EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DEL DECRETO_____

"Por medio del cual se anuncia un proyecto de renovación urbana en los barrios Voto Nacional y La Estanzuela, y se declaran los motivos de utilidad pública e interés social, así como la existencia de condiciones de urgencia para un sector del barrio Voto Nacional."

I- OBJETO DEL DECRETO

El decreto que nos ocupa tiene por objeto anunciar un proyecto de renovación urbana en los barrios Voto Nacional y La Estanzuela, así como declarar los motivos de utilidad pública e interés social con condiciones de urgencia en un sector del barrio Voto Nacional, según las delimitaciones hechas en los planes anexos No. 1 y No. 2 que forman parte del proyecto de decreto que nos ocupa.

El proyecto referido 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 de los barrios.

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 las Bases del Plan de Desarrollo "*Bogotá Mejor Para Todos*" ubicado en los barrios Voto Nacional y La Estanzuela, UPZ 102 La Sabana, Localidad de Los Mártires, 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.

"Por medio del cual se anuncia un proyecto de renovación urbana en los barrios Voto Nacional y La Estanzuela, y se declaran los motivos de utilidad pública e interés social, así como la existencia de condiciones de urgencia para un sector del barrio Voto Nacional."

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 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 cuanto a la modalidad de renovación urbana a desarrollar en el proyecto, se precisa que 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, la misma no es definida en el presente caso, sino que ello sucederá en las etapas de desarrollo del proyecto.

No obstante, se aclara que si bien la UPZ 102 La Sabana, adoptada mediante el Decreto 187 de 2002, señala los predios objeto del decreto que nos ocupa con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación, el artículo 27 del Decreto 492 de 2007 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 Tratamientos Urbanísticos
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 uno de los instrumentos que pueden ser aplicados en el desarrollo del proyecto es el plan parcial.

III. ALCANCE Y VIABILIDAD DEL DECRETO

1. Alcance técnico y área del proyecto que se anuncia

Se trata de desarrollar un proyecto en un área que cobija varias manzanas, según se encuentran demarcadas en el Plan Anexo No.1. El proyecto a anunciar comprende un área mayor al área que será adquirida por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, es decir a la que se declara de utilidad pública con condiciones de urgencia.

La renovación urbana para los sectores que se señalan en el presente decreto será desarrollada por la Administración Pública con participación del sector privado, dependiendo de la fase o etapa a implementar.

En este sentido, el proyecto de decreto que nos ocupa tiene el alcance de hacer el anuncio de un proyecto de renovación urbana, cuyo objetivo es 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.

El artículo 2.2.5.4.1 del Decreto Nacional Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015, establece que: *"Las entidades competentes para adquirir por*

enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para la ejecución de proyectos u obras de utilidad pública o interés social, harán el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra, mediante acto administrativo de carácter general que deberá publicarse en los términos del artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo".

Por su parte, el artículo 2.2.5.4.2 del citado Decreto 1077 establece los efectos del anuncio del proyecto, programa u obra, así:

"De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, con el anuncio del proyecto se descontará del avalúo comercial de adquisición, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra, salvo aquellos casos en que los propietarios hubieren pagado la participación en plusvalía por obra pública o la contribución de valorización, según sea del caso. Para el efecto, se elaborarán avalúas de referencia en los cuales se debe tener en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y económicas del suelo al momento del anuncio del proyecto, de acuerdo con la normativa vigente".

De igual manera el 2.2.5.4.3 se refiere al contenido del acto administrativo que anuncia el proyecto y dice que tendrá por lo menos, el siguiente contenido:

1. La descripción del proyecto, programa u obra que constituye el motivo de utilidad pública o interés social y, si es del caso, el instrumento normativo que lo contempla, decreta o aprueba.
2. La delimitación preliminar mediante coordenadas IGAC en planos a nivel predial (escala 1:2.000 o 1:5.000) de la zona en la cual se adelantará el proyecto, programa u obra que se anuncia.
3. Los avalúes de referencia correspondientes al área descrita en el numeral anterior que obrarán como anexo del acto administrativo de anuncio del proyecto, o indicar la condición que en el evento de no contar con los mencionados avalúas de referencia, la administración deberá ordenar y/o contratar la elaboración de los avalúas de referencia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del acto administrativo de anuncio.

Las anteriores disposiciones fueron tenidas en cuenta para la elaboración del proyecto de decreto que nos ocupa y, además, se da aplicación a las disposiciones respecto de la no inscripción de folios de matrícula inmobiliaria y de la no procedencia de recurso alguno por tratarse de un acto administrativo de carácter general.

Es importante señalar que en el barrio Voto Nacional se llevó a cabo una declaratoria para una parte de la manzana 13 mediante el Decreto Distrital 145 de 2013, modificado por el Decreto Distrital 397 de 2016. No obstante, en este caso es preciso, debido a la necesidad de avanzar en la estrategia urbana de renovación, señalar un área mayor que permita articular elementos de espacio público, equipamientos, vías, etc.

En este sentido, el área que comprende el mencionado anuncio de proyecto es la que se encuentra delimitada en el Plano Anexo No. 1 del proyecto de decreto que nos ocupa, y que corresponde a las siguientes delimitaciones:

Norte:	Calle 10, culata predio 1 manzana 7 del barrio Voto Nacional, Calle 9, predios 03, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 32 y 29 de la manzana 13 del barrio Voto Nacional
Sur:	Avenida Calle 6 (Avenida de Los Comuneros)
Oriente:	Avenida Caracas (Avenida carrera 14)
Occidente:	Carrera 16

Con los siguientes mojones y coordenadas:

MOJÓN	ESTE	NORTE
1	99.311,40	100.688,34
2	99.406,63	100.628,55
3	99.443,93	100.605,13
4	99.527,10	100.552,92

5	99.443,35	100.438,42
6	99.227,43	100.148,85
7	99.196,21	100.131,34
8	99.166,94	100.138,48
9	98.997,03	100.258,46
10	99.158,86	100.485,66
11	99.227,28	100.581,66
12	99.401,36	100.620,82
13	99.385,88	100.598,16
14	99.348,05	100.623,09
15	99.296,54	100.543,86
16	99.372,25	100.496,90
17	99.438,44	100.596,76

2. 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:*
>
> *a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;*
>
> *b) 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;*
>
> ***c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;***
>
> *d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;*
>
> *e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;*
>
> *f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;*

g) 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;

h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;

i) 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;

j) 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;

k) 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."

Es decir que con fundamento en las normas antes citadas, el decreto que nos concierne puede hacer la declaratoria de los motivos de utilidad pública en interés social.

Por su parte, el artículo 63 de 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.

Así las cosas, es viable expedir un decreto que haga la declaratoria de utilidad pública e 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 a continuación y se sustentan y justifican más adelante, en la parte correspondiente a la JUSTIFICACIÓN del presente documento.

Para el caso que nos ocupa, se aplica 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"*

La declaratoria constituye el soporte legal para adquirir los predios requeridos en el marco del o los proyectos de renovación urbana, mecanismo que, con base en la condición de urgencia que sustenta más adelante, 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 señala 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.*

En el presente caso se tiene la condición del numeral 4, la cual se justifica más adelante.

Es importante señalar que los predios objeto de la declaratoria mencionada serán adquiridos por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, en el marco de sus competencias y funciones otorgadas por las normas legales.

Las áreas que comprende la mencionada declaratoria es la que se encuentra delimitada en el Plano Anexo No. 2 del proyecto de decreto y que corresponde a las siguientes delimitaciones:

Manzana 4

Norte:	Calle 10
Sur:	Calle 9
Oriente:	Avenida Caracas (AK 14)
Occidente:	Carrera 15

Parte de la manzana 7

Norte:	Calle 10
Sur:	Calle 9
Oriente:	Carrera 15
Occidente:	Predios 02,03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 y 10 de la manzana 7 del barrio Voto Nacional

Parte de la manzana 13

Norte:	Calle 10
Sur:	Calle 9
Oriente:	Predios 29,32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 y 03 de la manzana 13 del barrio Voto Nacional
Occidente:	Carrera 16

Estas manzanas presentan "gran deterioro urbano y social dado por la delincuencia, tráfico de drogas, licor, armas e incluso servicios de sicariato de la ciudad, entre otros", según lo señalado por las Bases del Plan de Desarrollo "*Bogotá Mejor Para Todos"*, es decir se trata de las tres (3) manzanas a las que hace mención dicho Plan.

IV- 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.

V.- JUSTIFICACIÓN

La justificación del decreto objeto de esta exposición de motivos está dada de la siguiente manera:

1. **En cuanto a las funciones y competencias de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano**

Teniendo en cuenta que los predios comprendidos en el área sobre la cual se declaran las condiciones de urgencia y se determinan los motivos de utilidad pública serán adquiridos por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, es importante justificar, desde el ordenamiento jurídico, sus competencias y funciones legales, así:

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 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".

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.

Es importante señalar además que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, por virtud del Acuerdo 645 de 2016, funciona también como Banco Inmobiliario, lo que le permite adquirir suelo y destinarlo a los proyectos previstos en la Ley.

2. En cuanto al área del anuncio del proyecto

Tal como lo señalamos anteriormente, el anuncio del proyecto comprende un área de terreno mucho mayor a las tres (3) manzanas a las que se refieren las *Bases del Plan de Desarrollo*

Bogotá Mejor Para Todos, y ello es viable debido a que las mencionadas Bases dicen que esas tres (3) manzanas que se consideran de gran deterioro urbano y social deben estar comprendidas en el Proyecto de Renovación Urbana, no que ésta solo pueda comprender tres manzanas, veamos:

(…) *El proyecto Voto Nacional es un proyecto integral de renovación urbana* ***que busca la intervención de una pieza importante de la ciudad, el cual contiene las tres manzanas*** *de gran deterioro urbano y social dado por la delincuencia, tráfico de drogas, licor, armas e incluso servicios de sicariato de la ciudad, entre otros".* (Numeral 4.2.2.2, Bases del Plan de Desarrollo Bogotá Mejor Para Todos)

En este sentido, lo que se determinó es que el proyecto a desarrollar debe comprender un área suficiente para poder implementar nuevas conformaciones de espacios públicos, rediseños de vías, construcción de equipamientos y demás aspectos urbanísticos que son ejes fundamentales en todo proyecto de renovación urbana. En el área del proyecto que se anuncia quedan comprendidas las tres (3) manzanas a las que hace referencia el Plan de Desarrollo, en la forma como aparecen delimitadas en los planos anexos, teniendo en cuenta que sobre algunas ya se tiene efectuado el anuncio de proyecto y declaratoria de utilidad pública e interés social mediante el Decreto 145 de 2013.

El área que se demarca para el proyecto obedece, además, a características de espacios centrales tradicionales, que son objeto de caducidad, abandono y subutilización, transformación y desplazamiento de actividades y grupos sociales, cuya tendencia migratoria es hacia los nuevos nodos de desarrollo de la ciudad.

Para ello y dentro del marco del Contrato No 134 de 2016 suscrito con la Sociedad Colombiana de Arquitectos Bogotá D.C. y Cundinamarca, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano adelantó el Concurso Público de Ideas para la elaboración del proyecto urbano Voto Nacional, con el objeto de lograr un proceso de planificación participativo e incluyente, en el que se propuso vincular actores especializados al proceso de transformación de la ciudad, mediante un ejercicio que permitiera generar propuestas que promuevan un territorio eficiente, equitativo y ordenado en beneficio de la comunidad en general.

Con este concurso, se establecieron lineamientos estratégicos para la recuperación de este importante sector de la ciudad, por medio de propuestas que contienen ideas de solución y conceptos generales urbanísticos que sirven a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano

para formular los instrumentos que se requieran para la ejecución del proyecto urbano integral de renovación. Con este concurso además, se permitieron definir espacios estratégicos que detonan la recuperación progresiva del sector y definir el área objeto de aplicación, siendo dicha área la que corresponde a la del anuncio del proyecto demarcada en el plano Anexo No. 2 que forma parte del proyecto de decreto que nos ocupa.

3. **En cuanto a las áreas de terreno que no están clasificadas en el tratamiento de renovación urbana**

Tanto para el anuncio del proyecto como para la declaratoria de utilidad pública con condiciones de urgencia se tiene previsto dos áreas de terreno que no están comprendidas en el tratamiento de renovación urbana, sino en el tratamiento de sectores urbanos especiales y que corresponden a la parte comprendida en la manzana 07, predio 01 del barrio Voto Nacional y la manzana 02 del Barrio La Estanzuela.

Al respecto es importante señalar que ello no impide que sean cobijados por el proyecto y/o expropiados según el caso, pues el hecho de que queden comprendidos en el anuncio del proyecto o sean adquiridos no quiere decir que se vaya a alterar o contravenir las normas urbanísticas que les aplica, sino todo lo contrario, es decir, el mismo proyecto deberá proponer normas acordes a los tratamientos establecidos y prever estrategias para la protección de ciertos elementos como espacio público, zonas verdes, usos dotaciones con permanencia, etc.

Como es natural y obvio, los instrumentos que se desarrollen en el marco del proyecto que se anuncia tendrán que respetar las disposiciones de las normas superiores como las del Plan de Ordenamiento Territorial respecto de usos de permanencia y demás aspectos urbanísticos. Es decir que el anuncio no implica cambios en el tratamiento o usos asignados; no obstante, al quedar comprendidos habrá la obligación de analizar sus características o impactos y proponer soluciones de manejo, intervenciones y demás que fuesen necesarias y pertinentes mediante el respectivo instrumento.

Es bajo esa misma lógica que en el área de anuncio de proyecto quedan comprendidas también áreas de espacios públicos, lo que no significa que el espacio público vaya a desaparecer o ser alterado con el decreto que comprende el anuncio, sino que ese espacio público tendrá que ser estudiado bajo el proyecto que se desarrolla y a través de los instrumentos el caso se podrá

plantear restituciones, manejos, protección etc., acciones que son inherentes al desarrollo de la renovación urbana.

Para el tema de la declaratoria de utilidad pública con condiciones de urgencia que recae sobre el predio No. 1 de la manzana 07 del barrio Voto Nacional, se tiene igualmente que el hecho de que se encuentre clasificado en tratamiento de sectores urbanos especiales no es impedimento para que pueda ser adquirido por negociación voluntaria o expropiación administrativa, pues el tratamiento no es una condición. Lo que ocurre es que de conformidad con la Ley 388 de 1997, la adquisición predial debe hacerse teniendo en cuenta los usos de los predios objeto de adquisición y darle una destinación igualmente acorde a ello, asunto que corresponde ser tenido en cuenta en los actos administrativos con los que se lleva a cabo la adquisición predial.

4. En cuanto al cumplimiento de los motivos de utilidad pública

Es importante resaltar que la declaratoria de los motivos de utilidad pública e interés social con condiciones de urgencia no recaen para toda el área de terreno que se comprende en el anuncio del proyecto, sino en las tres (3) manzanas a las que hace referencia el numeral 4.2.2.2 de las Bases del Plan de Desarrollo Bogotá Mejor Para Todos, en la forma como aparecen demarcadas en el plano anexo No. 2.

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 de un proyecto de renovación urbana, en el marco de las competencias de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano y conforme a las normas y procedimientos legales.

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".[1]

5. En cuanto al 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.

[1] Corte Constitucional, Sentencia C-227/11.

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 de la Ley 388 de 1997 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 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 la condición de urgencia que en el presente caso se cumple, siendo ella la prevista en el numeral 4 del artículo 65 de la Ley 388 de 1997 que obedecen a:

- ✓ *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.*

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.

Se cumple dicha condición debido a que:

De acuerdo con las Bases de Plan de Desarrollo *"Bogotá Mejor Para Todos (2016-2020),* aprobado mediante el Acuerdo 645 de 2016, *"El proyecto Voto Nacional es un proyecto integral de renovación urbana que busca la intervención de una pieza importante de la ciudad, el cual contiene las tres manzanas de gran deterioro urbano y social dado por la delincuencia, tráfico de drogas, licor, armas e incluso servicios de sicariato de la ciudad, entre otros".*

Debe tenerse en cuenta que según el artículo 7 del Acuerdo 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",* las Bases del Plan de Desarrollo forman parte integral y se encuentran incorporadas al mencionado Acuerdo.

La zona que se declara de utilidad pública e interés social mediante el presente decreto, corresponde a las manzanas que conforman el proyecto Voto Nacional previsto en el numeral 4.2.2.2 de las Bases del Plan de Desarrollo Bogotá Mejor Para Todos, tal como se menciona a continuación.

"El proyecto Voto Nacional es un proyecto integral de renovación urbana que busca la intervención de una pieza importante de la ciudad, el cual contiene las tres manzanas de gran deterioro urbano y social dado por la delincuencia, tráfico de drogas, licor, armas e incluso servicios de sicariato de la ciudad, entre otros".

De igual manera, las mencionadas Bases señalan que "*con el fin de buscar soluciones a esta zona, se plantea una propuesta urbana que recupere y reactive el sector mejorando los perfiles viales, zonas verdes, mezcla de usos en la que prime la vocación comercial definida en el Plan Zonal del Centro y con la localización de un equipamiento social representativo para la zona. La intervención se plantea por anillos, donde el primero se centra en la pronta actuación y recuperación de las manzanas denominadas el Bronx".*

En el numeral 4.2.2.3 de las Bases del Plan de Desarrollo Bogotá Mejor Para todos, se establece como meta del Sector Hábitat, para la presente Administración, formular 10 proyectos de renovación urbana priorizados, así como generar suelo para 8 manzanas para proyectos de renovación urbana.

Mediante Plan de Acción 2016-2020, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, a corte 31 de diciembre de 2017, previó la gestión de 8 manzanas para renovación urbana, las cuales están previstas para ser adquiridas en su mayoría en los años 2018 y 2019.

Una de las manzanas previstas por la mencionada Empresa para ser adquirida de manera prioritaria, debido a la necesidad de mejorar las condiciones físicas y sociales del sector, es la

manzana 13 del barrio Voto Nacional, así como la manzana 4 y parte de la manzana 07 del mismo barrio.

Así las cosas, existe prioridad otorgada tanto a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, como al Sector Hábitat en general, de desarrollar la renovación urbana en el barrio Voto Nacional, razón por la cual es viable invocar el citado numeral 4 del artículo 65 de la Ley 388 de 1997.

VI. 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 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.

VII. 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 Urbana 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 10 proyectos de renovación urbana priorizados.

El sector del Voto Nacional ubicado en pleno centro de Bogotá, ha visto de cerca transformaciones en su entorno de diversa índole: desde la renovación urbana del área del Parque Tercer Milenio hasta el proyecto del sistema Transmilenio sobres las avenidas Caracas, Colón y Comuneros. Por la importante concentración de actividades que alberga, por su carga histórica y su valor patrimonial, y a pesar de sus problemas, no ha perdido esa condición de centralidad y de referente general de la ciudad y del país.

Sin embargo, la alta dinámica comercial que ha desplazado la vivienda y su consecuente pérdida de población residente, el deterioro del medio ambiente urbano, la dificultad del sistema de movilidad asociado a un desorden físico evidenciado en el mal uso del espacio público, genera un declive urbanístico, ambiental y social que desencadenan procesos de

deterioro acelerados, por lo que el sector es percibido por la ciudad, como territorio poco apropiado y generador de inseguridad.

La mayoría de la población del sector es flotante, llega de día y lo abandona de noche. La población que lo frecuenta acude a ejercer actividades comerciales y hacer uso de los servicios hospitalarios localizados en él. La falta de población residente ha impulsado procesos de deterioro pues los visitantes del sector no cuentan con un sentido de apropiación del espacio físico que les impulse su cuidado a pesar de la preocupación de muchos comerciantes en mantenerlo adecuadamente.

La intervención en seguridad hecha por la administración distrital en el sector conocido como el "Bronx", es una oportunidad para complementar una intervención que permita un proyecto de alta calidad urbanística y arquitectónica en donde se introduzcan nuevos usos con mejor aprovechamiento constructivo y en el que se genere espacio público y se dote de servicios y de equipamientos así como se intervenga la infraestructura vial y de servicios públicos.

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"*.

Así mismo, 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 Voto Nacional.

Por su parte, el artículo 159 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), establece que la Renovación Urbana tiene 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 Voto Nacional, la ejecución de un proyecto urbano integral, mediante 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 el espacio edificado por su proceso de deterioro urbanístico y social.

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.

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.

BIBIANA RODRÍGUEZ CAMPOS
Secretaria Distrital del Hábitat (E)

"Por medio del cual se anuncia un proyecto de renovación urbana en los barrios Voto Nacional y La Estanzuela, y se declaran los motivos de utilidad pública e interés social, así como la existencia de condiciones de urgencia para un sector del barrio Voto Nacional."

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

Revisó: 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
Karoll García Vargas- Subdirectora de Gestión del Suelo- Secretaría Distrital del Hábitat
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
Elaboró: Pedro Solarte- Abogado Asesor- Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.