | 69.0475 | |
| 18 | 207.1425 | |

UAF: unidad agrícola familiar.
 *ZHG: zonas homogéneas geoeconómicas (Instituto Geográfico Agustín Codazzi).
 **UAFez: UAF equivalente zonal.
 *** UAFpm: UAF promedio municipal.

De conformidad con lo anterior, las subdivisiones de predios rurales en principio deben sujetarse a las áreas anteriormente señaladas. No obstante, el artículo 6 del Decreto Nacional 1469 de





ALCALDÍA DE BUCARAMANGA

Secretaría de Planeación

2010 permite realizar subdivisiones prediales con áreas distintas, siempre y cuando se dé cumplimiento a lo previsto en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994 que dispone:

"ARTÍCULO 45. *Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:*

- a) *Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;*
- b) *Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;*
- c) *Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley;*
- d) *Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.*

La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que:

- 1. En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.*
- 2. En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado."*

Debe tenerse en cuenta que para la fecha en que se expidió la Ley 160 de 1994, no se habían expedido la Ley 388 de 1997 ni el Decreto Nacional 2181 de 2006, que crearon y reglamentaron el suelo de expansión urbana, el cual conforme lo prescribe el artículo 32 de la citada Ley 388 de 1997, está "Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social."

Por su parte el inciso segundo del artículo 29 del Decreto Nacional 2181 de 2006, señala que "Mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, en las zonas de expansión urbana solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre."





ALCALDÍA DE BUCARAMANGA

Secretaría de Planeación

En armonía con lo anterior, el Plan de Ordenamiento Territorial dispone en su artículo 19 que *"Mientras los suelos de expansión no se incorporen al perímetro urbano mediante planes parciales, se consideran suelos rurales con categorías de desarrollo o producción – grupo: áreas para desarrollo extensivo (ADE). Para todos los efectos legales y fiscales, tales como tributos, avalúos del suelo y demás, se debe tener en cuenta dicha clasificación del suelo."*

Por consiguiente, se concluye que el suelo de expansión urbana del Municipio de Bucaramanga se considera suelo rural con categoría de desarrollo o producción – grupo: áreas para desarrollo extensivo (ADE), hasta tanto no se expidan los correspondientes planes parciales. En estos suelos se pueden desarrollar los usos rurales permitidos, pero en ningún caso un predio se puede subdividir en áreas inferiores a las definidas para la unidad agrícola familiar equivalente zonal UAFez, utilizando la excepción prevista en el literal b del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, toda vez que el citado literal, señala que se permiten subdivisiones prediales inferiores a la unidad agrícola familiar, cuando se desarrollen actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola, y en este caso los suelos de expansión urbana solo tienen un uso distinto cuando a través del proceso de urbanización se incorporan como suelo urbano, lo cual se desarrolla a partir de la adopción del correspondiente plan parcial.

Respecto de las subdivisiones de predios rurales que se encuentran fuera de las zonas de expansión urbana, debe tenerse en cuenta que para aplicar la excepción contemplada en el literal b del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, los actos o contratos que se pretendan desarrollar debe sujetarse a los usos del suelo previstos para el área rural en que se ubique el predio, toda vez que de conformidad con el parágrafo 1 del artículo 380 del POT *"los usos rurales que no estén clasificados como principal, compatible o complementario, o condicionado o restringido, están prohibidos."*

Según lo ha señalado en la jurisprudencia de la Corte Constitucional, la prohibición de subdividir los predios ubicados en suelo rural por debajo de las áreas mínimas definidas para las unidades agrícolas familiares, obedece a que se quiere evitar la generación de minifundios que no le sirvan al campesino, tal y como lo señaló en la sentencia C-006-02 de 23 de enero de 2002, Magistrada Ponente Dra. Clara Inés Vargas Hernández, en la que se dijo:

"En la ley 160 de 1994 también se adoptan medidas enderezadas a impedir que la parcelación de la tierra de lugar a la proliferación de minifundios que la hagan improductiva, en desarrollo del propósito consignado en su artículo 1º en virtud del cual con la ley se pretende "Reformar la estructura social agraria por medio de procedimientos enderezados a eliminar y prevenir la inequitativa concentración de la propiedad rústica o su fraccionamiento antieconómico y dotar de tierras a los hombres y mujeres campesinos de escasos recursos mayores de 16 años que no la posean, a los minifundistas, mujeres campesinas jefes de hogar, a las comunidades indígenas y a los beneficiarios de los programas especiales que establezca el Gobierno Nacional".

Con referencia a las excepciones para subdividir los predios rurales por debajo de las áreas definidas para las unidades agrícolas familiares, en la misma sentencia se señaló que tienen por





ALCALDÍA DE BUCARAMANGA

Secretaría de Planeación

objeto que el campesino pueda desarrollar su propia vivienda y nunca adelantar procesos de parcelación para vivienda campestre, condominios o similares. Al respecto la Corte señaló lo siguiente:

"Obviamente esta norma no puede desconocer los derechos fundamentales del campesinado o trabajador agrario, tales como el de poder construir una vivienda rural digna, derecho contemplado en los artículos 51 y 64 del Ordenamiento Superior, o el de adelantar una actividad no agropecuaria en la zona en donde habita ante la imposibilidad física de poder acceder a una unidad agrícola familiar o unidad mínima de explotación agropecuaria rentable".

En este orden de ideas, el área mínima para vivienda campesina según el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, coincide con el área mínima para subdivisión predial rural que es de dos hectáreas (2 Ha.), pues si el área del predio fuera menor, se estaría permitiendo el aumento de densidad, en cuyo caso no sería vivienda rural, sino vivienda campestre, la cual debe ubicarse únicamente en los sitios demarcados por el Plan de Ordenamiento Territorial.

En cuanto a las actividades no agropecuarias, estas deben desarrollarse siguiendo los usos rurales que el POT establece y en predios con el área mínima permitida que es de dos hectáreas (2 Ha.), por lo tanto para este despacho ésta es el área mínima en que se debe autorizar la subdivisión predial en suelo rural, por fuera de la unidad agrícola familiar² equivalente zonal (UAFez).

Para el caso de subdivisiones rurales que se fundamenten en la excepción prevista en el literal a del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, en las licencias correspondientes se debe incluir una nota en la que de manera expresa se señale que "esta licencia se expide para adelantar el proceso de donación".

5. Distancias a dotacionales.

Las unidades de uso definidas en el artículo 349° del Plan de Ordenamiento Territorial, son enunciativas. Para este despacho es claro que la restricción establecida en el precitado artículo es aplicable a todos los establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas, así como los servicios de alto impacto – prostitución y actividades afines. Es decir, el predio en el que se proponga desarrollar un establecimiento con venta y consumo de bebidas alcohólicas y/o servicios de alto impacto, se debe ubicar a una distancia mayor a sesenta metros (60 m) del equipamiento o dotacional.

6. Normas para la ejecución de obras de construcción.

El parágrafo del artículo 16 del Decreto Nacional 1469 de 2010 señala que:





ALCALDÍA DE BUCARAMANGA

Secretaría de Planeación

"Parágrafo. Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia o su modificación y la expedición del acto administrativo que otorgue la licencia o autorice la modificación, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del curador o de la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias urbanísticas, el solicitante tendrá derecho a que la licencia o la modificación se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud, siempre que la misma haya sido presentada en legal y debida forma".

El artículo 15 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 1 de la Ley 902 de 2004, dispone que "Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos.". Estas normas están jerarquizadas de acuerdo con la prevalencia prevista en el citado artículo y en su contenido quedan establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación. El citado artículo clasifica las normas urbanísticas en estructurales, generales y complementarias, y define el alcance específico de cada una de ellas.

El Subtítulo 4º del título III del Plan de Ordenamiento Territorial contiene las disposiciones que regulan la ejecución de obras de construcción, que por su contenido y alcance no se pueden considerar normas urbanísticas, toda vez que como lo señala la ley, ellas tienen por objeto regular el uso, la ocupación, el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y consecuencias de las actuaciones de urbanización, parcelación y construcción, así como los derechos y obligaciones derivados de su aplicación.

En este entendido, las disposiciones contenidas en el subtítulo 4º se ocupan de regular la forma como se deben presentar técnicamente los planos de localización y topográficos que hacen parte de la solicitud de licencia, de forma tal que ellos puedan reflejar la verdadera localización espacial de los predios y sirvan de soporte para actualizar periódicamente el sistema de información geográfico (SIG) del municipio, que sirvió de base para la formulación del POT, así como las condiciones que tienen que tener en cuenta los titulares de la licencia y/o constructores responsables, para ejecutar las obras que le sean aprobadas.

De conformidad con lo anterior, las disposiciones del subtítulo 4º del título III del Plan de Ordenamiento Territorial no tienen transitoriedad, por lo cual deben aplicarse de manera inmediata e incluirse en todas las solicitudes de licencia que se resuelvan favorablemente desde la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, es decir, a partir del 28 de mayo de 2014, que corresponde al día siguiente a la fecha de publicación del Plan de Ordenamiento Territorial.

Para las licencias que fueron expedidas con anterioridad a la mencionada fecha, teniendo en cuenta que las disposiciones del subtítulo 4º regulan la ejecución de obras, es claro que al momento de adelantar las obras correspondientes a las actividades licenciadas, debe aplicarse lo establecido para la materia en el Acuerdo 011 de 2014 y corresponderá a la Secretaría de Planeación y demás entidades de control, verificar su cumplimiento.



