



FUNCIÓN PREVENTIVA

Asunto: DEFENSA DEL PATRIMONIO PÚBLICO - ZONAS DE CESION TIPO A
(ADMINISTRACION, CONSERVACION Y RECUPERACION).
VIGILANCIA DE LA GESTION ADMINISTRATIVA MUNICIPAL.

Para: ALCALDE MUNICIPAL
Dr. CARLOS ROBERTO ÁVILA AGUILAR

De: PERSONERO MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA

Fecha: 16 DE SEPTIEMBRE DE 2014

7106

ALCALDIA DE FLORIDABLANCA	
Secretaría:	Concejal
16 SEP 2014	
Recibido:	[Firma]
Mora:	336

ANTECEDENTES

La Personería Municipal en ejercicio de sus competencias como Ministerio Público, vigilante de la gestión de la Administración Municipal, garante del cumplimiento de la Constitución, las Leyes y vocero de los intereses de la sociedad; encuentra la necesidad de advertir al Alcalde como máxima autoridad del Municipio respecto al cumplimiento de las disposiciones normativas que regulan los derechos colectivos al goce al espacio público, la utilización y defensa de los bienes de uso público y la moralidad administrativa.

Lo anterior, teniendo en cuenta las reiteradas denuncias de la comunidad y el seguimiento realizado por este ente de control a la problemática referenciada (zonas de cesión Tipo A), en donde se pueden identificar las siguientes situaciones irregulares:

- Licenciamientos de proyectos sin el requisito previo de la entrega de las áreas a ceder. (Cesiones tipo A, B y C)
- Áreas de cesiones tipo A, recibidas sin el lleno de requisitos.
- La ocupación de las áreas cedidas al Municipio por particulares.
- Incremento de asentamientos urbanos precarios en áreas de cesiones Tipo A.
- Fragilidad en el control y falta de vigilancia del Municipio.
- La falta de planeación, seguimiento y coordinación efectiva en las áreas cedidas al Municipio.
- Arrendamiento de zonas de cesión Tipo A por parte del BIF, para gastos de funcionamiento.

CASOS EMBLEMATICOS

Solo a manera de ejemplo se presentan unos casos debatidos ampliamente por el Concejo Municipal, quejas de la comunidad y de oficio por la Personería; así:

1. Salón Comunal - Lagos III : Predio Ubicado en la calle 29 entre las carreras 5 y 6; Esc. No.364 del 09/04/81 Notaria 05 de B/ga sin matrícula inmobiliaria, para el Equipamiento Público, identificado con el No. Predial 01-01-0025-0013-000, con un área de 840 Mt2 utilizado por la JAC del barrio y parte del mismo como canchas de minitejo por un particular
2. Predio Ubicado en los sectores de la Ronda, Andes y Cracovia; Esc. 1205 del 30/07/08 de la Notaria 01 de F/blanca Matricula Inmobiliaria No. 300- 202410 para el equipamiento Público, Identificado con el No. Predial 01-01-0354-0001-000 con un área de 9.690 Mt2 (Zona Verde) ocupada por particulares. Existe orden de recuperación por orden Judicial que no se ha realizado.
- 3 Predio ubicado en la calle 153 A No. 21 – 36 del barrio el Progreso: Donde funciona la escuela del sector Sede D de Madres del Buen Consejo; Esc. No. 1658 del 19/12/08 de la Notaria 02 de F/blanca y Matricula Inmobiliaria No. 300-18789 para el equipamiento Público, Identificado con el No. Predial 01-04-0190-000 con un área de 14.686 Mt2. El

predio vecino se encuentra invadido y se está usufructuando como parqueadero y no esta reportado en el inventario de los bienes.

4. Predio ubicado en la Carrera 24 y 25 con calle 25 el Bosque Parque la Salud: Esc. No. 897 del 30/07/08 de la Notaria 02 de F/blanca con Matricula Inmobiliaria No. 300-133767 para el Equipamiento Público, Identificado con el No. Predial 01-04-0045-0001-000 con un área de 21.735.10 Mt2. Predio dado en arriendo de manera irregular y se impide a la comunidad su disfrute de manera gratuita (hay que pagar).
5. Predio ubicado en la Carrera 21No. 152-30 el en sector de Parque San Agustín; No tiene información de la Escritura, predio para el Equipamiento Público, Identificado con el No. Predial 01-04-0072-0001-000, predio que está encerrado por el conjunto de Parque San Agustín.
6. Predio ubicado en el sector Paraguaitas Real como Zona Verde: Esc. No. 2001 del 20/12/07 sin Identificación del No. De Matricula 1658 del 19/12/08 para el equipamiento Público, Identificado con el No. Predial 01-04-0066-0004-000. Predio demandado por Acción popular y revocatoria directa. Fallo donde se declaró responsable al municipio de Floridablanca, el BIF y al señor Jerson Amaya Morales por vulnerar los derechos colectivos al goce del espacio público, a la utilización y defensa de los bienes de uso público y a la moralidad administrativa.
7. Predio ubicado en la Calle 123 con Carrera 33 de Niza Parque Recreacional: Esc. No. 1723 del 23/06/91 de la Notaria 06 de B/ga con Matricula Inmobiliaria No. 300-185612 para el Equipamiento Público, Identificado con el No. Predial 01-04-0104-0015-000. Predio dado en Convenio con RECREAR (Problemas con las asociaciones deportivas por la no utilización de estos escenarios, no hay contraprestación con la comunidad.
8. Predio ubicado en la Carrera 37 con Calle 106A; del Barrio Alto Viento II: predio donde el municipio hizo inversión para un Centro Cívico y a la fecha NO se tiene escrituración del bien.

INFORMACIÓN RELEVANTE SOBRE ZONAS DE CESIÓN TIPO A

De conformidad con el marco normativo vigente, se puede identificar que las áreas de cesión Tipo A deben ser destinadas para **USO PÚBLICO**, a fin de conformar las zonas verdes y el equipamiento comunal; por lo anterior en el caso que se realicen acciones y/o omisiones tendientes a desconocer esta disposición, el Alcalde como Jefe de la Administración Local debe intervenir de acuerdo a las atribuciones a el conferidas, para **CUMPLIR Y HACER CUMPLIR** la Constitución, la ley y los acuerdos del Concejo.

El día 17 de Julio de 2014, el BIF allego a la Personería Municipal información solicitada sobre bienes inmuebles de propiedad del Municipio, la cual contiene el Anexo 2 donde se relacionan treinta y cinco (35) inmuebles dados en arrendamiento, de la información allí contenida se puede identificar que el BIF como administrador del espacio público y equipamientos colectivos públicos del municipio de Floridablanca, está incurriendo en una vulneración de la Ley al realizar las siguientes actuaciones:

- Inadecuada destinación del Espacio Público.
- Contratos de Arrendamientos abiertamente ilegales.
- Destinación inadecuada de los recursos obtenidos por canon de arrendamiento, debido a que son destinados para gastos de funcionamiento del BIF.

Se anexan dos (2) folios.

MARCO NORMATIVO

➤ CONSTITUCIONAL

La Constitución Nacional, en el **artículo 82** frente al tema en particular reza: *“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.”*

El **artículo 314** dispone: *“En cada municipio habrá un alcalde, jefe de la administración local y representante legal del municipio” (...)*

De igual forma el **artículo 315** señala las atribuciones del alcalde:

1. *Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas, y los acuerdos del concejo.*
3. *Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo; representarlo judicial y extrajudicialmente” (...)*

➤ LEGAL

La Ley 9 de 1989, por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones, precisa en su Capítulo II:

Artículo 6º *“El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los concejos, juntas metropolitanas o por el consejo intendencial, por iniciativa del alcalde o intendente de San Andrés y Providencia, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes”.*

Artículo 7º. (...)

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los concejos, el consejo intendencial y las juntas metropolitanas. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.

Igualmente mediante la **Ley 388 de 1997**, se dispuso al respecto en el **Artículo 37º**: *“Espacio público en actuaciones urbanísticas. Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XI de esta Ley.*

También deberán especificar, si es el caso, las afectaciones a que estén sometidos por efectos de reservas de terreno para construcción de infraestructura vial, de transporte redes matrices y otros servicios de carácter urbano o metropolitano. Para las actuaciones que lo requieran como la urbanización en terrenos de expansión y la urbanización o construcción en terrenos con tratamientos de renovación urbana, deberá señalarse el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos o

instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación. ”

Y por último el **Artículo 117** señala al respecto: *Incorporación de áreas públicas. Adiciónase el artículo 50 de la Ley 9 de 1989, con el siguiente párrafo:*

"Parágrafo.- *El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo."*

➤ **DECRETO MUNICIPAL (POT)**

Así también, el **Decreto 087 de 2006**, mediante el cual se recogió el POT en el municipio de Floridablanca señala en el **artículo 220**, la forma de hacer entrega de las áreas de cesión:

"Las áreas de cesión tipo A o públicas se entregaran mediante uno de los siguientes mecanismos:

a).En un solo globo de terreno para la totalidad de las áreas de cesión tipo A dentro del proyecto.

b).En un solo globo de terreno, establecido por el municipio, para la totalidad de las áreas de cesión tipo A ubicado en un sector diferente al proyecto, para lo cual se efectuaran los respectivos avalúos comerciales tanto del predio donde se adelanta el proyecto, como del predio propuesto, a fin de establecer el equivalente que debe ser entregado por parte del urbanizador y/o propietario.

c).En dinero, de presentarse uno de los siguientes casos:

- 1. cuando las áreas de cesión presenten área inferior a la mínima exigida.*
- 2. cuando su ubicación sea inconveniente para el Municipio.*
- 3. cuando no se cuente con globos de terreno identificados por el Municipio para ser entregadas como cesión tipo A*

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

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

Parágrafo 3. *En todos los proyectos objeto de entrega de áreas de cesión tipo A, el 50% del área total de cesión tipo A, deberá distribuirse espacialmente en un solo globo de terreno.*

Ahora bien, el Decreto 087 de 2006 en su **artículo 222** señala como debe realizarse la entrega de las áreas de cesión obligatorias por parte del Urbanizador:

a. Todas las áreas objeto de cesión tipo A o públicas estarán claramente definidas dentro del plano urbanístico para la totalidad del proyecto y se viabilizarán mediante visita previa al terreno propuesto como áreas de cesión tipo A por parte de la Oficina Asesora de planeación, el Banco Inmobiliario Municipal, el propietario y/o urbanizador, el curador urbano respectivo, la autoridad ambiental y la veeduría de la Personería municipal, de lo cual se suscribirá el acta respectiva.

b. La incorporación de las áreas de cesión tipo A como áreas públicas, se hará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las

áreas privadas, por su localización y linderos. De igual forma la escritura incluirá una cláusula en la cual se exprese que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Municipio. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

c. La entrega formal de las áreas de cesión tipo A al Banco Inmobiliario Municipal para su ingreso al inventario municipal, se realizará una vez se obtenga la respectiva licencia de urbanización para el desarrollo del predio y la escritura pública correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las obras del proyecto respectivo.

d. La entrega material de las áreas de cesión tipo A se adelantará conforme a lo establecido en el art. 50 del Decreto Ley No. 1600 de 2005.

e. Una vez acordado el mecanismo de entrega de las áreas de cesión tipo A, y en el caso particular que la entrega no se haga en forma inmediata, previamente a la iniciación de las obras y las ventas del proyecto, el urbanizador establecerá una póliza de garantía o, de no ser posible, mediante la constitución de un pagaré a favor del municipio por un periodo no mayor a seis (6) meses, con la cual se respalde el área total de cesión tipo A. De no cumplirse la entrega, dentro del periodo establecido, el Municipio hará efectiva la garantía, pero su ejecución en ningún caso reemplazará o variará el mecanismo de entrega de la cesión acordado inicialmente. Esta opción deberá contar con la viabilidad de la Oficina Asesora de Planeación Municipal.

Como se puede precisar por los casos emblemáticos señalados, por la información entregada por el BIF (anexo 2 folios) y por las actas del Concejo Municipal en donde en varias oportunidades se han debatido estos asuntos, sin obtener respuestas y actuaciones de la Administración Municipal; la Personería Municipal en ejercicio de sus competencias y en especial de ser vocera de los intereses de la comunidad

ADVIERTE

1. El Alcalde como Jefe de la Administración Local y representante legal del Municipio, es el responsable directo de la Administración de los bienes públicos del Municipio y garante del cumplimiento de la Constitución, la Ley y Acuerdos Municipales.
2. El Alcalde como Jefe de la Administración Municipal y frente a la inacción del BIF, Oficina Asesora de Planeación Municipal, Secretaria del Interior, Oficina Jurídica, Ideflorida, entre otros; deberá precisar, liderar y coordinar la política pública para recuperar las zonas de cesión Tipo A; que son para uso público y ponerlas al servicio de la comunidad.
3. El Alcalde como Jefe de la Administración Municipal y representante legal del municipio deberá adelantar y/o utilizar **TODOS** los mecanismos judiciales y administrativos pertinentes, en defensa del patrimonio público a fin de evitar su despojo, inadecuada destinación y/o menoscabo, garantizando en consecuencia un aprovechamiento de los mismos conforme a la normatividad vigente en la materia.
4. La Administración Municipal informara a la Personería y al Concejo Municipal sobre las decisiones y actuaciones tomadas y adelantadas con el propósito de hacer seguimiento y verificar el cumplimiento del ordenamiento jurídico.

ORIGINAL FIRMADO

JAIRO CESPEDES CAMACHO
Personero Municipal

Proy. CDRC
Rev. EPP / Profesional Especializado

Calle 5 No. 8-25 Piso 3 - Palacio Municipal de Floridablanca
Tel. 649 81 54 - Fax. 648 86 62 - email: pmf@personeriadefloridablanca.gov.co
www.personeriadefloridablanca.gov.co
Floridablanca - Santander

ANEXO 2. RELACION DE INMUEBLES DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA
DADOS EN ARRENDAMIENTO.

ITEM	DIRECCION PREDIO	PLAZO	NATURALEZA DEL BIEN	CANON MENSUAL	DESTINO DE LOS RECURSOS
1	CLLE 12 N° 12-15B VILLABEL/ HOGAR DE PASO	1 AÑO	AREA DE CESION TIPO A	\$152.000	FUNCIONAMIENTO
2	ASOCIACION JUNTA DE COPROPIETARIOS DE VILLA MARGARITA - JUPROVILLAM. NRO CATASTRAL 01-04-0036- 0126-000	3 AÑOS	AREA DE CESIÓN TIPO A	\$72.100	FUNCIONAMIENTO
3	BOMBEROS VOLUNTARIOS DE FLORIDABLANCA CLLE 158 CON CRA 18 BARRIO PALOMITAS -- SECTOR CAÑAVERAL	10 AÑOS	AREA DE CESIÓN TIPO A	\$82.781	FUNCIONAMIENTO
4	BAÑOS PÚBLICOS - PARQUE PRINCIPAL	2 AÑOS	ESPACIO PÚBLICO	\$40.000	FUNCIONAMIENTO
5	CASETA FRENTE BL. 18-14 URBANIZACION BUCARICA	10 MESES	AREA DE CESION TIPO A	\$35.475	FUNCIONAMIENTO
6	CRA. 8 No. 6-45 VENEDORES REUBICADOS	1 AÑO	BIEN FISCAL	\$268.000	FUNCIONAMIENTO
7	POLIDEPORTIVO - PARQUE DE LA SALUD - EL BOSQUE	8 AÑOS	AREA DE CESION TIPO A	\$380.791	FUNCIONAMIENTO
8	CASETA - PEATONAL 14 DE LA CALLE DEL COMERCIO BUCARICA	2 AÑOS	AREA DE CESION TIPO A	\$507.000	FUNCIONAMIENTO
9	LOTE 12 VDA RUITOQUE (LAS AGUILAS)	10 MESES	AREA DE CESION TIPO A	\$591.252	FUNCIONAMIENTO
10	CRA 9E N° 34-04 LA CUMBRE	3 AÑOS	AREA DE CESION TIPO A	\$711.000	FUNCIONAMIENTO
11	CRA 11 N° 16-20 BARRIO ROSALES	4 AÑOS	AREA DE CESION TIPO A	\$711.715	FUNCIONAMIENTO
12	CLLE 6 N° 8-66 FLORIDABLANCA - LOCAL	4 AÑOS	BIEN DE USO PÚBLICO	\$1.715.102	FUNCIONAMIENTO
13	CLLE 6 N° 8-72 FLORIDABLANCA - LOCAL	1 AÑO	BIEN DE USO PÚBLICO	\$520.000	FUNCIONAMIENTO
14	CLLE 6 N° 8-12/14 FLORIDABLANCA - LOCAL	2 AÑOS	BIEN DE USO PÚBLICO	\$507.661	FUNCIONAMIENTO
15	CLLE 6 N° 8-26/28 FLORIDABLANCA - LOCAL	1 AÑO	BIEN DE USO PÚBLICO	\$910.000	FUNCIONAMIENTO
16	CLLE 6 N° 8-10 FLORIDABLANCA - LOCAL	5 AÑOS	BIEN DE USO PÚBLICO	\$430.574	FUNCIONAMIENTO
17	CLLE 6 N° 8-06 FLORIDABLANCA - LOCAL	2 AÑOS	BIEN DE USO PÚBLICO	\$147.500	FUNCIONAMIENTO
18	CLLE 6 N° 8-48 FLORIDABLANCA - LOCAL	1 AÑO	BIEN DE USO PÚBLICO	\$849.963	FUNCIONAMIENTO
19	CLLE 6 N° 8-20 FLORIDABLANCA - LOCAL	1 AÑO	BIEN DE USO PÚBLICO	\$525.202	FUNCIONAMIENTO
20	CRA 8 N° 6-25 FLORIDABLANCA	4	BIEN DE USO PÚBLICO	\$1.700.000	FUNCIONAMIENTO

		AÑOS			
21	KIOSKO 1 PARQUE PRINCIPAL DE FLORIDABLANCA	1 AÑO	BIEN DE USO PUBLICO	\$460.000	FUNCIONAMIENTO
22	KIOSKO 2 PARQUE PRINCIPAL DE FLORIDABLANCA	1 AÑO	BIEN DE USO PÚBLICO	\$459.800	FUNCIONAMIENTO
23	KIOSKO 3 PARQUE PRINCIPAL DE FLORIDABLANCA	3 AÑOS	BIEN DE USO PÚBLICO	\$459.800	FUNCIONAMIENTO
24	KIOSKO 4 PARQUE PRINCIPAL DE FLORIDABLANCA	4 AÑOS	BIEN DE USO PUBLICO	\$470.000	FUNCIONAMIENTO
25	CASETA 1 CRA 11 N° 2-40 PARQUE ROBLEDO – BARRIO VILLABEL	1 AÑO	ESPACIO PUBLICO – AREA DE CESION TIPO A	\$98.882	FUNCIONAMIENTO
26	CASETA 3 CRA 11 N° 2-40 PARQUE ROBLEDO – BARRIO VILLABEL	1 AÑO	ESPACIO PUBLICO – AREA DE CESION TIPO A	\$98.882	FUNCIONAMIENTO
27	CASETA 4 CRA 11 N° 2-40 PARQUE ROBLEDO – BARRIO VILLABEL	1 AÑO	ESPACIO PUBLICO – AREA DE CESION TIPO A	\$98.882	FUNCIONAMIENTO
28	CASETA 5 CRA 11 N° 2-40 PARQUE ROBLEDO – BARRIO VILLABEL	9 MESES	ESPACIO PUBLICO – AREA DE CESION TIPO A	\$98.882	FUNCIONAMIENTO
29	CASETA 6 CRA 11 N° 2-40 PARQUE ROBLEDO – BARRIO VILLABEL	1 AÑO	ESPACIO PUBLICO – AREA DE CESION TIPO A	\$98.882	FUNCIONAMIENTO
31	CASETA 8 CRA 11 N° 2-40 PARQUE ROBLEDO – BARRIO VILLABEL	1 AÑO	ESPACIO PUBLICO – AREA DE CESION TIPO A	\$98.882	FUNCIONAMIENTO
32	CASETA 9 CRA 11 N° 2-40 PARQUE ROBLEDO – BARRIO VILLABEL	1 AÑO	ESPACIO PUBLICO – AREA DE CESION TIPO A	\$98.882	FUNCIONAMIENTO
33	CASETA 10 CRA 11 N° 2-40 PARQUE ROBLEDO – BARRIO VILLABEL	1 AÑO	ESPACIO PUBLICO – AREA DE CESION TIPO A	\$98.882	FUNCIONAMIENTO
34	CASETA 11 CRA 11 N° 2-40 PARQUE ROBLEDO – BARRIO VILLABEL	1 AÑO	ESPACIO PUBLICO – AREA DE CESION TIPO A	\$98.882	FUNCIONAMIENTO
35	CASETA 12 CRA 11 N° 2-40 PARQUE ROBLEDO – BARRIO VILLABEL	1 AÑO	ESPACIO PUBLICO – AREA DE CESION TIPO A	\$98.882	FUNCIONAMIENTO