



PROCESO: DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCION MUNICIPAL		No. Consecutivo S.P N° 892
Subproceso: Despacho Secretaria Código Subproceso: 1220	Serie/Subserie: Derechos de petición Código Serie/Subserie (TRD): 1220- 97	



Construcción Social,
Transparencia y Dignidad

Bucaramanga, 12 de Diciembre de 2019

Señor
PEDRO MARTIN RUEDA
Calle 12N No. 10ª-35 Torre 14 Apto 203 Urbanización Minuto de Dios
Bucaramanga

Ref.: Notificación por aviso de la Resolución No. 0377 de 2019

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, este despacho procede a realizar notificación por aviso de la Resolución 0377 de 2019 "Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. 68001-2-18-0713 del 21 de Junio de 2019 proferida por la Curaduría Urbana No. 2 de Bucaramanga."

NOTIFICACIÓN POR AVISO

Acto administrativo que se notifica: Resolución 0377 de 2019.

Fecha del acto administrativo: 29 de Noviembre de 2019.

Autoridad que lo expidió: Secretario de Planeación Municipal de Bucaramanga.

Recursos que proceden: No procede ningún recurso.

La notificación se entiende surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Adjunto se remite copia íntegra de la Resolución No. 0377 del 29 de Noviembre de 2019.

Cordialmente,



JUAN MANUEL GOMEZ PADILLA
Secretario de Planeación
Proyectó: Mayra Alejandra Arenas Díaz - Contratista



Calle 35 N° 10 – 43 Centro Administrativo, Edificio Fase I
Carrera 11 N° 34 – 52, Edificio Fase II
Conmutador (57-7) 6337000 Fax 6521777
Página Web www.bucaramanga.gov.co
Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia



PROCESO: DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCIÓN MUNICIPAL		No. Consecutivo: 0377
Subproceso: Despacho Secretaría Código subproceso: 1200	Serie/subserie: RESOLUCIONES/ Acto Administrativo de resolución. Código serie/subserie (TDR): 1200-244	



Construcción Social,
Transparencia y Dignidad

RESOLUCIÓN N°

0377

29 NOV 2019

"Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución No. 68001-2-18-0713 del 21 de Junio de 2019 proferida por la Curaduría Urbana No. 2 de Bucaramanga"

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas por el Decreto Nacional No. 1077 de 2015 y la Ley 1437 de 2011, y:

1. ANTECEDENTES

Mediante Resolución No. 68001-2-18-0713 del 21 de Junio de 2019 proferida por la Curaduría Urbana No. 2 de Bucaramanga dispuso conceder Licencia de Urbanización en modalidad DESARROLLO para destinación Vivienda en el predio localizado en el Lote de terreno barrio Kennedy del Municipio de Bucaramanga, identificado con el numero catastral 68001-01-06-0361-0007-000 y folio de matrícula inmobiliaria 300-355304 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de la Urbanizadora Santa Fé de Bogotá Urbansa S.A, en su calidad de propietario (s), para que en concordancia con el P.O.T del Municipio de Bucaramanga efectúe las obras en concordancia con los planos y documentos técnicos aprobados y disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes.

Que las obras aprobadas fueron las siguientes:

Aprobación del Proyecto Urbanístico de General (PUG) y Licencia de Urbanización en Modalidad de Desarrollo por Etapas, con aprobación del Urbanismo de la Primera etapa; para el predio 68001-01-06-0361-0007-000 y Matrícula Inmobiliaria 300-355304. Mediante el PUG se adopta el plano topográfico y los planos urbanísticos en los cuales se definen las etapas, sus afectaciones, Cesiones tipo A y C así como las cesiones al sistema vial principal. Igualmente se define el área útil y la obligación de suelo para Vivienda de Interés Prioritaria (VIP). El área total de Urbanismo y del PUG 13.518,07 m2. Área bruta de la Primera Etapa 11.903,57m2. Área bruta de la segunda etapa 1.614,50 m2.

2. RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN NO. 68001-2-18-0713 DEL 21 DE JUNIO DE 2019.

El señor PEDRO MARTIN RUEDA en calidad de tercero interviniente interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación en contra de la Resolución No 68001-2-18-0713 del 21 de Junio de 2019 proferida por la Curaduría Urbana No 2 de Bucaramanga

En atención a lo anterior, la Curadora Urbana No 2 de Bucaramanga mediante Resolución No. 19-0151 del 13 de Septiembre de 2019 resolvió NO REPONER la Resolución recurrida y concedió el recurso de apelación ante la Secretaría de Planeación Municipal, tal y como lo establece el Decreto 1077 de 2015.

2.1.FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE REPOSICIÓN Y APELACIÓN INTERPUESTO POR EL SEÑOR PEDRO MARTIN RUEDA

Los argumentos expuestos por la recurrente fueron los siguientes:

- En cuanto a la expedición de la Licencia
 - La licencia se expidió mediante el ocultamiento de plano urbanístico que le fue entregado a la Corporación Minuto de Dios por el cual nació la urbanización Minuto de Dios y con ello se ocultan las cargas urbanísticas que dicha corporación debía cumplir
 - El concepto emitido por el DADEP no es el fundamento para la entrega de las áreas que debe entregar la corporación minuto de dios con ocasión a la construcción de la



PROCESO: DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCIÓN MUNICIPAL		No. Consecutivo: 0377
Subproceso: Despacho Secretaría Código subproceso: 1200	Serie/subserie: RESOLUCIONES/ Acto Administrativo de resolución. Código serie/subserie (TDR): 1200-244	



23 NOV 2019

urbanización, concepto que fue emitido a Urbansa y sobre el cual no reposa en el expediente que se haya realizado petición alguna al Municipio.

- Señala el recurrente que al proyecto que se tramite no le aplica el mismo concepto áreas de cesión obligatoria que fueron entregadas por la Urbanizadora Santander.
- En cuanto a los requisitos contenidos en el expediente:
 - Que no se dio cumplimiento a lo ordenado en el último párrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, respecto de "así como los demás documentos que sean necesarios para verificar la viabilidad del proyecto", señalando que se ocultó el plano urbanístico por el cual se otorgan unas áreas urbanísticas obligatorias de cesión y demás que han sido entregadas y que fueron generadas por la construcción de la urbanización minuto de dios.
 - Que no se da cumplimiento al numeral 6 del formato de revisión e información del proyecto, toda vez que la fiduciaria no autorizó a quien tramitó la licencia, así mismo que el poder especial no fue otorgado ante notaria.
 - La firma de quien realizó la solicitud, no coincide con la estipulada en la aceptación del poder otorgado a su parecer indebidamente.
 - No se cumple con el requisito del numeral 7 del formato de revisión e información de proyectos, toda vez que no se acredita la experiencia de los profesionales, así mismo que las certificaciones de registro de los profesionales no están vigentes para el momento de la expedición de la licencia.
 - Que no se da cumplimiento al numeral 2 del segundo recuadro del formato de revisión e información de proyectos, debido a que no se presenta disponibilidad del AMB, solo una correspondencia, no se presente disponibilidad de EMPAS y la factibilidad del servicio eléctrico se encuentra prescrita.
- En cuanto a la carta de la señora Nancy Quintero Castro
 - Señala el recurrente que el escrito presentado no posee membrete ni sello de la junta de acción comunal, se trata de una comunicación irrelevante que no es requisito para expedir la licencia solicitada.
- En cuanto a la circular informativa emitida por Juan Carlos Soler Gerente de la Corporación Minuto de Dios.
 - Indica que dicha circular esta desactualizada puesto que obedece al ofrecimiento que realiza el gerente de la corporación para el año 2013 a los habitantes de la urbanización que no se opusieron al proyecto primavera, a lo que la comunidad no accedió por tratarse de un área destinada a parqueaderos conforme al plano urbanístico que dio origen a la urbanización minuto de dios
- En cuanto al concepto técnico jurídico emitido por el DADEP
 - Argumenta el recurrente que dicho concepto solo hace alusión a lo concerniente con la constructora Santander, que se acerca a lo aprobado por la corporación minuto de dios.
 - Que el concepto oculta el plano que dio origen a la urbanización minuto de dios y que sus cargas urbanísticas que aún no son entregadas y que corresponden al predio donde se aprobó el proyecto madeira. con lo cual incurre a su parece en causal de materia penal, toda vez que el defensor del espacio público se sustrae de lo otorgado en dicho plano que no es derogado por dicho concepto.
- En cuanto a la viabilidad de la entrega de áreas de cesión tipo A en el proyecto Madeira
 - Indica el recurrente que no es razonable que se establezca que las áreas de cesión de la urbanización minuto de dios, fueron entregadas por la Urbanizadora Santander, que no es posible que en este momento se entregue las áreas de cesión del proyecto madeira. pero que para el minuto de dios se hayan entregado diez años antes de aprobarse
- En cuanto a la certificación de la curadora Urbana No. 2 de Bucaramanga





PROCESO: DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCIÓN MUNICIPAL		No. Consecutivo 0377
Subproceso: Despacho Secretaria Código subproceso: 1200	Serie/subserie: RESOLUCIONES/ Acto Administrativo de resolución. Código serie/subserie (TDR): 1200-244	



Construcción Social,
Transparencia y Dignidad

NOV 2019

- Establece que no es cierto que el sector Minutos de dios y su construcción haga parte o haya sido parte de la urbanización Colseguros norte.
 - En cuanto a la incongruencia urbanística en la que incurre la Curadora Urbana No. 2 de Bucaramanga al otorgar la Licencia solicitada por Urbansa
 - Que el lote del sector dos de propiedad de la corporación minuto de dios, se proyectó en su plano urbanístico para 774 unidades de vivienda según su plano aprobado; de este sector se desenglobó un 30% aproximadamente de su extensión destinada a la construcción del hospital local norte.
 - Que con base a lo anterior, se tiene que el predio de propiedad de la corporación minuto de dios y el proyecto madeira con 480 unidades de vivienda, más los 416 apartamentos de la urbanización minuto de dios da un promedio de 896 unidades, lo cual indica que aunque el predio es menor en su extensión, las unidades de vivienda son mayores.
- 3. TRASLADO DE LOS RECURSOS Y PRONUNCIAMIENTO POR PARTE DE LOS TITULARES DE LA LICENCIA DE QUE TRATA LA RESOLUCIÓN No. 68001-2-18-0713 DEL 21 DE JUNIO DE 2019 PROFERIDA POR LA CURADURÍA URBANA NO. 2 DE BUCARAMANGA.**

Con fundamento en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 y en garantía del debido proceso, la Curadora Urbana No. 2 de Bucaramanga procedió a dar traslado a los titulares de la solicitud de la licencia cuestionada con los recursos de reposición y en subsidio apelación y los mismos allegaron oficio relacionando los siguientes asuntos referentes al proyecto solicitado:

- No es cierto que la licencia se haya expedido con ocultamiento del plano que le fue aprobado a la Corporación Minuto de Dios, este es de público conocimiento. Señala además que el plano aportado por el recurrente corresponde a un plano aprobado por el DADEP correspondiente al mismo plano protocolizado con la Escritura No. 1099 de 1997 de la Notaria 3 de Bucaramanga, el cual había sido aprobado igualmente por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Municipal con fecha 20 de Febrero de 1992 tal y como consta en los sellos que acompañan el plano.
- Frente a las cargas urbanísticas de áreas de cesión pública obligatoria o tipo A, indican que estas fueron determinadas en el plano aprobado a la Urbanizadora Colseguros de Santander mediante registro 1576 de Diciembre de 1981 por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Municipal, cuya copia fue expedida por esta misma autoridad mediante registro 1587 de Diciembre 20 de 1992 y no fueron establecidas en los planos aprobados en los años 1991 y 1992 a la corporación minuto de dios.
- Que la diferencia normativa que existe entre las cesiones públicas obligatorias derivadas de un proceso de urbanización, se afectan al uso público, se entregan a la entidad, municipal o distrital correspondiente, y aquellas zonas de una copropiedad, que surgen de una licencia de construcción y pueden ser entre otras, zonas verdes y vías peatonales y a la luz de la legislación se consideran privadas. Ello debido a que las áreas de cesión contenidas en el plano aprobado en 1991 que señala el recurrente no corresponden a áreas de cesión pública obligatorias o tipo A, sino a las construidas de la urbanización minuto de dios, áreas que se cumplieron en los espacios de zonas verdes y peatonales establecidas, aprobadas y construidas por el urbanizador.
- Indica que para la licencia aprobada se aportaron todos los documentos requeridos en el trámite en debida forma, por lo que no es cierta la manifestación realizada respecto a que faltan documentos.

4. DE LO RESUELTO POR LA CURADURÍA URBANA NO. 1 DE BUCARAMANGA EN RESOLUCIÓN NO. 68001-2-18-0713 DEL 21 DE JUNIO DE 2019 PROFERIDA POR LA CURADURÍA URBANA NO. 2 DE BUCARAMANGA POR LA CUAL SE PROCEDE A RESOLVER DE REPOSICIÓN.

En uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y los artículos 74 y ss de la Ley 1437 de 2011, la Curadora Urbana No. 2 procedió a pronunciarse



PROCESO: DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCIÓN MUNICIPAL		No. Consecutivo 0377
Subproceso: Despacho Secretaría Código subproceso: 1200	Serie/subserie: RESOLUCIONES/ Acto Administrativo de resolución. Código serie/subserie (TDR): 1200-244	

NOV 2019

respecto de los argumentos expuestos por el recurrente resolviendo NO REPONER la Resolución No. 68001-2-18-0713 del 21 de Junio de 2019 proferida por la Curaduría Urbana No. 2 de Bucaramanga por la cual se dispuso conceder la licencia de Urbanización en modalidad de Desarrollo por etapas, y la aprobación de la primera etapa de la urbanización para la destinación Vivienda.

5. PROCEDENCIA DEL RECURSO DE APELACIÓN.

El Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.2.3.9 dispone:

"ARTICULO 2.2.6.1.2.3.9 Recursos. Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederá el recurso de reposición y en subsidio apelación:

- 1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.*
- 2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición.*

Parágrafo 1. Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9ª de 1989. Transcurrido un plazo de dos (2) meses contados a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa y quedará en firme el acto recurrido. Pasado dicho término, no se podrá resolver el recurso interpuesto e incurrirá en causal de mala conducta el funcionario moroso.

Parágrafo 2. En el trámite de los recursos, los conceptos técnicos que expidan las autoridades o entidades encargadas de resolver los mismos, a través de sus dependencias internas, no darán lugar a la suspensión o prórroga de los términos para decidir

En todo caso, presentados los recursos se dará traslado de los mismos al titular por el término de cinco (5) días calendario para que se pronuncien sobre ellos. El acto que ordene el traslado no admite recurso y sólo será comunicado."

A su turno, el artículo 74 y 76 de la Ley 1437 de 2011 reza lo siguiente:

"Artículo 74. Recursos contra los actos administrativos. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

- 1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.*
 - 2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito*
- (...)

Artículo 76. Oportunidad y presentación. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar

El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción

Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios." (Subrayado fuera del texto)

El recurso se radicó ante la Curaduría el día 17 de Julio de 2019 esto es dentro del término legalmente establecido razón por la cual resulta procedente su estudio y posterior resolución



PROCESO: DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCIÓN MUNICIPAL		No. Consecutivo 37
Subproceso: Despacho Secretaría Código subproceso: 1200	Serie/subserie: RESOLUCIONES/ Acto Administrativo de resolución. Código serie/subserie (TDR): 1200-244	



29 NOV 2019

6. COMPETENCIA DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN PARA CONOCER DEL RECURSO DE APELACIÓN.

Al respecto el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 dispone:

"ARTICULO 2.2.6.1.2.3.9 Recursos. Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederá el recurso de reposición y en subsidio apelación: 1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque. 2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición." (Subrayado fuera del texto).

CONSIDERACIONES

El Artículo 2.2.2.1.5.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 establece los siguientes parámetros con respecto a las licencias de urbanizaciones por etapas:

"ARTÍCULO 2.2.2.1.5.4.2 Licencias de urbanización por etapas. En los proyectos de urbanización por etapas se deberá garantizar para cada una de ellas el cumplimiento autónomo de los porcentajes de VIS o VIP según el tratamiento a que esté sometido el respectivo predio. En caso que el cumplimiento del porcentaje de VIS o VIP se proponga en una sola etapa y cubra las exigencias de las demás, dicho suelo deberá hacer parte de la licencia de urbanización de la primera etapa".

A su turno, el Artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 define los siguientes parámetros en relación a las licencias de urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general, así:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.2 Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general. El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará a urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

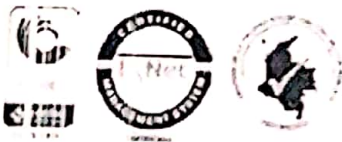
El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de que trata el presente decreto respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión.

En la ejecución de la licencia para una de las etapas y en el marco del proyecto urbanístico general, se podrán conectar las redes de servicios públicos ubicadas fuera de la respectiva etapa, sin que sea necesaria la expedición de la licencia de urbanización para el área a intervenir, siempre y cuando se cumpla con las especificaciones técnicas definidas por la empresa de servicios públicos correspondientes y exista la aprobación del paso de redes por terrenos de los propietarios".

Ahora, teniendo en cuenta que el recurrente expone dentro de sus varios argumentos el presunto incumplimiento por parte de la Urbanizadora en la entrega de áreas de cesión, nos permitimos traer a colación lo dispuesto normativamente sobre el tema en actuaciones de urbanización como es el caso que nos convoca:

El artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, adopta la siguiente definición relacionada con las áreas de cesión pública obligatoria, así:



3



PROCESO: DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCIÓN MUNICIPAL		No. Consecutivo: 0377
Subproceso: Despacho Secretaría Código subproceso: 1200	Serie/subserie: RESOLUCIONES/ Acto Administrativo de resolución. Código serie/subserie (TDR): 1200-244	



Construcción Social,
Transparencia y Dignidad

29 NOV 2019

"Áreas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana. Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios y distritos para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización".

De igual manera, el numeral 2 del artículo 11 del Decreto Nacional 1203 de 2017, por el cual se modifica el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 establece entre las obligaciones del titular de la licencia:

"Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida." (Subrayado fuera de texto)

A su turno, el Plan de Ordenamiento Territorial vigente (Acuerdo Municipal No. 011 de 2014) estableció para los predios y zonas sin urbanizar en suelo urbano y de expansión del municipio de Bucaramanga las normas que orientan su desarrollo definiendo entre los parámetros urbanísticos las cesiones públicas obligatorias para los sectores con Tratamiento Desarrollo, así:

"**Artículo 203º. Cesiones públicas obligatorias.** Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino al uso público que se deben transferir como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias urbanísticas. Estas cesiones son:

- 1) Las áreas para la malla vial local y redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de los predios objeto del proceso de desarrollo urbanístico. Todo urbanizador debe construir y ceder al municipio las infraestructuras correspondientes a la malla vial local con todos los componentes del perfil vial; y a quien corresponda, las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de la urbanización. Estas áreas no se contabilizan como parte de las Cesiones Tipo A.
- 2) Cesiones Tipo A. Están destinadas a la construcción de espacio público para parques y equipamientos colectivos públicos Todo proyecto urbanístico en áreas con tratamiento de desarrollo debe transferir al municipio como mínimo el veintidós por ciento (22%) del área neta urbanizable como cesión pública obligatoria Tipo A. De esta área por lo menos el setenta por ciento (70%) debe destinarse a espacio público para parques, plazas, alamedas y zonas verdes, y el restante para equipamientos colectivos o usos dotacionales públicos. Los proyectos dotacionales deben entregar el quince por ciento (15%) del área neta urbanizable como cesión pública obligatoria Tipo A, destinada en su totalidad para espacio público: parques, plazas, alamedas y zonas verdes.

En los planos urbanísticos se debe demarcar con claridad al igual que en los cuadros de áreas, las zonas destinadas para parques, plazas, alamedas y zonas verdes y las que se utilizarán para equipamientos. En todo caso es obligación del titular de la licencia la construcción y dotación de las cesiones tipo A.

Cesiones Tipo A en sectores con tratamiento de desarrollo.

CESIONES TIPO A			
USO	ESPACIO PÚBLICO LOCAL (Parques y Zonas verdes)	EQUIPAMIENTOS	TOTAL (Sobre ANU) ¹
Residencial, Comercial y de Servicios e Industrial	15%	7%	22%
Dotacional	15%	No aplica	15%

¹ **Área Neta Urbanizable.** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos

Área útil. Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización



PROCESO: DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCIÓN MUNICIPAL		No. Consecutivo: 0377
Subproceso: Despacho Secretaria Código subproceso: 1200	Serie/subserie: RESOLUCIONES/ Acto Administrativo de resolución. Código serie/subserie (TDR): 1200-244	



23 NOV 2019

3). Cesiones Tipo C. Son las destinadas a la conformación del sistema de parques metropolitanos que se encuentren ubicados en jurisdicción del municipio de Bucaramanga. Todo proyecto urbanístico en áreas con tratamiento de desarrollo debe entregar como cesión obligatoria al Área Metropolitana de Bucaramanga como mínimo el tres por ciento (3%) del área neta urbanizable. Esta obligación se puede cumplir en las zonas determinadas como parques metropolitanos ubicados dentro del municipio de Bucaramanga o a través de su pago compensatorio en dinero aplicando lo dispuesto en la Resolución 0299 del 20 de abril 2010 expedida por el Área Metropolitana de Bucaramanga, o la norma que la modifique, adicione o sustituya. (subrayado fuera de texto).

El artículo 205 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 dispone respecto de las características de distribución, acceso y localización de las áreas objeto de cesión Pública Obligatoria los siguientes parámetros:

Artículo 205°. Características de las áreas de cesión pública obligatoria Tipo A. El diseño y construcción de las zonas de cesión pública obligatoria Tipo A se sujeta a las siguientes normas:

1) Distribución espacial. El total de la cesión exigida para parques y zonas verdes en cada proyecto puede distribuirse como máximo en dos (2) globos de terreno, donde ninguno podrá tener un área menor de dos mil metros cuadrados (2.000 m²), ubicados dentro del predio objeto del proyecto. El área destinada a equipamientos debe conformar un solo globo de terreno.

2) Acceso. Las áreas de cesión Tipo A deben tener acceso directo desde una vía pública vehicular. Todas las áreas para los nuevos equipamientos resultantes de procesos de urbanización deben estar rodeadas totalmente por vías públicas peatonales o vehiculares. De los equipamientos resultantes de procesos de urbanización, al menos uno debe estar conectado con un parque, plaza o zona verde derivada de la cesión urbanística obligatoria.

3) Localización. No se permite la localización de las cesiones públicas para parques y equipamientos en predios inundables, rondas hidricas y suelos de protección, reservas o afectaciones, zonas de llenos, terrenos que tengan una pendiente natural superior al cincuenta y siete por ciento (57%) o treinta grados (30°). Cuando se propongan en terrenos con pendiente entre veinte por ciento y cincuenta y siete por ciento (20% a 57%), el diseño y construcción de las zonas de cesión debe adecuarse conformando terrazas, de forma tal que en ningún caso las áreas resultantes tengan una pendiente superior al veinte por ciento (20%) o nueve grados (9°). (Subrayado fuera de texto).

Seguidamente, en el Artículo 206 de la norma ibidem se establecen los procedimientos para la incorporación de las áreas públicas, escrituración y entrega material de áreas de cesión, así:


Artículo 206°. Incorporación de áreas públicas, escrituración y entrega material de áreas de cesión pública obligatoria. Cuando se trate de zonas de cesión pública aprobadas en procesos de urbanización y/o de construcción, la propiedad de estas zonas debe ser transferida al municipio de Bucaramanga mediante acto de cesión

Este acto, puede hacerse por escritura pública independiente o formar parte de una escritura en la cual se otorguen diferentes actos tales como desenglobes, división material, compraventa, constitución de la urbanización y demás, pero en todo caso se requiere que se informe al municipio a través del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público o quien haga sus veces, radicando la minuta, para que comparezca a suscribir la escritura de cesión en señal de aceptación. Previamente a la suscripción de la escritura, la entidad encargada de representar al municipio verificará que lo consignado en la escritura coincida con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, sus planos y la minuta.

Una vez suscritas las escrituras el titular de la licencia entregará al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público o quien haga sus veces, copia de la escritura y del certificado de libertad que da cuenta de su inscripción, la entidad competente expedirá en un término de cinco (5) días hábiles el acta de recibo jurídico de las áreas públicas del proyecto licenciado.

La transferencia de la propiedad de las zonas públicas mediante cesión no implica el recibo físico de éstas, el cual debe hacerse constar en acta suscrita para el efecto por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público y el titular del derecho de propiedad del predio, en la cual se dejará constancia que las zonas públicas fueron construidas y dotadas a cargo del urbanizador y se ajustan a las dimensiones y demás características definidas acorde con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística.



PROCESO: DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCIÓN MUNICIPAL		No. Consecutivo: 0377
Subproceso: Despacho Secretaría Código subproceso: 1200	Serie/subserie: RESOLUCIONES/ Acto Administrativo de resolución. Código serie/subserie (TDR): 1200-244	

23 NOV 2019

En todo caso se debe garantizar la estabilidad de las obras construidas, mediante el otorgamiento por parte del titular de la licencia así como del urbanizador y/o constructor responsables de una póliza de seguros a favor del municipio de Bucaramanga – Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, en la cual se garantice la estabilidad de las obras ejecutadas, por un monto equivalente al cincuenta por ciento (50%) de su valor y con una vigencia de cinco (5) años contados a partir de la fecha de recibo de las zonas públicas.

En el evento en que se haga la transferencia de la propiedad de las zonas públicas de manera previa a la construcción y dotación adecuación de las obras aprobadas, en la escritura correspondiente se incluirá una cláusula que manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia, su prórroga y su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición, bastará la certificación expedida por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En éste caso, se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y por tanto no se tendrá por urbanizado el predio cuando se trate de licencias de urbanización.

Cuando se haga la transferencia de la propiedad de las zonas públicas previamente a su construcción y dotación, el Urbanizador o Constructor constituirá a favor del Municipio de Bucaramanga – Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, una póliza de seguros expedida por una compañía legalmente establecida en el país en la cual se garantice el cumplimiento de las obligaciones de urbanización, construcción y dotación de las zonas públicas por el sesenta por ciento (60%) del valor de las obras a ejecutar y con una vigencia igual al término de vigencia de la respectiva licencia urbanística y su prórroga y/o su revalidación y prórroga y tres (3) años más. En el evento de incumplirse la obligación de construcción y dotación de las zonas públicas, se hará efectiva la póliza de seguros, se rescindirá la escritura de cesión correspondiente y el titular del derecho de propiedad del predio será responsable del pago de los impuestos prediales, contribuciones y demás dejados de cobrar durante el tiempo que estuvieron las zonas públicas o de cesión en cabeza del municipio de Bucaramanga.

Parágrafo. Se protocolizarán con la correspondiente escritura copia de la licencia y de los planos urbanísticos que hacen parte de la misma. La escritura de cesión deberá corresponder con lo aprobado en los citados planos. (Subrayado fuera de texto).

El parágrafo 3 del Artículo 180 del Acuerdo 011 de 2014 establece respecto a las áreas de cesión para parques, zonas verdes y equipamientos los siguientes parámetros:

“(..). Parágrafo 3 Para el caso de los parques generados a partir de procesos de desarrollo por urbanización o por cualquier otra causa, el diseño, construcción y dotación será responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores, siguiendo los lineamientos para parques de escala local establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y su diseño se aprobará dentro de la licencia urbanística correspondiente. Esta obligación se incluirá de manera expresa en las citadas licencias.

Las áreas de cesión para parques o zonas verdes deben entregarse como mínimo con:

1. Conexiones a los servicios públicos de acueducto, dejando un punto de agua por cada 1.000 m² de área total del parque, un hidrante, redes de alcantarillado y luminarias conectadas a la red de alumbrado público garantizando que no quedarán zonas oscuras dentro del parque
2. Senderos peatonales y dotación de bancas, cestas de basura y demás mobiliario según lo establecido en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga, así como juegos para niños y/o canchas deportivas
3. Empradizadas y arbozadas
4. Andenes sobre vías vehiculares según el tipo de parque que se conforme de acuerdo con su área

Las áreas correspondientes a las Cesiones Tipo A destinadas para equipamientos deben contar con andenes perimetrales y zonas empradizadas que cumplan con lo dispuesto para las franjas funcionales de los andenes, así como con el mobiliario urbano y redes de servicios públicos.”

En atención a lo anterior, este despacho reitera lo dispuesto en el concepto técnico GOT 1113 del 29 de Abril de 2019 suscrito por el Secretario de Planeación y dirigido a la Curadora Urbana No 2 de Bucaramanga, a la Arquitecta Berenice Catherine Moreno Gómez, en el cual este despacho se pronunció de la siguiente manera





PROCESO: DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCIÓN MUNICIPAL		No. Consecutivo 037
Subproceso: Despacho Secretaría Código subproceso: 1200	Serie/subserie: RESOLUCIONES Administrativo de resolución. Código serie/subserie (TDR): 1200-244	



20 NOV 2019..

***PRONUNCIAMIENTO**

De acuerdo con la representación gráfica de la urbanización contenida en los planos urbanísticos (1 y 2) se identifican los elementos que la componen tales como: afectaciones ambientales (ronda hídrica), cesiones públicas para equipamiento comunal y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifica las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos. así:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS.	TOTAL	ETAPA 1	ETAPA 2
AREA BRUTA (área lote) – AB-	13.518,07m ²	11.903,57	1.614,50
AFECTACIONES (ambientales: ronda hídrica de protección)	259,18 m ²	-	259,18
AREA NETA URBANIZABLE. –ANU-	13.258,89m ²	11.903,57	1.355,32
CESIONES TIPO A.			
Espacio público 15% (entregada mediante Escritura No. 1712 de 1986 Notaria 2)	(1.986,13) m ²	(1.785,53)	(298,17)
Equipamiento 7%		833,25	94,87
CESIONES TIPO C: 3%	397,77m ²	357,11	40,66
ÁREAS PARA LA MALLA VIAL LOCAL	4.633,66	3.877,87	755,79
AREA UTIL. -AU-	5.310	5.049,81	260,70
AREA VIP (20%)	1.062,1 m ²	1009,96	52,14

Teniendo en cuenta que el predio objeto de la solicitud cumplió la obligación relacionada con la Cesión Tipo A en lo que respecta al componente del Espacio público conforme a lo señalado en el Oficio DADEP no. 4854 de fecha 10 de diciembre de 2018 y lo expuesto en la Comunicación 19-0202CE de la Curaduría Urbana, se delimita e identifica en los planos aportados al trámite, las áreas de cesión Tipo A para equipamiento y la malla vial local.

El área delimitada de cesión Tipo A para equipamiento comunal conforma un solo globo de terreno con un área de 833,25 metros cuadrados, tiene acceso directo desde una vía pública vehicular proyectada (carrera 10N) y vías públicas peatonales de la Etapa 1.

De acuerdo con las características del terreno, este no se encuentra en zonas inundables, rondas hídricas, suelos de protección o reservas o afectaciones o zonas de llenos o con pendientes mayores al 57%.

Al interior del área de cesión se identifica la estructura de circulación peatonal y el tratamiento de los espacios.

En virtud de lo antes manifestado y revisado la solicitud presentada, el proyecto urbanístico refleja el desarrollo progresivo de la urbanización, define la ubicación, el cuadro de áreas de cada etapa, en ese contexto este Despacho emite **CONCEPTO TÉCNICO FAVORABLE sobre la conformación de las áreas de Cesión Tipo A para equipamiento del proyecto MADEIRA, y su entrega en el sitio, dadas las condiciones del predio, la necesidad de equipamientos para la comunidad de la zona y la conveniencia para el municipio de Bucaramanga.**

En todo caso el urbanizador deberá dar cumplimiento a los siguientes aspectos

- Es obligación del titular de la licencia, la construcción y dotación de las cesiones tipo A, así mismo deberá garantizar la accesibilidad, conexión peatonal.
- Cumplir con el procedimiento de incorporación de áreas públicas y entrega material de las áreas de cesión.
- Ejecutar la vía de acceso y una vez ejecutada cederla y entregarla al Municipio de Bucaramanga a título de cesión vial local.
- Cumplir con el porcentaje mínimo del 20% de suelo para vivienda de interés prioritario VIP.

Se deberá incorporar en la licencia urbanística las condiciones en que fueron compensadas las áreas de cesión públicas obligatorias Tipo A y el porcentaje mínimo de suelo para vivienda de interés prioritario VIP.

Con relación a suelo para Vivienda de interés prioritario, de acogerse al pago compensatorio, conforme al parágrafo 3 del Artículo Cuarto del Decreto 200 de 2015, el propietario debe consignar el dinero correspondiente a la cuenta del Instituto de Vivienda de Interés social y de reforma urbana de





PROCESO: DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCIÓN MUNICIPAL		No. Consecutivo: 0377
Subproceso: Despacho Secretaría Código subproceso: 1200	Serie/subserie: RESOLUCIONES/ Acto Administrativo de resolución. Código serie/subserie (TDR): 1200-244	


 Construcción Social,
 Transparencia y Dignidad
29 NOV 2019

Bucaramanga, INVISBU destinada para el desarrollo de programas y proyectos VIS o VIP según los requisitos y demás disposiciones señaladas en el referido Decreto.

Cualquier modificación en el plano urbanístico o modificación de las condiciones urbanísticas inicialmente presentadas, deberá informarse a la Secretaría de Planeación, para su correspondiente trámite." (Subrayado y negrilla fuera del texto).

De lo anterior es claro que a través del estudio realizado y que consta en el concepto técnico GOT 1113 del 29 de Abril de 2019 y que reposa en el expediente de la solicitud de Licencia de Urbanización en modalidad Desarrollo se encontró viable el proceso de urbanización teniendo en cuenta que se cumplía con lo dispuesto en la normatividad respecto a las áreas de cesión obligatorias o Tipo A para equipamiento

En cuanto a los demás argumentos:

- Expedición de la licencia: En cuanto al ocultamiento de un plano como manifiesta el recurrente, tal y como expuso la Curadora Urbana No 2 de Bucaramanga en Resolución No. 19-0151 del 13 de Septiembre de 2019, dicha apreciación no resulta valida toda vez que de conformidad con lo consignado en el oficio DADEP 4854 del 10 de Diciembre de 2018 proferido por el Departamento Administrativo de la Defensoria del Espacio Público relacionado con las áreas de cesión publica obligatoria derivadas del proceso de desarrollo de la urbanización Colseguros Norte del cual surgió el denominado sector 2 adquirido por la Corporación Minuto de Dios.
- En cuanto a los requisitos contenidos en el expediente: de dicha apreciación realizada por el recurrente, no se logró probar por parte del mismo mediante pruebas conducentes y/o pertinentes lo argumentado por este.
- En cuanto a la carta de la señora Nancy Quintero Castro: como se manifestó en el item anterior, el recurrente no allegó prueba alguna que corrobore lo argumentado por este en su escrito de apelación. De igual manera, como lo consignó la Curadora Urbana No. 2 de Bucaramanga en la Resolución No. 19-0151 del 13 de Septiembre de 2019, la comunicación de la señora Nancy Quintero Castro corresponde a una simple manifestación y no hace parte de los requisitos para la solicitud de la licencia ni es prueba que corrobore situación alguna.
- En cuanto a la circular informativa emitida por Juan Carlos Soler Gerente de la Corporación Minuto de Dios: De igual manera, como se manifestó previamente, la circular del señor Juan Carlos Soler Gerente de la Corporación Minuto de Dios corresponde a una simple manifestación y no hace parte de los requisitos para la solicitud de la licencia ni es prueba que corrobore situación alguna.
- En cuanto al concepto jurídico emitido por el Director del Departamento Administrativo del Espacio Público: una vez revisado el concepto técnico-jurídico que reposa en el expediente se encuentra que el mismo se profirió en respuesta a comunicación con radicado 014760-2018634651-20181171916 como consta en el mismo y dentro del cual se realizó un análisis técnico jurídico sobre los antecedentes del proceso de desarrollo de la urbanización, en lo referente a las áreas de cesión publicas obligatorias tipo A, por lo que no se avizora reproche alguno en el mismo como así lo plantea el recurrente

Por todo lo anterior y teniendo en cuenta las consideraciones expuestas, esta Secretaría de Planeación

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO. CONFIRMAR la Resolución No. 68001-2-18-0713 del 21 de Junio de 2019 proferida por la Curaduría Urbana No. 2 de Bucaramanga, por las razones aquí expuestas

ARTICULO SEGUNDO. NOTIFICAR PERSONALMENTE del contenido de esta decisión al señor PEDRO MARTIN RUEDA, en calidad de tercero interesado, MARC EICHMANN PERRET en calidad de Representante Legal de URBANSA S A y a la Arquitecta BERENICE CATHERINE MORENO GOMEZ en calidad de Curadora Urbana No. 2 de Bucaramanga





PROCESO: DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCIÓN MUNICIPAL		No. Consecutivo 377
Subproceso: Despacho Secretaría Código subproceso: 1200	Serie/subserie: RESOLUCIONES/ Acto Administrativo de resolución. Código serie/subserie (TDR): 1200-244	



Construcción Social,
Transparencia y Dignidad

29 NOV 2019

ARTÍCULO TERCERO. CITAR al señor PEDRO MARTIN RUEDA, en calidad de tercero interesado, MARC EICHMANN PERRET en calidad de Representante Legal de URBANSA S.A y a la Arquitecta BERENICE CATHERINE MORENO GOMEZ en calidad de Curadora Urbana No. 2 de Bucaramanga, para que se notifiquen de la decisión adoptada por este despacho, a la Calle 12N No. 10^a-35 Torre 14 Apto 203 Urbanización Minuto de Dios, Carrera 12 No. 98-35 Piso 5 Bogotá, Calle 36 No. 23-69, respectivamente y en los términos de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO CUARTO. Contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno.

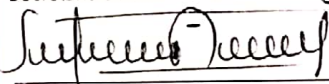
NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

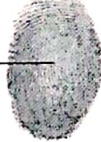
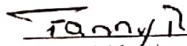

JUAN MANUEL GOMEZ PADILLA
 Secretario de Planeación Municipal

Proyectó: Mayra Alejandra Arenas Diaz - Contratista P^a

NOTIFICACIÓN PERSONAL

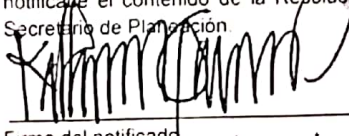
En Bucaramanga, a los 5 días del mes de Di. C. del año 2019, se hizo presente John N. Acias P. identificado con la CC N° 91480851 de B/ga Representante con el fin de notificarle el contenido de la Resolución N° 377 de 29 NOV 2019 expedida por el Secretario de Planeación.


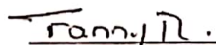

 Firma del notificado
 C.C. 91480851 B/ga



 Firma del funcionario Secretaria de Planeación

NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Bucaramanga, a los 9 días del mes de Di. C. del año 2019, se hizo presente Berenice C. Moreno G. identificado con la CC N° 63540152 de B/ga Representante con el fin de notificarle el contenido de la Resolución N° 377 de 29 NOV 2019 expedida por el Secretario de Planeación.


 Firma del notificado
 C.C. 63540152 de Bucaramanga.



 Firma del funcionario Secretaria de Planeación

Huella

