

DECRETO No. _____ de 2014

0194

POR MEDIO DEL CUAL SE VERIFICA Y DETERMINA EL CUMPLIMIENTO DE UNA CONDICIÓN DE USUFRUCTO PARA LA CONSOLIDACIÓN DEL DOMINIO PLENO Y/O PROPIEDAD SOBRE UNAS FRANJAS DE TERRENO LOCALIZADAS EN LA URBANIZACIÓN EL DIAMANTE SEGUNDA ETAPA Y SE ORDENA EL RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN MEDIANTE EL MECANISMO DE ENTREGA ANTICIPADA DE CESIONES DESTINADAS AL DESARROLLO DE PROYECTOS DE INTERÉS GENERAL EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.

EL ALCALDE MUNICIPAL DE BUCARAMANGA,


En uso de sus atribuciones constitucionales, legales y de las facultades conferidas en el artículo 315 numerales 4 y 5 de la constitución política y

CONSIDERANDO:

1. Que mediante Escritura No. 0422 de Febrero 14 de 1968 de la Notaría Segunda de Bucaramanga, se realizó la determinación de las áreas públicas objeto de cesión que serían destinadas a vías locales, equipamiento comunal y zonas verdes como producto del proceso de desarrollo de la urbanización El Diamante Segunda Etapa, siendo abiertos los respectivos folios de matrícula inmobiliaria para cada una de estas áreas en los que figuraría el municipio de Bucaramanga como titular de dominio.
2. Que para el caso de las franjas de terreno que serían destinadas a vías locales, la cláusula tercera de la Escritura No. 0422 de 1968, cuya diligencia de registro dio lugar a la apertura de los folios de matrícula inmobiliaria 300 – 164955, 300 – 370318, 300 – 370319, 300 – 370320, 300 – 370328, 300 – 370330, 300 – 370331, 300 – 370332, 300 – 370337, 300 – 370338, 300 – 370339, 300 – 370340, 300 – 370345, 300 – 370346, 300 – 370347, 300 – 370348, 300 – 370349, 300 – 370350 y 300 – 37033851, constituyó como limitación al dominio, el derecho de USUFRUCTO sobre las referidas franjas de terreno a favor del propietario del predio en mayor extensión, en ese entonces, el urbanizador la sociedad denominada LA PALMERA LTDA identificada con Nit No. 90200555, antes y hoy la sociedad GONZÁLEZ BOHÓRQUEZ Y CIA LTDA identificada con Nit No. 890204220 – 1.
3. Que mediante escrito radicado en la Alcaldía Municipal, GONZÁLEZ BOHÓRQUEZ Y CIA LTDA identificada con Nit No. 890204220 – 1, en su calidad de usufructuario de las franjas de terreno en cuestión, solicitó la realización del procedimiento administrativo a que hubiere lugar, tendiente a la consolidación del dominio pleno sobre las franjas de terreno en cuestión, dada la configuración de la condición agregada al derecho de usufructo por la cláusula tercera de la Escritura No. 0422 de 1968 registrada en los folios de matrícula inmobiliaria referidos anteriormente, y a partir de ello, propuso la entrega anticipada de cesiones por el desarrollo urbanístico futuro de este sector, en el marco de la disposición consignada en el artículo 60 del Decreto Nacional No. 1469 de 2010 y las normas urbanísticas que le resultan

Calle 35 No. 10 - 43 Centro Administrativo, Edificio Fase I
Carrera 11 No. 34 - 52 Edificio Fase II
Conmutador: (57 - 7) 6337000 Fax. 6521777
www.bucaramanga.gov.co

Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia

- aplicables.
4. Que respecto a la condición para la consolidación del usufructo con la propiedad, el artículo 830 del Código Civil Colombiano establece: "ARTICULO 830. CONDICION PARA CONSOLIDACION DEL USUFRUCTO CON LA PROPIEDAD. Al usufructo constituido por tiempo determinado, o por toda la vida del usufructuario, según los artículos precedentes, podrá agregarse una condición, verificada la cual, se consolide con la propiedad. Si la condición no es cumplida antes de la expiración de dicho tiempo, o antes de la muerte del usufructuario, según los casos, se mirará como no escrita."
 5. Que la referida escritura en su cláusula tercera, agregó, al derecho de usufructo otorgado, la siguiente condición: "TERCERA: mientras se ejecutan las obras en su totalidad y se hacen los planes proyectados en la urbanización, los urbanizadores se reservan el derecho de usufructo de los terrenos cedidos al municipio."
 6. Que tanto en la norma urbanística de la época en la cual se desarrolló la urbanización el Diamante Segunda Etapa consagrada en el Decreto Municipal No. 0103 de 1950, como en la norma urbanística actual consagrada en el Decreto Nacional No. 1469 de 2010, las cuales presentan similitudes en cuanto a su contenido y esencia, la concreción de las áreas públicas objeto de cesión derivadas de procesos de urbanización, no comprenden únicamente las etapas de determinación e incorporación que se realizan al inicio de los proyectos a favor del Municipio para que las mismas se entiendan como incluidas en el espacio público, sino que comprenden, de igual manera, las etapas de ejecución de las obras que crean estas áreas públicas, su entrega material y el ingreso al inventario inmobiliario municipal, momento en el cual se culmina el proceso de urbanización y se entiende por urbanizado el predio, insumo sin el cual no resulta consolidada la plena propiedad y/o dominio a favor del cesionario.
 7. Que el Decreto Municipal No. 0103 de 1950, disponía como requisito obligatorio para la ejecución de las obras y los planes proyectados en la urbanización, el trámite y expedición de una licencia, la cual se concedía por un plazo de seis (6) meses, pudiendo ser objeto de revalidaciones, de conformidad con el artículo 15 del referido Decreto, el cual establecía: "Art. 15.- Todo permiso caducará seis meses después de concedido, si dentro de ese plazo no se hubieren iniciado y adelantado las obras permitidas, para revalidar la licencia será necesario hacer nueva solicitud, acompañándola de la delineación y del certificado de paz y salvo del propietario."
 8. Que de igual forma, los artículos 291 y 293 del mismo Decreto, condicionaban la cesión de áreas generadas a partir de procesos de urbanización, a la ejecución de sus obras y al recibo final de las mismas, artículos que disponían: "Art. 291.- Una vez definido un proyecto de urbanización, sus propietarios deberán hacer la escritura de cesión de todas las zonas como calles, plazas, parques y demás espacios abiertos que están destinados para uso público, según el proyecto respectivo. En la escritura deberá quedar explícita constancia de la obligación en que están los dueños del terreno de ejecutar a su costa las obras de saneamiento y ornato del futuro sector urbano, lo mismo que del plazo dentro del cual deben ejecutarse las obras mencionadas, las cuales podrán hacerse por sectores parciales." 

“Art. 293- Una vez extendida el **acta de recibo de la totalidad de las obras de saneamiento y ornato** en todo el terreno o en el sector parcial de iniciación procederá a presentar y aprobar, sí fuere el caso, el plano de parcelación que contemple la subdivisión de las manzanas en los lotes para la venta, para toda la urbanización o para el sector aprobado.”

9. Que sobre este particular, en este proyecto de desarrollo de la urbanización el Diamante Segunda Etapa, no se ejecutó, y por ende, no se urbanizó, el sector comprendido entre la Avenida 86, la Autopista Girón y el barrio Nueva Granada, identificado actualmente con el número catastral 01-04-0749-0085-000 y matrícula inmobiliaria No. 300 – 239085, habiendo quedado determinadas en este saldo de terreno, franjas de terreno destinadas a vías locales bajo las matrículas inmobiliarias señaladas en el considerando segundo, las cuales nunca se ejecutaron, y por ende, nunca se entregaron materialmente, ni ingresaron al inventario inmobiliario, circunstancias por las cuales no están incluidas en el espacio público del municipio de Bucaramanga.
10. Que ni durante la vigencia de la licencia inicial para el desarrollo del proyecto de la urbanización el Diamante Segunda Etapa, ni de sus posteriores revalidaciones, se ejecutaron las obras ni los planes proyectados de la urbanización para el sector referido, de tal manera que se hubiera extendido el acta de recibo total de las obras y se consolidara al nudo propietario, es decir el municipio de Bucaramanga, con el dominio pleno de las franjas de terreno en cuestión.
11. Que prueba de lo anterior es la cartografía oficial del municipio de Bucaramanga que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, la cual no comprende en su información básica ni temática, delimitación alguna de franjas de terreno destinadas a vías locales en el sector en mención.
12. Que lo expuesto en la parte precedente, determina el cumplimiento de la condición agregada con la cláusula tercera de la Escritura No. 0422 de 1968 para la consolidación del usufructo con la propiedad, en la medida en que el acto de cesión a través del cual se constituyó el derecho de usufructo, estaba supeditado al cumplimiento de unos hechos y acciones que no se cumplieron, ni podrán cumplirse, toda vez que los actos y las normas a partir de las cuales se aprobó y autorizó su ejecución, han expirado.
13. Que la condición agregada por el instrumento público registrado a través del cual se constituyó el derecho de usufructo, corresponde al insumo, cuya verificación y cumplimiento, determina el requisito sine qua non como ingrediente necesario y esencial para la consolidación de la propiedad de que trata el artículo 830 del Código Civil.
14. Que respecto a la entrega anticipada de las zonas de cesión por desarrollos urbanísticos futuros, el artículo 60 del Decreto Nacional No. 1469 de 2010, establece: “Artículo 60. Entrega anticipada de cesiones. Los propietarios de predios sin urbanizar podrán proponer a los municipios o distritos, o estos a aquellos, la cesión de porción o porciones de dichos predios que se recibirán a título de zonas de cesión de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando, resulten convenientes para proyectos de interés general o utilidad pública contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.”



En este evento, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público efectuará el recibo del área o las áreas cedidas, indicando su destino, y procederá a efectuar, con el propietario, el otorgamiento de la escritura pública de cesión anticipada y su correspondiente inscripción en el registro.”

15. Que las áreas de cesión propuestas para entrega anticipada, comprenden una extensión total de 79580.30 m² localizadas y distribuidas en cinco (5) globos de terrenos según plano adjunto, de la siguiente manera:
- ✓ Globo A: Vía local de conexión vial que se plantea entre el barrio Nueva Granada y la variante San Luis – Autopista Girón, mediante la prolongación de la Calle 70, la cual servirá como otra alternativa de acceso y salida a la comunidad del barrio Nueva Granada por su costado occidental con área de 9627.13 m² aproximadamente.
 - ✓ Globo B: Vía local de conexión vial que se plantea por el costado norte del Jardín Infantil “123 POR MI” hasta la Avenida 87, la cual servirá como acceso y/o salida vehicular alterna de la urbanización Diamante II, descongestionando el actual cruce que se presenta a la altura de la Carrera 24 y el acceso del conjunto residencial Neptuno con área de 2282.49 m² aproximadamente.
 - ✓ Globo C: Equipamiento comunal y zonas verdes localizado entre el barrio Nueva Granada y el Parque Lineal de la Quebrada La Iglesia con área de 22951.84 m².
 - ✓ Globo D: Parque Lineal Quebrada La Iglesia con área de 33732.45 m² aproximadamente.
 - ✓ Globo E: Zona Verde localizada entre la Calle 70 y el Parque Extremo con área de 10986.39 m² aproximadamente.
16. Que estas áreas resultan convenientes para proyectos de interés general o utilidad pública del municipio de Bucaramanga contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial, dada su incidencia directa en proyectos de infraestructura de espacio público que actualmente se gestionan como es el caso del Parque Lineal de la Quebrada La Iglesia y el Parque Extremo, así como en proyectos de infraestructura vial, equipamiento comunal y zonas verdes para la comunidad localizada en el sector.
17. Que este sector no urbanizado de la urbanización el Diamante Segunda Etapa donde se localizan las franjas de terreno objeto de consolidación de dominio pleno y entrega anticipada cesiones, identificado actualmente con el número catastral 01-04-0749-0085-000 y matrícula inmobiliaria No. 300 – 239085, es propiedad de GONZÁLEZ BOHORQUEZ Y CIA LTDA identificada con Nit No. 890204220 – 1, según compraventa realizada en mayor extensión mediante Escritura No. 2061 de Junio 27 de 1979 Notaría Primera de Bucaramanga.
18. Que la consolidación del usufructuario con el dominio pleno y/o propiedad sobre las franjas de terreno en cuestión, no constituye perjuicio o incumplimiento de régimen normativo alguno, en tanto estas franjas de terreno cuyo fin para el cual fueron determinadas nunca se materializo, se localizan sobre un sector que no ha sido objeto del proceso de urbanización, y en esta medida, está sujeto a la entrega de áreas de cesión pública obligatoria derivadas de la ejecución tal actuación, obligación que para el caso en cuestión, se cumplirá de manera paralela mediante el mecanismo de entrega anticipada de cesiones por el desarrollo urbanístico futuro.

Que teniendo en cuenta lo expresado en esta parte considerativa, se hace necesario realizar el procedimiento administrativo tendiente a consolidar el dominio pleno del usufructuario sobre las franjas de terreno en cuestión y llevar a cabo el proceso de entrega anticipada de cesiones por el desarrollo urbanístico futuro del predio identificado actualmente con el número catastral 01-04-0749-0085-000 y matrícula inmobiliaria No. 300 – 239085, las cuales son requeridas para proyectos de interés general o utilidad pública que gestiona el municipio de Bucaramanga.

Que en mérito de lo anteriormente expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO. Declarar verificada y cumplida la condición de que trata el artículo 830 del Código Civil para la consolidación del usufructo con el dominio pleno y/o propiedad de las franjas de terreno registradas bajo los folios de matrícula inmobiliaria No. 300 – 164955, 300 – 370318, 300 – 370319, 300 – 370320, 300 – 370328, 300 – 370330, 300 – 370331, 300 – 370332, 300 – 370337, 300 – 370338, 300 – 370339, 300 – 370340, 300 – 370345, 300 – 370346, 300 – 370347, 300 – 370348, 300 – 370349, 300 – 370350 y 300 – 37033851, ubicadas entre la Avenida 86, la Autopista Girón y el barrio Nueva Granada de la urbanización Diamante Segunda Etapa, a favor de GONZÁLEZ BOHÓRQUEZ Y CIA LTDA identificada con Nit No. 890204220 – 1.

PARÁGRAFO. La condición de que trata el artículo 830 del Código Civil, fue agregada al derecho de usufructo por la Escritura No. 0422 de Febrero 14 de 1968 emitida en la Notaría Segunda de Bucaramanga, registrada en los folios de matrícula inmobiliaria señalados anteriormente.

ARTÍCULO SEGUNDO. Recibir en calidad de entrega anticipada de cesiones a favor del MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y a título de zonas de cesión del desarrollo urbanístico futuro correspondiente al predio identificado actualmente con el número catastral 01-04-0749-0085-000 y matrícula inmobiliaria No. 300 – 239085, propiedad de GONZÁLEZ BOHÓRQUEZ Y CIA LTDA identificada con Nit No. 890204220 – 1, cinco (5) globos de terreno que hacen parte del predio referido anteriormente, los cuales se identifican así:

- ✓ Globo A: Vía local de conexión vial entre el barrio Nueva Granada y la variante San Luis – Autopista Girón con área de 9627.13 m² aproximadamente.
- ✓ Globo B: Vía local de conexión vial por el costado norte del Jardín Infantil “123 POR MI” hasta la Avenida 87 con área de 2282.49 m² aproximadamente.
- ✓ Globo C: Equipamiento comunal y zonas verdes localizado entre el barrio Nueva Granada y el Parque Lineal de la Quebrada La Iglesia con área de 22951.84 m².
- ✓ Globo D: Parque Lineal Quebrada La Iglesia con área de 33732.45 m² aproximadamente.
- ✓ Globo E: Zona Verde localizada entre la Calle 70 y el Parque Extremo con área de 10986.39 m² aproximadamente.



Alcaldía de Bucaramanga

0194



Bucaramanga
capital
sostenible

PARÁGRAFO. Las áreas cedidas, serán destinadas a proyectos de interés general o utilidad pública contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial, específicamente los proyectos de infraestructura de espacio público y equipamientos denominados Parque Lineal de la Quebrada La Iglesia y Parque Extremo, así como proyectos de infraestructura vial, equipamiento comunal y zonas verdes, derivadas del desarrollo urbanístico futuro del predio identificado actualmente con el número catastral 01-04-0749-0085-000 y matrícula inmobiliaria No. 300 – 239085.

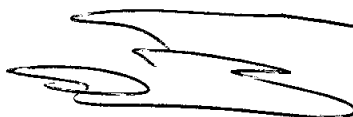
ARTÍCULO TERCERO. Ordenar la realización de la totalidad de los procedimientos administrativos a que haya lugar, tendientes a la consolidación del usufructo con el dominio pleno y/o propiedad sobre las franjas de terreno referidas en el artículo primero a favor de GONZÁLEZ BOHÓRQUEZ Y CIA LTDA y la entrega anticipada de cesiones referidas en el artículo segundo a favor del municipio de Bucaramanga, especialmente los relacionados con el proceso de escrituración inscripción en el registro, de tal manera que estas últimas ingresen al inventario inmobiliario municipal; todo lo cual se celebrara por las partes intervinientes en el mismo acto, previo cumplimiento de los trámites y procedimientos dispuestos en las normas vigentes para tal efecto.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las áreas cedidas de manera anticipada estarán supeditadas a ser ajustadas en caso de existir faltantes, teniendo en cuenta el proyecto urbanístico a desarrollar por el urbanizador.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Hace parte integral del presente artículo, el plano que describe e identifica por su localización y linderos, los globos de terreno recibidos en calidad de entrega anticipada de cesiones y a título de zonas de cesión del desarrollo urbanístico futuro del predio en cuestión.

Dado en Bucaramanga a los, **05 NOV 2014**

Comuníquese y cúmplase,



LUIS FRANCISCO BOHÓRQUEZ PEDRAZA
Alcalde municipal

Revisó aspectos técnicos:
Ing. Mauricio Mejía Abello, Secretario de Planeación.
Arq. Gloria Esperanza Pradilla Navas, Profesional Especializado
Revisó aspectos jurídicos:
Mauricio Mejía Abello, Secretario de Planeación



Calle 35 No. 10 - 43 Centro Administrativo, Edificio Fase I
Carrera 11 No. 34 - 52 Edificio Fase II
Conmutador: (57 - 7) 6337000 Fax. 6521777
www.bucaramanga.gov.co
Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia