

## EXPOSICION DE MOTIVOS

PROYECTO DE ACUERDO N° **001** DE 2014

19 FEB 2014

**"POR EL CUAL SE REGLAMENTA 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"**

Honorables Concejales:

Me permito presentar a consideración de esa Honorable Corporación, el presente Proyecto de Acuerdo, "Por el cual se reglamenta la Sustitución de Bienes de Uso Público en Áreas Consolidadas del Municipio de Bucaramanga, la Compensación de las cesiones gratuitas obligatorias para espacio Público y se dictan otras disposiciones"; cuya significación es de gran relevancia dentro del proceso de ordenación del territorio y construcción de ciudad en que avanzamos.

Existe una 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:

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 que 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.

Con el proyecto presentado se pretende devolverle a la ciudad zonas de espacio público que han sido objeto de ocupación o modificación del uso inicial aprobado, por

20/14  
14/14



acciones de los particulares, sustituyéndolas con áreas similares en los mismos sectores, en áreas requeridas por el Municipio en la Escarpe de Bucaramanga sobre el costado Oriental, Occidental y de Malpaso, sustituyéndolas de manera gratuita a favor del Municipio de Bucaramanga. 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 preciso entonces facultar a la Administración para generar herramientas a la ciudad de un instrumento que contribuya a solucionar en gran parte los problemas de ocupación del espacio público; establecer las condiciones para hacer efectiva la compensación de espacio público en los casos que lo requiera.

De los Honorables Concejales,

**LUIS FRANCISCO BOHORQUEZ**  
Alcalde

Proyecto / Revisó Aspectos Técnicos

Arq. Luis Ernesto Ortega Martínez- Líder de Proyecto - Secretaria de Planeación. +

Dr. Mauricio Mejía Abello - Secretario de Planeación

Revisión Aspectos Jurídicos

Dra. Carmen Cecilia Simijaca Agudelo- Secretaria Jurídica

Dra. Rosa María Villamizar Altamar- Asesor Secretaria Jurídica

Dra. Katherine Villamizar Altamar- Abogado Contratista

Dra. Tatiana del Pilar Tavera -Asesora Despacho Alcalde



PROYECTO DE ACUERDO N° 001 DE 2014

19 FEB 2014

**"POR EL CUAL SE REGLAMENTA 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, el Decreto 1469 de 2010, y,**

**CONSIDERANDO**

1. Que el Artículo 7 de la Ley 9 de 1989 dispuso: *"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.*

*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 reclamenten 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" (Subrayado es propio).*

2. 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".*
3. 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".*
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.

*Handwritten signature and initials*



- 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 ocupación de edificaciones sobre terrenos de particulares y de la misma municipalidad.
5. Que en concordancia con la Ley 9 de 1989 y 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 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 provisiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación. Si 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”.*

6. Que el Artículo 72 del Decreto 1469 de 2010 admite establecer las condiciones para hacer efectiva la compensación... **“Compensaciones.** En el evento en que las normas municipales o distritales exigieran compensaciones por concepto de espacio público y estacionamientos debido al incumplimiento de las cargas urbanísticas asociadas al proceso de edificación, corresponderá a los municipios, distritos y al Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina establecer las condiciones para hacer efectiva la compensación, que deberá asumir el titular del acto de reconocimiento”.
7. Que mediante Decreto Municipal 078 de 2008 se realizó el compendio del contenido de los Acuerdos Municipales 034 de 2000, 018 de 2002, 046 de 2003 y 046 de 2007, que contienen disposiciones relacionadas con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga.
8. Que en el artículo 444 contenido del Decreto Municipal 078 de 2008, estableció el porcentaje para la entrega de las áreas de cesión tipo A o públicas y la compensación en dinero así: **De las Cesiones Tipo A.** Todo Proyecto en Tratamiento de Desarrollo y los planes parciales de las zonas de expansión deberán ceder gratuitamente áreas para espacio público Local, metropolitano, para equipamiento y comunal, un porcentaje del área neta. El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, previo visto bueno de localización de estas cesiones por parte de la Oficina Asesora de Planeación Municipal. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.



| Cesiones Gratuitas Obligatorias                | Metropolitana | Local | Equipamiento | Total |
|--|---------------|-------|--------------|-------|
| Residencial Densidades menores de 100 Viv /Ha  | 3%            | 12%   | 5%           | (20%) |
| Residencial Densidades entre 100 y 150 Viv /Ha | 3%            | 12%   | 7%           | (22%) |
| Residencial Densidades mayores de 150 Viv /Ha  | 3%            | 15%   | 7%           | (25%) |
| Comercial y de Servicios                       | 3%            | 15%   | 2%           | (20%) |
| Institucional                                  | 3%            | 15%   | 0%           | (18%) |
| Industrial                                     | 3%            | 15%   | 2%           | (20%) |

(Las Cesiones se calculan sobre el Área Neta Urbanizable)

**Parágrafo 1.** De Las áreas de cesión Tipo A destinadas para equipamiento comunal en uso recreativo, podrán localizarse en terrenos de protección hasta en un 50%, siempre y cuando se desarrollen por Planes Parciales en tratamientos de Incorporación, Mejoramiento Integral y Desarrollo, destinados a vivienda de interés social.

**Parágrafo 2.** Las actividades a desarrollar en los terrenos de protección son: zonas verdes, jardines y/o actividades de recreación pasiva.

**Parágrafo 3.** Para planes parciales en áreas de expansión en vivienda de interés social la densidad bruta no superará 100 viviendas por hectárea bruta.

**Parágrafo 4.** Para el cumplimiento de espacio público efectivo en áreas de expansión urbana, se podrán ubicar en zonas de protección de uso protector y tratamiento de preservación urbana.

**Parágrafo 5.** Las áreas de Cesión Tipo A, no pueden ser inferiores a 2.000 mts<sup>2</sup> en un solo globo de terreno.

**Parágrafo 6.** No se contabilizarán las zonas verdes viales para las Áreas de Cesión tipo A.

**Parágrafo 7.** Para los predios con Tratamiento Desarrollo con un área menor a 10.000 m<sup>2</sup>, no se le aplicará el parágrafo 5 del presente artículo, compensando en dinero en efectivo el valor de las Cesiones Tipo A, proporcional al área bruta del predio, con base a lo establecido en la resolución 072 de 1998, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y aquellas que la modifiquen o complementen.

**Parágrafo 8.** En los casos permitidos para el presente Plan de Ordenamiento y en los instrumentos que los desarrollen o reglamenten, el pago compensatorio de las Cesiones Públicas Tipo A, se realizará por negociación directa entre el Municipio y el propietario del inmueble. El Alcalde reglamentará los trámites respectivos, para el pago de las compensaciones de las Cesiones Tipo A, las cuales estarán destinadas para construcciones de parques zonales o locales.

**Parágrafo 9.** El Alcalde podrá celebrar convenios con el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB) para el manejo de las cesiones en terreno, hasta tanto no sea reglamentado por parte del municipio los procedimientos de recibo de las mismas. El plazo para dicha reglamentación no será mayor a seis (6) meses, contados a partir de la aprobación del presente acuerdo.

9. Es necesario dotar a la Administración y a la Ciudad de un instrumento para la sustitución y preservación de áreas tan necesarias para el desarrollo ambiental urbano sostenible del Municipio de Bucaramanga que contribuya en la solución de los problemas de ocupación del espacio público.
10. En razón de lo expuesto, se hace necesario brindar herramientas jurídicas a la administración para efectos de que avance dentro de los procesos de ordenación del territorio conforme las condiciones señaladas.

En mérito de lo expuesto,

**ACUERDA**

**Artículo 1. Del Objeto.** Facúltese al Alcalde Municipal, para que dentro del término de seis (6) meses reglamente las condiciones para hacer efectiva la compensación y la sustitución de los

*[Handwritten signatures and initials]*

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.

**Artículo 2. Vigencia.** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Bucaramanga,

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**



**LUIS FRANCISCO BOHORQUEZ**  
Alcalde

Proyecto / Revisó Aspectos Técnicos

Arq. Luis Ernesto Ortega Martínez-- Líder de Proyecto

Dr. Mauricio Mejía Abello – Secretario de Planeación

Revisión Aspectos Jurídicos

Dra. Carmen Cecilia Simijaca Agudelo- Secretaria Jurídica

Dra. Rosa María Villamizar Altamar- Asesor Secretaria Jurídica

Dra. Katherine Villamizar Altamar- Abogado Contratista

Dra. Tatiana del Pilar Tavera –Asesora Despacho Alcalde