RESOLUCIÓN No. (158 de 2021)

"Por medio del cual se anuncia el proyecto denominado "Centro San Bernardo" y se dictan otras disposiciones"

EL GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.

Empresa Industrial y Comercial del Orden Distrital, en uso de sus atribuciones legales y estatutarias, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Distrital 190 de 2004, el Acuerdo Distrital 643 de 2016, el Acuerdo de Junta Directiva 01 de 2016, y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 31 de la Ley 2079 de 2021, dispone que para efectos de decretar la expropiación, se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos, entre otros, a los siguientes fines: "*(…) c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos; (…) l) 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 (…)"*

Que de acuerdo con el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, las empresas industriales y comerciales son competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de los inmuebles requeridos para el cumplimiento de las actividades previstas en el artículo 58 ibídem, siempre y cuando estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de dichas actividades.

Que el Acuerdo Distrital 643 de 2016, "*Por el cual se fusiona Metrovivienda en la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, D.C. - ERU, y se dictan otras disposiciones*", establece que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. es una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, que tiene por objeto principal identificar, promover, gestionar, gerenciar y ejecutar proyectos integrales referidos a la política pública de desarrollo y renovación urbana de Bogotá D.C. y otros lugares distintos al domicilio de la Empresa.

Que el artículo 5 del Acuerdo Distrital 643 ibidem, señala que en desarrollo de su objeto la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., cumplirá entre otras, la función de: *"5. Adquirir por enajenación voluntaria o mediante los mecanismos legales de expropiación judicial o administrativa, los inmuebles que requieren para el cumplimiento*

RESOLUCIÓN No. ( )

"Por medio del cual se anuncia el proyecto denominado "Centro San Bernardo" y se dictan otras disposiciones"

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".

Que, de acuerdo con lo anterior, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., es competente para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de los inmuebles requeridos para la ejecución de las actividades consagradas en los literales c) y l) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 31 de la Ley 2079 de 2021.

Que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, señala el procedimiento de enajenación voluntaria indicando como se calcula el precio de adquisición del inmueble, su forma de pago y la procedencia de la expropiación cuando no se llegue a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria.

Que el parágrafo 1 del artículo 61 ibidem, reglamentado por el capítulo 4 del Decreto 1077 de 2015 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 en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.5.4.1. del Decreto 1077 de 2015, 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 (…) Cuando el presente Capítulo se refiera a anuncio de proyecto se entenderá que se refiere al anuncio de programa, proyecto u obra de utilidad pública o interés social."*

Que el artículo 2.2.5.4.2. del Decreto en mención, establece que *"(…) 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 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 el artículo 2.2.5.4.3 del Decreto 1077 de 2015, determina que en su contenido, el acto administrativo de anuncio de proyecto, tendrá como mínimo: *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; y, 3. Los avalúos 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 avalúos de referencia, la administración deberá ordenar y/o contratar la elaboración de los avalúos de referencia 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 vigente-, determina que

> *"Para dar cumplimiento a lo previsto en el parágrafo 1° 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 geo-económicas homogéneas presentes en la zona del programa, proyecto u obra. Estos avalúos de referencia deberán ser tenidos en cuenta por los peritos avaluadores 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 por su parte el artículo 53 del Decreto Distrital 190 ibídem, establece 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 incorporen meras expectativas en los precios de los inmuebles avaluados".

Que el numeral 7 del artículo 1 del Decreto Distrital 190 de 2004, señala que *"(…) El Distrito Capital desarrollará un marco integral de planeación y gestión urbana destinada a lograr procesos de redistribución de los recursos asociados al desarrollo urbano y en particular para la regulación del mercado del suelo que permita el desarrollo de los objetivos sociales, económicos y de construcción de infraestructura para la satisfacción de las necesidades de la población (…)".*

Que la Política de Hábitat y Seguridad Humana contenida en el artículo 9 del Decreto Distrital 190 ibídem, integra la oferta de viviendas a la oferta de movilidad, espacio público y equipamientos dotacionales de salud, educación, recreación, seguridad, justicia, movilidad local y servicios públicos domiciliarios y busca, entre otros fines:

"(…) 1. Promover un ordenamiento de la vivienda basado en los principios de seguridad humana mediante una eficiente gestión del suelo y aplicación de los instrumentos financieros.

(…) 5. Lograr la equidad entre urbanizadores y constructores, compradores de vivienda y la ciudadanía mediante la distribución de las cargas y beneficios del ordenamiento para reducir el monto de inversión pública destinada al mejoramiento integral de barrios de origen ilegal. (…)".

Que el artículo 159 del Decreto Distrital 190 de 2004, establece que la Política de 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".

Que el citado artículo enmarca como propuestas para lograr la política de Renovación Urbana, la realización de actuaciones públicas en proyectos integrales de renovación, estimulando el capital privado, brindando una normativa sencilla, procesos ágiles, y le otorga la competencia a la Empresa de Renovación Urbana, hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C., de *(...) gestionar, liderar, promover y coordinar esos proyectos"*

Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 305 del Decreto Distrital 190 ibídem, el programa de renovación urbana *"(…) se dirige a la realización de 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."

Que con fundamento en lo anterior, el artículo 306 del Decreto Distrital 190 de 2004 define como actuación paralela para el cumplimiento del objetivo del programa de renovación urbana:

> *"(…) 1. La identificación de las zonas propicias para entrar en el programa de renovación, sin perjuicio de que pueda aplicarse posteriormente a otras zonas que se identifiquen durante la vigencia de este Plan de Ordenamiento Territorial.*
>
> *2. La puesta en marcha de proyectos estratégicos de renovación urbana a través de las normas y la aplicación de los instrumentos de gestión establecidos en este Plan, que permitan agilizar y facilitar el desarrollo de los proyectos. Para esto se localizan las zonas que pueden tener características adecuadas para ser renovadas, tanto por la factibilidad de desarrollar allí los programas de renovación, como por su necesidad frente a las exigencias del Modelo de Ordenamiento Territorial".*

RESOLUCIÓN No. (158 de 2021)

"Por medio del cual se anuncia el proyecto denominado "Centro San Bernardo" y se dictan otras disposiciones"

Que conforme a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, las acciones urbanísticas del Distrito Capital se concretan en diferentes instrumentos de planeación, de gestión y de financiación, así como otros actos administrativos referidos al ordenamiento del territorio del distrito capital, que concretan la función pública del urbanismo.

Que el área de terreno objeto de esta Resolución y que será destinada el desarrollo del proyecto de renovación urbana *"Centro San Bernardo"*, se encuentra comprendida en la Localidad Santa Fe, UPZ n.° 95 Las Cruces, barrio San Bernardo, con las siguientes delimitaciones:

Por el norte	Calle 4ª entre carreras 12 y avenida caracas, calle 3ª entre carreras 10ª y 13
Por el occidente	Avenida caracas entre calles 3a y 4a y carrera 13 entre calles 2a y 3a
Por el sur	Calle 2a entre carreras 10a y 13. Calle 3a entre carrera 12 y avenida caracas.
Por el oriente	Carrera 10a entre calles 2a y 3a. Carrera 12 entre calles 3a y 4a

Que el mencionado proyecto 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.

Que de igual manera, el proyecto busca el reordenamiento de dicho territorio para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido.

Que el área en la cual se localiza el proyecto *"Centro San Bernardo"* se encuentra al interior de la Unidad de Planeamiento Zonal -UPZ 095 - Las Cruces, adoptada mediante el Decreto Distrital 492 de 2007, cuya reglamentación otorga el tratamiento urbanístico de renovación urbana, y para la cual, conforme con el parágrafo 2 del artículo 14 ibidem se determina que *"(…) allí se puedan adelantar proyectos de renovación urbana mediante el instrumento de Plan Parcial (...)"*

Que según el artículo 5 del Decreto Distrital 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*

RESOLUCIÓN No. (158 de 2021)

"Por medio del cual se anuncia el proyecto denominado "Centro San Bernardo" y se dictan otras disposiciones"

Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo", la Operación Estratégica del Centro de Bogotá vincula un conjunto de actuaciones, acciones urbanísticas instrumentos de gestión urbana e intervenciones económicas y sociales, definidas y a desarrollar para consolidar la estrategia de ordenamiento establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Que según el artículo 8 del citado Decreto Distrital 492 de ibídem, son objetivos de la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, entre otros, implementar instrumentos de renovación urbana que permitan suplir las carencias que presenta el Centro y propiciar su reordenamiento y mejor aprovechamiento a través de acciones integrales público – privadas; frenar el deterioro social, económico y físico mediante actuaciones integrales sobre el territorio; consolidar la estructura vial principal y desarrollar acciones para mejorar la accesibilidad y conectividad del Centro; e incrementar la movilidad peatonal promoviendo la construcción de nuevos espacios públicos.

Que de igual manera, el Decreto Distrital 448 de 2014, reglamenta la política de incentivos para la generación de proyectos de renovación urbana que promueven la protección de los propietarios y moradores originales y su vinculación a dichos proyectos.

Que con base en las anteriores consideraciones, la Empresa de Renovación y Desarrollo urbano de Bogotá, D.C., mediante radicado ERU S2021000610 / SDP 1-2021-14233, solicitó las determinantes para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Centro San Bernardo"*.

Que a la anterior solicitud la Secretaría Distrital de Planeación dio respuesta mediante radicado ERU E2021003034 / SDP 2-2021-40152, emitiendo el concepto de determinantes, con base en los pronunciamientos e información técnica de las Empresas de Servicios Públicos, Entidades Distritales y Direcciones al interior de la Secretaría Distrital de Planeación requeridas, según la Coordinación interinstitucional de que trata el artículo 2.2.4.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015 y que inciden en el desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Centro San Bernardo"*.

Que teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, el área de terreno a la que hace referencia la presente resolución cumple con las condiciones legales y técnicas para ser anunciada como proyecto de renovación urbana.

En mérito de lo expuesto,

RESOLUCIÓN No. (158 de 2021 **)**

"Por medio del cual se anuncia el proyecto denominado "Centro San Bernardo" y se dictan otras disposiciones"

RESUELVE:

Artículo 1º.- Anuncio del proyecto. Anunciar a los interesados y a la ciudadanía en general, la puesta en marcha del proyecto denominado *"Centro San Bernardo"*, el cual se localiza en la zona que se delimita preliminarmente en el plano anexo n.° 1 *"Ámbito de aplicación"* de esta resolución, que forma parte integral de la misma. La demarcación que resulta de las coordenadas contenidas en el plano anexo n.° 1, coincide con la delimitación vial del siguiente cuadro:

Por el norte	Calle 4ª entre carreras 12 y avenida caracas, calle 3ª entre carreras 10ª y 13
Por el occidente	Avenida caracas entre calles 3a y 4a y carrera 13 entre calles 2a y 3a
Por el sur	Calle 2a entre carreras 10a y 13. Calle 3a entre carrera 12 y avenida caracas.
Por el oriente	Carrera 10a entre calles 2a y 3a. Carrera 12 entre calles 3a y 4a

Parágrafo. El presente anuncio generará los efectos descritos en el artículo 2.2.5.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen o complementen.

Artículo 2º.- Descripción del proyecto. El proyecto *"Centro San Bernardo"* busca el reordenamiento de dicho territorio mediante 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.

El proyecto buscará generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, el desarrollo de un marco integral de planeación y gestión urbana destinada a lograr procesos de redistribución de los recursos asociados al desarrollo urbano y en particular, la regulación del mercado del suelo que permita el cumplimiento de los objetivos sociales, económicos y de construcción de infraestructura para la satisfacción de las necesidades de la población, promoviendo la integración del mercado inmobiliario mediante acuerdos para la localización de vivienda, equipamientos y de infraestructura de servicios públicos.

Artículo 3º.- Actuaciones para la ejecución del proyecto. El proyecto *"Centro San Bernardo"* será desarrollado mediante la formulación y ejecución de un Plan Parcial de Renovación Urbana de iniciativa de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, con base en las determinantes establecidas por la Secretaría Distrital de Planeación mediante

radicado ERU E2021003034 / SDP 2-2021-40152, que garantice el desarrollo de esquemas mixtos de asociación y permita adoptar los instrumentos gestión y financiación previstos en las normas nacionales y distritales, el aseguramiento de la coordinación intersectorial e interinstitucional de las entidades distritales para la programación y ejecución de las distintas intervenciones públicas, y la promoción de asociaciones o alianzas entre el sector público y privado, en un marco del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios definido en la Ley 388 de 1997, con miras al diseño, formulación técnica, jurídica y financiera e implementación de las obras públicas y privadas que sean necesarias.

Artículo 4º.- Avalúos de referencia. 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 Distrital 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 anuncio.

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital establecerá el precio por metro cuadrado del suelo, para las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, que resulten del estudio de valores de la zona donde se adelantará proyecto, con arreglo a las condiciones físicas, jurídicas, económicas, de mercado inmobiliario y en especial con la normativa vigente al momento del anuncio del proyecto. De igual manera, se deberá dar aplicación a las condiciones establecidas en el artículo 2.2.5.4.5. del Decreto Nacional 1077 de 2015.

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 descontar el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, de que trata el parágrafo 1º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 2.2.5.4.2 y 2.2.5.4.5 del Decreto 1077 de 2015, 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.

Artículo 5º.- Ejecución del proyecto. El anuncio del proyecto contenido en esta Resolución no obliga a la Empresa de Renovación Urbana a la adquisición de la totalidad de los predios, considerando que tal actuación depende de las actuaciones concretas que

RESOLUCIÓN No. (158 de 2021)

"Por medio del cual se anuncia el proyecto denominado "Centro San Bernardo" y se dictan otras disposiciones"

se desarrollen para la ejecución del proyecto, conforme con lo establecido en el artículo 3 de este acto administrativo.

Artículo 6º.- Cartografía Oficial. Comunicar la expedición de este acto administrativo a la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), para que adelante las anotaciones a que haya lugar en la cartografía oficial de las zonas que corresponden con el ámbito del presente anuncio.

Artículo 7º.- Publicidad. Publíquese el presente acto administrativo en el Registro Distrital de conformidad con el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 15 de la Ley 2080 de 2021, por remisión del artículo 2.2.5.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Artículo 8º.- Recursos. Contra el presente acto administrativo no proceden recursos de conformidad con el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011, por remisión del Parágrafo 3º del artículo 2.2.5.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Artículo 9º.- Vigencia. La presente resolución rige a partir del día siguiente de su publicación en el Registro Distrital.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los 13 de septiembre de 2021

JUAN GUILLERMO JIMENEZ GOMEZ
Gerente General
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Elaboró:	Israel Mauricio Llache Olaya	Abogado Contratista	Subgerencia de Gestión Urbana	
Revisó:	Wbeimar Hernández	Abogado Contratista	Subgerencia Jurídica	
	Mónica María Cespedes Avila	Gestor Senior 3	Subgerencia de Gestión Urbana	
	David Alejandro Díaz Guerrero	Subgerente Jurídico	Subgerencia Jurídica	
	Giovanna V Spera Velásquez	Subgerente	Subgerencia de Gestión Urbana	
Los(as) arriba firmantes, declaramos que hemos revisado el presente documento y lo presentamos para su respectiva firma.				