

EXPOSICION DE MOTIVOS

2 JUL 2013

PROYECTO DE ACUERDO N° **057** DE 2013

"POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA SUSTITUCION DE BIENES DE USO PUBLICO EN AREAS CONSOLIDADAS DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, LA COMPENSACIÓN DE LAS CESIONES GRATUITAS OBLIGATORIAS PARA ESPACIO PÚBLICO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

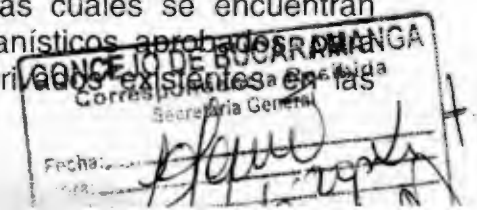
Honorables Concejales:

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.

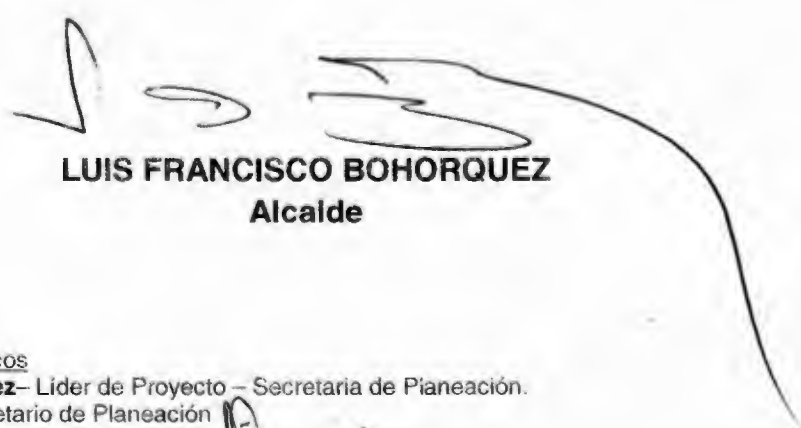
En razón a lo anterior, resulta necesario que se haga efectiva la devolución por parte de los particulares de áreas aprobadas de espacio público, las cuales se encuentran ocupadas. Áreas exigidas en los diferentes desarrollos urbanísticos aprobados en las zonas consolidadas, en terrenos aledaños



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 acciones de los particulares, sustituyéndolas con áreas similares en los mismos sectores, en áreas requeridas por el Municipio en la Escarpa 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 necesario entonces 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 que permita solucionar en gran parte los problemas de ocupación del espacio público.

De los Honorables Concejales,



LUIS FRANCISCO BOHORQUEZ
Alcalde

Proyecto / Revisó Aspectos Técnicos

Arq. **Luis Ernesto Ortega Martínez** - Líder de Proyecto - Secretaría 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

057
PROYECTO DE ACUERDO N°

DE 2013

"POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA SUSTITUCION DE BIENES DE USO PUBLICO EN AREAS CONSOLIDADAS DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, LA COMPENSACIÓN 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 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"* (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.

- 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, 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 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.
7. 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.

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 mts2 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 m2, 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.

- 8. Es necesario entonces 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.
- 9. 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. El presente Acuerdo tiene por objeto facultar a la Administración Municipal para que reglamente la sustitución de los bienes de uso público en áreas consolidadas, la compensación en dinero mediante la adquisición y/o conformación de predios para espacio público en el Municipio de Bucaramanga.

Parágrafo. En virtud de lo señalado en este artículo, corresponde a la Administración establecer el procedimiento, las condiciones y los requisitos que deban cumplirse para garantizar el cumplimiento de las estipulaciones Contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, atendiendo la situación de predios que presentan condiciones de ocupación y /o modificación del uso aprobado.

Artículo 2. De la Sustitución de zonas de uso público. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto Nacional 1504 de 1998, las zonas de uso público incluidas en el espacio público existentes a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo, de oficio o a solicitud de parte, podrán ser variadas en los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando sean sustituidas por otras

[Handwritten signatures and initials]

de características o dimensiones equivalentes o superiores y atendiendo en todo caso los criterios de calidad, accesibilidad o localización.

La sustitución de que trata el inciso anterior, podrá hacerse mediante su pago compensatorio de cesiones públicas para parques y equipamientos, en la forma que lo determine la reglamentación.

La sustitución de que trata el presente artículo deberá realizarse en un término máximo de dos (2) años contados a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente acto.

Parágrafo. La aceptación de las propuestas de sustitución de zonas de uso público deberá contar con el visto bueno del Secretario de Planeación Municipal y del Director del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, con sujeción a las pautas establecidas para la reglamentación.

Artículo 3. De la sustitución se podrá utilizar para intercambiar zonas incluidas en el espacio público, legalizar viviendas y sectores que surgieron en la proliferación de Asentamiento Subnormales, existentes al 26 de Septiembre de 2000 (Entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial), siempre que su restitución genere un mayor impacto urbanístico, físico, espacial, económico o social para la Ciudad, y resulte viable técnicamente conforme a los criterios de calidad, accesibilidad y localización del espacio público a sustituir.

Artículo 4. De la Sustitución de Zonas de Uso Público. Para sustituir las zonas de uso público se deberá presentar la solicitud correspondiente para su aceptación ante la Secretario de Planeación Municipal y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, o quienes hagan sus veces, dando cumplimiento a las siguientes condiciones:

La sustitución de la zona de uso público se efectuará de manera prioritaria, por otro u otros inmuebles ubicados dentro del mismo sector por otro u otros inmuebles ubicados dentro de la misma localidad, que cumplan como mínimo, con los mismos niveles de calidad, accesibilidad y localización; por predios situados en la Estructura Ecológica principal o por predios que sean requeridos por la Administración Municipal.

Artículo 5. Del Procedimiento. Facúltese a la Secretaria de Planeación, o quien haga sus veces, para que en coordinación con el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, o quien haga sus veces, reglamenten el procedimiento para la sustitución de zonas de Uso Público.

Artículo 6. Del Sistema de Indicadores. Facúltese a la Secretaria de Planeación y al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, o a quines 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 7. 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 8. De las modificaciones urbanas. En el evento en que la Secretaria 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 Secretaria 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.

Artículo 9. Del Plazos y Entregas de las Sustituciones. El suelo que se obtenga dentro del proceso de sustitución deberá entregarse materialmente y transferirse mediante escritura pública al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, en un plazo no mayor de sesenta (60) días, a partir de la aprobación por parte de la Curaduría Urbana del urbanismo previamente aceptado por la Secretaria de Planeación Municipal y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, o quienes hagan sus veces. El

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

incumplimiento de esta obligación constituye condición resolutoria del acto administrativo aprobatorio del urbanismo.

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.

Artículo 10. Entrega de las Áreas de Cesión Tipo A. Las áreas de cesión tipo A se entregarán mediante uno de los siguientes mecanismos:

- a. En un solo globo de terreno para la totalidad de las áreas de cesión tipo A dentro del proyecto.
- b. En un solo globo de terreno, establecido por el Municipio, para la totalidad de las áreas de cesión tipo A ubicado en un sector diferente al proyecto, para lo cual se efectuarán los respectivos avalúos comerciales tanto del predio donde se adelanta el proyecto, como del predio propuesto, a fin de establecer el equivalente que debe ser entregado por parte del urbanizador y/o propietario.
- c. En dinero, de presentarse uno de los siguientes casos:
 1. Cuando las áreas de cesión presenten área inferior a la mínima exigida por el artículo 444 del Decreto 078 de 2008.
 2. Cuando su ubicación sea inconveniente para el Municipio.
 3. Cuando no se cuente con globos de terreno identificados por el Municipio para ser entregadas como cesión tipo A.

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 11. De la Compensación en Dinero. Cuando no fuese posible el cumplimiento de cesión Tipo A o cesión gratuita fijada por el Plan de Ordenamiento Territorial en su artículo 444 del Decreto Municipal 078 de 2008, el curador urbano ante quien se tramite la licencia de construcción o urbanización así lo comunicará al constructor o urbanizador, para que éste solicite ante la Secretaria de Planeación la compensación respectiva en dinero; para dar trámite se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

- a. **ELABORACIÓN DEL AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO:** El solicitante realizara un avalúo comercial corporativo por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC y/o personas naturales ó jurídicas de carácter privado que realicen avalúos registradas y autorizadas por una Lonja de Propiedad Raíz, en los términos señalados en el Decreto Nacional N° 1420 de 1998 o la norma que los adicione, modifique o sustituya, a efectos de establecer el precio o valor comercial de los terrenos donde desarrolla el proyecto.
- b. **DESTINACION DE LOS DINEROS.** Serán destinados únicamente y exclusivamente para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público y/o equipamientos comunitarios, a la provisión de espacio público en los lugares apropiados, según se determine la Administración Municipal.
- c. **CUENTA PRESUPUESTAL PARA EL PAGO COMPENSATORIO EN DINERO.** El Pago Compensatorio de Cesiones Tipo A o Espacio Público, es mecanismos de manejo de cuenta de alcance presupuestal y contable, sin personería jurídica, que permiten recaudar, orientar y administrar recursos, en los casos autorizados por las normas vigentes, para cumplir con los objetivos específicos definidos en el presente Acuerdo.

Parágrafo. 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.

22 JUL 2013

una sola ciudad
un solo corazón

Artículo 12. De la Compensación en Dinero o adquisición y/o conformación de predios para espacio público. La compensación en dinero mediante la adquisición y/o conformación de predios destinados a espacio público en los términos señalados en el presente acuerdo, deberá adelantarse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- a. **IDENTIFICACIÓN:** La Secretaria de Planeación identificara el inmueble propuesto, teniendo en cuenta su localización, cabida y linderos.
- b. **EVALUACIÓN FISICA, TECNICA Y URBANISTICA:** La Secretaria de Planeación realizara la evaluación de las condiciones físicas, técnicas y urbanísticas, teniendo en cuenta los atributos fijados por el Plan de Ordenamiento Territorial y demás disposiciones legales vigentes sobre el particular, teniendo en cuenta el plan de desarrollo, de tal manera que se garantice que el predio presenta condiciones para la realización de aprovechamientos urbanísticos de acuerdo a la destinación establecida.
- c. **EVALUACIÓN JURIDICA:** La Secretaria Jurídica realiza la evaluación de las condiciones jurídicas, legales y/o normativas dispuestas en la legislación vigente, de tal manera que se garantice que el inmueble se encuentra libre de todo gravamen, limitación y/o medida que limite su derecho de dominio.
- d. **ELABORACIÓN DEL AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO:** Cumplido los tres requisitos anteriores, el solicitante realizara un avalúo comercial corporativo por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC y/o personas naturales ó jurídicas de carácter privado que realicen avalúos registradas y autorizadas por una Lonja de Propiedad Raíz, en los términos señalados en el Decreto Nacional N° 1420 de 1998 o la norma que los adicione, modifique o sustituya, a efectos de establecer el precio o valor comercial de adquisición, el cual deberá comprender el valor de suelo y las obras de conformación del espacio público en el caso en que el predio cuente con la ejecución de ellas.
- e. **INGRESO AL INVENTARIO INMOBILIARIO MUNICIPAL:** Los predios destinados a espacio público, deberán ingresar al inventario inmobiliario municipal mediante la correspondiente escritura pública suscrita entre las partes, previa realización de los trámites dispuestos anteriormente.
- f. **ENTREGA MATERIAL:** La entrega material del predio destinado a espacio público, se verificará mediante inspección realizada por la Secretaria de Planeación y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público de Bucaramanga, como entidad municipal de la custodia de los bienes de uso público, en los términos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y el artículo 59 del Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 13. De la Compensación en Inmuebles con Edificaciones Existentes para Equipamiento Comunal. La compensación en inmuebles con edificaciones existentes destinadas e equipamiento comunal en los términos señalados en el Plan de Ordenamiento Territorial, podrá realizarse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- a. **IDENTIFICACIÓN:** La Secretaria de Planeación identificara el inmueble propuesto, teniendo en cuenta su localización, cabida y linderos.
- b. **EVALUACIÓN FISICA, TECNICA Y URBANISTICA:** La Secretaria de Planeación realizara la evaluación de las condiciones físicas, técnicas y urbanísticas, teniendo en cuenta los atributos fijados por el Plan de Ordenamiento Territorial y demás disposiciones legales vigentes sobre el particular, teniendo en cuenta el plan de desarrollo, de tal manera que se garantice que el predio presenta condiciones para la realización de aprovechamientos urbanísticos de acuerdo a la destinación establecida.
- c. **EVALUACIÓN JURIDICA:** La Secretaria Jurídica realiza la evaluación de las condiciones jurídicas, legales y/o normativas dispuestas en la legislación vigente, de tal manera que se garantice que el inmueble se encuentra libre de todo gravamen, limitación y/o medida que limite su derecho de dominio.
- d. **ELABORACIÓN DEL AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO:** Cumplido los tres requisitos anteriores, el solicitante realizara un avalúo comercial corporativo por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC y/o personas naturales ó jurídicas de carácter privado que realicen avalúos registradas y autorizadas por una Lonja de Propiedad Raíz, en los términos señalados en el Decreto Nacional N° 1420 de 1998 o la norma que los adicione, modifique o sustituya, a efectos de establecer el precio o valor comercial de adquisición, el cual deberá comprender el valor de suelo y las obras de conformación del espacio público en el caso en que el predio cuente con la ejecución de ellas.
- e. **INGRESO AL INVENTARIO INMOBILIARIO MUNICIPAL:** Los predios destinados a espacio público, deberán ingresar al inventario inmobiliario municipal mediante la correspondiente

22 JUL 2013

Bucaramanga
una sola ciudad
un solo corazón

escritura pública suscrita entre las partes, previa realización de los trámites dispuestos anteriormente.

- f. **ENTREGA MATERIAL:** La entrega material del predio destinado a espacio público, se verificará mediante inspección realizada por la Secretaria de Planeación y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público de Bucaramanga, como entidad municipal de la custodia de los bienes de uso público, en los términos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y el artículo 59 del Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 14. Compensación en Inmuebles con Nuevas Edificaciones Construidas para Equipamiento Comunal. La compensación en inmuebles mediante la construcción de nuevas edificaciones destinadas a equipamiento comunal en los términos señalados en el Plan de Ordenamiento Territorial, podrá realizarse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- a. **IDENTIFICACIÓN:** La Secretaria de Planeación identificara el inmueble propuesto, teniendo en cuenta su localización, cabida y linderos; la viabilidad de necesidad del equipamiento para el sector, el tipo de equipamiento, los predios que lo conforman, revisara los atributos que le fijo POT, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes.
- b. **EVALUACIÓN FISICA, TECNICA Y URBANISTICA:** La Secretaria de Planeación realizara la evaluación de las condiciones físicas, técnicas y urbanísticas dispuestas en el POT y demás disposiciones legales vigentes sobre el particular, de tal manera que se garantice que el predio presenta condiciones para la construcción de la edificación destinada al equipamiento comunal público que se avale.
- c. **EVALUACIÓN JURIDICA:** La Secretaria Jurídica realiza la evaluación de las condiciones jurídicas, legales y/o normativas dispuestas en la legislación vigente, de tal manera que se garantice que el inmueble se encuentra libre de todo gravamen, limitación y/o medida que limite su derecho de dominio.
- d. **ELABORACIÓN DEL AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO:** Cumplido los tres requisitos anteriores, el solicitante realizara un avalúo comercial corporativo por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC y/o personas naturales ó jurídicas de carácter privado que realicen avalúos registradas y autorizadas por una Lonja de Propiedad Raíz, en los términos señalados en el Decreto Nacional N° 1420 de 1998 o la norma que los adicione, modifique o sustituya, a efectos de establecer el precio o valor comercial que tendrá el terreno dentro del presupuesto del proyecto de conformación del inmueble destinado a equipamiento comunal como referencia para la compensación.
- e. **EVALUACIÓN Y PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL.** El urbanizador, propietario y/o titular deberá presentar un proyecto técnico del equipamiento comunal que se avale, el cual deberá incluir los componentes propios de este tipo de proyectos, tales como: estudios de suelo, diseños arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidráulicos y sanitarios, planos, programación de obra, cantidades de obra, presupuesto a precios del mercado especificado en capítulos, ítems entre otros; igualmente las autorizaciones, permisos o licencias que deban otorgar las autoridades competentes y/o trámites para el desarrollo de la obra, tales como: licencias urbanísticas, disponibilidades de servicios públicos, matrículas de servicios públicos; así como la designación de una Interventoría idónea para la supervisión de las obras, en el caso que el urbanizado, propietario y/o titular de la obligación, este sujeto a normas y/o procesos de calidad que así se lo exija.
- f. **APROBACION DEL PROYECTO.** El proyecto se radicara ante la Secretaria de Planeación y se remitirá a la Secretaria de Infraestructura, con el propósito de realizar su evaluación y aprobación. De ser viable se suscribirá un acta entre la Secretaria de Infraestructura y el urbanizador, propietario y/o titular, en la que se dejará constancia sobre el proyecto técnico aprobado, plazos de ejecución y demás obligaciones de las partes.
- g. **EJECUCIÓN DE LA OBRA.** Una vez se cuenta con la aprobación del proyecto, el urbanizador, propietario y/o titular realizara los procedimientos para la ejecución de la obra; para ello informara a la Secretaria de Infraestructura la fecha del inicio de la obra, con el fin de que se designe el supervisor por parte del Municipio y se formalice el acta de inicio de obra. Será requisito para el inicio de obra que los trabajos estén amparados mediante póliza de garantía que cubra los siguientes riesgos:
1. Estabilidad de obra, por un valor equivalente al 30% de la obra con una vigencia de 5 años contados a partir del acta de recibo de obra.
 2. Cumplimiento, por un valor equivalente al 10% de la obra con una vigencia al término de duración de la misma y 5 meses más.
 3. Responsabilidad civil extracontractual por una cuantía de 200 smlmv al momento de su expedición, con una vigencia igual al término de duración de la misma.

- h. **TERMINACION DE LA OBRA.** Ejecutado el proceso de construcción de la obra, se realizará su entrega a la Secretaría de Infraestructura con la documentación establecida por las normas vigentes para su implementación y/o puesta en funcionamiento. Esta documentación corresponderá a los planos record, especificaciones de obra, manual para operación y mantenimiento, licencias, matrículas de servicios públicos, según sea el caso en los que figure como titular el Municipio de Bucaramanga, entre otros, todo lo cual se consignará en el acta de recibo de obra correspondiente a cargo de la Secretaría de Infraestructura.
- i. **INGRESO AL INVENTARIO INMOBILIARIO MUNICIPAL.** El inmueble construido destinado a equipamiento comunal, deberá ingresar al inventario inmobiliario municipal mediante la correspondiente escritura pública suscrita entre las partes, previa realización de los trámites dispuestos anteriormente ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.
- j. **ENTREGA MATERIAL.** La entrega material del inmueble conformado para equipamiento comunal, se verificará mediante inspección realizada por la Secretaría de Infraestructura y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, en los términos establecidos en el Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo. En el caso en que por motivos debidamente justificados ante la Secretaría de Infraestructura, deba modificarse el plazo de ejecución de la obra, se deberá realizar el ajuste correspondiente a las garantías suscritas por el urbanizador, propietario y/o titular de la obligación.

Artículo 15. Disposiciones Complementarias. Dentro de los procesos de canje y/o entrega de las áreas para espacio público y edificaciones destinadas a equipamiento comunal que conforman las áreas de cesión tipo A o pública originadas o que se originen a partir de procesos de urbanización, parcelación y/o construcción, así como en la legalización de actuaciones urbanísticas ya existentes que sean objeto de tal obligación, todo ello de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y demás disposiciones legales vigentes.

PARAGRAFO 1. Para dar cumplimiento al artículo 444 del Decreto Municipal N° 087 de 2008 en el que el urbanizador, propietario y/o titular del proyecto puede realizar el cumplimiento de la obligación mediante la adquisición y/o conformación de predios para espacio público o la provisión y/o conformación de inmuebles para equipamiento comunal en un sector diferente al proyecto, se deberá realizar, además de lo dispuesto en los artículos anteriores, el avalúo comercial corporativo del predio donde se adelantará o se adelantó la actuación urbanística, a efectos de establecer los valores de equivalencia que deberán tener, tanto el terrero y la conformación del espacio público, como el terreno y la edificación para equipamiento comunal que serán objeto de entrega en otro sector del Municipio.

PARAGRAGO 2. El urbanizador, propietario y/o titular de la obligación de compensación podrá proponer la construcción de obras en terrenos existentes en el inventario inmobiliario municipal entregados en calidad de áreas de cesión tipo A o pública, encaminadas a la conformación de espacios públicos, previa verificación de la distribución porcentual de que tratan el artículo 444 del Decreto Municipal 078 de 2008 y los contenidos sobre el particular dispuestos en el presente instrumento.

PARAGRAGO 3. El urbanizados, propietario y/o titular de la obligación de compensación, podrá proponer las construcción de edificaciones en terrenos existentes en el inventario inmobiliario municipal entregados en calidad de áreas de cesión tipo A o pública encaminadas a las conformación de inmuebles destinados a equipamiento comunal, previa verificación de la distribución porcentual de que trata el artículo 444 del Decreto Municipal 078 de 2008 y los contenidos sobre el particular dispuestos en el presente instrumento.

PARAGRAFO 4. En los casos en los cuales se presenten dos o más propuestas para cumplir la construcción de obras encaminadas a la conformación de espacios públicos y/o la construcción de edificaciones encaminadas a la conformación de inmuebles destinados a equipamiento comunal en terrenos existes en el inventario inmobiliario municipal, se deberá evaluar por parte del Comité técnico de la Administración Municipal, la propuesta cuyo proyecto técnico contemple las mejores especificaciones de diseño y construcción, teniendo en cuenta las consideraciones expuestas en el artículo primero del presente acuerdo.

J
+
12/27

057 22 JUL 2013

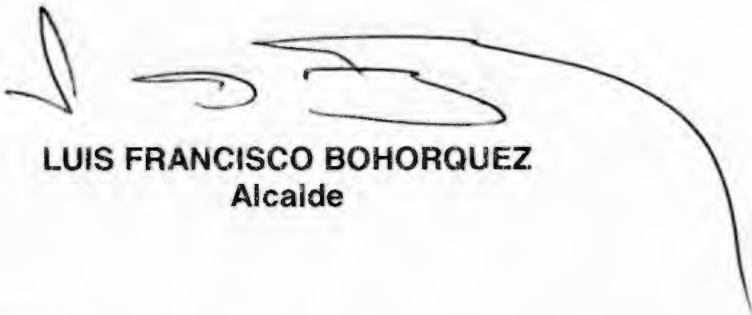
Bucaramanga
una sola ciudad
un solo corazón

Artículo 16. 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 17. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación.

Dado en Bucaramanga,

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



LUIS FRANCISCO BOHORQUEZ
Alcalde

- Proyecto / Revisó Aspectos Técnicos
+ Arq. **Luis Ernesto Ortega Martínez** - Contratista - Asesor Externo Secretaría de Planeación.
Dr. **Mauricio Mejía Abello** - Secretario de Planeación *MA*
Revisión Aspectos Jurídicos
Dra. **Carmen Cecilia Simijaca Agudelo** - Secretaría Jurídica *CA*
Dra. **Rosa María Villamizar Altamar** - Asesor Secretaría Jurídica *RA*
Dra. **Katherine Villamizar Altamar** - Abogado Contratista *KA*
Dra. **Tatiana del Pilar Tavera** - Asesora Despacho Alcalde *TA*