**I- OBJETO DEL DECRETO**

El proyecto de decreto tiene por objeto:

Anunciar el Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio, declarar los motivos de utilidad pública e interés social, declarar la existencia de condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública y ordenar la elaboración de los avalúos de referencia.

El Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio consiste en la intervención, mediante la figura de la renovación urbana, de los aspectos físicos, sociales, económicos y jurídicos, de tal forma que se consolide un modelo de ocupación que responda a una diversidad de actividades que garanticen la mejor utilización y aprovechamiento del suelo, en donde elementos estructurantes públicos de calidad sirvan como articuladores e integradores y como soporte de los procesos de socialización y cohesión del barrio.

De igual manera, el proyecto busca recuperar áreas físicas marginadas, rehabilitar y demoler edificaciones que se encuentran en estado de ruina, proveer mejores espacios públicos, generar nuevos usos del suelo y, en términos generales, mejorar las condiciones de vida de los habitantes del sector y contribuir en la solución de las diversas problemáticas sociales y económicas, la normalización de un sector amenazado por la marginalidad y el abandono que ha perdido funcionalidad y calidad urbanística, y en el que se ha degradado el espacio público y edificado por su proceso de deterioro urbanístico y social.

**II. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO QUE SE ANUNCIA Y MODALIDAD DE RENOVACIÓN URBANA**

Se trata de un proyecto de renovación urbana previsto en el artículo 154 del Plan de Desarrollo “*Bogotá Mejor Para Todos*” ubicado en el Barrio San Bernardo, UPZ 95 Las Cruces, Localidad de Santa Fe, por parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C, quien actuará como gestora o responsable del proyecto y podrá desarrollar asociaciones o vinculaciones del sector privado, conforme a las normas legales aplicables, entre ellas: fiducias, asociaciones público privadas, expropiación en favor de terceros, entre otras.

De esta forma, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano formulará y gestionará las normas e instrumentos correspondientes y mediante ellos propondrá usos del suelo que obedecerán a dotacionales, vivienda, comercio y los demás que fueren determinados mediante los estudios técnicos y propuestas del caso.

Lo anterior se hará en el área de terreno comprendida en el Plano Anexo No.1-, que forma parte del proyecto de decreto que nos ocupa, área que está catalogada como suelo de renovación urbana mediante el Decreto 880 de 1998, modificado por el Decreto 334 de 2000, así como por el Decreto 492 de 2007 “*Por el cual se adopta la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del Centro -PZCB- y las Fichas Normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal -UPZ- 91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo”.*

En cuento a la modalidad de renovación urbana a desarrollar en el proyecto, se precisa que el artículo 19 del Decreto 880 de 1998 estableció tanto la modalidad de redesarrollo como la de reactivación para todos los sectores de San Bernardo, de la siguiente manera:

*“Artículo 19º.- Niveles de Intervención. Los proyectos a desarrollar dentro de este programa se podrán realizar mediante los dos niveles de intervención que se definen a continuación:*

*REDESARROLLO: Entendido como el proceso orientado a la sustitución total de la estructura predial existente en un sector determinado.*

*REHABILITACIÓN: Entendido como el proceso orientado a la adecuación de las estructuras existentes, o como sustitución de éstas para obras nuevas”.*

Es decir según la norma citada caben las dos modalidades; no obstante, si bien se tiene previsto desarrollar un plan parcial la modalidad para todos los predios que se involucran en el proyecto será determinada con precisión en el desarrollo del proyecto que se anuncia.

Es por ello y teniendo en cuenta que ni para el anuncio del proyecto ni para la declaratoria de utilidad pública la ley exige que se determine la modalidad de la renovación urbana, la misma no es posible ser determinada en el presente caso.

Por otro lado, si bien la UPZ 95 Las Cruces, adoptada mediante el Decreto 492 de 2007, señala los predios objeto del decreto que nos ocupa con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación, el mismo Decreto 492 establece que dicha modalidad tiene que ver con la aplicación de las normas urbanísticas existentes, y que por lo tanto se pueden desarrollar planes parciales, es decir se pude aplicar también la modalidad de redesarrollo.

El Parágrafo 2 del artículo 14 del citado Decreto 492 de 2007, establece que en las zonas con tratamiento de renovación urbana modalidad de reactivación se permite mantener las dinámicas urbanísticas actuales sin perjuicio de que allí se puedan adelantar planes parciales.

*“PARÁGRAFO 2. En las zonas con tratamiento de renovación urbana modalidad de reactivación se permite mantener las dinámicas urbanísticas actuales de conformidad con la ficha normativa correspondiente, sin perjuicio de que allí se puedan adelantar proyectos de renovación urbana mediante el instrumento de Plan Parcial”.*

De igual forma, el artículo 27 del mencionado Decreto establece que “*los sectores descritos en el siguiente cuadro y señalados en el Plano No. 6 de Tratamientos Urbanísticos, se incorporan al tratamiento de renovación urbana, en la modalidad de reactivación, sin perjuicio de que se adopten posteriormente planes parciales de renovación urbana.”*

|  |  |
| --- | --- |
| **UPZ** | **SECTORES NORMATIVOS** |
| 91 Sagrado Corazón | 5 |
| 92 La Macarena | 7 |
| 93 Las Nieves | 3, 9 |
| 94 La Candelaria | 3, 4 |
| 95 Las Cruces | 3, 4 |
| 101 Teusaquillo | 3, 5, 12 |
| 96 Lourdes (adoptada por Decreto 350 de 2006) | Ver Plano detalle No. 6 TratamientosUrbanísticos |
| 102 La Sabana (adoptada por Decreto 187 de 2002) | Ver Plano detalle No. 6 Tratamientos Urbanísticos |
| 37 Santa Isabel (adoptada por Decreto 349 de 2002) | Ver Plano detalle No. 6 Tratamientos Urbanísticos |

***Fuente Decreto Distrital 492 de 2007***

Por lo anterior, se puede mencionar que el proyecto que se anuncia podrá ser desarrollado mediante un plan parcial.

**III. ALCANCE Y VIABILIDAD DEL DECRETO**

1. **Alcance técnico y área del proyecto que se anuncia**

Se trata de anunciar el proyecto de renovación urbana denominado San Bernardo Tercer Milenio, así como de declarar la utilidad pública e interés social con condiciones de urgencia, ubicado en la Localidad Santa Fe, UPZ No. 95 Las Cruces, barrio San Bernardo.

Según el artículo 2.2.5.4.2 del Decreto 1077 de 2015, el anuncio tiene como fin poder descontar los valores de plusvalía que lleguen a generarse como resultado de tal anuncio y poder así adquirir los suelos a valores comerciales justos y reales.

El área prevista para el anuncio del proyecto obedece al área señalada mediante los estudios de diagnóstico del Plan Parcial San Bernardo Tercer Milenio, elaborados por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano y obedece a la siguiente:

|  |  |
| --- | --- |
| **Por el Oriente** | - Avenida Fernando Mazuera (Av. Carrera 10) |
| **Por el Occidente** | - Avenida Caracas (Av. Carrera 14)  - Carrera 12 entre Calle 3 y Calle 5 |
| **Por el Norte** | - Avenida De Los Comuneros (Av. Calle 6) |
| **Por el Sur** | - Calle 5 entre Av. Caracas y Carrera 12  - Calle 3 entre Carrera 12 y Av. Fernando Mazuera (Carrera 10) |

Cuya información catastral es:

|  |  |
| --- | --- |
| **INFORMACIÓN CATASTRAL** | |
| Localidad | 3 Santa Fe |
| UPZ | 95 Las Cruces |
| Barrio | San Bernardino |
| Código del Sector | 003201 |
| Número de Manzanas | 14 para el anuncio del proyecto, de las cuales 6 se declaran de utilidad pública con condiciones de urgencia. |
| Números de Manzana | 01, 12, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 30, 33, 34, 35, 36 y 37 |
| Número de Lotes | 331 |
| Área Bruta Aproximada | 89.292,64 m2 |

Y tiene las siguientes coordenadas:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | |
| **MOJÓN** | **ESTE** | **NORTE** |
| 1 | 99.161,14 | 100.002,40 |
| 2 | 99.202,86 | 100.058,83 |
| 3 | 99.212,01 | 100.070,84 |
| 4 | 99.219,00 | 100.074,72 |
| 5 | 99.226,08 | 100.072,68 |
| 6 | 99.238,02 | 100.063,45 |
| 7 | 99.242,97 | 100.059,62 |
| 8 | 99.305,34 | 100.011,25 |
| 9 | 99.312,57 | 100.005,50 |
| 10 | 99.362,25 | 99.962,53 |
| 11 | 99.377,72 | 99.951,84 |
| 12 | 99.485,13 | 99.918,32 |
| 13 | 99.498,54 | 99.912,60 |
| 14 | 99.506,50 | 99.907,71 |
| 15 | 99.513,22 | 99.901,22 |
| 16 | 99.518,10 | 99.895,49 |
| 17 | 99.524,88 | 99.886,42 |
| 18 | 99.528,69 | 99.877,15 |
| 19 | 99.530,27 | 99.867,18 |
| 20 | 99.530,73 | 99.823,44 |
| 21 | 99.530,07 | 99.815,74 |
| 22 | 99.527,93 | 99.808,31 |
| 23 | 99.514,87 | 99.780,30 |
| 24 | 99.470,24 | 99.710,71 |
| 25 | 99.456,73 | 99.690,97 |
| 26 | 99.454,60 | 99.689,07 |
| 27 | 99.383,61 | 99.577,32 |
| 28 | 99.367,05 | 99.586,99 |
| 29 | 99.354,04 | 99.595,57 |
| 30 | 99.270,84 | 99.645,56 |
| 31 | 99.227,78 | 99.672,89 |
| 32 | 99.165,61 | 99.708,00 |
| 33 | 99.242,43 | 99.831,15 |
| 34 | 99.264,75 | 99.817,92 |
| 35 | 99.322,48 | 99.902,64 |

Si bien el área de terreno a anunciar cuenta con 14 manzanas, el área sobre la cual se efectuará la declaratoria de utilidad púbica con condiciones de urgencia, a la que se refiere también el proyecto de decreto que nos ocupa, será solo de 6 manzanas comprendidas en las 14 y previstas en el Plan de Desarrollo “*Bogotá Mejor Para Todos”*, tal como se precisa más adelante en la presente exposición de motivos.

Es importante señalar que el Plan de Desarrollo *“Bogotá Mejor para Todos”,* 2016-2020, aprobado mediante el Acuerdo Distrital 645 de 2016, señala 6 manzanas como meta del proyecto, pero los estudios técnicos elaborados por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano en el marco de la formulación del Plan Parcial demuestran que el proyecto debe elaborarse en 14 manzanas, con el fin de garantizar un mejor entorno urbanístico. Asunto que se considera completamente viable puesto que las 6 manzanas están previstas como meta más no como suelo máximo a intervenir, y las manzanas adicionales constituyen solamente el anuncio del proyecto, no la declaratoria de utilidad púbica con condiciones de urgencia.

En la siguiente tabla se observa la distribución de predios en las 14 manzanas catastrales a intervenir.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **DISTRIBUCION DE PREDIOS POR MANZANA** | | | |
| **MANZANA** | **ÁREA CONSTRUIDA m2** | **No. DE PREDIOS** | **PORCENTAJE** |
| MANZANA 1 | 5796.26 | 21 | 6 |
| MANZANA 12 | 3104.19 | 15 | 4 |
| MANZANA 20 | 676.11 | 7 | 2 |
| MANZANA 21 | 958.10 | 5 | 1 |
| MANZANA 22 | 5088.78 | 31 | 9 |
| MANZANA 23 | 13753.40 | 69 | 21 |
| MANZANA 24 | 7270.40 | 35 | 10 |
| MANZANA 26 | 6150.74 | 30 | 9 |
| MANZANA 30 | 7405.84 | 33 | 10 |
| MANZANA 33 | 3176.96 | 22 | 6 |
| MANZANA 34 | 8587.78 | 24 | 7 |
| MANZANA 35 | 6485.20 | 25 | 8 |
| MANZANA 36 | 2250.70 | 15 | 4 |
| MANZANA 37 | 3675.53 | 11 | 3 |
| **TOTAL** | **74379.99** | **343** | **100** |

***Distribución de Predios por Manzana***

***Fuente: Empresa de Renovación Urbana- Estudios Plan Parcial San Bernardo Tercer Milenio.***

1. **Alcance y viabilidad en cuanto a la declaratoria de utilidad pública e interés social con condiciones de urgencia.**

El artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, modificado por el artículo 1º del Acto Legislativo 1 de 1999, estableció que *“(...) Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa administrativa, incluso respecto del precio.”*

El Legislador, mediante la Ley 388 de 1997, determinó tanto los motivos que dan lugar a la declaratoria de utilidad pública como los casos en que puede haber expropiación por vía administrativa:

Respecto de lo primero, el artículo 58 de la mencionada Ley dice:

“*Artículo**58º.- Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9 de 1989, quedará así:*

*"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:*

1. *Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;*
2. *Desarrollo**de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9 de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;*
3. ***Ejecución de******programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;***
4. *Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;*
5. *Ejecución**de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;*
6. *Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;*
7. *Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;*
8. *Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;*
9. *Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;*

*j)**Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;*

1. *Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley;*
2. *Ejecución**de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta Ley;*

*m)**El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes."*

Por su parte, el artículo 63 la citada Ley dice que se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, “cuando, conforme a las reglas señaladas, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las determinadas en las letras a), b), c), d), e), h),j), k), 1) y m) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, antes señalados.

Es decir que es viable expedir un decreto que haga la declaratoria de utilidad pública o interés social para expropiar por vía administrativa, con fundamento en las condiciones de urgencia que lleguen a presentarse y previstas en la Ley, tal como se señalan y sustentan más adelante, en la parte correspondiente a las JUSTIFICACIONES, del presente documento.

Se trata, entonces, de expedir un decreto que además de hacer el anuncio del proyecto declara de utilidad pública e interés social con condiciones de urgencia, un área de terreno menor que corresponde a los predios comprendidos en 6 manzanas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 154 del Acuerdo 645 de 2016 y según el Plano Anexo No. 2.

Hacer la declaratoria de utilidad pública e interés social con condiciones de urgencia significa que se puede adelantar la expropiación administrativa después de haber intentado adquirir los predios voluntariamente. La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano será la entidad encargada de llevar a cabo dicho procedimiento, es decir adquirirá los predios para el proyecto, pudiendo hacerlo bajo cualquier figura o instrumento de asociación o vinculación del sector privado o púbico, incluida la expropiación administrativa con la concurrencia de terceros.

Será el plan parcial San Bernardo Tercer Milenio el instrumento que definirá las figuras exactas de asociación y gestión del suelo, quedando por ahora previsto que es viable la celebración de fiducias, asociaciones público privadas y la concurrencia de terceros, sin que ello signifique que no se pueda luego determinar cualquier otra figura viable según las normas aplicables.

La concurrencia de terceros esta prevista en el artículo 61-A de Ley 388 de 1997, el cual fue adicionado por el artículo 122 de la Ley 1450 de 2011, norma reglamentada mediante el Decreto Nacional 199 de 2013. Dicho mecanismo será viable previo cumplimiento de los requisitos y procedimientos establecidos en dichas normas, o en las que las modifiquen, adiciones, complementen o sustituyan.

Respecto de las condiciones de urgencia, para el caso que nos ocupa, es importante resaltar el literal  *c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997: “Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;(...)”*, es decir, este es el motivo que da lugar a la declaratoria de utilidad pública e interés social.

Esta declaratoria constituye el soporte legal para adquirir los predios requeridos en el marco del o los proyectos de renovación urbana, mecanismo que se hará por vía administrativa, según las facultades establecidas en la Ley 388 de 1997 y las justificaciones que se señalan en la presente exposición de motivos.

El artículo 65 de la mencionada Ley establece que es viable la expropiación por vía administrativa, siempre que existan condiciones de urgencia. La misma norma dice cuándo se entiende que existen condiciones de urgencia, y ello obedece a los siguientes casos:

*1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.*

*2.**El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.*

*3.**Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.*

*4.**La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.*

Para el caso que nos ocupa se presenta la condición de urgencia prevista en el numeral 4, la cual se justifica más adelante en el numeral “JUSTIFICACIONES”.

**IV. JUSTIFICACIONES**

1. **Funciones y competencia de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano**

De conformidad con el artículo 2 del Acuerdo 643 de 2016, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano tiene el carácter de empresa industrial y comercial del Distrito Capital, sujeta al régimen establecido para dichas empresas. Cuyo objeto principal, según lo determina el artículo 4 del mismo Acuerdo es “identificar, promover, gestionar, gerenciar y ejecutar proyectos integrales referidos a la política pública de desarrollo y renovación urbana de Bogotá D.C”.

El mencionado artículo 4 señala que ese objeto también comprende:

1. Promover la oferta masiva de suelo urbano para facilitar la ejecución de Proyectos Integrales de Vivienda con énfasis en Proyectos de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario, conforme la ley [1537](http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=47971#0) de 2012 y demás normas concordantes.
2. Desarrollar las funciones propias de los bancos de tierras o bancos inmobiliarios, de acuerdo con lo establecido en la ley.
3. Gestionar, liderar, ejecutar, promover y coordinar, mediante sistemas de cooperación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras, actuaciones urbanas integrales para la recuperación y transformación de sectores deteriorados del suelo urbano, mediante programas y proyectos de desarrollo y renovación urbana en cualquiera de sus modalidades, y en general, de proyectos estratégicos en cualquier clase de suelo de acuerdo con la política del Sector del Hábitat y a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.
4. Aportar o conceder acciones en sociedades que tengan por objeto la prestación de los mismos servicios o de actividades conexas o complementarias, para lo cual podrá asociarse o consorciarse, de manera temporal o permanente, con otras entidades públicas o privadas para desarrollar tales actividades.
5. Actuar como prestador de servicios especializados en Colombia o en el exterior, siempre que se garantice que dichos servicios sean sufragados integralmente por los contratantes del servicio.
6. Vender, comprar, administrar, construir, alquilar o arrendar inmuebles; promover y comercializar proyectos inmobiliarios, realizar consultoría inmobiliaria, y demás actividades relacionadas con el Sector Inmobiliario.

Por su parte, el artículo 5 establece las funciones de la Empresa, y en su numeral 5 señala “adquirir por enajenación voluntaria o mediante los mecanismos legales de expropiación judicial o administrativa, los inmuebles que requieren para el cumplimiento de su objeto o los que se requieran para la ejecución de unidades de actuación urbanística, de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente”.

De igual forma, el artículo 154 de del Acuerdo Distrital 645 de 2016 “Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2016 - 2020 “Bogotá Mejor Para Todos”, otorga la competencia de adelantar o ser responsable del proyecto a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.

Es decir que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, entidad a la cual se autorizará mediante el decreto que nos ocupa, tiene la competencia legal tanto para desarrollar programas y proyectos de renovación urbana como para adquirir por vía administrativa los predios que requiera para el cumplimiento de su objeto.

1. **En cuanto al área prevista para el anuncio del proyecto**

El decreto que nos ocupa contiene dos planos anexos, los cuales señalan dos demarcaciones, una que tiene que ver con la del anuncio del proyecto y otra respecto de la declaratoria de utilidad pública e interés social con condiciones de urgencia, la cual se encuentra comprendida en el área mayor del anuncio. La primera, valga reiterarlo, comprende 14 manzanas las cuales fueron demarcadas o determinadas por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano con base en los estudios adelantados para el plan parcial San Bernardo Tercer Milenio.

Los mencionados estudios, los cuales se anexan en formato magnético, dicen respecto al tema:

*“El área objeto del proyecto es delimitada teniendo en cuenta las condiciones sociales, físicas y económicas del sector. Se encontró que hay 14 manzanas que deben ser intervenidas prioritariamente y que por lo tanto el proyecto debe desarrollarse en un área superior a la meta establecida por el Plan de Desarrollo.*

*El área que se delimita para el proyecto (14 manzanas) tiene condiciones de deterioro físico muy alto, así como condiciones sociales marginadas y de violencia, siendo necesario desarrollar el proyecto de renovación urbana lo más pronto posible.*

*Por otro lado, ante la certeza de la construcción de la primera línea del metro, por cuanto constituye un proyecto priorizado por la administración distrital, se propone una intervención que integre la planeación urbana con la planeación del transporte. Se pretende el desarrollo de un proyecto urbano que contribuya a la densificación equilibrada del territorio, alrededor de la nueva infraestructura de transporte, teniendo en cuenta que el trazado de la primera línea del metro recorrerá la totalidad del barrio San Bernardo sobre la Av. Caracas.*

*La construcción del Metro debe concebirse como un instrumento de desarrollo urbano y para ello se debe generar un vínculo directo entre la localización de esta infraestructura pública y las normas urbanísticas aplicables a los lugares donde se emplaza. Por ello, se propone mediante la modificación del Plan Parcial, que la construcción de la primera línea del Metro de Bogotá beneficie condiciones de densificación en su área de influencia directa lo que potenciaría la calidad de vida de las personas mediante una disminución de sus tiempos de viaje y una reducción de la contaminación, entre otros beneficios”.[[1]](#footnote-1)*

Es decir que según los estudios elaborados s por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, el proyecto se llevará a cabo mediante el desarrollo de un Plan Parcial que comprende 14 manzanas, siendo procedente, entonces, anunciar el proyecto para ese mismo número, aunque la declaratoria de utilidad pública con condiciones de urgencia se haga para un área menor.

El mismo estudio elaborado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C, señala los elementos o criterios que fueron tenidos en cuenta para determinar el área del proyecto. En la página 20 del mencionado estudio se dice:

*“De acuerdo con lo anterior, la delimitación del proyecto debe responder a características morfológicas, funcionales y de estructura urbana que orientan la intervención hacia una articulación de dichos elementos representativos y que conforman un área de planificación que asegura y complementa la dotación de servicios públicos, equipamientos colectivos y espacios públicos suficientes en relación con el sector y con base en el aprovechamiento y el uso propuesto en el área.*

*Si el proyecto se realizara en menos de las manzanas aquí previstas, es decir en menos de 14, no se puede garantizar desde lo urbanístico una adecuada ubicación de equipamientos, espacios públicos y áreas de circulación que garanticen un entorno mejor. Es por ello que ni la cantidad de manzanas previstas en la meta del Plan de Desarrollo ni las previstas en la formulación inicial del Plan Parcial son suficientes, pues la renovación urbana exige la transformación de los espacios físicos de tal manera que los elementos sociales, económicos, ambientales, entre otros, sean favorecidos.*

*Tampoco es posible desarrollar un proyecto por partes, pues ello generaría una planeación desarticulada donde las vías, espacios públicos y equipamientos, entre otros elementos, no constituirían sistemas o nodos que impacten positivamente en la ciudad.*

*Un área mayor a la inicialmente prevista permite no solo garantizar mejores espacios públicos y una mejor movilidad sino que además constituye escenarios adecuados de gestión del suelo y de integración inmobiliaria. Es por eso que mediante los presentes estudios se determina que, con base en las características físicas, sociales y económicas del sector, el número indicado para desarrollar el proyecto es de 14 manzanas, las cuales se han seleccionado no de manera caprichosa sino, como se dijo, con base en las características del sector.*

*(…)*

*Las condiciones viales son otro factor importante que hace que desarrollar un proyecto solo en 6 manzanas o menos de las 14 sea inconveniente y no viable técnicamente, pues, las vías principales que enmarcan el proyecto necesitan de la mitigación de impactos y del mejoramiento de todas las actividades que se llevan a cabo al interior de las manzanas, de tal forma que se puedan generar espacios adicionales de andenes, áreas de libre circulación peatonal, control de tráfico, mejoramiento de la semaforización, mejoramiento de la conexión con las vías intermedias y locales, etc.”*

Es con base en lo anterior que el proyecto a anunciar debe igualmente comprender las 14 manzanas previstas, pues, no sería acertado por un lado tramitar un plan parcial para 14 manzanas y por otro anunciar un proyecto para un área menor.

Que el área a anunciar sea mayor al área a declarar de utilidad pública con condiciones de urgencia no contradice disposición jurídica alguna, sino que la diferenciación en número de manzanas corresponde a la meta que otorgó el Plan de Desarrollo, siendo ésta solamente un número de 6.

Valga aclarar que el número de manzanas previstas como meta en el artículo 154 del Plan de Desarrollo es determinante para la declaratoria de la condición de urgencia, puesto que son las que se entienden prioritarias y por lo tanto se pueden expropiar por vía administrativa, más no para el desarrollo del plan parcial y menos para el anuncio del proyecto el cual puede comprender un área superior al suelo que se va a expropiar.

1. **Cumplimiento de los motivos de utilidad pública**

Tal como se indicó anteriormente, la Ley 388 de 1997 señala los motivos de utilidad pública e interés social, con los cuales se puede expropiar por vía administrativa, siendo uno de ellos la *Ejecución de  programas y proyectos de renovación urbana* *y provisión de espacios públicos urbanos*, previsto en el literal c) del artículo 58.

Es decir que los predios sobre los cuales se efectúa la declaratoria serán destinados al desarrollo del Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio, en el marco de las competencias de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano y conforme a las normas y procedimientos legales.

El mencionado proyecto, tal como se mencionó anteriormente, consiste en la intervención, mediante la figura de la renovación urbana, de los aspectos físicos, sociales, económicos y jurídicos, de tal forma que se consolide un modelo de ocupación que responda a una diversidad de actividades que garanticen la mejor utilización y aprovechamiento del suelo, en donde elementos estructurantes públicos de calidad sirvan como articuladores e integradores y como soporte de los procesos de socialización y cohesión del barrio.

Lo anterior justifica la causa o razón por la cual se puede expropiar, que en términos de la Corte Constitucional constituye un elemento fundamental para adquirir la propiedad por dicha vía.

*(….) “Debe haber un objetivo que cumplir, que sea acorde con los fines de la utilidad pública e interés social, especificado en la norma que la crea: “lo primero que hay que notar es que el fin de la expropiación no es la mera “privación” en que ésta consiste, sino el destino posterior a que tras la privación expropiatoria ha de afectarse el bien que se expropia”, es decir, siempre hay una transformación al terminar la expropiación, lo que hace que la expropiación sea un instrumento para llegar al fin de la meta propuesta en la ley, un elemento que conllevará a realizar ciertos objetivos planteados para una situación fijada, que amerita la obtención de cierto derecho”.[[2]](#footnote-2)*

1. **Cumplimiento de las condiciones de urgencia**

Dijimos que de conformidad con la Ley 388 de 1997, la expropiación puede ser por vía administrativa si se cumple con alguna de las condiciones previstas en los artículos 64 y 65, que señalan:

*“Artículo**64º.- Condiciones de urgencia. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.*

*“Artículo**65º.- Criterios para la declaratoria de urgencia. De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:*

1. *Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.*
2. *El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.*
3. *Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.*
4. *La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso”.*

El artículo 64 dice que las condiciones de urgencia deben ser declaradas por los concejos municipales o distritales, no obstante, para el Distrito Capital existe el Acuerdo 15 de 1999, mediante el cual se facultó al Alcalde Mayor para llevar a cabo dicha función. Así las cosas, en Bogotá no se requiere la aprobación de un nuevo Acuerdo, sino la expedición de un Decreto, como es el caso que nos ocupa.

A su vez, el artículo 65 establece que las condiciones de urgencia que se pueden invocar para expropiar por vía administrativa son las que exclusivamente señala dicha norma, ya transcritas anteriormente.

Es por ello que es importante señalar y justificar la condición que en el presente caso se cumple, siendo ella la prevista en el numeral 4 del artículo 65 de la mencionada Ley:

*“La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso”.*

La norma no exige que se cumplan todas, sino que una de ellas es suficiente para para que exista fundamento legal para proceder con la expropiación por vía administrativa.

Existe prioridad otorgada a la Administración Pública, concretamente a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C, que amerita la utilización de dicho instrumento puesto que el artículo 154 del Acuerdo No. 645 del 09 de junio de 2016,“*Por el cual se adopta el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá D.C. 2016 – 2020“Bogotá Mejor Para Todos”,* catalogó el proyecto de renovación urbana San Bernardo, Tercer Milenio como un proyecto prioritario dentro del mencionado Plan y su puesta en marcha está a cargo de la mencionada Empresa.

El Plan de Desarrollo, que tiene soportes constitucionales y legales para su formulación y aprobación, es el instrumento que permite a la Administración trazar el rumbo de las políticas, objetivos y metas, así como de los proyectos e inversiones a desarrollar durante su vigencia. Para nadie es desconocido que la vigencia de dicho instrumento es de 4 años y que es en ese lapso que deben desarrollarse o por lo menos iniciarse, según la magnitud, los proyectos previstos.

Si bien la Ley 388 de 1997 prevé el mecanismo de la expropiación tanto por vía judicial como por vía administrativa, y ésta última es entendida de manera excepcional, es decir cuando existan condiciones de urgencia previstas en la Ley, para el presente caso se tiene que es el Plan de Desarrollo antes citado el que permite sustentar “*La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.”*

El siguiente cuadro fue tomado textualmente del artículo 154 del Plan de Desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá D.C. 2016 – 2020 “Bogotá Mejor Para Todos”.



Como se observa, dentro de los proyectos priorizados aparece el Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio y que para la parte o área tomada para el proyecto de decreto que nos ocupa corresponde al barrio San Bernardo.

De igual manera, se tiene que es la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano la entidad responsable de la ejecución de dicho proyecto.

El mencionado artículo previó un número de 6 manzanas como meta en el marco del proyecto, es decir, consideró que 6 manzanas deben ser desarrolladas de manera prioritaria, lo cual posibilita declarar la condición de urgencia prevista en el numeral 4 del artículo 65 de la Ley 388 de 1997, para esas 6 manzanas, según la demarcación efectuada en el Plano Anexo No. 2.

**V. PRECEDENTES NORMATIVOS**

El Distrito Capital ha proferido declaratorias de utilidad pública e interés social para expropiar por vía administrativa, con fundamento en criterios de urgencia para desarrollar proyecto de renovación urbana, como los siguientes:

* Decreto 240 de 2006, “Por el cual se declara la existencia de condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social para un proyecto de Renovación Urbana y se dictan otras disposiciones".
* Decreto 435 de 2009 “Por medio del cual se declara la existencia de condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los predios requeridos para la ejecución del Proyecto Integral de renovación urbana denominado *"Estación Central", mediante expropiación por vía administrativa y se dictan otras disposiciones."*

Mediante este Decreto se autorizó a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano –ERU, antes Empresa de Renovación Urbana, para llevar a cabo la expropiación administrativa de los predios requeridos.

* Decreto 199 de 2015. *“Por medio del cual se declara la existencia de condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social, se autoriza a la Empresa de Renovación Urbana para expropiar un predio por vía administrativa y se dictan otras disposiciones”*

Mediante este Decreto se anunció la puesta en marcha del proyecto de infraestructura del Sistema Integral de Transporte Público - SITP y su parqueadero en el marco del plan parcial de renovación urbana, conforme a las especificaciones contenidas en el Decreto Distrital [188](http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=57357#0) de 2014 y se autorizó a la Empresa de Renovación Urbana para adquirir por vía administrativa el predio ubicado en la KR 7B 100 36 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con chip AAA0102CSBS y folio de matrícula inmobiliaria 50N-20073424.

* Decreto 263 de 2015 “Por medio del cual se declara la existencia de condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social, se realiza el anuncio de un proyecto, se autoriza a la Empresa de Renovación Urbana para expropiar un predio por vía administrativa, y se dictan otras disposiciones"

Mediante este decreto se hizo anuncio de proyecto, se declararon las condiciones de urgencia y se autorizó a la Empresa de Renovación Urbana para adquirir el bien inmueble denominado San Juan de Dios.

**VI- OTRAS JUSTIFICACIONES**

De conformidad con el Acuerdo Distrital 645 de 2016 “Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2016-2020 “Bogotá Mejor Para Todos”, los proyectos que adelanta la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá -ERU- se enmarcan en el Pilar Democracia Urbana y el Programa Intervenciones integrales del Hábitat. Este último tiene entre otras metas, la formulación de 3 proyectos de renovación urbana priorizados, dentro de los cuales se encuentra el Plan Parcial de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio. Para tal fin, la ERU mantiene su interés en realizar acciones que garanticen la renovación del Barrio San Bernardo, con el objetivo de detener y redirigir su obsolescencia.

El Barrio San Bernardo ubicado en pleno centro de Bogotá, ha sido objeto de múltiples iniciativas públicas y privadas durante los últimos 15 años. El sector ha visto de cerca transformaciones en su entorno de diversa índole, desde la renovación urbana del Parque Tercer Milenio hasta el proyecto del sistema de transporte Transmilenio en primera y tercera fase.

Dada su ubicación estratégica y la importancia de elementos de la estructura urbana que se encuentran en su contexto, el sector ha sido objeto de creciente interés para su recuperación y desarrollo. Sin embargo, ninguna de las iniciativas ha permitido generar la renovación por tanto tiempo esperada e imaginada tanto por sus habitantes como por la Administración Distrital, a pesar de la condición actual del espacio urbano en el barrio que se encuentra inmersa en una dinámica de deterioro progresivo sumada a actividades informales e incluso ilegales.

La transformación constante del territorio y el efecto que generan dinámicas sociales inadvertidas, evidencia la necesidad de estructurar y desarrollar actuaciones integrales y así concretar de forma exitosa los procesos de renovación urbana. Así las cosas, se ve la necesidad de ejercer acciones que permitan detener el abandono y la subutilización, así como la mutación traumática de usos y dominios sociales en este sector de la ciudad.

El Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) en su artículo 305, define el programa de renovación como *“actuaciones urbanísticas públicas enfocadas a suplir las carencias que presentan algunos sectores de la ciudad y propiciar su reordenamiento. En la ejecución de estas actuaciones concurrirá el Distrito a través de la Empresa de Renovación Urbana, en coordinación con las demás entidades distritales.”*

De igual forma, el programa busca promover proyectos para atraer e incentivar la actuación privada, para lo cual “*la Administración facilitará y coordinará las intervenciones en las infraestructuras de servicios públicos, la vialidad y el espacio público”*.

Asimismo, el artículo 306 del mismo Decreto establece el objetivo central del Programa de Renovación Urbana, siendo *“el de promover el mejoramiento y recualificación de la ciudad edificada mediante la realización de acciones integrales y diferenciadas de alta calidad urbanística y arquitectónica a través de la promoción, orientación y coordinación de las acciones públicas y privadas sobre el espacio urbano”.* Es así como el programa identifica los sectores con tratamiento de Renovación Urbana delimitándolos en el Mapa No 23 “Programa de Renovación Urbana” del Decreto 190 de 2004, dentro de los cuales se incluye el Barrio San Bernardo.

Por su parte, el artículo 159 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), establece que la Renovación Urbanatiene como objetivo *“propiciar un reordenamiento de la estructura urbana de zonas estratégicamente ubicadas de la ciudad que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan deterioro de sus actividades, o en las que se ha degradado el espacio libre o el espacio edificado; zonas del suelo urbano que por procesos de deterioro urbanístico y social se encuentran abandonadas y con un aprovechamiento muy bajo en relación con su potencial, asociado a su ubicación dentro de la ciudad y a la disponibilidad de redes de comunicación y servicios públicos”.*

Para ello, el artículo 373 del POT define la finalidad del TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA como “*aquel que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo”.*

En este sentido, se busca para el barrio San Bernardo, la ejecución de un proyecto urbano integral con un modelo de ocupación que responda a una diversidad de actividades que garanticen la mejor utilización y aprovechamiento del suelo, en donde elementos estructurantes públicos de calidad, sirvan como articuladores e integradores de dichas actividades y como soporte de procesos de socialización y cohesión propios de un barrio.

**VII- COMPETENCIA DEL ALCALDE MAYOR**

El Alcalde Mayor de Bogotá D.C. es competente para expedir el mencionado Decreto, por virtud de los numerales 3º y 4º del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, el artículo 64 de la Ley 388 de 1997, el Acuerdo Distrital 15 de 1999, el artículo 2.2.5.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y el artículo 52 del Decreto Distrital 190 de 2004.

**VIII-** **INTERVINIENTES EN LA ELABORACIÓN DEL DECRETO**

El Proyecto de Decreto que se presenta para la consideración y firma del señor Alcalde Mayor, es propuesto por la Secretaría Distrital del Hábitat, en su condición de cabeza de Sector, conforme con los estudios técnicos y jurídicos presentados por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá –ERU.

En virtud de lo anterior, se procede a la presentación, en documento aparte, de las consideraciones y articulado que constituyen el proyecto de Decreto, el cual, una vez adoptado, permitirá seguir avanzando en la consecución de una Bogotá Mejor para Todos.

**IX. CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 8 DE LA LEY 1437 DE 2011.**

En virtud de lo establecido en el artículo 8 de la Ley 1437 de 2011, la Secretaría Distrital del Hábitat, con fecha 16 de mayo de 2017, publicó en su página web www.habitatbogota.gov.co, el proyecto de decreto “*Por medio del cual se anuncia el Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo, Tercer Milenio, se declaran los motivos de utilidad pública e interés social, así como la existencia de condiciones de urgencia y se dictan otras disposiciones”,* con el fin de que los ciudadanos conozcan el alcance del mismo y expresen, en caso de haberlas, las observaciones o propuestas mediante la misma página.

Como consecuencia de lo anterior, el ciudadano JUAN CARLOS AVILA, con fecha 18 de mayo se dirigió a la Secretaría Distrital del Hábitat observando lo siguiente:

“*Observaciones de proyecto sobre San Bernardo:*

*Precisar que modalidad tratamiento de renovación urbana es el proyecto  REACTIVACION o REDESARROLLO*

*Precisar si el proyecto va hacer receptor de traslado de provisión de suelo VIP”.*

Sobre lo anterior, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano a través de la Subgerencia de Gestión Urbana y mediante comunicación física radicada bajo el número No. 20172000038981 del 31 de julio de 2017, emitió comunicación al ciudadano, dando respuesta a sus sugerencias e informando que teniendo en cuenta que la ley no exige que se determine la modalidad de renovación urbana ni la provisión de suelo VIP en el momento del anuncio del proyecto y de la declaratoria de utilidad pública, y que ello solo es posible hacerlo mediante el desarrollo de los estudios técnicos en el marco del proyecto que se anuncia, en el decreto que se propone no hay lugar a determinar tales asuntos.

|  |  |
| --- | --- |
| **BIBIANA RODRÍGUEZ CAMPOS**  Secretaria Distrital de Hábitat (E)  Secretaría Distrital del Hábitat | **ROSALBA GARCÉS BETANCUR**  Subsecretaria Jurídica  Secretaría Distrital del Hábitat. |
| **EDUARDO AGUIRRE MONROY**  Gerente General  Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano | **ELIZABETH CAICEDO BELLO**  Subgerente Jurídica  Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano |

Elaboró: Pedro Solarte- Abogado – Subgerencia de Gestión Urbana- Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.

Revisó: Juan Pablo Zorro- Arquitecto– Subgerencia de Gestión Urbana- Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.

Wbeimar Hernández – Abogado Subgerencia Jurídica- Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.

María Angélica Burbano – Asesora Asuntos Misionales – Secretaría Distrital del Hábitat.

Aprobó: Karoll García Vargas- Subdirectora de Gestión del Suelo- Secretaría Distrital del Hábitat.

Diana Covaleda Salas- Subgerente de Gestión Urbana -Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano

Miguel Ángel José Rojas Martínez- Gerente Pieza Centro- Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.

1. Documento de Estudio de Modificación Formulación Plan Parcial San Bernardo. Pág. 17 [↑](#footnote-ref-1)
2. Corte Constitucional, Sentencia C-227/11. [↑](#footnote-ref-2)