

Decreto Número 145

(Abril 5 de 2013)

“Por medio del cual se anuncia la puesta en marcha del componente urbanístico del proyecto de iniciativa pública denominado El Bronx, y se dictan otras disposiciones.”

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

En ejercicio de las facultades conferidas por los numerales 1°, 3° y 4° del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, el artículo 52 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Acuerdo Distrital 15 de 1999, el Decreto Nacional 2729 de 2012, y,

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el inciso 4° del artículo 322 de la Constitución Nacional dispone, *“A las autoridades distritales corresponderá garantizar el desarrollo armónico e integrado de la ciudad y la eficiente prestación de servicios a cargo del Distrito; a las locales, la gestión de los asuntos propios de su territorio”*.

Que según el artículo 58 ibídem, la propiedad es una función social que implica obligaciones, y por ello, *“Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este 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.”*

Que el Artículo 3° de la Ley 388 de 1997 establece que *“el ordenamiento del territorio constituye una función pública”* que tiene entre otros fines: permitir a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos y su destinación al uso común; atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en áreas del interés común y propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.

Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, por medio del cual se modificó el artículo 10 de la Ley 9 de 1989, *“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, (...) la rehabilitación de inquilinatos (...);*

c) *Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos; (...).*”

Que en el marco de la reglamentación de los procedimientos de expropiación, precedidos de las etapas de enajenación voluntaria o negociación directa, el párrafo 1º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 establece que: *“Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso.”*

Que el Decreto Nacional 2729 de 27 de Diciembre de 2012 “Por el cual se reglamenta el párrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 relativo al anuncio de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social” dispone las normas generales que rigen el anuncio de proyectos y programas de utilidad pública y determina 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.”

Que el artículo 2º ídem determina que conforme con lo dispuesto en el párrafo 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 avalúos 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.”*

Que según el artículo 3º del citado Decreto Nacional 2729 de 2012, el acto administrativo de anuncio del proyecto deberá contener la descripción del proyecto,

la delimitación en planos a nivel predial de la zona en la que se adelantará el programa, proyecto u obra que se anuncia, e indicar que en el evento que no se cuente con los avalúos de referencia, la administración deberá ordenar y/o contratar la elaboración de los mismos, dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del acto administrativo de anuncio.

Que el artículo 52 del Decreto Distrital 190 de 2004 -Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C., señala:

“Para dar cumplimiento a lo previsto en el párrafo 1º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, las entidades distritales realizarán el anuncio de los proyectos urbanísticos y de los planes de ejecución de obras de infraestructura y equipamientos, dando prioridad al anuncio de planes de ordenamiento zonal.

Una vez realizados los anuncios de los proyectos, las entidades distritales podrán exigir que se descuente del avalúo comercial que se practique para fijar el precio de los inmuebles en los procesos de adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria, expropiación judicial o administrativa, el mayor valor que se haya generado con ocasión del anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo en el caso en que el propietario del suelo demuestre haber pagado la correspondiente participación.

Con el fin de contar con un avalúo de referencia que permita fijar el precio de los inmuebles antes del anuncio o iniciación de las obras, la Administración Distrital deberá ordenar la práctica de avalúos representativos por zonas geoeconómicas homogéneas presentes en la zona del programa, proyecto u obra. Estos avalúos de referencia deberán ser tenidos en cuenta por los peritos evaluadores que realicen los avalúos individuales de los inmuebles que se requieren para el desarrollo del programa, proyecto u obra, como base para realizar el descuento efectivo de los mayores valores que haya generado el anuncio de la realización del programa, proyecto u obra.”

Que adicionalmente, el artículo 53 ídem señala las reglas para la elaboración de los avalúos, indicando que *“Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y en el Artículo 21 del Decreto 1420 de 1998, las entidades distritales que realicen o soliciten la realización de avalúos para cualquier finalidad, verificarán que se tenga en cuenta la reglamentación urbanística vigente en el momento de la realización del avalúo, y que en ningún caso se*

se tenga en cuenta la reglamentación urbanística vigente en el momento de la realización del avalúo, y que en ningún caso se incorporen meras expectativas en los precios de los inmuebles avaluados.”

Que el artículo 22 del Acuerdo 489 de 2012 - Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2012-2016 - Bogotá Humana, estableció el programa de revitalización del centro ampliado, e indicó: *“La revitalización de la ciudad consiste en intervenir zonas deterioradas o con precarias condiciones urbanísticas y ambientales, con el propósito de actualizar las infraestructuras de servicios públicos, aprovechar la oferta de transporte público, aumentar la oferta de espacio público y equipamientos, recuperar su significado como bien colectivo y patrimonial, potenciar su dinámica socioeconómica, aumentar el verde urbano y mejorar las oportunidades de la ciudadanía en el acceso a un hábitat humano.”*

Que el mismo artículo 22 ídem señala que la estrategia de intervención del centro tradicional y el centro ampliado se hará mediante proyectos urbanos de iniciativa pública y en alianzas con el sector privado, que incluyan procesos de densificación en los que la actuación pública se concentre en la producción de vivienda para los sectores de más bajos ingresos, a la cualificación de las infraestructuras públicas y el espacio urbano.

Que la Administración Distrital en el marco del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas, 2012-2016 Bogotá Humana, ha identificado como un lugar estratégico para desarrollar el programa de revitalización urbana, el centro histórico tradicional, dentro del cual se encuentra la zona denominada El Bronx, en el cual la administración ha decidido desarrollar una estrategia social integral, que tiene como punto de partida la dignificación del habitante de calle y el mejoramiento de las condiciones de vida del sector y donde los objetivos sociales de protección, atención y realización de los derechos de poblaciones discriminadas y en condición de vulnerabilidad, como el habitante orientan las acciones de transformación de las condiciones físico-espaciales de un sector estratégico del centro de la ciudad.

Que para el desarrollo del proyecto que se anuncia por el presente Decreto, se requiere adquirir por enajenación voluntaria y/o negociación directa o expropiación, los derechos reales que recaigan sobre los terrenos y/o inmuebles que se requieran para cumplir con el objeto del mismo.

Que mediante el Acuerdo Distrital 15 de 1999, el Concejo de Bogotá, D.C., asignó al Alcalde Mayor

la función de declarar las condiciones de urgencia que autoricen la procedencia de la expropiación por vía administrativa del derecho de propiedad y demás derechos reales que recaen sobre inmuebles en el Distrito Capital, según lo dispuesto en los artículos 63, 64 y 65 de la Ley 388 de 1997.

Que la ejecución de planes de vivienda de interés social, la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y la rehabilitación de inquilinatos también son motivos para la utilización del derecho de preferencia, así como la ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarios, de acuerdo con el artículo 10º de la ley 9ª de 1989.

Que la zona que en el presente Decreto se denomina El Bronx, está localizado en la UPZ 102 La Sabana, la cual contempla el desarrollo de actividades dotacionales, comerciales, residenciales y de otros servicios.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1º.- ANUNCIO DEL PROYECTO. Se anuncia a los interesados y a la ciudadanía en general, la puesta en marcha del componente urbanístico del proyecto de iniciativa pública denominado El Bronx, dirigido a promover la transformación y recualificación de dicha zona, como parte del proyecto de revitalización del centro tradicional priorizado en el Plan de Desarrollo, Económico, Social, Ambiental y de obras Públicas 2012-2016 “Bogotá Humana”.

El proyecto buscará la dignificación de la vida del habitante de calle y, en general, el mejoramiento de las condiciones de vida en el sector, a través de distintas actuaciones que incluirán vivienda transitoria, localización de dotacionales y equipamientos y recuperación de espacios públicos.

Sin perjuicio de su carácter de proyecto de iniciativa pública, en la gestión del mismo se buscará concretar acuerdos con los propietarios, en los términos de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 2º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. La zona en la cual se adelantará el proyecto que aquí se anuncia, comprende el sector que se encuentra entre calles 9 y 10, incluyendo la calle 9 A; y entre las carreras 15 Bis y 15 A, con un área aproximada de 9500 metros cuadrados, que hacen parte de la UPZ No. 102 La Sabana, y que está delimitada en el plano anexo al presente Decreto.

ARTÍCULO 3°.- ACTUACIONES PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO. El proyecto definido en el artículo 1° de este Decreto se implementará con actuaciones urbanísticas públicas de conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la ley 388 de 1997 y los usos permitidos en la UPZ.

Igualmente las entidades del orden distrital podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, de conformidad con lo previsto en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 4°.- MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL. Con el proyecto que aquí se anuncia se invocan los siguientes motivos de utilidad pública e interés social de conformidad con lo establecido por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997:

- 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, (...) la rehabilitación de inquilinatos (...);*
- c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos; (...)"*.

ARTÍCULO 5°.- PRÁCTICA DE AVALÚOS. Para efectos de determinar el valor comercial de los terrenos o inmuebles antes del anuncio del proyecto y de la iniciación de las actuaciones tendientes a su implementación, la Unidad Administrativa Especial de Catastro elaborará los avalúos por zonas o sub-zonas geoeconómicas homogéneas, de conformidad con las normas pertinentes dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del presente Decreto.

Estos avalúos se tendrán como avalúos de referencia para los distintos instrumentos de gestión del suelo eventualmente aplicables, de conformidad con las normas nacionales y distritales y particularmente, para efectos de lo dispuesto en el parágrafo 1° del artículo 61 de la ley 388 de 1997 y del cálculo del efecto y la participación en plusvalía, sin perjuicio de que posteriormente se cumplan los procedimientos que de manera específica aplican a este tributo, una vez se determinen de manera concreta las acciones urbanísticas que incrementan el aprovechamiento del suelo en el acto administrativo que corresponda. Para la elaboración de los avalúos de referencia, se tendrán en cuenta las normas urbanísticas vigentes.

ARTÍCULO 6°.- DECLARATORIA DE URGENCIA. De conformidad con lo establecido en el artículo 65 de la Ley 388 de 1997, se declaran las condiciones de urgencia para la utilización de la expropiación por vía administrativa de los terrenos e inmuebles que conforman el área descrita en el artículo 2° del presente Decreto, en aplicación de los motivos de utilidad pública o de interés social que proceden para la expropiación por vía administrativa, de conformidad con el artículo 63 de la misma Ley, y los literales a), b) y c) del artículo 58 de la citada Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 7°.- DERECHO DE PREFERENCIA.- De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 73 de la ley 9ª de 1989 y 71 del Acuerdo Distrital 489 de 2012, se establece el derecho de preferencia de los terrenos y/o inmuebles localizados dentro de la delimitación contenida en el artículo 2° de este Decreto. Metrovivienda adoptará las medidas y acciones necesarias para la aplicación del mencionado instrumento, de conformidad con las normas legales y las necesidades de ejecución del proyecto que aquí se anuncia.

ARTÍCULO 8°.- PUBLICACIÓN. De conformidad con lo previsto en el artículo 1° del Decreto Nacional reglamentario 2729 de 2012, el presente Decreto deberá publicarse en el Registro Distrital.

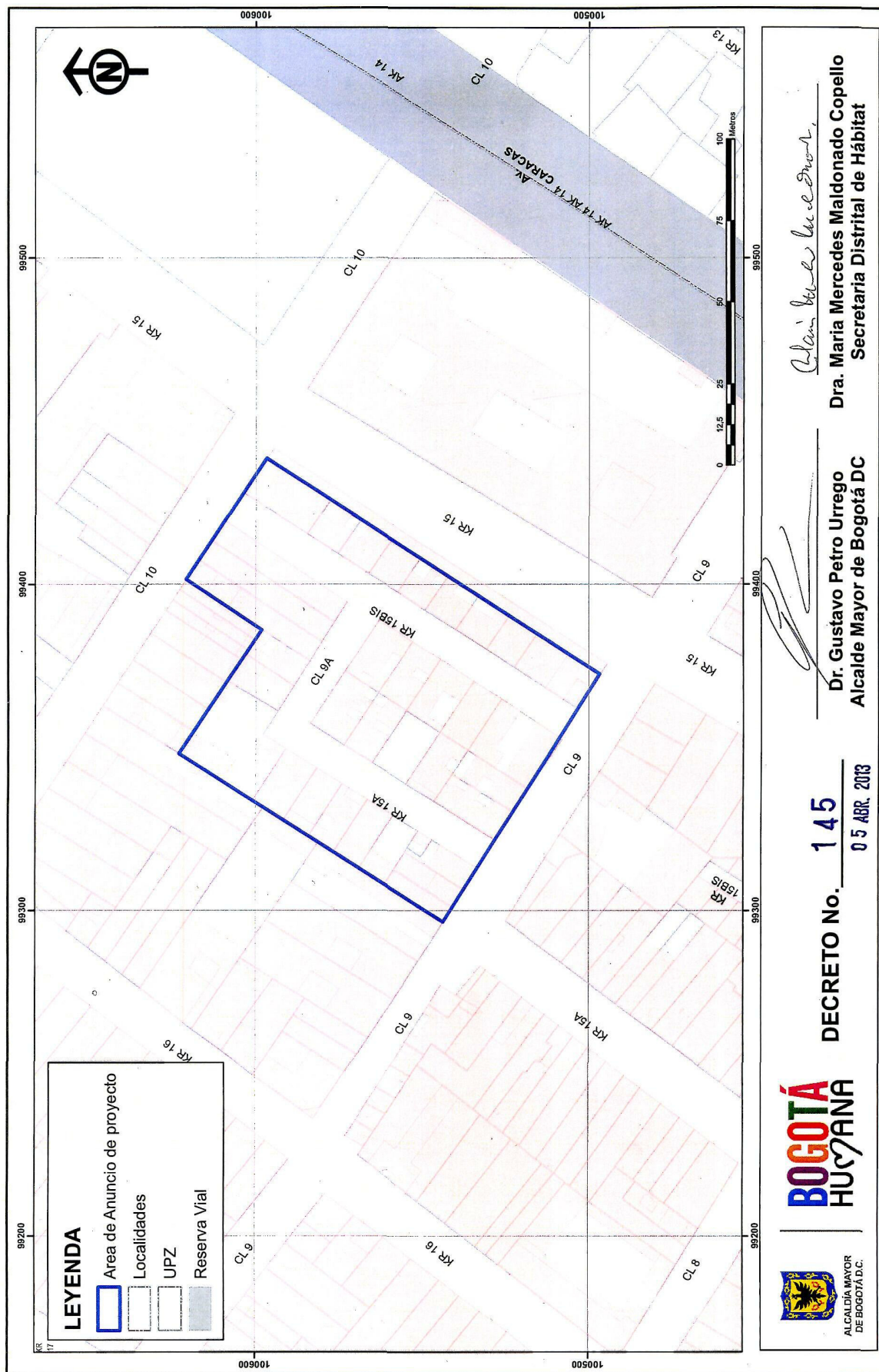
ARTÍCULO 9°.- VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Registro Distrital y deroga las disposiciones que sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los cinco (5) días del mes de abril de dos mil trece (2013).

GUSTAVO PETRO U.
Alcalde Mayor

MARÍA MERCEDES MALDONADO COPELLO
Secretaria Distrital de Hábitat



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ
HUMANANA

DECRETO No. **145**
05 ABR. 2013

[Signature]
Dr. Gustavo Petro Urrego
Alcalde Mayor de Bogotá DC

[Signature]
Dra. Maria Mercedes Maldonado Copello
Secretaria Distrital de Hábitat