

15 ABR 2013

019, . . . -

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley 9 de 1989, en su artículo 7 establece que, 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.

En la actualidad el Concejo Municipal de Bucaramanga, no ha reglamentado el proceso de compensación de la Obligación de cesión, siendo esta reglamentación necesaria para que la Administración municipal pueda resolver las situaciones presentadas sobre los bienes de uso publico en zonas consolidadas que por sus características de ubicación y/o configuración no reúnen los requisitos mínimos de calidad, accesibilidad o localización, por lo cual, el presente proyecto se dirige en gran medida a establecer las reglas con las cuales la Alcaldía de Bucaramanga, a través de la Secretaria planeación podrá:

1. Corregir las zonas consolidadas donde por acciones urbanísticas pasadas se generaron plazas, plazoletas y/o zonas verdes que por su localización geográfica dentro del mismo desarrollo son de difícil acceso y de baja calidad ambiental.
2. Generar bienes de uso público en las zonas consolidadas de la ciudad que satisfagan las necesidades de las comunidades circundantes.
3. Hacer un rescate de la calidad ambiental de las zonas consolidadas (áreas de cesión) que por acciones antrópicas han ido perdiendo sus atributos de esparcimiento, goce y disfrute por parte de la comunidad en general.
4. Crear zonas de recreación para los niños, en los lugares donde se adolece de parques y zonas verdes en los barrios de la Ciudad de Bucaramanga.
5. Recuperar la Estructura Ecológica principal, que por años se ha menoscabado al permitirse la proliferación de Asentamiento Subnormales y la falta de atención de las autoridades de Planeación al permitir la ocupación de edificaciones sobre terrenos de particulares y de la misma municipalidad.

En razón a lo anterior, resulta necesario tener el procedimiento por medio del cual se haga efectiva la devolución por parte de los particulares de áreas aprobadas de espacio público, las cuales se encuentran ocupadas. Áreas exigidas en los diferentes desarrollos urbanísticos aprobados, para que se priorice su entrega compensándolas con predios privados existentes en las zonas consolidadas, en terrenos aledaños. O en su defecto poder utilizar la figura de la compensación dineraria que establece la norma.

Igualmente por lo complejo y técnico del tema, se hace necesario que la elaboración del reglamento de compensación o sustitución de bienes de uso público este a cargo de la Secretaria de Planeación Municipal de Bucaramanga

CONCEJO DE BUCARAMANGA
 Correspondencia Recibida
 Secretaria General

Fecha: _____
 Hora: 15 ABR 2013
 Recibido: C. OOPM
 No. de Documento: 10

en coordinación con el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, en las condiciones y alcances establecidas en las normas sobre la materia, lo anterior en virtud del artículo 313. Numeral 3, de la Constitución Política, el cual establece:

"Corresponde a los concejos:

3. Autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponden al Concejo. "

OBJETIVO GENERAL

Facultar a la Administración Municipal de Bucaramanga para que elabore el Reglamento del procedimiento de compensación de la obligación de entregar al municipio zonas de cesión como una herramienta que le permita a los particulares devolverle a la ciudad zonas de espacio público que han sido objeto de ocupación o modificación del uso inicial aprobado, sustituyéndolas con áreas similares en los mismos sectores, haciendo uso de las alternativas que otorgan las normas sobre la materia como son entre otras la ley 388 de 1997, ley 9 de 1989, y los Decretos 1504 de 1998 y y demás normas que lo reglamenten o modifiquen.

OBJETIVOS ESPECIFICOS DEL PROYECTO

1. Generar un mecanismo para que zonas de uso público que se encuentran en sectores consolidados de la ciudad y que no prestan ningún servicio a la misma puedan cambiarse por otros equivalentes (en precio, Localización, calidad y accesibilidad).
2. Adoptar un sistema que permita obtener suelos requeridos por el Municipio (Estructura Ecológica principal de la Escarpe de Bucaramanga sobre el costado Oriental, Occidental y de Malpaso).
3. Resolver el problema causado por parte de los particulares que han ocupado el espacio público afectando la seguridad ciudadana.
4. Restablecer la posesión del Municipio respecto a zonas de esparcimiento público, generadas en los diferentes conjuntos de la ciudad, que por acción de los urbanizadores fueron ofrecidas como áreas privadas a los compradores.

MARCO JURIDICO

Ley 9 de 1989 artículo 7 que consagra en su inciso 2°. Que 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..

Que el Artículo 57 del Decreto Nacional 1469 de 2010, determino: Determinación de las áreas de cesión. Sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las

019, 15 ABR 2013

especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. Cuando las zonas de cesión presenten áreas interiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo municipal o distrital.

Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación.

Que el Artículo 1 del Decreto Ley 1504 de 1998, dispone que 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. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo, los municipios y distritos deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

Que el Artículo 4 del Decreto Ley 1504 de 1998, dispone que el destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por los concejos municipales o distritales a través de los planes de ordenamiento territorial o de los instrumentos que los desarrollen aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.

Sí la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público en los lugares apropiados, según lo determine el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En todo caso, por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:

1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.
 2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.
 3. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.
- Parágrafo. Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero, ni canjeado por otros inmuebles.

La indicada restitución generaría un gran impacto positivo a nivel urbanístico, físico, espacial, económico y social para la ciudad, siempre que se demuestre para cada caso en particular la viabilidad técnica de acudir a este mecanismo

conforme a los criterios de calidad, accesibilidad y localización del espacio público a sustituir, y que con ello se genere un ostensible beneficio para la Ciudad

La indicada restitución generaría un gran impacto positivo a nivel urbanístico, físico, espacial, económico y social para la ciudad, siempre que se demuestre para cada caso en particular la viabilidad técnica de acudir a este mecanismo conforme a los criterios de calidad, accesibilidad y localización del espacio público a sustituir, y que con ello se genere un ostensible beneficio para la Ciudad

Es necesario entonces dotar a la Administración y a la Ciudad de un manual o reglamento para la sustitución y preservación de áreas tan necesarias para el desarrollo ambiental urbano sostenible del Municipio que permita solucionar en gran parte los problemas de ocupación del espacio público.

Por lo anterior ponemos en consideración del Concejo Municipal, la necesidad de aprobar el presente proyecto de acuerdo y convertirlo en Acuerdo Municipal para que la Administración Municipal de Bucaramanga pueda sustituir por parte de los particulares, las áreas de cesión aprobadas que se han tomado u ocupado en los diferentes desarrollos urbanísticos, compensándolas en dinero o sobre predios privados similares a favor del Municipio de Bucaramanga.

Atentamente,

BANCADA DEL PARTIDOLIBERAL


HENRY GAMBOA MEZA

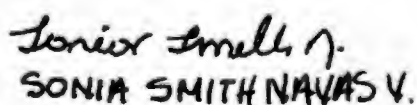

MARTHA ANTOLINEZ G.


NANCY ELVIRA LORA


URIEL ORTIZ RUIZ


DIONICIO CARRERO C


JAIME A. BELTRAN M.


SONIA SMITH NAVAS V.

PROYECTO DE ACUERDO
() ABRIL DE 2013

"POR EL CUAL SE FACULTA A LA ADMINISTRACION MUNICIPAL PARA QUE REGLAMENTE LA SUSTITUCION DE BIENES DE USO PUBLICO EN AREAS CONSOLIDADAS DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, LA COMPENSACION DE LAS CESIONES GRATUITAS OBLIGATORIAS PARA ESPACIO PÚBLICO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

EL CONCEJO DE BUCARAMANGA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las contenidas en el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, las Leyes 9 de 1989, la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1469 de 2010.

CONSIDERANDO

1. Que el artículo 313 numeral 3 de la Constitución Política de Colombia establece que los concejos municipales puede delegar en el Alcalde la celebración de contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponden al Concejo. Concordante con la Ley 136 de 1994, Art. 71, parágrafo 1, que establece que los proyectos a acuerdo determinados en el numeral 3 del artículo 313 de la C.P. serán a iniciativa del alcalde.
2. Que el Artículo 7 de la Ley 9 de 1981 dispuso: "ARTICULO 7o. Los Municipios y la intendencia Especial de San Andrés y Providencia podrán crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el Espacio Público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

Quando 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.

Los aislamientos laterales, parámetros y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles."

3. Que el Municipio de Bucaramanga, no aplica la figura de la Compensación consagrada en la norma anteriormente mencionada, por carecer de la reglamentación expedida por el Concejo Municipal, para ello, razón por la cual se hace necesario elaborar dicha reglamentación a fin de velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo, los municipios y distritos deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.
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, por lo cual, el presente proyecto se dirige en gran medida a:
 - a. Corregir las zonas consolidadas donde por acciones urbanísticas pasadas se generaron plazas, plazoletas y/o zonas verdes que por su localización geográfica dentro del mismo desarrollo son de difícil acceso, de baja calidad ambiental y fueron cerradas por los conjuntos.
 - b. Generar bienes de uso público en las zonas consolidadas de la ciudad que satisfagan las necesidades de las comunidades circundantes.
 - c. Hacer un rescate de la calidad ambiental de las zonas consolidadas (áreas de cesión) que por acciones antrópicas han ido perdiendo sus atributos de esparcimiento, goce y disfrute por parte de la comunidad en general.
 - d. Crear zonas de recreación para los niños, en los lugares donde se adolece de parques y zonas verdes en los barrios de la Ciudad de Bucaramanga.
 - e. Recuperar la Estructura Ecológica principal, que por años se ha menoscabado al permitirse la proliferación de Asentamiento Subnormales y la falta de atención de las autoridades de Planeación al permitir la ocupación de edificaciones sobre terrenos de particulares y de la misma municipalidad.
5. Que la elaboración del reglamento de sustitución de bienes de uso público facultad que se le otorga a la Administración municipal en cabeza de la Secretaria de Planeación en coordinación con el Departamento Administrativo del espacio Público debe estar en concordancia con la Ley 388 de 1991, Ley 9 de 1989, el Decreto 1504, el Decreto Nacional 1469 de 2010, y demás normas que lo complementan, reglamentan o modifican.

Artículo 1. Del Objeto. El presente Acuerdo tiene por objeto facultar a la Administración Municipal para que en un término no mayor de TRES (3) MESES, reglamente la sustitución de los bienes de uso público en áreas consolidadas, compensar en dinero mediante la adquisición y/o conformación de predios para espacio público en el Municipio de Bucaramanga; establecer el procedimiento, las condiciones y los requisitos que deban cumplirse, respecto de los predios existentes a la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 078 de 2008, y que, presentan condiciones de ocupación o modificación del uso inicialmente aprobado.

Artículo 2. Del Sistema de Indicadores. Facúltese a la Secretaría de Planeación y al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, o a quienes hagan sus veces, para establecer un sistema de indicadores y realizar la equivalencia entre el bien a sustituir y el bien que sustituye en términos de calidad, accesibilidad y localización.

Artículo 3. De la Exclusión de Zonas de Uso Público. No podrán ser objeto de sustitución las siguientes zonas de uso público de la ciudad:

- a. Las que formen parte de la Estructura Ecológica Principal.
- b. Las definidas como suelo protegido por el Distrito de Manejo Integrado (DMI).
- c. Las zonas de uso público de los sectores de interés cultural.

Artículo 4. De las modificaciones urbanas. En el evento en que la Secretaría de Planeación, junto al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, o quienes hagan sus veces, aprueben la sustitución de zonas de uso público, se procederá a modificar el respectivo plano urbanístico ante una Curaduría Urbana, o quien haga sus veces, por parte del particular interesado. Copia de dicho plano deberá remitirse a la Secretaría de Planeación Municipal y al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, o a quienes hagan sus veces, por parte de la Curaduría Urbana, o quien haga sus veces, para que haga parte del archivo del patrimonio inmobiliario Municipal.

Parágrafo 1. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio público recibirá los predios de sustitución de que trata el presente Acuerdo como bienes públicos y como patrimonio del Municipio de Bucaramanga.

Parágrafo 2. El procedimiento de recibo lo determinara el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público y el predio será incorporado en el Registro Único del patrimonio inmobiliario del Municipio de Bucaramanga.

Parágrafo 1. Para el mecanismo de compensación en dinero, se deberá efectuar el respectivo avalúo comercial a fin de establecer el monto a entregar.

Parágrafo 2. Los dineros recibidos por concepto de áreas de cesión tipo A, tendrán una destinación específica y exclusiva para la realización de obras de equipamiento comunal, zonas verdes y espacio público, o la adquisición de predios o inmuebles para el mismo fin, de acuerdo a las formas de utilización establecidas en el POT.

Artículo 5. Facultar al Señor Alcalde Bucaramanga para que dentro de los noventa (90) días siguientes a la aprobación del presente acuerdo cree y reglamente el Fondo Cuenta Presupuestal para el pago Compensatorio de Cesiones Tipo A o Espacio Público.

Artículo 6. De los Procesos en curso. El presente Acuerdo suspende las diligencias de restitución del espacio público en curso para que sea aplicado este mecanismo, de tal forma que permita se sustituya y se incorpore el nuevo espacio público.

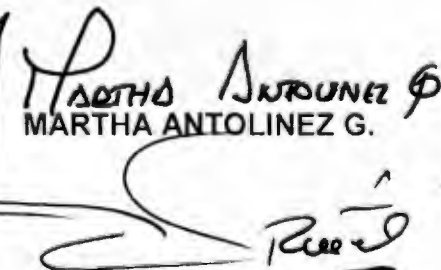
Artículo 7. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación.

Dado en Bucaramanga a los () días del mes Abril de 2013.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

BANCADA DEL PARTIDOLIBERAL


HENRY GAMBOA MEZA

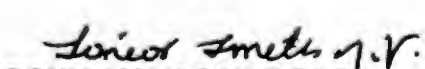

MARTHA ANTOLINEZ G.


NANCY ELVIRA LORA


URIEL ORTIZ RUIZ


DIONICIO BARRERO C.


JAIME A. BELTRAN M.


SONIA NAVAS VARGAS