

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
DECRETO 266 DE 2003
(Agosto 28)

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.,

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las que le confieren los artículos 35, 38, numerales 3º y 4º Y 53 del Decreto-Ley 1421 de 1993 y la ley 388 de 1997

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con el inciso 4º del artículo 322 de la Constitución Política: "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".

2. Que la Constitución Política en su artículo 82 determina que "... las entidades públicas participarán en la plusvalía que genera su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común".

3. Que la ley 388 de 1997, conocida como Ley de Desarrollo Territorial, contempla dentro de sus objetivos " facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política" (Artículo 1º, n.5) y que, en su artículo 3º establece que "el ordenamiento del territorio constituye una función pública" que tiene como fines el acceso a las vías públicas y demás espacios públicos, el disfrutar de los servicios domiciliarios básicos y el mejoramiento de la calidad de vida, entre otros.

4. Que para el desarrollo armónico, equilibrado y coordinado de Actuaciones Urbanas de gran impacto, la ley 388 de 1997 en sus artículos 113 y 114 prevé que es indispensable la implementación de actuaciones urbanas integrales, con el fin de garantizar una mejor utilización del suelo, a través de la utilización de instrumentos de gestión urbana del suelo y de la participación coordinada y concertada del sector público y privado.

5. Que en el caso de las adquisiciones públicas de tierra a través de adquisición voluntaria o expropiación, la ley 388 de 1997 contempla un mecanismo expedito y directo para asegurar la mencionada participación en plusvalías, consistente en la posibilidad de descontar del valor comercial de los inmuebles que eventualmente se adquieran por parte de las entidades públicas, el mayor valor generado por anuncio del proyecto y obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, de conformidad con el parágrafo 1º del artículo 61º de la ley 388 de 1997.

6. Que el Decreto 619 de 2000 expedido por el Gobierno Distrital, adopta el Plan de Ordenamiento Territorial y establece diversos objetivos, dentro de los que se destacan:

a) El ambiental, que persigue "Promover un modelo territorial sostenible y el mejor aprovechamiento y manejo adecuado de los recursos naturales..." (artículo 1º numeral 2);

b) el objetivo rural, que busca "fortalecer el territorio rural e integrarlo de manera funcional al Distrito Capital y a la región..." (artículo 1º, numeral 3)"; c) El social, que se

orienta a "promover la equidad territorial para garantizar la oferta de bienes y servicios urbanos a todos los ciudadanos..." dando vida a políticas de largo plazo como: " Priorizar la inversión pública en la atención de necesidades de las zonas que alberguen los grupos más vulnerables" y " Generar suelo apto para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Prioritaria, conducentes a disminuir el mercado informal" (Artículo 1º, numeral 5, literales b) y c).

7. Que dentro de las políticas sobre Programas, Actuaciones y Operaciones Urbanísticas se contempla la de Expansión Urbana en el artículo 112 del POT que apunta al crecimiento organizado del componente urbano y para lograr este propósito propone: "1. Promover el desarrollo de grandes proyectos urbanísticos integrales que contengan los elementos de infraestructura urbana y equipamientos colectivos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial. 2. Reglamentar el desarrollo de las zonas de expansión exclusivamente a través de planes parciales. 3. Adoptar normas que permitan el desarrollo progresivo de proyectos urbanísticos que contemplen programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria siempre y cuando quede reservada la totalidad del espacio público necesario para su dotación posterior".

8. Que dentro de las previsiones del POT con respecto a los suelos clasificados como de expansión urbana se encuentra el desarrollo de las zonas de periferia en la Ciudad Norte y Ciudad Sur mediante procesos integrales que permitan el desarrollo de las estructuras básicas y la prestación de los servicios públicos domiciliarios a la población que allí se asiente, generando la creación de espacio público y los equipamientos necesarios para la utilización de la comunidad (Decreto 619, artículo 62, numeral 1, literal c).

9. Que según los artículos 126 a 128 del POT la Pieza Urbana Ciudad Sur tiene como características: estar ubicada estratégicamente, por ser borde urbano y, a la vez, punto de relación con los llanos orientales; tener suelo potencialmente apto para iniciar proyectos de expansión con énfasis en vivienda de interés social e interés prioritario.

10. Que el artículo 127 del POT establece dentro de los objetivos de ordenamiento para la pieza sur " Impulsar nuevas formas de producción de vivienda formal que permitan el aprovechamiento del suelo disponible en la zona, la reducción de los impactos ambientales y el mejoramiento general de las condiciones de calidad de vida de la población, que reduzca la dinámica de expansión por urbanización informal".

11. Que el artículo 128 del POT define para la pieza sur, como **Operación Estructurante**, la "**Operación Nuevo Usme**" mediante la cual "se incentivará el desarrollo racional de las áreas sin urbanizar en el sector de **Usme**, a partir del cual se promoverá la oferta de vivienda de interés social e interés prioritario.

12. Que el Alcalde Mayor de Bogotá, D.C., adoptó el Plan de Desarrollo "Bogotá para Vivir todos del mismo lado" por medio del Decreto 440 de 2001 y dentro de la Estrategia de Productividad se contempla el Programa "Bogotá crece con razón", que tiene como objetivo específico "Generar y renovar suelos urbanos para facilitar una oferta inmobiliaria que permita absorber oportunamente las presiones del crecimiento poblacional y los objetivos de transformación de la ciudad. Para desalentar la urbanización informal, este programa dará énfasis a la promoción de viviendas accesibles a familias con ingresos inferiores a dos (2) salarios mínimos legales" (artículo 15, literal c.1). El Decreto 440 de 2001 define como prioridad, en su artículo

26: "La incorporación de nuevas áreas urbanas se hará bajo los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial y de acuerdo con la capacidad de carga del territorio".

13. Que el sector de **Usme** presenta condiciones propicias para el desarrollo urbanístico integral y está contemplado dentro de los Objetivos de Ordenamiento de la Ciudad Sur que, en el artículo 128 del POT se encuentra dentro de las Operaciones Estructurantes y Proyectos previstos. Así el numeral 3 del mencionado artículo se dedica a la "**Operación Nuevo Usme**" y el numeral 4 a la "**Operación Puerta del Llano**".

14. Que la Administración Distrital considera que en el sector de **Usme**, como parte de la Pieza Ciudad Sur, existen una serie de condiciones favorables que permiten desarrollar un proyecto de gran impacto social, y que para alcanzar este propósito se requiere la actuación concertada de las distintas entidades distritales en la aplicación de los instrumentos de las leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997. El anuncio del proyecto previsto en el parágrafo del artículo 61º de esta última ley se asume como el primer paso para lograr este objetivo, en tanto posibilita una distribución social de los incrementos en los precios de la tierra derivados de las acciones estatales en armonía con la Constitución Política y la Ley, en aquellos casos en que sea necesario recurrir a los mecanismos de adquisición pública de tierras por motivos de utilidad pública e interés social.

DECRETA

ARTICULO PRIMERO.- Anunciar la puesta en marcha del Proyecto Urbanístico Integral o Macro-Proyecto que se identificará como "Nuevo **Usme**" y que estará comprendido por las Operaciones Estructurantes "Nuevo **Usme**" y "Puerta al Llano" contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.

Como consecuencia de la decisión adoptada por medio de este Decreto se ordena realizar el anuncio que aquí se determina mediante la publicación oficial del Presente Decreto en el Registro Distrital, para efectos de lo establecido en el parágrafo 1º del artículo 61 de la ley 388 de 1997 y publicarlo en un diario de amplia circulación en el Distrito Capital y de esta forma establecer mecanismos de acceso generalizado de la ciudadanía a la información sobre los avalúos de referencia de los terrenos, una vez éstos se realicen.

PARÁGRAFO: Este anuncio se efectúa atendiendo al carácter de Proyecto Urbanístico Integral de la **Operación Nuevo Usme** y surte los efectos del Anuncio del Proyecto establecido en el artículo 493 del Decreto 619 de 2000.

ARTICULO SEGUNDO.- El Proyecto Urbanístico Integral Nuevo **Usme** consiste en el conjunto de acciones que serán desarrolladas de manera coordinada entre las distintas entidades distritales, dirigidas a ejecutar una **operación** urbana de gran escala que tiene por objetivos centrales programar el desarrollo en usos urbanos del suelo actualmente clasificado como de expansión urbana en la localidad de **Usme** y del suelo urbano con tratamiento de desarrollo, así como orientar y consolidar el sistema de áreas protegidas y las áreas rurales, incorporando la aplicación coordinada de los distintos instrumentos de gestión del suelo previstos en la ley 388 de 1997. Estas acciones darán prioridad a la generación de suelo urbanizado como elemento básico para garantizar el acceso a la vivienda de los habitantes de la ciudad que no son atendidos por el sector formal, como estrategia para enfrentar la urbanización ilegal y dar cumplimiento a los objetivos de la política habitacional del Distrito Capital, en el

marco de la generación de espacios urbanos de calidad que generen condiciones sostenibles de habitabilidad como base para la construcción de convivencia y cohesión social. También se otorgará prioridad al cumplimiento de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial dirigido a crear efectivamente legitimadas y consolidadas y que asegure el cumplimiento de las decisiones de ordenamiento en materia de expansión de la ciudad.

El Proyecto será desarrollado por las entidades descentralizadas con la coordinación del Departamento Administrativo de Planeación Distrital y estará conformado por las siguientes acciones y actuaciones urbanísticas, proyectos y obras, que serán desarrolladas de manera articulada y concertada entre las distintas entidades públicas distritales:

1º. El diseño y la ejecución de los sistemas viales y de transporte que posibiliten el desarrollo de usos urbanos de los terrenos actualmente clasificados como de expansión urbana o que tengan el tratamiento de desarrollo en suelo urbano, garantizando en el corto, mediano y largo plazo la accesibilidad y conectividad de los habitantes actuales y futuros del área objeto del Proyecto.

2º. El diseño y ejecución de los sistemas de provisión de acueducto y alcantarillado que aseguren de manera definitiva el soporte de usos urbanos en la intensidad prevista en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, en los terrenos actualmente clasificados como de expansión urbana o que tengan asignado el tratamiento de desarrollo en suelo urbano.

3º. La localización y ejecución de las obras necesarias para la construcción de los equipamientos educativos, sociales y comunitarios y las áreas verdes y recreativas de escala metropolitana o urbana.

4º. El desarrollo de programas de vivienda de interés social y prioritaria o de generación de suelo urbanizado

5º. La definición de las áreas específicas para el desarrollo de planes parciales como escala intermedia de planeación, la delimitación de unidades de actuación urbanística, la programación temporal del desarrollo de estas unidades a través de planes parciales y la configuración y la ejecución efectiva de dichos planes y unidades de actuación urbanística.

6º. Las actuaciones dirigidas a la consolidación del sistema de áreas protegidas de la zona objeto del Proyecto Urbanístico Integral, así como de las zonas y modos de vida rurales.

ARTICULO TERCERO.- La zona en la cual se adelantará el proyecto urbanístico integral que aquí se anuncia se delimita en el Plano Anexo que hace parte integrante del presente Decreto.

ARTICULO CUARTO.- Los representantes legales de las respectivas entidades del Distrito Capital, descentralizadas o no, tendrán la responsabilidad de observar que se dé estricto cumplimiento a lo previsto en el parágrafo 1º del artículo 61º de la ley 388 de 1997 en el sentido de evitar que en los avalúos que se realicen para la adquisición de tierras por parte de las entidades distritales se incorporen mayores valores generados por el proyecto urbanístico integral que aquí se anuncia y por el conjunto de obras públicas, proyectos y actuaciones que lo constituyen.

Solo serán reconocidos aquellos incrementos en el valor de los terrenos resultantes de la acción o inversión directa del respectivo propietario, debidamente demostradas, o de aquellos que el propietario demuestre que no se derivan del Proyecto Urbanístico que aquí se anuncia.

ARTICULO QUINTO.- Este mecanismo indirecto de participación del Distrito en plusvalías derivadas de su acción urbanística se aplicará sin perjuicio de la puesta en práctica de otros instrumentos como los previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial o en la ley 388 de 1997 en los artículos 73 y siguientes. El mecanismo aquí previsto se contempla exclusivamente para la adquisición de suelo por parte de entidades públicas. En el caso en que el propietario demuestre haber pagado contribución de valorización o participación en plusvalías por la realización de las obras o por efecto de las actuaciones urbanísticas que configuran el Proyecto Urbanístico Integral "Nuevo **Usme**" que aquí se anuncia, no se aplicará el descuento en el precio de adquisición de los terrenos de que trata el artículo 61 parágrafo 1 de la ley 388 de 1997.

ARTICULO SEXTO.- El Departamento Administrativo de Planeación Distrital se encargará de ordenar, dentro de los cinco días siguientes a la expedición del presente decreto, la práctica de avalúos en puntos muestrales, representativos de las distintas situaciones de los terrenos que hacen parte del Proyecto Urbanístico Integral que aquí se anuncia, tomando como base las zonas geo-económicas homogéneas definidas por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, así como las metodologías que este Departamento utilice para la definición de puntos muestrales.

ARTICULO SEPTIMO.- El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra y en el Registro Distrital y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Bogotá, D.C., a los 28 días del mes de Agosto de 2003.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

ANTANAS MOCKUS SIVICKAS

Alcalde Mayor de Bogotá

CARMENZA SALDIAS BARRENECHE

Departamento Administrativo de Planeación Distrital

Directora