

DECRETO 0107 DE 2015

"POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTA EL ACUERDO N° 049 DE
ENERO 9 DE 2015"

EL ALCALDE DE BUCARAMANGA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las contenidas en los artículos 82 y 311 de la Constitución Política de Colombia, las Leyes 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, el Decreto 1504 de 1998 y el Decreto 1537 de 2012, y,

CONSIDERANDO:

1. *La nación es titular de los bienes de Uso Público por ministerio de la Ley y mandato de la Constitución. Ese Derecho real Institucional no lo podemos ubicar dentro de la propiedad privada respaldada en el artículo 58 de la Constitución, sino que es otra forma de propiedad, es un dominio público fundamentado en el artículo 63 de la Constitución, cuando establece que " Los Bienes de Uso Público son inalienables, imprescriptibles e inembargables".*
2. *Que el artículo 82 de la constitución Política señala: "Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común".*
3. *Que el Artículo 7 de la Ley 9 de 1989 dispuso: "(...) Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los Concejos, el Consejo Intendencial y las Juntas Metropolitanas. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo Plan".*
4. *Que existe la gran necesidad de solucionar la situación de bienes de uso público en zonas consolidadas que por sus características de ubicación y/o configuración no reúnen los requisitos mínimos de calidad, accesibilidad o localización.*
5. *Que mediante Acuerdo Municipal N° 044 de 2013 se institucionaliza la Política Pública de Sostenibilidad de Espacio Público Efectivo – Parques y Zonas verdes urbanas en el Municipio de Bucaramanga.*
6. *Que mediante Acuerdo Municipal N° 011 de mayo 21 de 2014, el Concejo de Bucaramanga adopto el Plan de Ordenamiento Territorial de Segunda Generación para el Municipio de Bucaramanga 2014 – 2027"; el cual en su artículo 230 estableció el porcentaje para la entrega de las Áreas de Cesión Tipo A.*

Handwritten signatures and initials:
Cruz
044
P. A. G.
A. A.

7. Que mediante Acuerdo Municipal N° 037 de 2014, el Concejo de Bucaramanga creó el Fondo para el Espacio Público del Municipio de Bucaramanga como mecanismo de manejo de cuenta que permite recaudar, orientar y administrar los recursos percibidos por concepto del pago compensatorio de los deberes urbanísticos para provisión de espacio público y/o del pago compensatorio de Cesiones Tipo A.
8. Que mediante Acuerdo Municipal N° 049 de enero 9 de 2015, el Concejo de Bucaramanga facultó al Alcalde de la ciudad para que en el término de seis (6) meses reglamente la compensación y la sustitución de los bienes de uso público en áreas consolidadas; la compensación en dinero mediante la adquisición y/o conformación de predios para espacio público en el municipio de Bucaramanga”.
9. Que se precisa proceder a realizar la reglamentación correspondiente conforme la facultad otorgada por la Corporación Municipal.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

Artículo 1. Definiciones. Para efectos del presente Decreto se deberá entender cómo:

- a) **Saneamiento básico.** Es la implementación de las diferentes opciones de carácter legal para transferir el derecho de dominio, reconocer las posesiones y suministrar los antecedentes de carácter técnico y legal necesarios para iniciar los procesos de pertenencia y las restituciones de los bienes de uso público
- b) **Cesión Obligatoria Gratuita:** Es la obligación que tienen los propietarios que construyen urbanizaciones, edificios, realizan parcelaciones, etc., de ceder gratuitamente a los entes municipales una parte de su terreno para calles, parques, vías de acceso y zonas verdes, como contraprestación al solicitar el permiso para urbanizar o edificar y al aceptar las condiciones que exigen las autoridades competentes, dados los beneficios que se pueden obtener con tal actividad.
- c) **Identificación de las áreas de cesión tipo A no entregadas:** Actividad que se realiza a partir del estudio de planos y resoluciones urbanísticas aprobadas en el Municipio basados en el Sistema de Información Geográfica del POT y consiste en la individualización material y jurídica de las zonas de cesión tipo A que debieron ser entregadas al municipio y no fueron entregadas en debida forma a la entidad territorial o que en su proceso incumplieron con lo establecido en la Ley 388 de 1997.
- d) **Sistema de información Geográfico “SIG”:** Conjunto de métodos, herramientas y datos diseñados para actuar coordinada y lógicamente con el objeto de capturar, almacenar, analizar, transformar y presentar toda la información geográfica y de sus atributos con el fin de satisfacer múltiples propósitos.
- e) **Cesión Tipo A:** Son cargas locales de la urbanización destinadas a la construcción de espacio público para parques y equipamientos colectivos públicos, que por disposición legal los propietarios o el urbanizador interesado en desarrollar una actuación urbanística deben transferir al Municipio de manera gratuita.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the word "Causa" and some illegible scribbles.

0107

- f) **Compensación:** Es el mecanismo que permite al obligado y/o responsable de una carga urbanística pagar una suma de dinero en reemplazo del cumplimiento de la respectiva obligación de entrega de un área de terreno en cesión tipo A. Para los efectos del presente acto administrativo, la compensación de las áreas de cesión tipo A es la figura que permite que el obligado o responsable de una carga urbanística de este tipo la asuma pagando una suma de dinero fruto de una liquidación basada en el avalúo comercial que se realice sobre el terreno que conforme la licencia de urbanismo correspondía al área de cesión tipo A a entregar de manera gratuita al Municipio.
- g) **Obligado o responsable de cumplimiento de carga urbanística:**
Es la persona que por su calidad de urbanizador, propietario u ocupante de un predio cuyo desarrollo urbanístico generó a favor del municipio el deber de entregar las Áreas de cesión tipo A para equipamiento municipal, quien deberá concurrir ante la administración para sanear esta carga mediante cualquiera de las opciones contempladas en esta norma, a saber: a) la entrega del área de cesión tipo A definida en la licencia de urbanismo respectiva b) la sustitución de dicha cesión por otro predio conforme las condiciones de ley o c) la compensación en dinero del valor definido en el avalúo correspondiente.
- h) **Entrega de cesión Tipo A.** Es la acción de poner en titularidad jurídica y disposición material del municipio de Bucaramanga el predio dispuesto en la licencia de urbanismo como área de cesión tipo A. Se entenderá entregado un predio como cesión tipo A cuando el obligado haya protocolizado y registrado la respectiva escritura pública al Municipio de Bucaramanga en virtud de la cual el área de terreno señalada en la licencia respectiva ingrese a conformar el sistema de espacio público del Municipio de Bucaramanga.
- i) **Sustitución:** Es el mecanismo que permite al obligado y/o responsable de una carga urbanística de entregar cesión tipo A de hacer entrega de un terreno sustituto en reemplazo del cumplimiento de la respectiva obligación. Para los efectos del presente acto administrativo, la sustitución de las áreas de cesión tipo A es la figura que permite que el obligado o responsable de una carga urbanística de este tipo la asuma entregando un terreno sustituto previa aprobación del Comité Evaluador y satisfechos unos requisitos de ley en la materia.
- j) **Avaluó Comercial:** Es la determinación del valor comercial de un inmueble realizada por entidades autorizadas por la ley para tal procedimiento. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

ARTÍCULO 2. Compensación de áreas de cesión Tipo A: Las áreas de cesión tipo A de los proyectos urbanísticos donde se expida o se haya expedido licencia de urbanismo y/o parcelación y que a la fecha de expedición del presente acto no hayan sido entregadas o hayan sido entregadas parcialmente al Municipio, podrán compensarse en dinero, conforme a la liquidación que se efectúe con base en el avalúo comercial realizado en la forma establecida en el presente Decreto.

Los dineros recibidos por este concepto, ingresarán al Fondo para el Espacio Público del Municipio de Bucaramanga creado mediante el Acuerdo N° 037 de 2014.

Parágrafo. Las disposiciones contenidas en este artículo le son aplicables también para aquellos proyectos urbanísticos en donde se haya expedido licencia de urbanismo y/o parcelación y el mismo no se hubiere ejecutado en su totalidad.

Caro
AA

ARTÍCULO 3. Sustitución de áreas de cesión Tipo A Las áreas de cesión tipo A de los proyectos urbanísticos donde se haya expedido licencia de urbanismo y/o parcelación y que a la fecha de expedición del presente acto no hayan sido entregadas al Municipio o hayan sido entregadas parcialmente, podrán sustituirse por terrenos localizados en el Municipio de Bucaramanga, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente acto administrativo.

Parágrafo 1. Las disposiciones contenidas en este artículo le son aplicables también para aquellos proyectos urbanísticos en donde se haya expedido licencia de urbanismo y/o parcelación y el mismo no se hubiere ejecutado en su totalidad.

Parágrafo 2. El proceso de sustitución deberá tener en cuenta para su viabilidad el cumplimiento de las condiciones físicas, técnicas y urbanísticas por parte de las áreas propuestas, así como los valores comerciales del suelo, según sea el caso.

Artículo 4. Requisitos que deben soportar la Solicitud de Sustitución de cesiones Tipo A. La solicitud de Sustitución de Espacio Público en Inmuebles o Terrenos, deberá tener en cuenta que solo serán susceptibles de sustitución de cesiones tipo A, predios con área superiores a 2000 m² que cumplan con los requisitos de ley para efectos de la sustitución.

El interesado presentara ante el Departamento Administrativo Defensoría del Espacio Público por escrito la solicitud de sustitución en inmuebles y allegara la siguiente documentación:

- a. Copia de los certificados de libertad y tradición que acrediten la titularidad del inmueble o inmuebles objeto de la sustitución, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud.
- b. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal para personas jurídicas, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.
- c. Poder o autorización debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con presentación personal de quien lo otorgue.
- d. Paz y salvo actualizado del impuesto predial del inmueble sustituto y boletín de nomenclatura respectivo.
- e. Plano topográfico del predio o predios o parte del predio objeto de la sustitución, firmado por el o los profesionales responsables, en el cual se indique el área, los linderos debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas "MAGNA SIRGA" en concordancia con la resolución 068 de 2005 IGAC, secciones viales, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás información pública disponible.
- f. Una copia en medio impreso del levantamiento urbanístico y arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas, debidamente rotulado y firmado por un arquitecto con matrícula profesional, quien se hará responsable legalmente de la información contenida en ellos. Los planos deben contener como mínimo la siguiente información:
 - ✓ Localización de los predios a sustituir en un plano topográfico georeferenciado.
 - ✓ Localización en un plano topográfico del inmueble propuesto en la sustitución.

Handwritten notes and signatures: "Fuer", "9/11/2", "A", and other illegible marks.

- ✓ Levantamiento urbanístico y arquitectónico a legalizar con el cerramiento, donde se localice y discrimine el área privada y el espacio público a sustituir en su totalidad, debidamente amojonado y alinderado.
- ✓ Levantamiento topográfico del terreno el inmueble propuesto para la sustitución.
- ✓ Cuadro de áreas donde se especifique, el área total del predio teniendo en cuenta las escrituras y el folio de matrícula inmobiliaria, área del espacio público encerrado a compensar y sustituir y el área total del espacio privado.

ARTÍCULO 5. Identificación de las Áreas de Cesión Tipo A: El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio público o quien tuviere sus funciones, se encargará de desarrollar el proceso de identificación material y jurídica de las Áreas de Cesión tipo A en titularidad de la Entidad territorial con la finalidad de consolidar el sistema de información de los bienes inmuebles que conforman el espacio público del Municipio. Asimismo en desarrollo de tal cometido deberá contrastar los listados de las áreas de cesión entregadas con la información obtenida con las licencias urbanísticas expedidas en el Municipio, con el fin de establecer sus características y cumplimiento de las normas urbanísticas y adelantar las actuaciones que sean pertinentes (Compensación y/o sustitución).

ARTÍCULO 6. Comité Evaluador de Compensación o Sustitución: Crease el comité Evaluador de Compensación y/o Sustitución, que estará compuesto por el Secretario de Planeación, Secretario de Hacienda, Secretaria Jurídica, el Tesorero General, el Director del Departamento Administrativo Defensoría del Espacio Público y el Alcalde o su delegado. El objeto principal de dicho Comité será el de establecer la viabilidad de la procedencia de la compensación y/o sustitución según el caso, verificar el cumplimiento de los requisitos, revisión de los soportes establecidos en el presente Decreto Municipal y manifestar mediante acta su decisión.

ARTÍCULO 7. Procedimiento para efectuar la Compensación y /o Sustitución: Cuando se requiera efectuar la compensación y/o sustitución de las áreas de cesión tipo A, se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público organizará un registro de las licencias urbanísticas ya expedidas no vigentes con el objeto de determinar si la obligación se cumplió total o parcialmente y en consecuencia proceder a identificar el porcentaje de área y metros cuadrados de cesión tipo A que el urbanizador o propietario no entregó.
- b) El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público determinara la cantidad de área a compensar o sustituir.
- c) El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público identificará al obligado y/o responsable de la entrega de la cesión tipo A referenciada.
- d) El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público requerirá por escrito al obligado y /o responsable de esta carga urbanística para que comparezca en un término de diez (10) días calendario.
- e) El obligado y/o responsable de la carga urbanística en el evento en que considere que la obligación por la que se le llama fue cumplida en debida forma y oportunidad deberá aportar los documentos y soportes que acrediten tal situación. En el evento en que no acredite lo señalado, podrá optar por cualquiera de las siguientes opciones: a) realizar la entrega del área de cesión inicialmente definida en la licencia urbanística. b) Solicitar se acepte la sustitución por otro predio que cumpla con las condiciones de ley o c)

Handwritten notes:
Fue
9/11
11/2

Solicitar se acepte la compensación en dinero del área de cesión tipo A respectiva.

- f) El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público remitirá a la mayor brevedad los casos para estudio al comité evaluador, bien sea que procedan como respuesta al requerimiento realizado, de oficio o por solicitud del obligado, soportado con: i) cuando se trate de entrega del área de cesión inicialmente definida en la licencia urbanística o de aplicar el mecanismo de sustitución, se aportará un estudio técnico de las condiciones del predio a entregar en el que se analicen los requisitos legales aplicables en la materia ii) cuando se trate de compensación, se realizará el reporte respectivo.

Cuando el cumplimiento de la carga pretenda efectuarse con la entrega de terrenos, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público deberá realizar la evaluación de las condiciones físicas, técnicas y urbanísticas sobre el terreno correspondiente a la cesión tipo A definida en la licencia de urbanismo y/o del propuesto para la sustitución y emitirá un concepto de viabilidad en la materia.

- g) El Comité Evaluador analizará y conceptuará sobre lo siguiente: a) la procedencia de solicitud de compensación y/o sustitución presentada por solicitud de parte b) el cumplimiento de condiciones y requisitos para que proceda la sustitución y/o compensación iniciado de oficio c) la viabilidad de que se realice la entrega del área de cesión inicialmente definida en la licencia urbanística cuando así lo haya solicitado el obligado. Estas decisiones se harán constar en acta que será suscrita por todos los integrantes del Comité la cual contendrá por cada caso como mínimo:

- Identificación del proyecto urbanístico
- Copia de la licencia urbanística
- Identificación del alinderamiento de la cesión tipo A mediante sistema de coordenadas de acuerdo al POT y demás instrumentos.
- Identificación del obligado y/o responsable de la carga urbanística
- Identificación del área.
- Motivación y/o argumentación de la autorización
- La autorización expresa de que proceda con la compensación o sustitución.

- h) El predio a entregar en sustitución por la cesión tipo A, en el evento que requiera ser desenglobado, solo será recibido por el Municipio de Bucaramanga cuando el obligado haya agotado los tramites de subdivisión material del predio, protocolización e inscripción registral de dicho acto.

- i) Si los trámites anteriores determinan la viabilidad técnica y condiciones jurídicas para la sustitución y/o la compensación, el Comité Evaluador en la sesión respectiva solicitará a la Secretaria de Hacienda Municipal realizar el o los avalúos comerciales requeridos. Se realizaran avalúos tanto del predio que debía entregarse como Área de cesión tipo A, como también del predio con el cual pretende sustituirse el mismo. En tratándose de compensación, el avalúo se hará sobre el predio que debía entregarse como Área de cesión tipo A, para determinar así el valor a liquidar por concepto de compensación. Dichos avalúos se realizarán en los términos establecidos en el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o las normas que los modifiquen, adicione o sustituyan. En la comparación de los valores del avalúo corporativo de los predios a sustituir, el valor del predio sustituto deberá ser igual o mayor al valor del inmueble a sustituir (el que originariamente se concibió como área de cesión tipo A en la licencia de urbanismo). Dichos avalúos se efectuarán a través de las entidades autorizadas por la ley para tal objeto.

Handwritten signatures and initials:
Fuerza
M
A
2

0107

- j) Para efectos de proceder con la compensación, una vez allegado el avalúo comercial del predio que originariamente se concibió como área de cesión tipo A en la licencia de urbanismo, el Departamento Administrativo de Espacio Público del Municipio de Bucaramanga realizará el acto administrativo motivado correspondiente en el que se determina el valor a compensar y adelantará los trámites para su notificación al obligado quien una vez en firme, dispondrá de diez (10) días hábiles para su pago o de lo contrario se remitirá a la Tesorería Municipal para inicio del trámite de cobro coactivo, contra este acto procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación y el de Apelación ante el Alcalde Municipal.
- k) En tratándose de compensación, una vez efectuado el pago, el propietario, poseedor u urbanizador, solicitara el trámite de modificación de la licencia urbanística originaria, conforme a los requerimientos establecidos por la Ley Nacional, para efectos del saneamiento correspondiente.
- l) Corresponde a los obligados de las situaciones contempladas en el presente acto administrativo, asumir el pago de la totalidad de los gastos que se deban cancelar por los trámites que se incurra para el saneamiento básico a realizar.

ARTICULO 8. Trámites Posteriores a la entrega del predio Sustituido o compensado. Una vez efectuada la sustitución, se deberá:

- a) El obligado que ha concluido el proceso de entrega por sustitución de área de cesión tipo A o efectuado el pago por compensación, deberá modificar el respectivo plano urbanístico licenciado ante la Curaduría respectiva.
- b) Copia del plano debidamente aprobado deberá remitirse al D.A.D.E.P por parte de la Curaduría municipal, o quien haga sus veces, a fin de que se realice el proceso de saneamiento básico.
- c) El Departamento Administrativo Defensoría de Espacio Público incluirá el plano urbanístico modificado en el respectivo expediente que haga parte del registro inmobiliario Municipal.

ARTICULO 9. Proceso de Escrituración: Surtidos los procesos anteriores, el Departamento Administrativo Defensoría del Espacio Público, responsable de la administración de los bienes del municipio debe tomar las medidas que sean necesarias para garantizar su titulación y entrega al Municipio en los casos que corresponda.

ARTICULO 10. Suscripción del acta de entrega de áreas de cesión Tipo A sustituido: Una vez aprobada la sustitución del área cesión Tipo A y adelantados los procesos de protocolización y registro; se procederá a la suscripción del acta de entrega. Para tal fin, D.A.D.E.P. responsable de la administración de los bienes constitutivos de espacio público requerirá al urbanizador para que dentro de los quince (15) días siguientes al registro de la escritura concorra a realizar la entrega material del mismo. En el evento en que el obligado no concurre a realizar la entrega material del predio, el acta de entrega material del predio sustituido se suscribirá con la concurrencia del Personero Delegado para la Defensa de los bienes públicos o quien haga sus veces.

ARTICULO 11. Destino de los ingresos generados por concepto de Compensación de cesiones tipo A. Los recursos generados por concepto de compensaciones de cesiones tipo A ingresarán al Fondo para el espacio público creado mediante Acuerdo N° 037 de 2014 y su inversión se sujetará a lo allí dispuesto.



Handwritten notes:
4/10
1/19
2/19
1/19
2/19

0107

ARTICULO 12. Destino de los Inmuebles entregados en sustitución. Los inmuebles que sean sustituidos, deberán ingresar al inventario inmobiliario municipal mediante el registro de la correspondiente escritura pública suscrita entre las partes, previa realización de los trámites dispuestos anteriormente.

ARTICULO 13. Saneamiento Básico en Servicios Públicos. Las figuras contenidas en el presente acto administrativo le son aplicables asimismo a los procesos de saneamiento básico que se adelanten con empresas de servicios públicos en relación con bienes ocupados por las mismas y afectos a su actividad.

ARTICULO 14. Remisión Normativa. En todo lo no previsto en el presente Decreto se dará aplicación plena a lo establecido en la normatividad urbanística Colombiana.

ARTICULO 15. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

08 JUL 2015



LUIS FRANCISCO BOHORQUEZ
Alcalde de Bucaramanga.

Proyecto. José Neyith Contreras Sandoval – Asesor Contratista Municipio de Bucaramanga
Revisó Aspectos Técnicos. Mauricio Mejía Abello – Secretario de Planeación
Revisó Aspectos Financieros. Martha Rosa Amira Vega Blanco – Secretaria de Hacienda
Revisó Aspectos Financieros. Lina María Manrique Duarte – Tesorera de Bucaramanga U
Revisó Aspectos Técnicos – Álvaro Mauricio Solarte – Dir. Departamento Administrativo Defensoría de Espacio Público
Revisó Aspectos Jurídicos. Cristian David Montezuma Atencia – Abogado Contratista Secretaria Jurídica
Revisó Aspectos jurídicos. Rosa María Villamizar Ortiz – Asesora Secretaria Jurídica
Revisó Aspectos jurídicos. Carmen Cecilia Simijaca Agudelo – Secretaria Jurídica
Revisó Aspectos jurídicos. Tatiana del Pilar Tavera Arciniegas – Asesora Despacho Alcaldía