

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORENCIA - SION - FREDERICKS</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	<b>CODIGO:GJC-FO-002</b>
	<b>RESOLUCIÓN N° ( 000640 ) 18 DIC 2023</b>	<b>VERSIÓN: 02</b>

**“POR LA CUAL SE COMPILA EL PROCEDIMIENTO PARA EL CÁLCULO, LIQUIDACIÓN, ENTREGA MATERIAL Y LA TITULACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO C.”**

**EL DIRECTOR DEL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA**

En uso de sus atribuciones legales, en especial las conferidas por la Constitución Política, Ley 1625 de 2013, y los Acuerdos Metropolitanos Nro. 008 de 2000, 021 de 2000, 013 de 2011, 023 de 2014, 016 de 2015, y

**CONSIDERANDO**

1. Que el artículo 58 de la Constitución Política *“garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica”*. (Subrayo fuera del texto).
2. Que el artículo 82 de la Constitución Política determina 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”*.
3. Que, a su vez, el inciso 3 del artículo 113 de la Constitución Política de Colombia de 1991 establece que: *“(…) Los diferentes órganos del estado tienen funciones separadas, pero colaboran armónicamente para la realización de sus fines”*.
4. Que, también, el artículo 311 de la Constitución Política de 1991 determina como función principal de los municipios la prestación de *“(…) los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes”*.
5. Que así mismo, el artículo 319 de la Constitución Política, señala como unas de las atribuciones de las Áreas Metropolitanas, la de *“(…) programar y coordinar el desarrollo armónico, integrado y sustentable del territorio puesto bajo su autoridad, así como racionalizar la prestación de servicios públicos (…)*”, disposiciones estas concordantes con lo establecido por el artículo 62 de la Ley 1625 de 2013 - Régimen de las Áreas Metropolitanas.
6. Que la competencia específica otorgada por la Constitución Política a los Concejos, no es excluyente sino concordante con la atribuida a las Áreas Metropolitanas para programar y coordinar el desarrollo armónico e integrado del territorio colocado bajo su autoridad. Por consiguiente, la regulación del suelo y la preservación del medio ambiente son finalidades comunes al municipio y al Área Metropolitana, susceptibles de ejercerse conforme a criterios de solidaridad y bien común.

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORABLANCA - OYÓN - PIEDICHA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	CODIGO:GJC-FO-002
	RESOLUCIÓN N° ( <b>000040</b> ) <b>18 DIC 2023</b>	VERSIÓN: 02

7. Que el inciso 1 del artículo 5 de la Ley 9ª de 1989, "por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones", adicionado por el Artículo 138 de la Ley 388 de 1997, define el espacio público en los siguientes términos: "Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. (...)".
8. Que la Ley 388 de 1997, "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones", estableció en su artículo 8, que la función pública del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales; señalando entre otras en el numeral 3 como acción urbanística de la administración, la de: "Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, **las cesiones obligatorias**, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas" (Negrilla fuera de texto).
9. Que así mismo, el artículo 37° de la norma ibídem, establece que dentro de las reglamentaciones municipales se deberá determinar para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destinos, entre otros, al espacio público general.
10. Que el artículo 117 de la Ley 388 de 1997, adicionó un párrafo al artículo 5 de la Ley 9 de 1989, del siguiente contenido: "El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el sólo 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. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo".
11. Que conforman elementos constitutivos de espacio público, los parques urbanos, zonas de cesión gratuita al municipio o distrito, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre (Decreto No. 1504 de 1998).
12. Que referente a la imposición de cargas vinculadas al desarrollo de la propiedad como función social, la Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, 9 de noviembre de 1989, Rad. No. 1937 MP: Mario E. Duque, constituye la sentencia fundadora de la línea jurisprudencial sobre esta materia- es el argumento en el sentido de concebir las cesiones como un acto que en esencia no es gratuito porque guarda relación estrecha con el potencial de rendimiento económico que la autorización para la urbanización reporta para el propietario de suelo. En este sentido lo que resalta la sentencia es que existe una clara contraprestación para el propietario al que se exigen las cesiones, consistente en la autorización de la urbanización. Claramente al establecer la naturaleza de las cesiones como una contraprestación, la jurisprudencia aparta la discusión de la órbita de la expropiación y el despojo, y la sitúa en la lógica del moderno derecho

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - ESPIN - REBOCORTE</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	<b>CODIGO:GJC-FO-002</b>
	<b>RESOLUCIÓN N° ( 4000640 )</b> <b>18 DIC 2023</b>	<b>VERSIÓN: 02</b>

urbano, donde las autorizaciones urbanísticas son causa jurídica suficiente para la imposición de cargas, deberes o responsabilidades a la propiedad. Por lo dicho la previsión legal tampoco tiene el alcance de un expropiación razón por la cual el legislador no previó pago de indemnización, pues no tiene significación distinta a un acto de enajenación voluntaria, no propiamente donación según se desprende del artículo 1455 del Código Civil que deben hacer los propietarios de los predios con fines urbanísticos de claro interés social, ligados a la función social de la propiedad y que puede exigir el Estado en ejercicio de las facultades que le asiste de dictar normas para planificar ordenadamente el urbanismo de las ciudades y que los Consejos Municipales desarrollan según lo dispone el Estatuto Fundamental (Artículo 197-1)". (Subrayado fuera de texto).

"En este orden de ideas aparecen las cesiones obligatorias gratuitas como una contraprestación a la que se obligan los propietarios de terrenos al solicitar el correspondiente permiso para urbanizar o edificar, y al aceptar las condiciones que exigen las autoridades competentes, dados los beneficios que pueden obtener con tal actividad, las que se imponen en desarrollo de la función social urbanística de la propiedad, consagrada en el artículo 58 de la Carta, y en ejercicio del poder de intervención del Estado en el uso del suelo "con el fin de conseguir el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano" (art. 334 C.N.), como también del artículo 82 ibidem que faculta a las entidades públicas para "regular la utilización del suelo" en defensa del interés común".<sup>1</sup>

13. Que por su parte el artículo 19 del Decreto 3600 de 2007, modificado por el artículo 8 del Decreto 4066 de 2008, igualmente establece que las "(...) reglamentaciones municipales deberán determinar las cesiones obligatorias que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino, entre otros a espacio público para las actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en suelo rural (...)".
14. Que las Obligaciones urbanísticas en Colombia, representan uno de los instrumentos que contribuyen a la hora de financiar los sistemas públicos; además de contribuir en el equilibrio urbanístico en aspectos de espacio público y equipamientos comunitarios y un equilibrio en aspectos de planeación.
15. Que, en ese entendido, "La obligación de cesión impuesta por la norma no se realiza a título gratuito, sino en contraprestación por el beneficio que recibe el propietario con la posibilidad de urbanizar el inmueble. Por eso, al ser la cesión obligatoria un requisito sine qua non para que el propietario obtenga la licencia de urbanización, al propietario que no urbaniza no se le afecta su derecho"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Las Cesiones Urbanísticas Obligatorias en la jurisprudencia colombiana. Lecciones sobre su naturaleza y alcance. Juan Felipe Pinilla Pineda.

<sup>2</sup> Las Cesiones Urbanísticas Obligatorias en la jurisprudencia colombiana. Lecciones sobre su naturaleza y alcance. Juan Felipe Pinilla Pineda.

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORESBLANCA - GIRON - PEDREGUETA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	CODIGO:GJC-FO-002
	RESOLUCIÓN N° ( <b>000640</b> ) <b>18 DIC 2023</b>	VERSIÓN: 02

16. Que mediante Decreto 1077 del veintiséis (26) de mayo de 2015, se expidió el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y el artículo 2.2.3.1.1, establece 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”*. Así mismo, el citado Decreto contiene las regulaciones relacionadas, entre otros aspectos, con el espacio público, las áreas de cesión, la incorporación de áreas públicas, la entrega material de las áreas de cesión y la entrega anticipada de cesiones.
17. Que, a su vez, los artículos 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 ídem, atribuyen a los municipios y distritos la función de determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar la incorporación de las áreas públicas al inventario inmobiliario municipal o distrital, que en este caso sería al inventario inmobiliario metropolitano.
18. Que, en el desarrollo del principio del rigor subsidiario, ante la normatividad nacional en materia de ordenamiento del territorio, el artículo 319 de la Constitución Política, señala como unas de las atribuciones de las Áreas Metropolitanas, la de programar y coordinar el desarrollo armónico, integrado y sustentable del territorio puesto bajo su autoridad, disposiciones estas concordantes con lo establecido por el artículo 62 de la Ley 1625 de 2013 — Régimen de las Áreas Metropolitanas, en consonancia con los parámetros de la ley 128 de 1994 y la función de las áreas Metropolitanas – Ley Orgánica de las Áreas Metropolitanas y atendiendo a los artículos 150, Numeral 7, y 287 de la Constitución política, el Área Metropolitana de Bucaramanga, en una de las funciones y competencias, **debe garantizar la regulación frente a los mecanismos aplicables para la protección del espacio público y la preservación del medio ambiente natural consagrado en la constitución, con el fin de establecer las directrices y orientaciones específicas para el ordenamiento del territorio de los municipios que la integran, de esta manera facilitar la armonización de sus POT.**
19. Que, el Área Metropolitana de Bucaramanga, entre sus políticas de ordenamiento físico, contempla la creación, operación y mantenimiento de los parques metropolitanos como soporte de las actuaciones urbanas y del desarrollo económico y social para asegurar sostenibilidad en el largo plazo.
20. Que dentro de los Planes de Ordenamiento Territorial y sus revisiones excepcionales debidamente adoptadas, de cada municipio que integra el Área Metropolitana de Bucaramanga, se encuentran debidamente concertadas las políticas de ordenamiento físico y territorial, mediante el Acuerdo Metropolitano 008 del 2000, modificado por el Acuerdo Metropolitana Acuerdo Metropolitano 013 de 2011, mediante las directrices metropolitanas que adoptan el hecho metropolitano *“Creación, conformación y mantenimiento de parques metropolitanos”*, contemplan la creación, operación y mantenimiento de los parques metropolitanos como soporte de las actuaciones urbanas y del desarrollo económico y social para asegurar sostenibilidad en el largo plazo.
21. Dentro de las estrategias propuestas del desarrollo físico del territorio que constituye el Area Metropolitana en el Acuerdo Metropolitano 008 del 2000, *“Por el cual se modifica parcialmente*

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - GIRÓN - PIEDECUESTA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	CODIGO:GJC-FO-002
	<b>RESOLUCIÓN N° ( 000640 )</b> <b>18 DIC 2023</b>	<b>VERSIÓN: 02</b>

el Acuerdo 0061 de 1994, se adopta el Componente de Ordenamiento Físico-Territorial del Plan Integral de Desarrollo del Area Metropolitana de Bucaramanga, se definen la estructura territorial, los lineamientos de ordenamiento metropolitano para los planes de ordenamiento territorial de los municipios, los hechos metropolitanos y se establecen las normas obligatoriamente generales para los municipios que conforman el Área”, dispone en su artículo 7: “(...) 4. La articulación del territorio mediante el sistema verde: incorporando el sistema ambiental y los parques metropolitanos como soporte de las actuaciones urbanas y del desarrollo económico y social para asegurar sostenibilidad en el largo plazo.

22. Que el Área Metropolitana de Bucaramanga como garante en la continuidad de la estructura ecológica principal mediante la conformación de Parques Metropolitanos, dispone inicialmente de un subsistema de 42 parques y áreas verdes denominados Parques Metropolitanos, con una extensión aproximada de 4098,048 hectáreas. No obstante, es necesario reconocer, valorar y fortalecer los pequeños espacios verdes urbanos (parques de barrio o parques de bolsillo, separadores viales y jardines urbanos) que complementan y conectan la ciudad metropolitana conformando una malla verde de gran importancia para la estabilidad climática y el esparcimiento directo de la comunidad, por la proximidad a los habitantes y su facilidad de contacto y acceso diario. Estas zonas verdes urbanas tienen una función ecológica complementaria y una función paisajística predominante, **constituyéndose igualmente en parte de la Estructura Ecológica Principal Urbana.**

#PM	MUNICIPIO	COD	NOMBRE	ACUERDO	TIPO	ESTADO	AREA CARTOGRAFICA	AREA ACUERDO
1	FLORIDABLANCA	276	Parque Borde Sur Oriental	ACUERDO METROPOLITANO 013 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2011	Parque Rural	Proyectado	123,729486	123,73
2	GIRON	307	Parque de Palogordo	ACUERDO METROPOLITANO 013 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2011	Parque Rural	Proyectado	169,491497	169,5
3	GIRON	307	Parque la Esmeralda	ACUERDO METROPOLITANO 013 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2011	Parque Urbano	Proyectado	15,844928	15,85
4	BUCARAMANGA/F LORIDABLANCA	1	Parque las Mojarras	ACUERDO METROPOLITANO 013 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2011	Parque Urbano	Construido	11,043172	110,432
5	BUCARAMANGA	1	Parque de Chapinero	ACUERDO METROPOLITANO 013 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2011	Parque Rural	Proyectado	32,466102	32,47
6	PIEDECUUESTA	547	Parque Cerro de la Cantera	ACUERDO METROPOLITANO 013 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2011	Parque Rural	En proceso de construcción	88,644404	88,64
7	GIRON	307	Parque de la Escarpa de la	ACUERDO METROPOLITANO 013 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2011	Parque Rural	Proyectado	218,939928	218,95
#PM	MUNICIPIO	COD	NOMBRE	ACUERDO	TIPO	ESTADO	AREA CARTOGRAFICA	AREA ACUERDO
8	PIEDECUUESTA	547	Mesa de Lebrnja Parque de Guatiguara	ACUERDO METROPOLITANO 013 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2011	Parque Rural	Proyectado	193,782886	193,78

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - GIRON - PIEDECUESTA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>		CODIGO:GJC-FO-002
	RESOLUCIÓN N° ( <b>000640</b> ) <b>18 DIC. 2023</b>		VERSIÓN: 02

9	FLORIDABLANCA/ BUCARAMANGA/G IRON	276	Parque de la Quebrada La Cuellar	ACUERDO METROPOLITANO 013 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2011	Parque Urbano	Proyectado	229,774646	54,09
10	FLORIDABLANCA	276	Parque de la Escarpa de Ruitoque o del Parapente	ACUERDO METROPOLITANO 013 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2011	Parque Rural	Proyectado	19,471267	19,47
11	GIRON	307	Parque de Llano Grande	ACUERDO METROPOLITANO 013 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2011	Parque Urbano	Proyectado	15,128426	15,13
12	GIRON	307	Parque de Malpaso	ACUERDO METROPOLITANO 013 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2011	Parque Rural	Proyectado	281,305487	281,32
13	BUCARAMANGA/G IRON	1	Parque Quebrada la Iglesia	ACUERDO METROPOLITANO 004 DEL 01 DE MARZO DE 2005	Lineal Urbano	Construido	24,109042	24,1097
14	BUCARAMANGA	1	Parque Morrorico	ACUERDO METROPOLITANO 013 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2011	Ecoparque Rural	Proyectado	984,320542	984,3205
15	BUCARAMANGA	1	Parque del Norte	ACUERDO METROPOLITANO 013 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2011	Parque Rural	Proyectado	52,208068	52,21
16	BUCARAMANGA	1	Parque de Chimita	ACUERDO METROPOLITANO 013 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2011	Parque Rural	Proyectado	139,237752	139,24
17	BUCARAMANGA	1	Parque del Norte Sector Mana Paz	ACUERDO METROPOLITANO 013 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2011	Parque Urbano	Proyectado	27,055 825	27,06
18	BUCARAMANGA	1	Parque la Esperanza	ACUERDO METROPOLITANO 013 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2011	Parque Urbano	Proyectado	18,07362	18,07
19	BUCARAMANGA	1	Parque el Loro/ La Rosita	ACUERDO METROPOLITANO 005 DEL 31 DE MAYO DE 2016	Parque Rural	Proyectado	92,930847	389,88
20	BUCARAMANGA	1	Parque Quebrada El Macho	ACUERDO METROPOLITANO 013 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2011	Parque Rural	Proyectado	17,190536	171,918
21	BUCARAMANGA	1	Embalse Proyectado	ACUERDO METROPOLITANO 013 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2011	Parque Rural	Proyectado	321,727115	321,73
22	BUCARAMANGA	1	Vereda 10 de mayo Santa Barbara	ACUERDO METROPOLITANO 013 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2011	Parque Rural	Proyectado	239,914654	289,9012
23	FLORIDABLANCA/ PIEDRECUESTA	547	Parque Quebrada AranzoqueMensuli	ACUERDO METROPOLITANO 004 DEL 01 DE MARZO DE 2005	Lineal Rural	Proyectado	27,346595	273,467
24	FLORIDABLANCA	276	Parque Zapamanga	ACUERDO METROPOLITANO 004 DEL 01 DE MARZO DE 2005	Lineal Urbano	Proyectado	11,35 356	11,35
25	FLORIDABLANCA	276	Parque Quebrada la Calavera	ACUERDO METROPOLITANO 004 DEL 01 DE MARZO DE 2005	Parque rural	Proyectado	9,822082	0
26	PIEDRECUESTA	547	Parque Quebrada Suratoque - Rio de Oro	ACUERDO METROPOLITANO 004 DEL 01 DE MARZO DE 2005	Lineal Urbano	Proyectado	14,627964	127,473
27	FLORIDABLANCA/ GIRON	276	Parque Rio Fno	ACUERDO METROPOLITANO	Lineal Urbano	Proyectado	42,877308	429,268

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - GIRON - PIEDECUESTA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>		CODIGO:GJC-FO-002
	<b>RESOLUCIÓN N° ( - 000640 )</b> <b>18 DIC 2023</b>		VERSIÓN: 02

#PM	MUNICIPIO	COD	NOMBRE	ACUERDO	TIPO	ESTADO	AREA CARTOGRAFICA	AREA ACUERDO
013 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2011								
28	BUCARAMANGA/GIRON/PIEDRECUESTA	307	Parque Rio de Oro	ACUERDO METROPOLITANO 013 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2011	Lineal Urbano	Proyectado	177,630805	177,6363
29	BUCARAMANGA	1	Parque del Rio Surata	ACUERDO METROPOLITANO 013 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2011	Lineal Urbano	En proceso de construcción	34,904313	349,051
30	PIEDRECUESTA	547	Parque Rio Hato	ACUERDO METROPOLITANO 013 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2011	Lineal Rural	Proyectado	13,177622	13,18
31	FLORIDABLANCA	276	Parque Suratoque - Rio Frio	ACUERDO METROPOLITANO 013 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2011	Lineal Urbano	Proyectado	7,944307	7,94
32	BUCARAMANGA	1	Parque de la Flora	ACUERDO METROPOLITANO 008 DEL 14 DE MARZO DE 2000	Parque Urbano	Proyectado	8,573961	8,57
33	BUCARAMANGA	1	Parque del Agua Fase I y II	ACUERDO METROPOLITANO 005 DEL 31 DE MAYO DE 2016	Parque Urbano	Construido	2,595391	2,6
34	BUCARAMANGA	1	Parque del Agua Fase III	ACUERDO METROPOLITANO 005 DEL 31 DE MAYO DE 2016	Parque Urbano	Construido	2,274038	2,27
35	BUCARAMANGA	1	Parque La Rosita	ACUERDO METROPOLITANO 013 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2011	Parque Rural	Proyectado	7,996927	139,24
36	BUCARAMANGA	1	Parque de los Cerros Orientales	ACUERDO METROPOLITANO 005 DEL 31 DE MAYO DE 2016	Parque Rural	En proceso de construcción	49,720105	109,17
37	FLORIDABLANCA	276	Parque de la Familia	ACUERDO METROPOLITANO 005 DEL 31 DE MAYO DE 2016	Parque Rural	Proyectado	7,852282	7,85
38	FLORIDABLANCA	276	Parque Jardín Botánico Eloy Valenzuela	ACUERDO METROPOLITANO 005 DEL 31 DE MAYO DE 2016	Parque Urbano	Construido	9,594422	10,95
39	PIEDRECUESTA	547	Parque Temático Contemplativo Piedrecuesta	ACUERDO METROPOLITANO 005 DEL 31 DE MAYO DE 2016	Parque Urbano	Construido	1,675053	1,68
40	BUCARAMANGA	1	Parque Contemplativo El Carrasco	ACUERDO METROPOLITANO 003 DEL 06 DE ABRIL DE 2017	Parque Rural	Construido	12,76942	0
41	BUCARAMANGA	1	Parque Contemplativo La Ceiba	ACUERDO METROPOLITANO 008 DEL 31 DE JULIO DE 2018	Parque Urbano	Construido	2,895136	0
42	PIEDRECUESTA	547	Parque Ambiental Lúdico Metropolitano Agropecuario	ACUERDO METROPOLITANO 004 DEL 10 DE JUNIO DE 2019	Parque Rural	Proyectado	11,583248	0
<b>TOTAL</b>							<b>3765,716587</b>	<b>4098,048</b>

23. Que las áreas destinadas a parques metropolitanos deben habilitarse mediante obras que incluyen corredores ambientales, trazados peatonales con ciclo ruta, plazoletas, puntos de

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - OYÓN - FREDERUETA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	<b>CODIGO.GJC-FO-002</b>
	<b>RESOLUCIÓN N° ( 000640 )</b> <b>18 DIC 2023</b>	<b>VERSIÓN: 02</b>

encuentro, portales de acceso, módulos comerciales con amoblamiento urbano y servicios básicos, entre otros, con el fin de garantizar la continuidad y conectividad con la estructura ecológica principal.

24. Que las cesiones urbanísticas metropolitanas denominadas Tipo C, se define como la obligación Urbanística Metropolitana, que debe otorgar el urbanizador, constructor o promotor de una actuación urbanística, a título gratuito a favor del Área Metropolitana de Bucaramanga y que corresponde a la transferencia del dominio sobre una porción de terreno o pago de su compensación en dinero con destino a conformar el Sistema de Parques Metropolitanos, de conformidad con lo consagrado en el *Acuerdo 021 de 2000, modificado por el parágrafo primero del artículo 21 del Acuerdo Metropolitano 013 de 2011 modificado por el artículo primero del Acuerdo Metropolitano 004 de fecha junio 23 de 2023.*
25. Que el Acuerdo Metropolitano Número 021 del 07 de Julio de 2000 *"Por medio del cual se define la Cesión Tipo C"* señala las mismas como una obligación urbanística, en cabeza del urbanizador y/o constructor, por la cual deben ceder un porcentaje de terreno a título gratuito o pagar su compensación en dinero, para ser utilizado en la construcción de parques, la cual no podrá ser inferior al 3% del área neta urbanizable. En el considerando séptimo, estipula *"Que en sus planes de ordenamiento territorial los municipios definirán el porcentaje de cesiones urbanísticas gratuitas que se destinarán para conformar los parques metropolitanos las cuales no podrán ser inferiores al 3% del área neta urbanizable"*, y en el artículo primero, reseña que *"El porcentaje de Cesión Urbanística gratuita definida en los Planes de Ordenamiento Territorial Municipales, destinado para conformar los parques metropolitanos, se denominará Cesión Tipo C, en conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este acto"*.
26. Que mediante el oficio 0881063 del 07 de junio de 2000, expedido por la Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga CDMB, la entidad ambiental competente aprobó el Acuerdo Metropolitano Número 021 del 07 de Julio de 2000 *"Por medio del cual se define la Cesión Tipo C"* en ese orden de ideas y para efectos de lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.2.4 del decreto 1077 de 2015, *"los municipios y distritos adoptarán, previa concertación con la respectiva Corporación Autónoma Regional, la delimitación específica de las áreas en donde se permitirá la localización de las cesiones adicionales, en todo de conformidad con la localización y dimensionamiento que haya definido el plan de ordenamiento de las áreas de conservación y protección ambiental a que se refiere el presente decreto"*. Mediante las cuales se encuentran demarcados los polígonos de los Parques Metropolitanos.
27. Que en el artículo 21° del Acuerdo Metropolitano No. 013 del 27 de diciembre de 2011, se definió los criterios para la conformación y manejo de los parques metropolitanos, que se deben incluir y delimitar en los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios que conforman el Area Metropolitana de Bucaramanga, así como el porcentaje de Cesión Urbanística gratuita denomina Area de Cesión Tipo C, destinados para conformar los Parques Metropolitanos, las que no pueden ser inferior al 3% del área neta urbanizable, como lo definió el Acuerdo Metropolitano No. 021 de 2000.
28. Que el parágrafo primero del artículo 21 de la norma ibídem establece que: *"En sus planes de ordenamiento territorial los municipios definirán el porcentaje de cesiones urbanísticas gratuitas"*

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORENCIANA - SPOK - PIEDICHERA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	CODIGO:GJC-FO-002
	RESOLUCIÓN N° ( <del>000640</del> <b>18 DIC 2023</b>	VERSIÓN: 02

que se destinarán para conformar estos parques, los cuales en ningún caso podrán ser inferiores al tres por ciento (3%) sobre Area Neta Urbanizable”.

29. Que los municipios que conforman el Area Metropolitana de Bucaramanga, en cumplimiento a lo señalado en el parágrafo 1 de artículo 21 del Acuerdo Metropolitano 013 de 2011, en concordancia con el numeral 4 del artículo 10 de la ley 388 de 1997, han incorporado en sus Planes de Ordenamiento Territorial, las áreas de Cesión tipo C, quedando sujeta su entrega y legalización al procedimiento que expida el Area Metropolitana de Bucaramanga.
30. Que el Acuerdo Metropolitano No 023 del catorce (14) de Octubre de 2014 adiciono el inciso 2 al parágrafo 1 del artículo 21 del Acuerdo Metropolitano No 013 de 2011, en los siguientes términos: “(...) Para la legalización de estas áreas, se requiere concepto de viabilidad emitido por la Subdirección de Planeación e Infraestructura de la Entidad, sobre su entrega en terreno en cualquiera de los parques metropolitanos delimitados en el presente artículo, o su compensación en dinero que será invertido en adquisición de predios, estudios, diseños, obras, mantenimiento, administración y vigilancia, de los terrenos que conforman el sistema de parques metropolitanos”.
31. Que el artículo 2 de la norma ibídem facultó al Director del Area Metropolitana de Bucaramanga para expedir el procedimiento requerido para la legalización de las Áreas de Cesión Tipo C.
32. Que el Acuerdo Metropolitano No 016 del tres (03) de agosto de 2015, modifico el parágrafo 1 del artículo 21 del Acuerdo Metropolitano 013 de 2011, definiendo las Áreas de Cesión Tipo C, estableciendo la forma de entrega en que podrá realizarse el pago o compensación de las mismas.
33. Que en aras de regular el procedimiento de liquidación, entrega material y titulación de las áreas de Cesión obligatorias gratuitas Tipo C, se ajustaron las disposiciones existentes, especialmente en cuanto a la precisión del procedimiento, la racionalización de términos y los requisitos que deben acompañar la solicitud de entrega, así como definir las reglas para los eventos de entregas inconclusas o no realizadas, reglamentar y promover, la entrega anticipada de zonas de cesión, por lo tanto el Área Metropolitana de Bucaramanga expidió la Resolución No. 000375 del 19 de abril de 2018, “Por la cual se establece el procedimiento para la liquidación, entrega material y la titulación de las Áreas de Cesión Tipo C”, modificada por la Resolución No. 001313 del veintisiete (27) de diciembre de 2018”
34. Que respecto de la gestión documental que del trámite se desprende, la Ley 594 del 14 de julio 2000, “Por medio de la cual se dicta la Ley General de Archivos y se dictan otras disposiciones”, en su artículo 11, establece la obligatoriedad de la conformación de los archivos públicos, la creación, organización, preservación y control de los archivos, teniendo en cuenta los principios de procedencia y orden original y el ciclo vital de los documentos.
35. Que así mismo, el artículo 16 de la Ley 594 de 2000 establece como una de las obligaciones de los funcionarios a cuyo cargo estén los archivos de las Entidades Públicas, velar por la integridad, autenticidad, veracidad y fidelidad de la información de los documentos de archivo y que serán responsables de su organización y conservación.

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA FLOREABLANCA OMÓN PEDREGUETA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	<b>CODIGO:GJC-FO-002</b>
	<b>RESOLUCIÓN Nº ( 000640 ) 18 DIC 2023</b>	<b>VERSIÓN: 02</b>

36. Que el artículo 19 de la Ley 594 de 2000, determinó que las entidades del Estado podrán incorporar tecnologías de avanzada en la administración y conservación de sus archivos, empleando cualquier medio técnico, electrónico, informático, óptico o telemático, siempre y cuando cumplan con la organización archivística de los documentos y se realicen estudios técnicos para toma una adecuada decisión.
37. Que el artículo 58 de la Ley 1437 del 18 de enero de 2011, "*Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo*", determina que cuando el procedimiento administrativo se adelante utilizando medios electrónicos, los documentos deberán ser archivados en este mismo medio y que podrán almacenarse por medios electrónicos, todos los documentos utilizados en las actuaciones administrativas; y que la conservación de los documentos electrónicos que contengan actos administrativos de carácter individual, deberá asegurar la autenticidad e integridad de la información necesaria para reproducirlos.
38. Que el artículo 59 de la Ley 1437 de 2011 define el expediente electrónico y establece algunos de los requisitos que debe reunir el expediente electrónico tales como su foliación, integridad, recuperación, seguridad, archivo y conservación, cualquiera que sea el tipo de información que contengan.
39. Que, bajo el escenario normativo aquí expuesto y preceptos del Acuerdo Metropolitano 013 de 2011 y sus posteriores modificaciones, se diagnosticó, se recogió y se compiló la normatividad del procedimiento, que ya se encontraba vigente, la cual se adopta definiendo las políticas, objetivos, estrategias, hechos metropolitanos, responsables y destinatarios, entre otros; los cuales se desarrollarán en la presente resolución.
40. Que dentro del proceso de proyección de la presente resolución, se realizaron diferentes requerimientos de información a otras entidades, así como reuniones de coordinación interinstitucional y socialización del proyecto de resolución, con el fin de informar el proceso adelantado y presentar avances internos; en particular, se remitió mediante de correos electrónicos, a las entidades externas, involucradas dentro del procedimiento, el proyecto de resolución, con el fin de ponerlo a disposición de las entidades que se consideraron pertinentes, para su revisión, comentarios, observaciones, ajustes, recomendaciones, y demás. Socialización que se surtió con el propósito de coordinar la interacción de las diferentes entidades que hacen parte del proceso.
41. Que la Corte Constitucional ha definido jurisprudencialmente el concepto de interinstitucionalidad, como aquel que hace referencia a la coordinación de actores, a la interacción de instituciones a través de mecanismos de acción conjunta en torno a proyectos comunes, a la formulación, construcción y ejecución colectiva de programas, proyectos y acciones que involucran iniciativas, recursos, potencialidades e intereses compartidos. La interinstitucionalidad constituye una alternativa de gestión relacional e interconectada de agentes interrelacionados, frente a un fin u objetivo común. En términos operativos, la interinstitucionalidad, involucra un sistema de participación y consultas en la Administración Municipal.

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - GIRÓN - PIEDECUESTA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	<b>CODIGO:GJC-FO-002</b>
	<b>RESOLUCIÓN N° (</b> <b>) 18 DIC 2023</b>	<b>0000640</b> <b>VERSIÓN: 02</b>

42. Que la Corte Constitucional ha señalado que el principio de coordinación "(...) tiene lugar ante la concurrencia de competencias entre distintas autoridades del Estado. En estos casos, el ejercicio de esas competencias debe hacerse de manera armónica para que su acción resulte complementaria y conduzca a la realización de los fines del Estado (Corte Constitucional, Sala Plena, 2010, C-149)".
43. Que se ha evidenciado la pertinencia de recoger y armonizar en un solo cuerpo normativo las disposiciones vigentes relativas al procedimiento para el cálculo, liquidación y titulación de las áreas de Cesión Tipo C., contenidas en la Resolución No. 000375 del 19 de abril de 2018, "*Por la cual se establece el procedimiento para la liquidación, entrega material y la titulación de las Áreas de Cesión Tipo C*", modificada por la Resolución No. 001313 del veintisiete (27) de diciembre de 2018, anteriormente mencionadas, en concordancia con las normatividad vigente sobre el tema, con el fin de dotar de seguridad jurídica a los destinatarios de la norma y normalizar el trámite de la entrega de la cesión pública gratuita denominada Tipo C, con destino al sistema de Parques Metropolitanos y la protección del espacio público a escala Metropolitana y las determinantes relacionadas con la conservación, la protección del ambiente y los ecosistemas, el ciclo del agua, los recursos naturales, la prevención de amenazas y riesgos de desastres, la gestión del cambio climático y la soberanía alimentaria, contempladas dentro de las directrices del ordenamiento territorial contempladas en el artículo 10 de la ley 388 de 1997

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE.**

**TITULO I-**  
**CAPITULO I- DISPOSICIONES GENERALES.**

**Artículo 1º.- Objeto.** La presente resolución tiene como objeto establecer el procedimiento para el cálculo, liquidación, entrega material y la titulación de la Cesión Urbanística denominada Cesión Tipo C, como fuente de financiación y utilización de recursos con destino al espacio público para la conformación y manejo de los Parques Metropolitanos a cargo de los urbanizadores y a favor del Area Metropolitana de Bucaramanga.

**Artículo 2º. Definición.** Entiéndase como Cesión tipo C, la definición determinada en el Parágrafo 1 del artículo 21 del Acuerdo Metropolitano 013 de 2011, modificado por el Acuerdo Metropolitano No. 004 de 2023, "*Por el cual se modifica el parágrafo 1 del artículo 21 del Acuerdo Metropolitano 013 de 2011*"

**Artículo 3º. Ámbito de Aplicación:** Esta reglamentación contenida en la presente Resolución, rige para la jurisdicción de cada uno de los municipios que conforman el Área Metropolitana de Bucaramanga, (Bucaramanga, Floridablanca, Piedecuesta y Girón) y será aplicable en todo su territorio, en todas las actuaciones urbanísticas que bajo la normatividad vigente les sean aplicables las obligaciones urbanísticas de conformidad a las condiciones de exigibilidad establecidas en el Acuerdo 021 de 2000, el parágrafo primero del artículo 21 del Acuerdo Metropolitano 013 de 2011 modificado por Acuerdo Metropolitano número 023 de 2014;

	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	CODIGO:GJC-FO-002
	RESOLUCIÓN N° ( <b>000640</b> <b>) 18 DIC 2023</b>	VERSIÓN: 02

modificado por el acuerdo metropolitano número 016 de 2015 y finalmente modificado por el artículo primero del Acuerdo Metropolitano 004 de fecha junio 23 de 2023.

**Artículo 4º. Titulares de la obligación Urbanística denominada Cesión Tipo C.** Las Áreas de Cesión Tipo C, constituyen un espacio público como elemento en la conservación y manejo de los recursos naturales que conforman el sistema Ambiental del Área Metropolitana y que hacen parte de la estructura ecológica principal, en concordancia con las determinantes establecidas en el NIVEL 1 del artículo 10 de la ley 388 de 1997, destinado al uso y goce de todos los habitantes del Área Metropolitana. Cuyo principio es conservar los aislamientos hídricos en las cuencas en suelos urbanos y rurales. Su legalización, obligación y pago, está en cabeza del urbanizador, promotor y/o constructor responsable, por lo que se requiere establecer parámetros generales en esta resolución, con el fin de unificar y armonizar el procedimiento tanto interno como externo, con las diferentes entidades y/o dependencias que hacen parte del proceso.

**Artículo 5º. Incorporación en la Licencia Urbanística.** Los Curadores Urbanos de los municipios que integran el Área Metropolitana de Bucaramanga, deberán incorporar dentro del acto administrativo que expidan, mediante la actuación urbanística, la cual le sea exigible la obligación de cesiones Tipo C, de conformidad a las condiciones de exigibilidad establecidas en el Acuerdo 021 de 2000, el parágrafo primero del artículo 21 del Acuerdo Metropolitano 013 de 2011 modificado por Acuerdo Metropolitano número 023 de 2014; modificado por el acuerdo metropolitano número 016 de 2015 y finalmente modificado por el artículo primero del Acuerdo Metropolitano 004 de fecha junio 23 de 2023 y en cumplimiento de lo señalado en los artículos 2.2.6.1.1.4 y 2.2.6.1.1.5., en el cual se establezca las condiciones en que fueron compensadas las áreas de cesión obligatoria denominada Tipo C, indicando lo siguiente: **a)** Se debe incorporar la exigibilidad de la obligación urbanística de las cesiones tipo C; **b)** El área a compensar y su equivalencia en dinero respecto al valor por metro cuadrado del 3% del Área Neta del proyecto urbanístico, determinado en el avalúo corporativo comercial. **c)** La modalidad de pago de las áreas de cesión tipo C; **d)** Número de la resolución de exigibilidad del pago de la cesión; y **e)** Número del Paz y salvo del pago, Acuerdo de pago en caso de compensación en dinero; y/o Certificación de viabilidad de la entrega en terreno por la Subdirección de Planeación e Infraestructura, en caso del pago en terreno.

**Artículo 6º. Modificaciones de licencias urbanísticas.** Toda modificación de licencia urbanística que implique un cambio, en alguna de las variables contenidas en la liquidación de obligaciones urbanísticas de que trata la presente resolución, deberá cumplir con las obligaciones adicionales resultantes. Para ello, el curador urbano que conozca el trámite urbanístico, si ya se expidió y ejecutorió la licencia urbanística inicial, deberá realizar nueva solicitud a la entidad competente, en los términos de la presente resolución, indicando los metros adicionales del pago de la carga urbanística, mediante el cual se iniciará un nuevo procedimiento respecto a los efectos que de ello conlleve, y se aperturará un nuevo expediente interno. La liquidación y pago de las obligaciones urbanísticas adicionales, que se generen de una modificación urbanística del proyecto, se realizarán conforme al procedimiento indicado en la presente resolución, para cada obligación urbanística y se tendrá en cuenta lo liquidado y pagado en la licencia inicial, de manera que, solo será exigible el pago diferencial producto de lo autorizado en la modificación de la licencia.

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA FLOREABLANCA OROÑO PIEDICUESTA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	CODIGO:GJC-FO-002
	<b>RESOLUCIÓN N° ( - 000640 )</b> <b>18 DIC 2023</b>	VERSIÓN: 02

**Parágrafo 1:** En el caso en que el trámite del licenciamiento urbanístico no se haya culminado y se encuentre en trámite en la entidad la liquidación para el pago de la cesión tipo C, hasta que no se haya ejecutoriado la resolución de las Áreas de Cesión tipo C, expedida por el Área Metropolitana de Bucaramanga, la solicitud de modificación del proyecto urbanístico que genera obligaciones adicionales, será tramitada en el mismo proceso de la solicitud inicial, indicando en el expediente dicha situación.

**Parágrafo 2:** Será responsabilidad del curador urbano ante el cual se tramite la licencia, verificar que toda modificación de licencia urbanística cuente con la liquidación y pago de las obligaciones urbanísticas a que haya lugar en la nueva actuación.

**Artículo 7°.- Obligación de suministrar información de licencias otorgadas.** Las Curadurías Urbanas de los municipios que conforman el Area Metropolitana de Bucaramanga, remitirán por escrito o por los medios digitales que disponga el Área Metropolitana de Bucaramanga, a la Subdirección de Planeación e Infraestructura, dentro de los primeros cinco (05) días hábiles de cada mes, la información sobre las licencias urbanísticas (prórrogas, modificaciones, nuevas licencias) en firme que hayan sido expedidas y que generen Cesión Tipo C, de conformidad al parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.3.12. Decreto 1077 de 2015.

El AMB realizará seguimiento de la información que le suministren las Curadurías con el fin de realizar los estudios correspondientes ante el incumplimiento en la entrega y titulación de las zonas de cesión tipo C.

**Parágrafo 1.-** El AMB podrá implementar el uso de tecnologías de la información con el fin de recibir la documentación por medios electrónicos.

**Parágrafo 2.-** El Curador Urbano, deberá advertir al titular de la licencia sobre su responsabilidad frente a la entrega de la Cesión Tipo C, al Area Metropolitana de Bucaramanga, según lo preceptuado en la normatividad vigente.

## TÍTULO II

### ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO PARA EL CÁLCULO, LA LIQUIDACION, ENTREGA MATERIAL Y LA LEGALIZACION DE LA CESION URBANISTICA OBLIGATORIA DENOMINADA CESION TIPO C.

**Artículo 8° Departamentos y/o entidades Responsables del procedimiento para el cálculo, la liquidación, entrega y legalización de la cesión urbanística obligatoria denominada cesión tipo C.** En la ejecución del procedimiento de cálculo, liquidación, entrega y legalización de la cesión urbanística obligatoria denominada cesión tipo C, dentro del trámite de licenciamiento urbanístico y en cabeza de los titulares de la obligación a favor del AMB, los departamentos responsables frente al manejo y ejecución del procedimiento son los mencionados a continuación:

#### **1. Procedimiento Interno:**

- a) Recepción. (R)

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - OYÓN - PEDREGUETA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	<b>CODIGO:GJC-FO-002</b>
	<b>RESOLUCIÓN N° ( 000640 ) 18 DIC 2023</b>	<b>VERSIÓN: 02</b>

- b) Subdirección de Planeación e infraestructura. (SPI).
- c) Secretaría General. (SG).
- d) Subdirección Administrativa Financiera. (SAF).

**2. Procedimiento externo:**

- a) Curadurías
- b) Lonjas Inmobiliarias.
- c) Notarias y Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**CAPITULO I – DEL PROCEDIMIENTO INTERNO.**

**Artículo 9°. Regulación del procedimiento.** La regulación del procedimiento se realiza con base en la competencia de programar y coordinar el desarrollo armónico, integrado y sustentable de los municipios que conforman el Área Metropolitana de Bucaramanga. Es así como, dentro de las competencias del Área Metropolitana de Bucaramanga, entre sus políticas de ordenamiento físico, contempla la creación, operación y mantenimiento de los parques metropolitanos como soporte de las actuaciones urbanas y del desarrollo económico y social, así mismo los municipios que conforman el Area Metropolitana de Bucaramanga, en cumplimiento a lo señalado en el parágrafo 1 de artículo 21 del Acuerdo Metropolitano 013 de 2011, adicionado mediante Acuerdo Metropolitano No 023 del catorce (14) de octubre de 2014, en concordancia con el numeral 4 del artículo 10 de la ley 388 de 1997, han incorporado en sus Planes de Ordenamiento Territorial, las áreas de Cesión tipo C o se encuentran obligados a su cumplimiento por constituir normas de superior jerarquía, quedando sujeta su entrega y legalización al procedimiento que expida el Area Metropolitana de Bucaramanga, así mismo la Junta Metropolitana faculta al Director del Área Metropolitana a que se determine su procedimiento de conformidad al Acuerdo Metropolitano No 023 del catorce (14) de Octubre de 2014, artículo 2.

**Artículo 10° Etapas del procedimiento interno.** Para efectos de llevar a cabo el procedimiento cálculo, liquidación, pago y/o titulación de la Cesión Urbanística denominada Tipo C, se hace necesario determinar las siguientes etapas para su ejecución:

- 1. Trámite de Radicación por parte de la Subdirección de Planeación e Infraestructura del Área Metropolitana de Bucaramanga.**
  - a. Radicación Interna de la solicitud de cesiones tipo C, con consecutivo, de la solicitud presentada en físico (Oficina de radicación general) por parte de La curaduría Urbana competente que adelanta el proyecto de licenciamiento urbanístico.
  - b. Designación funcionario competente de la Subdirección de Planeación e Infraestructura encargado.

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA FLOREABLANCA OPÓN - PEDREGUETA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	CODIGO:GJC-FO-002 <b>000640</b>
	<b>RESOLUCIÓN N° (</b> <b>18 DIC 2023</b>	<b>VERSIÓN: 02</b>

- c. Verificación del cumplimiento de los requisitos de la solicitud.
  - d. Acta de inicio y/o desiste trámite, en virtud al cumplimiento o no de los requisitos de la solicitud, señalados en la presente resolución.
  - e. Apertura física y digital del expediente.
  - f. Determinación de la Forma de cumplir la obligación urbanística (Compensación en Dinero – Transferencia del área de terreno dentro del polígono de parques Metropolitanos).
- 2. Tramite de revisión Técnica y Jurídica - Concepto de viabilidad emitido por la Subdirección de Planeación e Infraestructura del Área Metropolitana de Bucaramanga.**
- a. Revisión técnica.
  - b. Revisión Jurídica.
  - c. Revisión avalúos corporativos comerciales.
  - d. Emisión de las observaciones (si es el caso) y su remisión a los interesados (Curaduría – Promotor).
  - e. Visita Técnica de inspección.
  - f. Emisión del concepto de viabilidad técnica y jurídica, mediante la ficha de revisión de proyectos áreas de cesión tipo c - CÓDIGO: SPI-FO-086 - VERSIÓN: 01. \*
  - g. Oficio de Liquidación de áreas de cesión tipo C, mediante el oficio CODIGO: SPI-FO-017 - VERSIÓN: 02.
  - h. Remisión del expediente original completo, liquidación y concepto de viabilidad del trámite en curso, a la dependencia de Secretaría General.
- 3. Expedición Acto Administrativo por parte de Secretaría General del Área Metropolitana de Bucaramanga.**
- a. Revisión jurídica por parte de Secretaría General.
  - b. Oficio de observaciones interna por parte de secretaria general dirigido a la subdirección de Planeación e Infraestructura (Aprobación y/o devolución del expediente).
  - c. Expedición de resolución de liquidación de las cesiones tipo C. (Compensación en dinero y/o pago en terreno mediante la viabilidad técnica y jurídica de la Transferencia del área de terreno dentro del polígono de parques Metropolitanos)
  - d. Notificación del acto administrativo al titular de la obligación por parte de la Secretaría General.
  - e. Término de recursos.
  - f. Ejecutoria del acto administrativo.
  - g. Remisión del expediente actualizado a la **Subdirección Administrativa y Financiera**, para la ejecución de cobro si se trata de compensación en dinero ya sea en pago total y/o Acuerdo de pago.
  - h. Remisión del expediente actualizado a la **Subdirección de Planeación e Infraestructura**, para la gestión jurídica de saneamiento predial y entrega material si se trata de pago en terreno.
- 4. Cumplimiento del pago de la obligación urbanística denominada Cesión tipo C por parte del promotor ante la subdirección Administrativa y financiera del AMB.** Una vez emitido el acto administrativo debidamente ejecutoriado, contentivo de la liquidación, pago y/o titulación de la Cesión Urbanística denominada Tipo C, se procede al cumplimiento de la obligación de acuerdo a lo establecido en, Resolución número Resolución 110 de 28 de enero de 2020 “*Por la cual se adopta el reglamento interno para recaudo de cartera del Área Metropolitana de Bucaramanga*”.

 <p>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA <small>BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - OYÓN - PIEDICUESTA</small></p>	<p>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</p>	<p>CODIGO:GJC-FO-002</p>
	<p>RESOLUCIÓN N° ( <b>000640</b> ) <b>18 DIC 2023</b></p>	<p>VERSIÓN: 02</p>

## CAPITULO II – DEL PROCEDIMIENTO EXTERNO.

**Artículo 11° Del procedimiento externo.** Para efectos de llevar a cabo el procedimiento cálculo, liquidación, pago y/o titulación de la Cesión Urbanística denominada Tipo C, se hace necesario determinar las etapas para la correcta ejecución ante las entidades externas, los cuales hacen parte de la trazabilidad del procedimiento, en virtud a los principios de la coordinación interinstitucional. Las siguientes son las etapas del procedimiento por entidad, de acuerdo a sus competencias:

**Curadurías:** Al efectuar la radicación de inicio de la solicitud de liquidación de las áreas de cesión tipo C, las curadurías tendrán en cuenta el siguiente procedimiento:

- a) Requerimiento al promotor, en virtud al cumplimiento de los requisitos de la actuación urbanística, que genere el pago de la obligación de la cesión tipo C, respecto de la solicitud de licenciamiento urbanístico de su competencia, de conformidad al artículo 5 de la presente resolución.
- b) La curaduría urbana como entidad urbanística competente, remitirá a la Subdirección de Planeación e Infraestructura del Área Metropolitana de Bucaramanga, la solicitud de liquidación de áreas de cesión tipo C, notificando al sujeto de la obligación la documentación exigida para su radicación, la cual se señala en la presente resolución.
- c) Notificación de las observaciones al promotor (si es el caso) con el fin de dar cumplimiento a la completa radicación del procedimiento ante la subdirección de planeación e infraestructura.
- d) Incorporación a la licencia urbanística, en los términos indicados en el artículo 5 de la presente resolución.
- e) El acto administrativo contentivo de la aprobación urbanística emitida por la respectiva Curaduría Urbana o Secretaría de Planeación, deberá contener la manifestación del cumplimiento de la obligación de Cesión Tipo C.

### Lonjas Inmobiliarias:

- a) Expedición del documento de Avalúo Corporativo Comercial, en donde se indique el valor por metro cuadrado del 3% del Área Neta Urbanizable del proyecto que genera la obligación de la cesión tipo C; en los términos establecidos en el decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de 2008.  
Los avalúos corporativos comerciales deberán ser solicitados por el promotor y/o titular de la licencia urbanística a su costa, ante cualquiera de las Lonjas Inmobiliarias reconocidas por la normatividad vigente, que se encuentren ubicadas en los municipios que conforman el Área Metropolitana de Bucaramanga, avalúo el cual deberá ser dirigido al área Metropolitana de Bucaramanga. Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo de la presente resolución, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración.
- b) Recibidos los avalúos por la Subdirección de Planeación e infraestructura, de existir consideraciones técnicas objeto de revisión y/o impugnación, el AMB, podrá pedir la

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA FLORIDABLANCA GIRÓN PIEDIECUUESTA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	CODIGO:GJC-FO-002
	<b>RESOLUCIÓN N° ( 000640 )</b> <b>18 DIC 2023</b>	VERSIÓN: 02

- revisión y/o impugnación del avalúo, en los términos del artículo 15 y siguientes del Decreto 1420 de 1998 o la norma, que lo aclare, modifique o sustituya.
- c) De no proceder la revisión y/o impugnación al avalúo, o si existiendo motivaciones fueron resueltas las mismas, la Subdirección de Planeación e infraestructura del AMB, liquidará el porcentaje de cesión Tipo C, correspondiente.
  - d) Cuando sea necesario avaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación en dinero, según lo autorizado en el artículo 7º de la Ley 9a. de 1989, siendo la competencia específica otorgada por la Constitución Política a los Concejos, no es excluyente sino concordante con la atribuida a las Áreas Metropolitanas para programar y coordinar el desarrollo armónico e integrado del territorio colocado bajo su autoridad; el avalúo debe realizarse a valores comerciales del valor por metro cuadrado del area neta urbanizable.
  - e) En el caso de que la solicitud del avalúo sea sobre el licenciamiento urbanístico debidamente ejecutoriado y el proyecto urbanístico consolidado, el avalúo corporativo comercial, que se expida por parte de la lonja inmobiliaria competente, deberá realizarse con la indexación de valores, mediante la acción financiera de traer al valor presente el valor por metro cuadrado del área neta al momento de la exigibilidad de la obligación de las cesiones tipo C, esto es a la fecha de la aprobación del licenciamiento urbanístico. Para los efectos se tendrán en cuenta el valor por metro cuadrado del área neta del avalúo inicial que dio origen a los valores de compensación de las áreas de cesión.

**Notarias de los círculos notariales de los municipios que componen el AMB y Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del círculo registral de los municipios que componen el AMB:**

Los Notarios Públicos del círculo notarial de los municipios de Bucaramanga, Floridablanca, Piedecuesta y Girón y las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del círculo registral de dichos municipios, en virtud al control de legalidad efectuado en los actos jurídicos de las actuaciones urbanísticas que generan la obligación del pago de las cesiones tipo C, y que son debidamente radicadas ante su despacho para el correspondiente trámite de escrituración, deberán advertir al titular de la licencia que genera la obligación de la cesión tipo C, sobre su responsabilidad, respecto a la protocolización en la escritura pública correspondiente, del paz y salvo emitido por el Área Metropolitana de Bucaramanga, en el cual conste el cumplimiento de la obligación de Cesión Tipo C, de conformidad con lo establecido en el artículo 43 del Decreto 960 de 1970 modificado por el artículo 37 del Decreto 2163 de 1970, en caso de omitirse dicho requisito, la entidad AMB iniciará el procedimiento correspondiente determinado en la normatividad vigente, con el fin de garantizar que, a través de la correspondiente escritura pública, las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario del Área Metropolitana de Bucaramanga, de acuerdo a lo preceptuado en el inciso final del artículo 2.2.6.1.4.6 Incorporación de áreas públicas decreto 1077 de 2015 modificado por el decreto 1783 de 2021. En concordancia con lo anteriormente mencionado, se debe aportar lo siguiente al despacho notarial, de conformidad con la modalidad de pago en que se hace exigible la obligación:

- a) Las actuaciones urbanísticas que generan la obligación del pago de las cesiones tipo C, cuando su exigibilidad se efectúe mediante entrega en terreno, no le corresponderá al titular de la obligación, aportar el paz y salvo emitido por el Área Metropolitana de Bucaramanga, en el cual conste el cumplimiento de la obligación de Cesión Tipo C, como

	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	CODIGO:GJC-FO-002
	RESOLUCIÓN N° ( - 000640 ) <b>18 DIC 2023</b>	VERSIÓN: 02

quiera que, el área de globo resultante de la presente obligación, se entenderá incorporada al inventario del Área Metropolitana de Bucaramanga, sin que sea necesaria la concurrencia de la autoridad responsable de su exigibilidad, en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.6 de la Sección 4 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, modificado por el artículo 33 del decreto 1783 de 2021, en virtud de que se trata, de espacio público resultante de las actuaciones urbanísticas que generan la obligación del pago de las cesiones tipo C, así como su exigibilidad en los términos establecidos en el acto administrativo que origina las aprobaciones urbanísticas, para ello, en la escritura pública correspondiente, se incluirá una cláusula en la cual se expresará, que este acto, implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Área Metropolitana de Bucaramanga, de conformidad a lo dispuesto en la licencia urbanística. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que sea incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión a la entidad competente, conforme lo indica el TITULO V CAPITULO I, de la presente Resolución.

- b) Cuando la obligación de Cesión Tipo C, se cumpla mediante compensación en dinero los Notarios Públicos y Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de dichos municipios, incorporarán en la escritura pública de constitución del acto de cesión obligatoria de zonas con destino a uso público, el paz y salvo emitido por el Área Metropolitana de Bucaramanga en el cual conste el cumplimiento de la obligación de Cesión Tipo C, de conformidad con lo establecido en el artículo 43 del Decreto 960 de 1970 modificado por el artículo 37 del Decreto 2163 de 1970.

**Parágrafo 1.** Las áreas de cesión denominadas tipo C que se efectúen en terreno, deberán estar demarcadas por su localización, alinderamiento y amojonamiento con las coordenadas georeferenciadas, en el sistema magna sirgas, e identificarse con su número de matrícula inmobiliaria, las cuales deben estar libres de cualquier limitación al derecho de dominio, tales como condiciones resolutorias, daciones en pago, embargos, hipotecas, anticresis, arrendamiento por escritura pública, servidumbres y libres de construcciones, invasiones u ocupaciones temporales o permanentes. Igualmente, se encontrarán a paz y salvo por concepto de pago de tributos municipales.

**Parágrafo 2.** En el marco del principio del rigor subsidiario y de la descentralización administrativa y territorial en armonía con el artículo 319 de la Constitución Política, que señala como unas de las atribuciones de las Áreas Metropolitanas para programar y coordinar el desarrollo armónico e integrado del territorio colocado bajo su autoridad, le corresponderá determinar las demás condiciones y procedimientos, adicionales a lo contemplado en la normatividad nacional, para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario del Área Metropolitana de Bucaramanga para la conformación, administración y manejo de los Parque Metropolitanos.

**Parágrafo 3.** El titular de la obligación, tendrá el imperativo, de avisar a la entidad responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, acerca del otorgamiento de la

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA FLORENCIANA QINÓI - PIEDICUETA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	<b>CODIGO.GJC-FO-002</b>
	<b>RESOLUCIÓN N° ( 000640 )</b> <b>18 DIC 2023</b>	<b>VERSIÓN: 02</b>

escritura correspondiente. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito cómo titular del dominio, de conformidad a lo determinado en la normatividad vigente.

**Parágrafo 4.** El acto administrativo contenido de la aprobación urbanística emitida por la respectiva Curaduría Urbana o Secretaría de Planeación, deberá contener la manifestación del cumplimiento de la obligación de Cesión Tipo C. Los Notarios y/o registradores de instrumentos públicos, en el ejercicio de su control de legalidad, que evidencien la sustracción del cumplimiento de la obligación por parte del titular de la obligación, dentro del acto administrativo que aprueba la respectiva licencia urbanística, por cuanto constituye requisito esencial para la emisión del mismo, deberán informar a la Subdirección de Planeación e Infraestructura del Área Metropolitana de Bucaramanga dicha situación, en el cumplimiento de los términos establecidos del artículo 209 de la Constitución Política, mediante la cual se genera la obligación de defender el patrimonio público y garantizar que este sea administrado de manera eficiente y oportuna, en virtud a que tienen a cargo una función pública ejercida por un particular expresamente facultado, en armonía con el artículo 210 de la Constitución; así mismo los Registradores de Instrumentos Públicos, en los términos del artículo 209 ibidem. En ese orden de ideas los Notarios y Registradores de instrumentos públicos de los círculos notariales y registrales que hacen parte del Área Metropolitana de Bucaramanga, deben velar, por el cumplimiento de las obligaciones determinadas en la presente Resolución, en los Acuerdos metropolitanos números 021 de 2000, Acuerdo Metropolitano 013 de 2011 modificado por el artículo primero del Acuerdo Metropolitano 004 de fecha junio 23 de 2023 y en el correcto ejercicio de su control de legalidad dando cumplimiento a lo preceptuado en los artículos 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 del 2015, 2.2.6.1.2.1.19, del Decreto 1069 de 2015, artículo 37 del Decreto 2163 de 1970, artículo 82 de la Constitución Política y conforme a la causal prevista en el numeral 2° del artículo 91 de la Ley 1437 de 2011 y de conformidad con lo establecido en el artículo 43 del Decreto 960 de 1970 modificado por el artículo 37 del Decreto 2163 de 1970. Parágrafo 1.

**Parágrafo 5.** Corresponderá a la Subdirección Administrativa y Financiera del Área Metropolitana de Bucaramanga expedir el respectivo paz y salvo, cuando la obligación sea compensada en dinero; así mismo corresponderá a la Subdirección de Planeación e Infraestructura expedir el respectivo paz y salvo, cuando el pago de la cesión tipo C, sea en cumplimiento en cesión de terreno, una vez se acredite con el folio de matrícula inmobiliaria, la titularidad del derecho de dominio a favor del Área Metropolitana de Bucaramanga, como consecuencia de la escritura de constitución de urbanización o parcelación correspondiente, y el acta de entrega material del áreas de terreno cedida, sin perjuicio de que no sea requisito para efectuar la escrituración previa a la expedición del paz y salvo.

### **TÍTULO III DETERMINACIÓN DE LA FORMA DE CUMPLIR LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DENOMINADA TIPO C.**

**Artículo 12° Determinación de la Forma de cumplir la obligación urbanística denominada Cesión tipo C.** El promotor urbanístico podrá dar cumplimiento de la obligación urbanística al Área Metropolitana de Bucaramanga, mediante las siguientes formas:

 <p>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA <small>BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - OYÓN - FREDEQUISTA</small></p>	<p><b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b></p>	<p>CODIGO:GJC-FO-002</p>
	<p>RESOLUCIÓN N° ( 000640 ) 18 DIC 2023</p>	<p>VERSIÓN: 02</p>

- a. **Cumplimiento en terreno;** Cesión de la porción de terreno correspondiente al 3% del Área Neta urbanizable, la cual se encuentre ubicada dentro de los polígonos definidos como parques metropolitanos, señalados en el artículo 21 del Acuerdo Metropolitano No. 013 de 2011 o norma que lo aclare, modifique o sustituya.
- b. **Compensada en dinero,** Pago del valor correspondiente equivalente al valor por metro cuadrado del 3% del Área Neta, determinado por un avalúo corporativo comercial, como fuente de financiación y utilización de recursos con destino al espacio público para la conformación y manejo de los parques metropolitanos, el cual tendrá como destinación lo determinado en los Acuerdos Metropolitanos número 023 de 2014, Acuerdo Metropolitano 013 de 2011, modificado por el Acuerdo Metropolitano 004 de 2023 expedidos por la Junta Metropolitana.
- c. **Cumplimiento en terreno y compensación en dinero.** Podrá concurrir la legalización en terreno y en dinero sobre un mismo proyecto urbanístico que genere áreas de cesión tipo C, teniendo en cuenta los literales anteriores.

#### **CAPITULO I – DEL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN EN TERRENO.**

**Artículo 13° Cumplimiento en terreno.** Para efectuar el procedimiento de la liquidación de las Cesiones tipo C, por parte de la Subdirección de Planeación e Infraestructura, respecto a su cumplimiento mediante la cesión del área de terreno del 3% del área neta urbanizable del proyecto, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- a) **Cuando la entrega del área de cesión tipo C, conserve las mismas características y condiciones topográficas similares a las del Area Neta Urbanizable del proyecto que origina la cesión, y que se encuentre ubicada dentro de los polígonos definidos como parques metropolitanos, señalados en el artículo 21 del Acuerdo Metropolitano No. 013 de 2011 o norma que lo aclare, modifique o sustituya.**
  - Si el área de la Cesión tipo C, se localiza dentro de los polígonos determinados de los Parques Metropolitanos, contemplados en el Acuerdo Metropolitano 013 de 2011 o la norma que la actualice, aclare, modifique o sustituya, y que dicha área se encuentre ubicada en la misma zona homogénea de los predios que conforman el proyecto urbanístico que la origina, no se requiere avalúo corporativo comercial adicional, siempre y cuando el área de cesión tipo C, a ceder, conserve las mismas características y condiciones topográficas similares a las del Area Neta Urbanizable del proyecto que origina la cesión; aspecto y requisito que deberá contemplarse en el acta de visita de Inspección y concepto de viabilidad del trámite.
  - En el evento en que el área de cesión tipo C, ubicada dentro del mismo proyecto urbanístico a desarrollar, no conserve las mismas características y condiciones topográficas similares a las del área neta del proyecto, deberá contemplarse en el acta de visita de Inspección y concepto de viabilidad del trámite, requiriendo al promotor e informando a la curaduría competente en virtud del trámite de licencia, para que aporte avalúo corporativo comercial, que diferencie el valor del metro cuadrado del área neta frente a las condiciones diferenciales del predio a ceder.

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORIBELANCIA - ORON - PEDREGUETH</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	CODIGO:GJC-FO-002
	RESOLUCIÓN N° ( <b>000640</b> <b>) 18 DIC 2023</b>	VERSIÓN: 02

b) Cuando la entrega del área de cesión tipo C, no conserve las mismas características y condiciones topográficas similares a las del área neta del proyecto, no obstante, se encuentre ubicada dentro de los polígonos definidos como parques metropolitanos, señalados en el artículo 21 del Acuerdo Metropolitano No. 013 de 2011 o norma que lo aclare, modifique o sustituya.

Cuando el cumplimiento de la obligación urbanística de áreas de Cesión Tipo C, se realice dentro de los polígonos determinados de los parques metropolitanos contemplados en el Acuerdo Metropolitano 013 de 2011 o la norma que la actualice, aclare, modifique o sustituya, y cuyas características y condiciones topográficas no sean similares a las del área neta del proyecto urbanístico que la genera, se solicitará al Promotor urbanístico un avalúo corporativo comercial vigente, sobre el Area Neta Urbanizable del proyecto que dio Origen a la Cesión, y un Avalúo Corporativo Comercial vigente **adicional** sobre el Area Neta Urbanizable del predio ubicado dentro del polígono del Parque Metropolitano donde se realizará la entrega de la Cesión Tipo C. En estos avalúos corporativos comerciales se deberá indicar el valor comercial por metro cuadrado del 3% del área neta urbanizable.

**Artículo 14° Requisitos mínimos que debe presentar el área a ceder por concepto de cesiones tipo C para efectuar el cumplimiento de la obligación en terreno:** El titular de la obligación, deberá cumplir como mínimo los siguientes requisitos para optar por el pago de la cesión en terreno, en armonía con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.5 del decreto 1077 de 2015:

1. Que el área a ceder se encuentre ubicada dentro de alguno de los polígonos definidos como parques metropolitanos, conforme al Acuerdo Metropolitano 013 de 2011 o la norma que la actualice, aclare, modifique o sustituya.
2. El área de terreno a ceder debe estar libre de cualquier limitación al derecho de dominio, tales como condiciones resolutorias, daciones en pago, embargos, hipotecas, anticresis, arrendamiento por escritura pública, servidumbres y libres de construcciones, invasiones u ocupaciones temporales o permanentes, invasiones por asentamientos humanos, construcciones y/o cualquier otra clase de mejora efectuada dentro del terreno, al momento de la entrega a la entidad, sin perjuicio del control urbanístico que debe efectuar cada municipio en su competencia. Igualmente, se encontrarán a paz y salvo por concepto de pago de tributos municipales. se requiere acreditar el saneamiento del terreno, mediante un estudio de títulos otorgado por el promotor.
3. Proyectar las zonas de cesión tipo C en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas, dentro de los polígonos reconocidos para la conformación del sistema de Parques Metropolitanos, dando continuidad a la estructura ecológica principal metropolitana.
4. Las zonas de cesión que presenten áreas inferiores a 1000 metros cuadrados, o cuando su ubicación dentro del polígono del parque metropolitanos sea inconveniente para el municipio en donde se localiza, se podrán compensar en dinero, de conformidad a lo dispuesto en el Acuerdo Metropolitano 016 de agosto 03 de 2015, en armonía con los artículos 2.2.6.1.4.5 y el artículo 2.2.6.2.4 del decreto 1077 de 2015, los cuales disponen que las cesiones obligatorias con destino a espacio público en general, deben ser determinadas por los planes de ordenamiento

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORABLANCA - GRÓN - PRECUBETA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	CODIGO:GJC-FO-002
	RESOLUCIÓN N° ( - 000640 ) <b>18 DIC 2023</b>	VERSIÓN: 02

territorial o los instrumentos que lo desarrollen y/o complementen. Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias urbanísticas que generen la obligación tipo C.

## CAPITULO II – DE LA COMPENSACIÓN DE LA OBLIGACIÓN EN DINERO.

**Artículo 15°. Compensación en dinero.** Para la liquidación de las obligaciones urbanísticas de que trata la presente Resolución, se podrá compensar en dinero cuando el terreno en donde se ejecuta el proyecto, no cumple con los requisitos establecidos en el artículo 14° *Requisitos mínimos que debe presentar el área a ceder por concepto de cesiones tipo C para efectuar el cumplimiento de la obligación en terreno* de la presente resolución, dando aplicabilidad a lo preceptuado en el artículo 7 de la ley 9 de 1989 y las disposiciones contenidas en el artículo 2.2.6.1.4.5 del decreto compilatorio 1077 de 2015, para ello el Subdirector de Planeación e Infraestructura, aplicará lo siguiente, de acuerdo a la priorización de proyectos para la conformación de los parques metropolitanos, preceptuado en los Acuerdos Metropolitanos 013 de 2011, modificado por el Acuerdo Metropolitano 004 de 2023:

- a. Se establece que, para el pago compensatorio en dinero de la obligación, se calculará el valor a pagar, con fundamento en el valor por metro cuadrado del área Neta Urbanizable del proyecto que determine la entidad urbanística competente, dentro del proceso de licenciamiento, soportado por un avalúo corporativo comercial, expedido por las Lonjas inmobiliarias, registradas en los municipios que conforman el Área Metropolitana de Bucaramanga. Dicho valor se debe establecer al momento de exigibilidad de la obligación urbanística, mediante la cual se entiende, que es la ejecutoria del acto administrativo contentivo de la liquidación de la obligación urbanística de cesiones tipo C expedida por el Área Metropolitana de Bucaramanga.
- b. El Área Metropolitana de Bucaramanga, a través de la oficina de gestión financiera de la Subdirección Administrativa y financiera, podrá a solicitud del titular de la obligación, celebrar Acuerdo de pago en virtud a la compensación en dinero, de las áreas de cesión tipo C, su aplicabilidad se deberá efectuar bajo el procedimiento indicado en la resolución número 000528 del 22 de septiembre de 2022, por medio de la cual se adoptó el reglamento interno de cartera del Área Metropolitana de Bucaramanga.
- c. Cuando la obligación urbanística de Cesión Tipo C, se cumpla mediante compensación en dinero, los Notarios Públicos y Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de dichos municipios, incorporarán en la escritura pública correspondiente de cesión de zonas con destino a uso público, el paz y salvo emitido por el Área Metropolitana de Bucaramanga, en el cual conste el cumplimiento de la obligación de Cesión Tipo C, de conformidad con lo establecido en el artículo 43 del Decreto 960 de 1970 modificado por el artículo 37 del Decreto 2163 de 1970 y demás normas que lo complementen o modifiquen.
- d. La destinación de los recursos recaudados por este concepto será efectuada en los términos de los Acuerdos Metropolitanos 013 de 2011, modificado por el Acuerdo Metropolitano 004 de 2023.

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORENCIANGA - SIMON - PIEDICHA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	CODIGO:GJC-FO-002
	<b>RESOLUCIÓN N° (</b> <b>) 18 DIC 2023</b>	VERSIÓN: 02

**Artículo 16° Viabilidad del pago de la obligación mediante la entrega en terreno:** Sin perjuicio del numeral anterior, y en el evento en que el predio sobre el cual se va a desarrollar el proyecto, cumple a cabalidad con los requisitos mínimos que debe presentar el área a ceder por concepto de cesiones tipo C para efectuar el cumplimiento de la obligación en terreno, de que trata el artículo 14 de la presente resolución, no obstante el Promotor del proyecto, opta por la compensación en dinero, para el cumplimiento de su obligación, este deberá dar prioridad al cumplimiento de su obligación en terreno, por lo cual deberá ceder la porción de terreno correspondiente al 3% del área neta urbanizable aprobada por la entidad urbanística competente.

**Artículo 17° Cumplimiento en terreno y compensación en dinero.** Se podrá concurrir la legalización en terreno y en dinero sobre un mismo proyecto urbanístico, que genere áreas de cesión tipo C, en los términos indicados para cada modalidad expresados anteriormente, sin perjuicio de los requisitos adicionales que se puedan definir en virtud de la revisión jurídica y/o técnica por parte de la entidad AMB, según la complejidad del proyecto, de esa forma, para que puedan concurrir las dos modalidades en un mismo proyecto urbanístico, este debe cumplir inicialmente lo contemplado en el artículo 14 de la presente resolución, y en el caso de que aun cumpliendo con dichos requisitos, existiere una diferencia de área de terreno a compensar en el cumplimiento de las cesiones tipo C, el titular de la obligación podría compensarla en dinero, de conformidad a los parámetros establecidos en la presente resolución.

**TÍTULO IV**  
**PROCEDIMIENTO GENERAL, DETERMINACIÓN DE LA  
FORMA DE CUMPLIR LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA, TÉRMINOS Y REQUISITOS  
MÍNIMOS QUE SE DEBEN PRESENTAR PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN  
URBANÍSTICA DENOMINADA CESIÓN TIPO C, TRAMITE DE REVISIÓN TÉCNICA Y  
JURÍDICA - CONCEPTO DE VIABILIDAD  
Y EXPEDICIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO POR PARTE DEL ÁREA METROPOLITANA  
DE BUCARAMANGA.**

**CAPITULO I**  
**DEL PROCEDIMIENTO GENERAL PARA LA LIQUIDACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN  
TIPO C.**

**Artículo 18°. Radicación de la solicitud.** Para efectos de llevar a cabo el trámite de radicación del procedimiento del cálculo, liquidación y titulación de las áreas de Cesión Tipo C, la Curaduría Urbana, que conoce el proceso del licenciamiento urbanístico, durante el trámite de la expedición de la correspondiente licencia urbanística, deberá remitir dentro de los (5) días hábiles, siguientes a la radicación en legal y debida forma, del proyecto urbanístico, la solicitud de inicio del trámite, en medio físico y magnético dirigida a la Subdirección de Planeación e Infraestructura del Área Metropolitana de Bucaramanga, en los siguientes términos:

**Solicitud de inicio de trámite radicado en medios físicos en la entidad AMB y en medios digitales a los correos institucionales asignados para tal fin:**

	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	<b>CODIGO:GJC-FO-002</b>
	<b>RESOLUCIÓN N° ( 000640 ) 18 DIC 2023</b>	<b>VERSIÓN. 02</b>

**a. Certificación con consecutivo interno de la entidad urbanística competente del trámite de licenciamiento en donde conste:**

1. Que el proyecto urbanístico se encuentra en trámite de licencia y cuente con la radicación en legal y debida forma del Decreto 1077 de 2015.
2. Determinación de la modalidad de área de cesión pública obligatoria a compensar y su justificación conforme los requisitos establecidos en la presente Resolución.
3. Definición del tipo de licencia urbanística.
4. Si es un proyecto por etapas, se debe indicar.
5. En el evento de que la obligación sea en la modalidad de pago en terreno y se desee ceder por parte del promotor áreas de cesión anticipada, se debe indicar, determinando en área a entregar por dicho concepto.

**b. Identificación Técnica y Jurídica del predio objeto de licenciamiento:**

1. Identificación del predio objeto del licenciamiento que contenga:
  - 1.1. Nomenclatura.
  - 1.2. Número matrícula inmobiliaria.
  - 1.3. Número de Cédula catastral (si hace parte de la cedula catastral de mayor extensión se debe especificar dicha condición).
  - 1.4. Sector y subsector normativo del predio objeto de la licencia urbanística de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente del municipio, determinando los siguientes atributos: (clasificación del suelo, área de actividad y tratamiento aplicable).
2. Cuadro de áreas del proyecto a licenciar indicando área neta y área de cesión tipo C, a compensar.
3. Titular (es) del derecho de dominio.

**c. Identificación del solicitante titular de la licencia urbanística:**

1. Si es persona natural, Identificación del solicitante titular (es) de la licencia urbanística indicando su identificación, calidad de titular del derecho de dominio, dirección y número telefónico y correo electrónico de notificación.
2. Identificación del apoderado del solicitante titular (es) de la licencia urbanística indicando su identificación, calidad de apoderado, dirección y número telefónico.
3. Si es persona Jurídica, se debe indicar número de identificación tributaria, calidad de titular de derecho de dominio de la sociedad que representa, domicilio de la persona jurídica, representante legal, identificación del representante legal, facultades expresas del representante legal para actuar.

**CAPITULO II**

**DOCUMENTOS E INFORMACIÓN REQUERIDA EN EL PROCEDIMIENTO PARA EL CÁLCULO, LA LIQUIDACIÓN, ENTREGA Y LEGALIZACIÓN DE LA CESIÓN URBANÍSTICA OBLIGATORIA DENOMINADA CESIÓN TIPO C**

**Artículo 19°. Documentos que acompañan la solicitud.** Se entenderá que la solicitud de cálculo, liquidación y titulación de las áreas de cesión tipo C, se encuentra debidamente radicada

	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	CÓDIGO:GJC-FO-002
	RESOLUCIÓN N° ( - <b>000640</b> ) <b>17 8 DIC 2023</b>	<b>VERSIÓN: 02</b>

ante el Área Metropolitana de Bucaramanga, si a la fecha de radicación por parte de la entidad urbanística competente, se allega la totalidad de los documentos exigidos a continuación, sin perjuicio de que estén sujetos a posteriores correcciones, en virtud de la revisión técnica y jurídica de los mismos:

**a) Documentos Comunes a toda solicitud:**

1. Copia del Certificado de tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya expedición no sea superior a un mes, antes de la fecha de la solicitud. Cuando el predio no se haya segregado se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.
2. Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica, cedula catastral o identificación del predio.
3. Copia de la escritura pública último título de adquisición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud.
4. Plano general urbanístico del trámite de licenciamiento con su respectivo cuadro de áreas, con sello de visto bueno de la entidad urbanística competente que lo expide, remitido en medio digital y físico.
5. Copia del documento de identidad del promotor cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas (autorización del órgano respectivo si sus estatutos así lo requieren).
6. Cuando se actúe mediante apoderado o mandatario en el trámite de la solicitud de licenciamiento urbanístico, se debe aportar el poder especial y/o general otorgado por el promotor, debidamente autenticado, ante notario o juez de la república, el cual contenga la facultad expresa de gestionar ante el Área Metropolitana de Bucaramanga, el trámite del cálculo, liquidación y titulación de la obligación urbanística denominada cesión tipo C ante el Área Metropolitana de Bucaramanga, en virtud del proceso del licenciamiento urbanístico en curso. En el evento de que el poder otorgado para el trámite de licenciamiento contenga la facultad expresa de efectuar las gestiones ante el área metropolitana de Bucaramanga, se aceptará copia autenticada del original del mismo, para efectos de la notificación de la resolución al titular de la obligación.

**b) Documentos Obligatorios para el Pago de la obligación en terreno:** Además de los documentos comunes a toda solicitud, se deberá aportar los siguientes, para el cumplimiento de la obligación urbanística de Cesiones Tipo C en entrega en Terreno:

1. Levantamiento topográfico del predio que genera la obligación urbanística y del área del predio a entregar ubicado en los polígonos definidos de los Parque Metropolitanos, mediante Acuerdos Metropolitanos, debidamente amojonado y alinderado con coordenadas georreferenciadas en el sistema Magna Sirgas.
2. Avalúo Corporativo Comercial, solicitado por el promotor a su costa, en una de las Lonjas inmobiliarias debidamente acreditadas por la Lonja de Propiedad raíz de Santander, que se encuentren dentro de la jurisdicción de los municipios que componen el Área Metropolitana de Bucaramanga dirigida al Área Metropolitana de Bucaramanga, bajo los parámetros establecidos en el decreto nacional 1420 de 1998 y resolución 620 de 2008 expedida por

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA FLORENTIANA - OPÓN PEDREGUETA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	CODIGO:GJC-FO-002
	RESOLUCIÓN N° ( <b>000640</b> ) <b>18 DIC 2023</b>	VERSIÓN: 02

Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, en los siguientes términos:

**2.1. Cuando la entrega del área de cesión tipo C, conserve las mismas características y condiciones topográficas similares a las del Area Neta Urbanizable del proyecto que origina la cesión, y que se encuentre ubicada dentro de los polígonos definidos como parques metropolitanos, señalados en el artículo 21 del Acuerdo Metropolitano No. 013 de 2011 o norma que lo aclare, modifique o sustituya.**

- Si el área de la Cesión tipo C, se localiza dentro de los polígonos determinados de los Parques Metropolitanos, contemplados en el Acuerdo Metropolitano 013 de 2011 o la norma que la actualice, aclare, modifique o sustituya, y que dicha área se encuentre ubicada en la misma zona homogénea de los predios que conforman el proyecto urbanístico que la origina, no se requiere avalúo corporativo comercial **adicional**, siempre y cuando el área de cesión tipo C, se determine por su valor por metro cuadrado del 3% área neta urbanizable a ceder, y conserve las mismas características y condiciones topográficas similares a las del Area Neta Urbanizable del proyecto que origina la cesión; aspecto y requisito que deberá contemplarse en el acta de visita de Inspección y concepto de viabilidad del trámite.
- En el evento en que el área de cesión tipo C, ubicada dentro del mismo proyecto urbanístico a desarrollar, no conserve las mismas características y condiciones topográficas similares a las del área neta del proyecto, deberá contemplarse en el acta de visita de Inspección y concepto de viabilidad del trámite, requiriendo al promotor e informando a la curaduría competente en virtud del trámite de licencia, para que aporte avalúo corporativo comercial, que diferencie el valor del metro cuadrado del área neta frente a las condiciones diferenciales del predio a ceder.

**2.2. Cuando la entrega del área de cesión tipo C, no conserve las mismas características y condiciones topográficas similares a las del área neta del proyecto, no obstante, se encuentre ubicada dentro de los polígonos definidos como parques metropolitanos, señalados en el artículo 21 del Acuerdo Metropolitano No. 013 de 2011 o norma que lo aclare, modifique o sustituya.**

- Si la entrega de la Cesión es en uno de los Parques Metropolitanos contemplados en el Acuerdo Metropolitano 013 de 2011 o la norma que la actualice, aclare, modifique o sustituya, ubicado en el mismo proyecto urbanístico que la origina, no se requiere Avalúo adicional, siempre y cuando el área a ceder conserve las características y condiciones topográficas similares a las del Area Neta Urbanizable del proyecto que origina la cesión; aspecto y requisito que deberá contemplarse en el acta de visita de Inspección y concepto de viabilidad del trámite.
- Cuando el cumplimiento de la obligación urbanística de áreas de Cesión Tipo C, se realice dentro de los polígonos determinados de los parques metropolitanos contemplados en el Acuerdo Metropolitano 013 de 2011 o la norma que la actualice, aclare, modifique o sustituya, y cuyas características y condiciones topográficas no sean similares a las del área neta del proyecto urbanístico que la genera, se solicitará al Promotor urbanístico un avalúo corporativo comercial vigente, sobre el Area Neta

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORIDALBANCA - SIÓN - PIEDICHERA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	CODIGO:GJC-FO-002
	RESOLUCIÓN N° ( <del>000640</del> ) <b>18 DIC 2023</b>	VERSIÓN: 02

Urbanizable del proyecto que dio Origen a la Cesión, y un Avalúo Corporativo Comercial vigente **adicional** sobre el Area Neta Urbanizable del predio ubicado dentro del polígono del Parque Metropolitano donde se realizará la entrega de la Cesión Tipo C. En estos avalúos corporativos comerciales se deberá indicar el valor comercial por metro cuadrado del 3% del área neta urbanizable.

**Parágrafo:** En el caso de que se presenten modificaciones del proyecto que cambie las áreas inicialmente determinadas por la entidad urbanística competente, la Curaduría Urbana que conoce del trámite de licenciamiento, debe informar a la Subdirección de Planeación e Infraestructura del Área Metropolitana de Bucaramanga, al respecto y aportar los documentos que soportan dicha modificación, en ese orden de ideas, el término de revisión de la solicitud de liquidación de las áreas de cesión tipo C de que habla el artículo 34 de la presente resolución en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.2.5 del decreto 1077 de 2015, se entiende contados a partir de la solicitud de modificación del proyecto debidamente radicada por la entidad urbanística competente a la Subdirección de Planeación e Infraestructura del Área Metropolitana de Bucaramanga y emitida acta de inicio.

**c) Documentos Obligatorios para Compensar en Dinero:** Además de los documentos comunes a toda solicitud, se deberá aportar los siguientes, para el cumplimiento de la obligación urbanística de Cesiones Tipo C en compensación en dinero:

1. Levantamiento topográfico del predio que genera la obligación urbanística debidamente amojonado y alinderado con coordenadas georreferenciadas en el sistema Magna Sirgas.
2. Avalúo Corporativo Comercial, solicitado por el promotor a su costa, en una de las Lonjas inmobiliarias debidamente acreditadas por la Lonja de Propiedad raíz de Santander y/o el Instituto geográfico Agustín Codazzi, que se encuentren dentro de la jurisdicción de los municipios que componen el Área Metropolitana de Bucaramanga dirigida al Área Metropolitana de Bucaramanga, bajo los parámetros establecidos en el decreto nacional 1420 de 1998 y resolución 620 de 2008 expedida por Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, determinando el valor por metro cuadrado del 3% del Área Neta Urbanizable y su correspondiente valor a compensar por el proyecto.

**d) Documentos Obligatorios para cumplir una parte en Terreno y compensar otra en Dinero.** Además de los documentos comunes a toda solicitud, se debe tener en cuenta lo establecido en los numerales anteriores referente a la modalidad de cada área a efectuar la compensación y/o el pago en terreno respecto del cumplimiento de la cesión gratuita obligatoria denominada tipo C.

**Parágrafo 1.** La entidad AMB le otorgará a dicha solicitud un consecutivo de radicado interno con el fin de dar seguimiento a la solicitud efectuada, el cual le informará a la curaduría y al promotor.

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - OPÓN - PIEDICUBERA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	CODIGO:GJC-FO-002
	RESOLUCIÓN N° ( <b>000640</b> ) <b>18 DIC 2023</b>	VERSIÓN: 02

**Parágrafo 2.** Sin perjuicio de la titularidad de la obligación de cesiones tipo C en cabeza del Promotor y/o desarrollador del proyecto respecto a su cumplimiento, la recolección de la documentación requerida y solicitud de inicio del trámite del cálculo, liquidación y titulación de las cesiones tipo C, ante el despacho del Área Metropolitana de Bucaramanga, se encuentra en cabeza y responsabilidad de la curaduría competente, dentro de la ejecución del trámite de licenciamiento urbanístico, acudiendo a los principios constitucionales de interés general, economía y celeridad, en concordancia a los principios de Coordinación y Colaboración contenidos en el artículo 6 de la ley 489 de 1998 y de igual forma acudiendo a los parámetros establecidos en el Decreto 2106 de 2019 “ Por el cual se dictan normas para simplificar, suprimir y reformar trámites, procesos y procedimientos innecesarios existentes en la administración pública” con el fin de hacer más eficiente y eficaz el procedimiento de liquidación, entrega material y titulación de las áreas de Cesión Obligatorias gratuitas tipo C.

**Parágrafo 3:** La Curaduría Urbana que efectúa el trámite de radicación de la liquidación de las cesiones tipo C, debe tener en cuenta los términos de revisión, impugnación y de ejecutoria, de los avalúos corporativos comerciales, que acompañan la solicitud efectuada, en los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 IGAC y Decreto 1077 de 2015, sus posteriores, modificaciones y actualizaciones.

**Artículo 20°. De los avalúos Corporativos Comerciales que acompañan la solicitud.** Los avalúos corporativos comerciales que acompañan la solicitud deberán expedirse bajo los términos preceptuados en el Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC y sus posteriores modificaciones respectivamente y deben contener como mínimo para efectos de la revisión del procedimiento interno de la entidad, lo siguiente:

1. Debe ser expedido por una lonja de propiedad raíz domiciliada dentro de los municipios que conforman el Área Metropolitana de Bucaramanga y/o IGAC, en los términos establecidos en el capítulo segundo del Decreto 1420 de 1998.
2. Debe estar dirigido al Área Metropolitana de Bucaramanga a solicitud y costa del interesado.
3. Determinar motivo del avalúo.
4. La plena identificación del inmueble o inmuebles que generan la obligación urbanística por su matrícula inmobiliaria, cédula catastral, linderos inscritos, tradición y titular del derecho de dominio.
5. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.
6. Cuadro de Áreas del proyecto.
7. El valor por metro cuadrado del 3% del área neta urbanizable.
8. Demás determinados en el capítulo cuarto del Decreto 1420 de 1998.

**Parágrafo 1.** El promotor urbanístico podrá aportar el avalúo corporativo comercial del proyecto que dio origen al área de cesión y sobre el cual se liquidó el área de cesión Tipo A, siempre y cuando se ajuste a lo reglamentado en las normas antes citadas y se determine expresamente el valor por metro cuadrado del 3% del área neta urbanizable.

### CAPITULO III TRAMITE DE REVISIÓN TÉCNICA Y JURÍDICA - CONCEPTO DE VIABILIDAD

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLOREBAJANCA - GRON - PIEDECUESTA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	<b>CÓDIGO:GJC-FO-002</b>
	<b>RESOLUCIÓN N° (</b> <b>000640</b> <b>) 18 DIC 2023</b>	<b>VERSIÓN: 02</b>

**EMITIDO POR LA SUBDIRECCIÓN DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA Y  
EXPEDICIÓN ACTO ADMINISTRATIVO POR PARTE DE SECRETARÍA  
GENERAL DEL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA.**

**Artículo 21° Acta de inicio o desistimiento del trámite interno.** Una vez radicada la solicitud por parte de la Curaduría Urbana competente ante la Subdirección de Planeación e Infraestructura, con el lleno de los requisitos que, dentro de la presente resolución se determinan, y otorgado el consecutivo de radicación interno de la entidad, la solicitud queda designada a los funcionarios competentes idóneos de la Subdirección de Planeación e Infraestructura de la entidad para su revisión técnica y jurídica.

El funcionario competente de la solicitud verificará el cumplimiento inicial de los requisitos de la solicitud con el fin de emitir acta de inicio de trámite. En caso tal de que la solicitud no cuente con el cumplimiento de los requisitos requeridos, se informará a la curaduría competente y al promotor la falta de cumplimiento de los requisitos de la solicitud con el fin de que subsane la radicación presentada, dentro del término de (5) días hábiles, contados a partir de la radicación de la solicitud de liquidación de las áreas de cesión tipo C, por parte de la curaduría.

Se entenderá que la solicitud del cálculo, liquidación y/o titulación de la carga urbanística denominada cesión tipo C, se encuentra radicada con el lleno de los requisitos determinados en la presente Resolución, si dentro de los (5) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación, no se notifica a la curaduría de la documentación pendiente, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones derivadas de la revisión técnica y jurídica de la solicitud y se emite acta de inicio del trámite.

En el evento de que la solicitud se encuentre incompleta, se notificará dicha situación, dentro de los (5) días hábiles, contados a partir de la fecha de radicación, a la curaduría urbana competente, con copia al promotor. En el caso de que no se subsane la solicitud dentro del término anteriormente mencionado, se entiende desistido el trámite y se procederá a emitir acta de desistimiento, con el propósito de cerrar el expediente.

**Artículo 22° Apertura del expediente de Archivo.** El funcionario de la Subdirección de Planeación e Infraestructura encargado de la solicitud, tendrá la obligación de la creación, conformación y organización del expediente, por cada proyecto urbanístico generador de las cesiones gratuitas denominadas tipo C, el cual se denominará con el nombre del proyecto urbanístico y deberá reunir los requisitos establecidos en el artículo 36 de la Ley 1437 de 2011 y los parámetros definidos en la Ley 594 de 2000 y Acuerdo 002 de 2014 expedido por el Consejo Directivo del Archivo General de la Nación.

Cuando el procedimiento administrativo se adelante utilizando medios electrónicos, los documentos deberán ser archivados en este mismo medio y podrán almacenarse por medios electrónicos, todos los documentos utilizados en las actuaciones administrativas; y que la conservación de los documentos electrónicos que contengan actos administrativos de carácter individual, deberá asegurar la autenticidad e integridad de la información necesaria para reproducirlos, con base a lo preceptuado en la Ley 1437 de 2011 y el Decreto 1080 de 2015.

	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	CODIGO:GJC-FO-002
	RESOLUCIÓN N° ( <b>000640</b> <b>) 18 DIC 2023</b>	VERSIÓN: 02

teniendo en cuenta lo anterior, los expedientes creados por proyecto urbanístico, deberán archivar en medios físicos y en medios magnéticos.

**Artículo 23°. Desistimiento de las solicitudes de licencia urbanística por parte del promotor.** En el evento en que sea desistida la solicitud de licenciamiento urbanístico por parte del promotor ante la curaduría urbana en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones posteriores, La curaduría urbana deberá informar dicha condición al Área Metropolitana de Bucaramanga y en consecuencia se procederá a archivar el expediente dentro de la entidad por desistimiento del interesado, una vez archivado el expediente, en caso de que se reanude, se deberá presentar nuevamente la solicitud.

**Artículo 24°. De la revisión del proyecto de la solicitud.** El funcionario competente en cabeza del Subdirector de Planeación e Infraestructura del AMB, dentro del término de (5) días hábiles, contados a partir de la radicación del acta de inicio del trámite interno, deberá revisar la solicitud de liquidación de la cesión obligatoria denominada Cesión tipo C, efectuada por el Curador Urbano competente, con el lleno de los requisitos determinados en la presente resolución, desde el punto de vista jurídico y técnico, incluyendo la revisión de los lineamientos de ordenamiento metropolitano, los criterios para la conformación y manejo de los Parques Metropolitanos de que habla el artículo 21 del Acuerdo Metropolitano 013 de 2011 y sus posteriores modificaciones.

**Artículo 25°. Observaciones y/o correcciones de la solicitud.** Efectuada la revisión técnica y jurídica, el funcionario competente en cabeza del subdirector de Planeación e Infraestructura del AMB, emitirá, si a ello hubiere lugar, las observaciones y/o correcciones, en las cuales se informe al solicitante, sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones pertinentes para subsanar la solicitud y los documentos adicionales que deba aportar, para decidir sobre dicha solicitud.

El AMB notificará al titular de la obligación, con copia la curaduría urbana que conozca del trámite de licenciamiento urbanístico, por el cual se solicita la liquidación de las áreas de cesión tipo C, con el fin de que subsane dichos requerimientos por parte del promotor, y respecto a la curaduría le sea notificado del estado del trámite, para los efectos de los términos establecidos en el artículo en el artículo 2.2.6.1.2.2.5 "Información de otras autoridades" del Decreto 1077 de 2015. El promotor deberá subsanar las observaciones y/o efectuar las correcciones dentro del término de (10) días hábiles contados a partir del día en que se haga efectiva la notificación de las observaciones al promotor ya sea por medios físicos y/o digitales.

Hasta tanto, no se radique por parte del solicitante y/o promotor las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar a la solicitud, y los documentos adicionales, se entiende reanudado el término para resolver la solicitud de liquidación de la obligación urbanística denominada Cesión tipo C, al día siguiente de radicada la solicitud de subsanación del acta de observaciones.

**Artículo 26°. Visita de Inspección.** Simultáneamente, dentro de los cinco (5) días hábiles contados a partir del día en que se haga efectiva la notificación de las observaciones al promotor ya sea por medios físicos y/o digitales, la Subdirección de Planeación e Infraestructura del AMB,

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - ORÓN - FREDUCHEIN</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	CODIGO:GJC-FO-002
	<b>RESOLUCIÓN N° ( 000640 )</b> <b>18 DIC 2023</b>	VERSIÓN: 02

llevará a cabo una visita de inspección técnica única y exclusivamente al predio que será entregado a la entidad AMB, en cumplimiento de la Cesión Tipo C, en la modalidad de entrega en terreno, para efectos de conocer su ubicación, condiciones de acceso, topografía, construcciones, afectaciones, invasiones, cultivos, etc., y poderlos cotejar posteriormente con los avalúos corporativos comerciales aportados a la solicitud.

Una vez efectuada la visita por los técnicos profesionales asignados para tal función, por parte de la subdirección de planeación e infraestructura, se levantará un acta donde se consignará lo observado en la diligencia y se acompañará con Registro fotográfico del predio o predios.

**Parágrafo:** En el caso, de que en el predio a ceder se presente inconsistencias respecto al estudio de la documentación aportada, versus lo que se evidencia en físico en la visita, se solicitará por parte de la subdirección de planeación e infraestructura a la curaduría urbanística competente que comparezca a la visita técnica, con el fin de subsanar dichas inconsistencias y darle continuidad al trámite.

**Artículo 27°. Concepto de viabilidad emitido por la Subdirección de Planeación e Infraestructura del Área Metropolitana de Bucaramanga.** Una vez recibida en medios físicos y digitales, la subsanación de las observaciones solicitadas, y verificada su procedencia y cumplimiento de los requisitos para su aprobación, la Subdirección de Planeación e Infraestructura del AMB en un término no mayor a (3) días hábiles contados a partir de la radicación de la subsanación de las observaciones, emitirá concepto de viabilidad técnica y jurídica, sobre su entrega en terreno en cualquiera de los Parques Metropolitanos delimitados, así mismo, en el caso de la compensación en dinero, en los términos determinados en el inciso 2 del parágrafo 1 del artículo 21 del Acuerdo Metropolitano 013 de 2011 y sus posteriores adiciones y/o modificaciones.

Aunado a la viabilidad técnica y jurídica de que trata el inciso anterior, se expedirá por parte del Subdirector de planeación e infraestructura, mediante el funcionario encargado del trámite interno un oficio de liquidación de las áreas de cesión tipo C, en donde conste:

- a) La identificación del propietario del predio que genera la obligación
- b) La identificación del inmueble de mayor extensión que genera la obligación y sobre cual se ejecuta el proyecto urbanístico.
- c) Nombre del proyecto urbanístico que genera la obligación.
- d) Área Neta urbanizable en metros cuadrados del proyecto indicada por la entidad urbanística competente que conoce del trámite de la solicitud del licenciamiento.
- e) Área Neta de la cesión tipo C correspondiente al 3% del ANU.
- f) Valor del metro cuadrado determinado en el avalúo corporativo comercial.
- g) Valor a pagar (compensación en dinero) y/o equivalencia del área de terreno a ceder por el valor del metro cuadrado determinado en el avalúo corporativo comercial. (Cumplimiento en terreno)
- h) La modalidad en que se cumple la obligación de cesiones tipo C (Dinero – Terreno)
- i) Normatividad que fundamenta la liquidación de cesiones tipo C
- j) Número y fecha del (los) avalúo (s) corporativo comercial(es) y entidad competente de su expedición.

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - GIRON - PEDECUBETA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	<b>CODIGO:GJC-FO-002</b>
	<b>RESOLUCIÓN Nº ( 000640 ) 18 DIC 2023</b>	<b>VERSIÓN: 02</b>

**Artículo 28°. Remisión del expediente original y concepto de viabilidad del trámite, a la Secretaría General. (trámite interno)** El funcionario competente en cabeza del Subdirector de Planeación e Infraestructura del AMB, una vez cumplido el procedimiento determinado en los artículos anteriores, deberá remitir el expediente original en físico, y digital, con consecutivo de radicado interno, a la Secretaria General de la entidad con el fin de que se efectúe la elaboración del acto administrativo de liquidación de la obligación urbanística denominada cesión tipo C

**Artículo 29°. Revisión de la actuación administrativa de cesión urbanística denominada cesiones tipo C, por parte de la Secretaría General del Área Metropolitana de Bucaramanga. (trámite interno).** El funcionario competente en cabeza del Secretario General del Área Metropolitana de Bucaramanga, deberá revisar el expediente Dentro del término de (5) días hábiles contados a partir de la radicación en el despacho de la Secretaría General y dentro del mismo generar la resolución contentiva de la aprobación de la liquidación de la cesión urbanística obligatoria denominada Cesión tipo C, con el lleno de los requisitos determinados en la presente Resolución, teniendo en cuenta que, de ninguna manera se viabilizará el trámite de liquidación de cesiones tipo C, por parte de la Secretaría General, sin el Concepto de viabilidad emitido por la Subdirección de Planeación e Infraestructura del Área Metropolitana de Bucaramanga determinado en inciso 2 del parágrafo 1 del artículo 21 del Acuerdo metropolitano 013 de 2011 y acuerdo metropolitano 023 del 14 de octubre de 2014, artículo 1, por medio del cual se adiciono el inciso 2 al parágrafo 1 del artículo 21 del acuerdo metropolitano 013 de 2011) y sus posteriores adiciones y/o modificaciones.

**Parágrafo 1:** Efectuada la revisión, el funcionario competente en cabeza del Secretario General de la entidad, si hubiere lugar a observaciones, devolverá el expediente original a la Subdirección de Planeación e Infraestructura de la entidad, mediante oficio, en el cual se informe a la Subdirección de Planeación e infraestructura de la entidad, sobre las observaciones, correcciones o aclaraciones que se debe realizar al expediente y los documentos adicionales que se debe aportar para decidir sobre dicha actuación administrativa, con el fin de poder emitir la resolución de liquidación de la obligación urbanística de cesiones tipo C, debidamente motivada.

**Parágrafo 2.** El término establecido en el parágrafo anterior, correspondiente a los (5) días hábiles, se suspenderá, en el efecto, de que las observaciones realizadas por parte de la Secretaría General de la entidad, hasta tanto, no se subsane los requerimientos exigidos,

**Parágrafo 3.** Una vez subsanadas las observaciones emitidas por secretaria general, efectuadas por la subdirección de Planeación e infraestructura, si ha ello hubiere lugar, se remite el expediente original a la Secretaría general, quedando bajo su mando el expediente original del procedimiento.

**Artículo 30°. Expedición del Acto Administrativo contentivo de la resolución de aprobación de la liquidación de las áreas de cesión tipo C, por parte de Secretaría General del Área Metropolitana de Bucaramanga.** Una vez adelantada la revisión, enunciada en los artículos precedentes, la Secretaria General, emitirá una resolución debidamente motivada, la cual prestará merito ejecutivo y deberá contener como mínimo:

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA FLORENCIANA GRÓN-PEDEQUEZ</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	CODIGO:GJC-FO-002
	RESOLUCIÓN N° ( <b>000640</b> <b>18 DIC 2023</b> )	VERSIÓN: 02

1. En la motivación:

1.1. Los considerandos a que haya lugar, determinando los hechos de la materia de la solicitud.

1.2. La constancia de haber aplicado el procedimiento descrito en la presente resolución y la normatividad externa acorde.

1.3. La identificación del radicado interno y términos del debido proceso interno.

1.4. La identificación completa del predio que genera la obligación urbanística

2. En la decisión:

2.1. La identificación del titular de la obligación, ya sea persona natural o jurídica

2.2. El número de radicación del trámite de licenciamiento y la curaduría competente.

2.3. La identificación del predio por su matrícula inmobiliaria y su cedula catastral.

2.4. El valor de la obligación urbanística.

2.5. La modalidad del cumplimiento de la obligación urbanística.

2.6. El término para cancelar la obligación urbanística, la cual no podrá superar los (5) días hábiles contados a partir de su ejecutoria, de conformidad a la Resolución 929 del 25 de septiembre de 2018 expedida por el director del AMB, vencidos los cuales empiezan a correr intereses de mora a la tasa legal vigente fijada por en el artículo 1617 del Código Civil o las normas que lo deroguen o sustituyan, salvo que se haya suscrito acuerdo de pago, el cual se integrará a la resolución.

3. Cuando la obligación se cumpla en terreno, la resolución deberá contener:

3.1. Cuando la entrega de la Cesión Tipo C, sea efectuada mediante cesión en terreno, en uno de los polígonos determinados de los Parques Metropolitanos en el Acuerdo Metropolitano 013 de 2011 y sus posteriores modificaciones, a favor del Área Metropolitana De Bucaramanga, en el acto administrativo contentivo de la liquidación de las Cesiones urbanísticas Tipo C, se determinará:

3.1.1. La manera de incorporación de las áreas de cesión tipo C al espacio público en los términos señalados en el artículo 2.2.6.1.4.6 "Incorporación de áreas públicas", del Decreto compilatorio 1077 de 2015 y sus actualizaciones y modificaciones, en el cual con el sólo procedimiento de registro de la escritura respectiva de cesión de áreas

	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	CODIGO:GJC-FO-002
	RESOLUCIÓN N° ( <b>000640</b> ) <b>18 DIC 2023</b>	VERSIÓN: 02

públicas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del círculo registral, quedará la titularidad del derecho de dominio del globo de terreno de la cesión urbanística en cabeza del Área Metropolitana de Bucaramanga, sin necesidad de que la entidad comparezca a su escrituración.

- 3.1.2. De igual manera se deberá estipular en el acto administrativo que, el área de globo resultante del cumplimiento de las áreas de cesión tipo C, se entenderá incorporada al inventario del Área Metropolitana de Bucaramanga, sin que sea necesaria la concurrencia de la autoridad responsable de su exigibilidad, en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.6 de la Sección 4 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, modificado por el artículo 33 del decreto 1783 de 2021, en virtud de que se trata, de espacio público resultante de las actuaciones urbanísticas que generan la obligación del pago de las cesiones tipo C, así como su exigibilidad en los términos establecidos en el acto administrativo que origina las aprobaciones urbanísticas, para ello, en la escritura pública correspondiente, se incluirá una cláusula en la cual se expresará, que este acto, implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Área Metropolitana de Bucaramanga, de conformidad a lo dispuesto en la licencia urbanística. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que sea incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión a la entidad competente, conforme lo indica el capítulo TITULO V CAPITULO I de la presente Resolución.

4. Quando la obligación se compense en dinero, la resolución deberá contener:

4.1. Cuando la obligación urbanística de Cesión Tipo C, se cumpla mediante compensación en dinero, dentro de la Resolución de liquidación de la Cesión Tipo C, se determinará expresamente la obligación de que se protocolice en la escritura pública de constitución del acto de cesión obligatoria de zonas con destino a uso público, el paz y salvo emitido por el Área Metropolitana de Bucaramanga respecto del cumplimiento de la obligación urbanística, en el cual, conste el cumplimiento de la obligación de Cesión Tipo C, de conformidad con lo establecido en el artículo 43 del Decreto 960 de 1970 modificado por el artículo 37 del Decreto 2163 de 1970, y en cumplimiento a lo preceptuado en los términos establecidos del artículo 209 de la Constitución Política, mediante la cual se genera la obligación de defender el patrimonio público y garantizar que este sea administrado de manera eficiente y oportuna, en virtud a que tienen a cargo una función pública ejercida por un particular expresamente facultado, en armonía con el artículo 210 de la Constitución; así mismo los Registradores de Instrumentos Públicos, en los términos del artículo 209 ibidem. En ese orden de ideas los Notarios y Registradores de instrumentos públicos de los círculos notariales y registrales que hacen parte del Área Metropolitana de Bucaramanga, deben velar, por el cumplimiento de las obligaciones determinadas en la presente Resolución, en los Acuerdos metropolitanos números 021 de 2000, Acuerdo Metropolitano 013 de 2011 modificado por el artículo primero del Acuerdo Metropolitano 004 de fecha junio 23 de 2023 y en el correcto ejercicio de su control de legalidad dando cumplimiento a lo preceptuado en los artículos 2.2.6.1.4.6 del

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA FLOREABLANCA ORIÓN PIÉDECUESTA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURÍDICA Y CONTRACTUAL</b>	<b>CODIGO:GJC-FO-002</b>
	<b>RESOLUCIÓN N° (</b>	<b>000640</b>

) **18 DIC 2023**

Decreto 1077 del 2015, 2.2.6.1.2.1.19, del Decreto 1069 de 2015, artículo 37 del Decreto 2163 de 1970, artículo 82 de la Constitución Política y conforme a la causal prevista en el numeral 2° del artículo 91 de la Ley 1437 de 2011 y de conformidad con lo establecido en el artículo 43 del Decreto 960 de 1970 modificado por el artículo 37 del Decreto 2163 de 1970. Parágrafo 1.

**5. INCORPORACION EN LA LICENCIA URBANISTICA.** El Curador Urbano en los términos indicados en la normatividad vigente que sobre el tema rige, deberá incorporar en la licencia urbanística, las condiciones en las que fueron compensadas las áreas de cesión pública obligatoria Tipo C, y el cumplimiento de las mismas. La presente indicación deberá quedar consignada en el acto administrativo que aprueba la liquidación de las cesiones tipo C, expedida por el área Metropolitana de Bucaramanga.

**Artículo 31°. Notificación del acto administrativo de resolución de cesión urbanística obligatoria denominada cesiones tipo C.** Corresponde a la Secretaria General del Área Metropolitana de Bucaramanga, notificar el acto administrativo en los términos del artículo 67 y s.s. de la Ley 1437 de 2011, o la norma que la modifique, derogue o sustituya, indicando que contra el mismo sólo procede el recurso de reposición.

**Artículo 32°. Recursos.** Contra el acto administrativo que presta mérito ejecutivo, procederá el recurso de reposición en los términos de la Ley 1437 de 2011.

**Artículo 33°. De la revocatoria directa de la licencia urbanística.** En el evento, en que el acto administrativo que otorga la licencia urbanística, haya sido objeto de Revocatoria Directa, en los términos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; dejando sin efectos jurídicos la situación jurídica generada y cumplida por el licenciamiento urbanístico, por lo tanto, la exigibilidad de la obligación urbanística de cesión tipo C, se consideraría inexistente. Para los efectos la Subdirección Administrativa y financiera regulará el procedimiento para los fines pertinentes.

**Artículo 34°. Actualización del expediente.** Ejecutoriada el acto administrativo de liquidación de la cesión urbanística obligatoria de cesión tipo C, que presta mérito ejecutivo, el funcionario competente de la Secretaría General de la entidad, actualizará el expediente tanto física como digitalmente y notificará de la actualización del mismo, a las demás Subdirecciones que hagan parte del procedimiento.

## TITULO V

### ENTREGA MATERIAL DEL AREA OBJETO DE CESION OBLIGATORIA, CAMBIOS EN LA CONFIGURACIÓN O ÁREA DE TERRENO DE LAS CESIONES PÚBLICAS, REQUERIMIENTO AL PROMOTOR POR INCUMPLIMIENTO DE LA ENTREGA.

#### CAPITULO I

#### ENTREGA MATERIAL DEL AREA OBJETO DE CESION OBLIGATORIA

**Artículo 35°. Entrega material del área objeto de cesión obligatoria.** Para la entrega material del área de cesión, previo cumplimiento del procedimiento y la transferencia de la titularidad del

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - GIRON - PEDECEUSTA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	<b>CODIGO:GJC-FO-002</b>
	<b>RESOLUCIÓN N° ( - 0006 48 )</b> <b>18 DIC 2023</b>	<b>VERSIÓN: 02</b>

derecho de dominio a favor del área Metropolitana, el Promotor urbanístico, en virtud de lo contemplado en la escritura pública, debidamente registrada, correspondiente a la cesión de zonas con destino a uso público, y como consecuencia, la apertura de la matricula inmobiliaria que identifica el espacio público a ceder, y la condición resolutoria, que de ello se desprende, de conformidad a la normatividad que rige el tema, deberá presentar junto con la solicitud de recibo a la subdirección de planeación e infraestructura del AMB, la siguiente documentación en medio físico y digital dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación o antes si el promotor así lo requiere:

- a. Licencia urbanística del proyecto, con sus prórrogas, modificaciones y/o revalidaciones, si las hay, en donde determine el cumplimiento de la obligación urbanística tipo C.
- b. Planos aprobados en físico y remitido en medio digital.
- c. Certificado de tradición del globo objeto de cesión tipo C en donde conste la titularidad del derecho de dominio a favor del Área Metropolitana de Bucaramanga.
- d. Copia simple de la Escritura pública debidamente registrada, en donde conste la transferencia de la titularidad del derecho de dominio a favor del Área Metropolitana de Bucaramanga.
- e. Proyecto urbanístico aprobado en medio digital, georeferenciado bajo los parámetros del sistema de referencia espacial para el territorio colombiano, actualmente Magna-Sirgas coordenadas cartesianas locales, en formato DXF, DWG, SHAPE, MDB o cualquier otro formato de archivo que garantice la localización de los elementos geográficos y su respectiva proyección. Adicionalmente, las zonas de cesión obligatoria deberán ser debidamente amojonadas y descritas en el cuadro de mojonos del plano aprobado con sus respectivas áreas, y entregadas, según lo determine el AMB.
- f. Si es persona jurídica debe acreditar su existencia y representación legal mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes y autorización del órgano respectivo si sus estatutos así lo requieren.
- g. Poder debidamente otorgado por el propietario, donde se faculte de manera expresa para la entrega real y material de la cesión, cuando se actué mediante apoderado.

**Parágrafo:** Cuando se trate de un proyecto por etapas, la entrega de las áreas de cesión a cargo del promotor se hará de manera proporcional al avance del proyecto que genera la obligación. En el caso de que la entrega material del área objeto de la cesión obligatoria en cumplimiento en terreno, se trate de un solo globo, que comprende varias etapas y/o varios proyectos, el promotor podrá realizar la entrega anticipada en los términos establecidos en la presente resolución.

**Artículo 36°. Diligencia de Inspección.** Radicada la documentación completa por el Promotor Urbanístico, el AMB procederá a fijar la fecha para llevar a cabo la diligencia de inspección que será sustento para la elaboración del Acta de recibo físico de las zonas de cesión.

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - BARRIO PIEDICUESTA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	<b>CODIGO:GJC-FO-002</b>
	<b>RESOLUCIÓN N° ( 000640 ) 18 DIC 2023</b>	<b>VERSIÓN: 02</b>

**Artículo 37°. Acta de recibo y/o inspección.** La entrega material del área objeto de cesión obligatoria tipo C, se realizará mediante acta suscrita por el Promotor urbanístico, y el Area Metropolitana de Bucaramanga. El Acta de recibo material del terreno objeto de cesión obligatoria que se suscriba en la fecha fijada, será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de la obligación a cargo del Promotor establecida en la respectiva licencia.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del promotor establecidas en la respectiva licencia y resolución de la liquidación de las cesiones tipo C. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento o inconsistencias presentadas en el terreno y del término que se concede al promotor, para ejecutar la subsanación correspondiente, que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles contados a partir de la primera visita. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar el saneamiento de las observaciones e inconsistencias que se adecuaron a lo establecido en la licencia y en el concepto de viabilidad emitido por la subdirección de planeación e infraestructura del Área Metropolitana de Bucaramanga, caso en el cuál, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

**Parágrafo 1.** Las zonas de cesión objeto de recibo, entrarán a ser parte del inventario general del patrimonio inmobiliario del AMB en los términos establecidos en el Decreto 1077 de 2015 y sus posteriores modificaciones, para ello se realizará escritura pública en donde se protocolice el acta de recibo por parte del AMB y se cancele la condición resolutoria de la que habla el artículo 2.2.6.1.4.6.

**Artículo 38°. Cambios en la configuración o área de terreno de las cesiones públicas.** Si durante la vigencia de la licencia urbanística son aprobadas modificaciones a los actos administrativos de licenciamiento urbanístico, que involucren cambios en la configuración o área de terreno del área de las cesiones tipo C, para la conformación de los Parques Metropolitanos, siempre y cuando no se haya efectuado la entrega material al Área Metropolitana, el titular de las licencias urbanísticas, deberá otorgar las escrituras públicas de reforma a la escritura de cesión de zonas con destino a uso público, con base en los referidos actos administrativos debidamente ejecutoriados, sin que se requiera la concurrencia y/o autorización del Área Metropolitana de Bucaramanga en los términos del artículo 2.2.6.1.4.6 Incorporación de áreas públicas, del decreto 1077 de 2015.

**Artículo 39°. Requerimiento al promotor por incumplimiento de la entrega.** Si durante el término determinado en la presente resolución y la normatividad urbanística vigente, respecto a la regulación de las áreas de cesión obligatorias, el promotor que no haya radicado la solicitud de entrega, ante el AMB, de que hablan los artículos antecedentes, el área Metropolitana de Bucaramanga, hará efectiva la condición resolutoria, señalada en la escritura pública debidamente registrada, de cesión de zonas con destino a uso público, mediante la cual se efectuó la transferencia del área de terreno correspondiente al pago de las áreas de cesión tipo C, a favor del AMB, de que trata el artículo 2.2.6.1.4.6 del decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones, y se le dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, a que se efectúe el incumplimiento, esto es el día siguiente hábil después de pasados

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORIBLANCA - OROÑO - PEDREGUETA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	<b>CODIGO:GJC-FO-002</b>
	<b>RESOLUCIÓN N° ( - 000640 ) .18 DIC 2023</b>	<b>VERSIÓN: 02</b>

los (6) meses posteriores al vencimiento del licenciamiento urbanístico, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

**TITULO VI**  
**DE LA ENTREGA ANTICIPADA, MODALIDADES DE ENTREGA ANTICIPADA,**  
**TRANSFERENCIA DEL ÁREA DE CESIÓN ANTICIPADA A FAVOR DEL AMB Y**  
**REQUISITOS MÍNIMOS PARA LA ENTREGA Y**  
**TITULACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN ANTICIPADA**

**CAPITULO I**  
**ENTREGA ANTICIPADA.**

**Artículo 40º. Entrega anticipada de cesiones tipo C.** Los promotores de los proyectos urbanísticos que tengan la titularidad del derecho de dominio, de predios sin desarrollar urbanísticamente y que tengan la vocación de desarrollo, conforme la normatividad urbanística vigente, podrán dar aplicabilidad al presente artículo, en cualquiera de las siguientes modalidades de recibo de cesiones anticipadas, siempre y cuando los predios de su propiedad se encuentren ubicados dentro de los polígonos definidos de Parques Metropolitanos:

a) Los propietarios de predios sin desarrollar urbanísticamente, podrán proponer al AMB o este a aquellos, la cesión de porción o porciones de predios, que se recibirán a título de zonas de cesión Tipo C, y que se encuentre dentro de los polígonos definidos como Parques Metropolitanos, de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando, resulten convenientes para la conformación de los Parques metropolitanos contemplados en los acuerdos metropolitanos o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los términos del artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015, sin perjuicio de sustituir totalmente la liquidación de las cesiones tipo C, al momento de su exigibilidad, la cual, se deba efectuar al momento de solicitar la licencia urbanística.

b) Los Propietarios, urbanizadores, promotores y/o titulares del licenciamiento urbanístico de actuaciones urbanísticas, que generen la obligación de cesiones tipo C en pago en terreno, en virtud al licenciamiento urbanístico del proyecto que se desarrolla, y que posean un área de terreno continua adicional, a la que se exige del 3% del área neta urbanizable, y que la misma se encuentre dentro de los polígonos definidos como Parques Metropolitanos, podrán ceder anticipadamente el área adicional, con el propósito de asignarlas a otros proyectos urbanísticos futuros ya sean propios y/o de terceros urbanizadores, previa solicitud al AMB. Dicha condición deberá quedar expresamente determinada en la resolución de liquidación de las áreas de cesión tipo C que se expida para el proyecto, mediante la cual se

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORENCIANA - SION - PEDREGOSA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	<b>CODIGO:GJC-FO-002</b>
	<b>RESOLUCIÓN N° ( 000640 )</b> <b>18 DIC 2023</b>	<b>VERSION: 02</b>

determinará el área objeto de pago de la cesión y el área objeto de la cesión anticipada.

c) Cuando se trate de un proyecto por etapas, la entrega de las áreas de cesión a cargo del promotor se hará de manera proporcional al avance del proyecto que genera la obligación. En el caso de que la entrega material del área objeto de la cesión obligatoria en cumplimiento en terreno, se trate de un solo globo continuo, que comprende varias etapas y/o varios proyectos de futuro desarrollo, el promotor podrá realizar la entrega anticipada, en los términos establecidos en la presente resolución.

**Parágrafo 1.** Para los desarrollos urbanísticos futuros, las zonas objeto de cesión anticipada debidamente entregadas y debidamente escrituradas a favor del AMB, se contabilizarán dentro de los porcentajes de cesión exigidos por la normatividad urbanística aplicable en el momento de licenciamiento urbanístico.

**Parágrafo 2.** En el evento de que existan diferencias en áreas y linderos en la zona de cesión anticipada objeto de entrega, el propietario del predio adelantará el trámite ante el gestor catastral o entidad que haga sus veces, con el fin de obtener la aclaración de cabida y linderos.

**Parágrafo 3.** El área de terreno cedida anticipadamente, podrá asignarse a terceros urbanizadores de desarrollo urbanístico a futuro, previa solicitud, para la compensación de las áreas de cesión obligatoria tipo C, sobre el predio de la objeto de la cesión anticipada.

## CAPITULO II

### TRANSFERENCIA DEL ÁREA DE CESIÓN ANTICIPADA A FAVOR DEL AMB Y REQUISITOS MÍNIMOS PARA LA ENTREGA Y TITULACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN ANTICIPADA

**Artículo 41°.** **Transferencia de la titularidad del derecho de dominio del área de cesión anticipada a favor del Área Metropolitana de Bucaramanga.** Para la transferencia del derecho de dominio del área objeto de cesión anticipada, por concepto de futuros desarrollos urbanísticos, para la obligación urbanística denominada cesión tipo C, con el propósito de la generación del espacio público para la conformación de Parques Metropolitanos, se procederá a otorgar y registrar la escritura de división material, si es el caso, y posterior transferencia a título gratuito a favor del AMB. Para ello el Propietario del predio de futuro desarrollo, efectuará solicitud escrita a la Subdirección de Planeación e Infraestructura del AMB, cumpliendo los requisitos establecidos en el presente capítulo.

**Artículo 42°.** **Requisitos mínimos para la entrega anticipada de zonas de cesión.** Para la entrega anticipada de zonas de cesión, el propietario deberá presentar, junto con la solicitud de recibo anticipado ante el AMB, la siguiente documentación en medio físico y digital:

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - OIMÓN - PEDREGUETA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	<b>CODIGO:GJC-FO-002</b>
	<b>RESOLUCIÓN N° ( 000640 ) 18 DIC 2023</b>	<b>VERSIÓN: 02</b>

- a) Si es persona jurídica debe acreditar su existencia y representación legal mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes y autorización del órgano respectivo si sus estatutos así lo requieren.
- b) Poder debidamente otorgado por el propietario, donde se faculte de manera expresa para la entrega real y material de la cesión anticipada, cuando se actúe mediante apoderado.
- c) Levantamiento topográfico donde se identifiquen, localicen y amojonen la zona (s) de cesión anticipada a entregar bajo el sistema de coordenadas georreferenciadas magna sirgas.
- d) Estudio de títulos en el cual se precise la situación jurídica del predio o predios donde se ubica la cesión objeto de la entrega anticipada.
- e) Acta de entrega firmada por las partes en donde conste la entrega material a título de zonas de cesión anticipada de desarrollos urbanísticos futuros, la destinación y la cual deberá anexarse documento que permita la plena identificación física y jurídica del predio.
- f) Certificado de tradición del predio a transferir por concepto de cesión anticipada con una vigencia no mayor a 30 días desde su expedición.
- g) Copia simple del último título de adquisición.
- h) Solicitud de desenglobe catastral debidamente radicada ante el gestor catastral competente.

**Parágrafo 1.** – Se podrá efectuar el acto de subdivisión material del predio objeto de cesión anticipada en el mismo instrumento de la transferencia a título gratuito, para ello el literal de (e) de que trata el presente artículo no será necesario presentar, no obstante se debe presentar la licencia de subdivisión del predio debidamente ejecutoriada.

**Parágrafo 2.** Las cesiones anticipadas deberán cumplir con la normatividad vigente, respecto a los criterios de acceso, continuidad y adecuada localización de las zonas de cesión, así como la posibilidad de conexión a servicios públicos.

**Artículo 43º.** Trámite para la autorización de la compensación de las áreas de cesión anticipada a proyectos de futuro desarrollo cuyo promotor sea un tercero. El funcionario competente en cabeza del Subdirector de Planeación e Infraestructura del AMB, deberá revisar la solicitud de Cesión anticipada con destino a la conformación de Parques Metropolitanos y cuyo recaudo se efectúa en virtud al instrumento financiero de las Cesiones tipo C, con el lleno de los requisitos determinados en la presente resolución, desde el punto de vista jurídico y técnico, incluyendo la revisión de los lineamientos de ordenamiento metropolitano, los criterios para la conformación y manejo de los Parques Metropolitanos de que habla el artículo 21 del Acuerdo Metropolitano 013 de 2011 y sus posteriores modificaciones, así como el cumplimiento de las normas urbanísticas nacionales y territoriales determinadas en los POT's y los instrumentos que lo complementen y modifiquen, de cada municipio que conforma el Área Metropolitana de Bucaramanga, para los efectos el titular del derecho de cesión anticipada deberá presentar ante la subdirección de planeación e infraestructura:

**Solicitud en donde conste:**

**1. Identificación del proyecto:**

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - ORÓN - PIEDICUBEN</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	CODIGO:GJC-FO-002
	<b>RESOLUCIÓN N° ( 000640 ) 18 DIC 2023</b>	VERSIÓN: 02

- a) Que el proyecto urbanístico se encuentra en trámite de licencia y cuente con viabilidad tanto técnica como jurídica en los términos indicados en el artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015 y/o Licenciamiento urbanístico debidamente ejecutoriado y planos aprobados.
- b) Determinación de la modalidad de área de cesión pública en terreno conforme los requisitos establecidos en la presente Resolución.
- iii) Si es un proyecto por etapas, se debe indicar.

## **2. Identificación Técnica y Jurídica del predio que genera la obligación:**

- a) Dirección.
- b) Número matrícula inmobiliaria.
- c) Cédula catastral (si hace parte de la cedula catastral de mayor extensión se debe especificar dicha condición).
- d) Sector y subsector normativo del predio objeto de la licencia urbanística de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente del municipio, determinando los siguientes atributos: clasificación del suelo, área de actividad y tratamiento aplicable.
- e) Cuadro de áreas del proyecto a licenciar indicando área neta y área de cesión tipo c a compensar.
- f) Titular (es) del derecho de dominio.
- g) Limitaciones al dominio inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria (si es el caso)
- h) Identificación del solicitante titular de la licencia urbanística e Identificación del promotor que realizó la transferencia a título gratuito de cesiones anticipadas.
- i) Si es persona natural, Identificación del solicitante titular (es) de la licencia urbanística indicando su identificación, calidad de titular del derecho de dominio, dirección y número telefónico.
- j) Identificación del apoderado del solicitante titular (es) de la licencia urbanística indicando su identificación, calidad de apoderado, dirección y número telefónico.
- k) Si es persona Jurídica, se debe indicar número de identificación tributaria, calidad de titular de derecho de dominio de la sociedad que representa, domicilio de la persona jurídica, representante legal, identificación del representante legal, facultades expresas del representante legal para actuar.
- l) Determinación del área a ceder en cumplimiento de la cesión tipo C.
- m) Area Neta Urbanizable.
- n) Porcentaje a ceder de cesiones tipo C
- o) Valor por metro cuadrado

## **3. Identificación Técnica y Jurídica del Lote receptor de cesión anticipada:**

- a) Dirección.
- b) Número matrícula inmobiliaria.
- c) Cédula catastral (si hace parte de la cedula catastral de mayor extensión se debe especificar dicha condición).

	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	<b>CÓDIGO:GJC-FO-002</b>
	<b>RESOLUCIÓN Nº ( 000640 ) 18 DIC 2023</b>	<b>VERSIÓN: 02</b>

- d) Sector y subsector normativo del predio objeto de la licencia urbanística de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente del municipio, determinando los siguientes atributos: clasificación del suelo, área de actividad y tratamiento aplicable.
- e) Cuadro de áreas del proyecto a licenciar indicando área neta y área de cesión tipo c a compensar.
- f) Titular (es) del derecho de dominio.
- g) Limitaciones al dominio inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria (si es el caso)
- h) Identificación del solicitante titular de la licencia urbanística e Identificación del promotor que realizó la transferencia a título gratuito de cesiones anticipadas.
- i) Si es persona natural, Identificación del solicitante titular (es) de la licencia urbanística indicando su identificación, calidad de titular del derecho de dominio, dirección y número telefónico.
- j) Identificación del apoderado del solicitante titular (es) de la licencia urbanística indicando su identificación, calidad de apoderado, dirección y número telefónico.
- k) Si es persona Jurídica, se debe indicar número de identificación tributaria, calidad de titular de derecho de dominio de la sociedad que representa, domicilio de la persona jurídica, representante legal, identificación del representante legal, facultades expresas del representante legal para actuar.
- l) Determinación del área a ceder en cumplimiento de la cesión tipo C.
- m) Area Neta Urbanizable.
- n) Porcentaje a ceder de cesiones tipo C
- o) Valor por metro cuadrado
- p) Equivalencia del Área final a entrega
- q) Valor por metro cuadrado
- r) Nuevo saldo de cesión anticipada.

4. Autorización expresa del cedente en donde conste el área de terreno anticipado a compensar y el documento que soporte jurídicamente el vínculo contractual, efectuado por las partes, cedente y destinatario, para la aprobación por parte del AMB de otorgarle al tercero la viabilidad de los derechos de compensar con el área cedida anticipadamente.

**TITULO VII**  
**CAPITULO I**  
**CONTROL URBANÍSTICO**

**Artículo 44°. Requerimiento a los titulares de la obligación por el incumplimiento del pago de las obligaciones urbanísticas denominadas cesiones tipo C.** Sin perjuicio de las sanciones establecidas en la ley, los propietarios de los terrenos desarrollados y consolidados en virtud de las aprobaciones urbanísticas derivadas de las actuaciones urbanísticas, que generan las obligaciones tipo C, que ya cuenten con el licenciamiento debidamente expedido por la autoridad urbanística competente y ejecutoriado, y que no hayan cumplido con el pago de las mismas, serán requeridos por la entidad AMB, con el fin efectuar recaudo de las obligaciones urbanísticas obligatorias, en propósito a contrarrestar el menoscabo, disminución, perjuicio, pérdida, detrimento o deterioro de los bienes o recursos públicos, por el sustrato de su obligación.

	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	CODIGO:GJC-FO-002
	<b>RESOLUCIÓN N° ( 000640 ) 18 DIC 2023</b>	VERSIÓN: 02

Para ello, en la revisión que la Subdirección de Planeación e Infraestructura haga del expediente aperturado y que no se culminó su proceso, se efectuará el requerimiento al titular de la obligación por una sola vez, informando a la entidad urbanística competente del incumplimiento de la obligación por parte del promotor.

El titular de la obligación contará con un término para subsanar el incumplimiento y presentar la solicitud de subsanación y cumplimiento de la obligación, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la notificación del requerimiento, ante la entidad AMB en los términos establecidos en la presente Resolución, so pena de que en su incumplimiento, se inicien los trámites mediante los cuales se desarrollan las actuaciones policivas, en virtud del control urbanístico de cada municipio, consagrados en el Título XIV - del Urbanismo - Capítulo I, Comportamientos que afectan la integridad urbanística e inicio del proceso del que habla el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016.

**Parágrafo 1.** El control del desarrollo urbanístico corresponde a la administración municipal o distrital de cada municipio, quien ostenta las facultades del poder de policía para coaccionar a los promotores que no cumpla con las disposiciones legales establecidas vigentes.

**Parágrafo 2.** Sin perjuicio de las sanciones establecidas en la ley, las licencias urbanísticas expedidas sin el lleno de los requisitos que determina la normatividad vigente, y que no se ajusten a las disposiciones urbanísticas previstas, por el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de su jurisdicción y los instrumentos que lo modifiquen y complementen así como la normatividad metropolitana que rige sobre el tema, se promoverá por parte de la entidad AMB las acciones de nulidad aplicables en la jurisdicción ordinaria, para garantizar el interés general y protección del interés colectivo a la defensa del patrimonio público.

**Artículo 45º. Cesiones tipo C pendientes de su cumplimiento por parte de los desarrolladores urbanísticos.** Los titulares y/o propietarios de licencias de urbanización, que originen la obligación de las cesiones tipo C, que a la fecha de entrada en vigencia de la presente resolución no hayan pagado, ni cumplido con su obligación, ni entregado materialmente ni escriturado las áreas de cesión Tipo C a favor del AMB, y que no hayan sido requeridos por la entidad AMB, en los términos de la presente resolución, podrán acogerse a lo dispuesto en la presente resolución y llegar a un acuerdo con la entidad con el fin de no iniciar las sanciones correspondientes en contra de las infracciones urbanísticas.

**Parágrafo .** En el evento en que no se haya contemplado por la entidad urbanística competente, dentro del trámite de licenciamiento urbanístico, de las actuaciones urbanísticas que generan la obligación, del cumplimiento de las cesiones tipo C, el promotor responsable del proyecto, podrá acogerse a la normatividad expuesta en la presente resolución y llegar a un acuerdo con la entidad con el fin de no iniciar las sanciones correspondientes en contra de las infracciones urbanísticas y disciplinarias correspondientes.

## TITULO VIII

### OTRAS DISPOSICIONES

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - DONON - PEDECEUTA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	<b>CODIGO:GJC-FO-002</b>
	<b>RESOLUCIÓN N° ( L 000640 )</b> <b>18 DIC 2023</b>	<b>VERSIÓN: 02</b>

**Artículo 46°. Rigor subsidiario.** En armonía a lo establecido en el artículo 2.2.7.1.5 del Decreto 1077 de 2015 y sus posteriores modificaciones, las entidades de descentralización administrativa y territorial, en ejercicio de sus competencias, y respetando su autonomía local, podrán definir medidas de construcción sostenible más estrictas a las establecidas por el Gobierno nacional, siempre que el establecimiento de las mismas se soporte en estudios técnicos, se establezcan incentivos para su cumplimiento y se mantenga el régimen de transición y gradualidad.

**Artículo 47°. Autonomía y responsabilidad del curador urbano.** El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública, en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.6.1.3 del Decreto 1077 de 2015 y sus posteriores modificaciones.

Las curadurías urbanas tienen a cargo una función pública ejercida por un particular expresamente facultado, de acuerdo con el artículo 210 de la Constitución. Dentro de las funciones públicas que ejerce el Curador Urbano, se encuentra la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción, verificando la concordancia de los proyectos sometidos a licenciamientos con la vigencia de las normas urbanísticas, siendo que, los curadores en el ejercicio de la función administrativa, las decisiones y/o autorizaciones que emitan, tienen carácter de acto administrativo, el cual debe estar debidamente motivado.

Los curadores urbanos, en virtud del artículo 209 de la Constitución Política, tienen la obligación de defender el patrimonio público y garantizar que este sea administrado de manera eficiente y oportuna, por lo tanto, que la titularidad de la obligación urbanística se encuentre en cabeza del titular de la licencia, no le exime al Curador Urbano, de hacer cumplir la obligación urbanística de que trata la presente resolución, sin desconocer que las licencias urbanísticas son actos administrativos de carácter particular que se encuentran subordinadas al interés público general y al cumplimiento del POT y los instrumentos que lo complementan y desarrollan, y en efecto los determinantes que constituyen normas de superior jerarquía en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las leyes, los componentes de ordenamiento territorial de los planes integrales de desarrollo metropolitano, en cuanto se refieran a hechos metropolitanos, así como las normas generales que establezcan los objetivos y criterios definidos por las áreas metropolitanas en los asuntos de ordenamiento del territorio municipal, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 1625 de 29 de abril de 2013 y el artículo 10 de la Ley 388 de 1997.

**Parágrafo 1.** Se entiende que el incumplimiento por parte de los curadores urbanos y/o entidades urbanísticas competentes, de incorporar las cargas urbanísticas obligatorias, corresponde al sustrato de una clase de infracción urbanística, permitiendo evadir el cumplimiento de la obligación faltando así el recto ejercicio de la función pública, tipificando de esa manera una de las causales del detrimento patrimonial público.

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA FLORENCIANA - GRUPO PIEDRAZUELO</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	CODIGO:GJC-FO-002
	<b>RESOLUCIÓN N° ( - 000640 ) 18 DIC 2023</b>	VERSIÓN: 02

**Parágrafo 2.** Las áreas de cesión tipo C, contribuyen a la integración del espacio público, dichas cesiones gratuitas, con ocasión de la actividad urbanística, comportan una carga a los propietarios que se enmarca dentro de la función social de la propiedad y su inherente función ecológica, que requiere regulación legal en los términos del art. 58 de la Constitución Política, como bien se determina en los considerandos de la presente Resolución.

**Artículo 48°. Disposiciones para notarios y registradores.** Los notarios de los círculos notariales que hacen parte del Área Metropolitana de Bucaramanga, en los términos del artículo 209 de la Constitución Política, tienen la obligación de defender el patrimonio público y garantizar que este sea administrado de manera eficiente y oportuna, en virtud a que tienen a cargo una función pública ejercida por un particular expresamente facultado, de acuerdo con el artículo 210 de la Constitución.

Así mismo los Registradores de Instrumentos Públicos, en los términos del artículo 209 ibidem.

En ese orden de ideas los Notarios y Registradores de instrumentos públicos de los círculos notariales y registrales que hacen parte del Área Metropolitana de Bucaramanga, deberán velar, por el cumplimiento de las obligaciones determinadas en la presente Resolución, en el correcto ejercicio de su control de legalidad, dando cumplimiento a lo preceptuado en los artículos 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 del 2015, 2.2.6.1.2.1.19, del Decreto 1069 de 2015, artículo 37 del Decreto 2163 de 1970, artículo 82 de la Constitución Política y conforme a la causal prevista en el numeral 2° del artículo 91 de la Ley 1437 de 2011 y de conformidad con lo establecido en el artículo 43 del Decreto 960 de 1970 modificado por el artículo 37 del Decreto 2163 de 1970.

**Artículo 49°. Coordinación interinstitucional.** Remítase copia del presente acto administrativo a los Curadores Urbanos de los municipios que conforman el Área Metropolitana de Bucaramanga, para efecto de lo dispuesto en el numeral segundo del artículo 39 del Decreto 1469 de 2010 compilado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así mismo a los notarios públicos y registradores de instrumentos públicos y demás entidades que hacen parte del procedimiento de la presente normatividad.

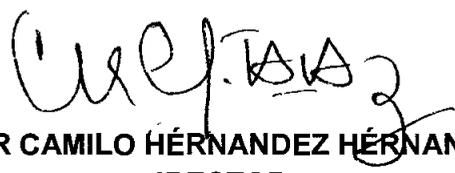
Acudiendo a los principios constitucionales de interés general, economía y celeridad, en concordancia a los principios de Coordinación y Colaboración contenidos en el artículo 6 de la ley 489 de 1998 y de igual forma acudiendo a los parámetros establecidos en el Decreto 2106 de 2019 " *Por el cual se dictan normas para simplificar, suprimir y reformar trámites, procesos y procedimientos innecesarios existentes en la administración pública*", en aras de suprimir, reformar trámites, procesos y procedimientos innecesarios existentes en la administración pública y hacer más eficiente y eficaz el procedimiento de liquidación, entrega material y titulación de las áreas de Cesión Obligatorias gratuitas de tipo C.

**Artículo 50°.- Vigencia, derogatorias y Régimen de Transición.** - La presente resolución rige desde el día siguiente a la fecha de su publicación, y deroga en su integridad las resoluciones 375 del 19 de abril de 2018 y 1313 del 27 de diciembre de 2018, así como las demás disposiciones que le sean contrarias.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

 <p>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA <small>BUCARAMANGA FLOREABLANCA OROÑO PEDREGUETA</small></p>	<p>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</p>	<p>CODIGO:GJC-FO-002</p>
	<p>RESOLUCIÓN N° ( <b>1000640</b> ) <b>18 DIC 2023</b></p>	<p>VERSIÓN: 02</p>

Dado en Bucaramanga, a los 18 días del mes de diciembre de 2023,

  
**CESAR CAMILO HÉRNANDEZ HÉRNANDEZ**  
**DIRECTOR.**

<b>Proyecto:</b>	Dra. María Juliana Mendoza Villarreal. Abogada. CPS -SPI. 
<b>Revisó Aspectos Técnicos:</b>	Arq. Walther Miguel Díaz Quintero. PU. - SPI. 
	Ing. Javier Mantilla Gaitán. SPI. 
<b>Aprobó:</b>	Ing. Nelson Enrique González Tarazona. Subdirector de Planeación e Infraestructura. 
<b>Revisó aspectos jurídicos:</b>	Dra. Ruth Yaneth Cordero Villamizar. PU. -SG
	Dra. Jessica Paola Márquez Gutiérrez PE. - SG. 
<b>Aprobó:</b>	Dr. Mario Barragán Pachón. Secretario General. 
<b>Aprobó:</b>	Dr. Edwin Fernando Martín Beltrán. Subdirector Administrativo y Financiero. 