

DECRETO No. 0007

**"Por medio del cual se anuncia la puesta en marcha del proyecto de Renovación urbana del barrio Comunero denominado Proyecto de Renovación Urbana "CIUDADELA SANTO TOMAS" en la ciudad de Bucaramanga".**

**EL ALCALDE MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**

En ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 91 de la ley 136 de 1994, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997

**CONSIDERANDO:**

Que el numeral 5 del artículo 1° de la Ley 388 de 1997, señala como objetivo de esa disposición "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 con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política".

Que el Artículo 3° de la misma Ley 388 de 1997 establece que "El ordenamiento del territorio constituye una función pública" que tiene entre otros fines: "1) Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios; 2) Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible; 3) 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 el artículo 216, numeral segundo, literal A del Capítulo 3: Tratamiento de Renovación Urbana, del Acuerdo Municipal 011 de 2014 que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, establece el tratamiento de renovación urbana modalidad de reactivación aplicable a sectores en los cuales se promueve el cambio de las estructuras en el interior de los predios con el fin de propiciar la densificación de las zonas en que se ubican y un mejoramiento progresivo del espacio público, conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público, promoviendo la cualificación del sistema de espacio público en coherencia con la intensidad del uso del suelo, y estimulando la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada. Además determina en su literal a la modalidad de reactivación tipo 1 como aquella aplica en aquellas zonas cuya renovación puede hacerse por manzanas y/o frentes de manzana mediante proyecto urbanístico general y licencias de construcción sin que se requiera adelantar el trámite de plan parcial.

De conformidad con lo anterior, la Administración Municipal ha decidido adelantar un proyecto de Renovación Urbana en el sector Barrio Comunero dado su estado de deterioro físico y social con el fin de generar el mejoramiento y recualificación del sector, y la calificación como suelo de renovación urbana que otorgó el POT a esa zona.

Que mediante este acto administrativo se anuncia el Proyecto de Renovación Urbana denominado "CIUDADELA SANTO TOMAS" que adelantará el INVISBU como entidad encargada de la renovación urbana en el Municipio de Bucaramanga de conformidad con el Acuerdo 048 de 1995 y sus estatutos.

*[Firma manuscrita]*  
MA



0007

Que en mérito de lo expuesto,

**DECRETA:**

**ARTÍCULO 1º. ANUNCIO DE PROYECTO.** Se anuncia a los interesados y a la ciudadanía en general, la puesta en marcha del Proyecto de Renovación Urbana denominado "CIUDADELA SANTO TOMAS" ubicado en los barrios Chapinero y Comunero, comprendido entre la calle 4 a la calle 9 y la carrera 15 a la carrera 19, para un total de trece (13) manzanas, identificadas con los siguientes números catastrales: MANZANA 1:01-06-0114; MANZANA 2: 01-06-0108; MANZANA 3: 01-06-0106; MANZANA 4: 01-06-0115; MANZANA 5: 01-06-0109; MANZANA 6: 01-06-0094; MANZANA 7: 01-06-116; MANZANA 8: 01-06-0296; MANZANA 9: 01-06-0110; MANZANA 10: 01-06-0095; MANZANA 11:01-06-0117; MANZANA 12:01-06-0111 y MANZANA 13: 01-06-0112.

Para efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 61 de la ley 388 de 1997; y con el fin de que la ciudadanía tenga acceso a la información sobre los avalúos de referencia de los predios que se ordena realizar en el presente acto administrativo, se establece la obligación de notificar este anuncio así como los avalúos de referencia una vez se realicen en los términos del artículo 65 del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.

**ARTÍCULO 2º. ÁMBITO DE APLICACIÓN.** Las zonas en las cuales se adelantará el proyecto de renovación urbana que aquí se anuncia se delimita en el anexo denominado Plano 1, que hace parte integral del presente Decreto, y tiene efecto sobre todos los predios al interior del proyecto.

**ARTÍCULO 3º. DEFINICIÓN DEL PROYECTO.** Para efecto de este anuncio, se entiende como Proyecto de Renovación Urbana "Ciudadela Santo Tomas" la renovación del sector a partir de la incorporación de normas urbanísticas mediante acciones integrales para la rehabilitación o transformación del espacio público y/o las construcciones para aprovechar su potencial, permitiendo una mayor densificación que garantice una coherencia entre la intensidad del uso del suelo y el sistema de espacio público y estimulando la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada, potencializando la inversión privada, la recualificación del sector y la realización de obras que mejoren su estructura urbana.

**ARTÍCULO 4º. AVALÚOS DE REFERENCIA.** Con el fin de determinar el valor comercial de los terrenos antes del anuncio del proyecto, el cual servirá de base para identificar los incrementos en los precios del suelo generados por el respectivo anuncio, el INVISBU dispuso la práctica de avalúos en puntos muestrales, representativos de las distintas situaciones de los terrenos que forman parte del Proyecto de Renovación Urbana que aquí se anuncia; elaborando avalúos de referencia del suelo por zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas.

Los avalúos de referencia mantendrán su vigencia desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decida sobre su revisión o impugnación, hasta que se realicen la totalidad de las adquisiciones que hagan parte del proyecto, programa u obra que constituye el motivo de utilidad pública.

Los valores comerciales que arrojen los avalúos de referencia serán ajustados aplicando el Índice de Precios al Consumidor -IPC-, a la fecha de la oferta de compra de que tratan el numeral 2 del artículo 5 del decreto 2729 de 27 de diciembre de 2012 y considerando la nueva realidad de los sectores involucrados, a la luz de la dinámica del mercado y las condiciones físicas y económicas existentes. Los avalúos de referencia no sustituyen la obligación de elaborar los avalúos para definir el precio de adquisición, en los términos del artículo 4 de del decreto 2729 del 27 de diciembre de 2012.

*Handwritten signature and initials*

Los avalúos de que trata este artículo tienen efectos sobre todos los predios al interior del Proyecto de Renovación Urbana denominado "Ciudadela Santo Tomás, antes Parque Comunero" delimitado en el plano Anexo No. 1, que hacen parte integral del presente Decreto.






**ARTÍCULO 5º. - VIGENCIA Y DEROGATORIAS.** El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dado en Bucaramanga a los 22 ENE 2015



**LUIS FRANCISCO BOHORQUEZ**  
Alcalde Municipal

Vo.Bo. SILVIA JOHANNA CAMARGO GUTIERREZ. Directora. INVISBU   
Vo.Bo. MAURICIO MEJIA ABELLO. Secretario de Planeación Municipal de Bucaramanga   
Revisó Aspectos Jurídicos. ANA ROSA ARIAS FLOREZ. Jefe Oficina Asesora Jurídica. INVISBU   
Revisó Aspectos Técnicos. CESAR AUGUSTO CORDERO CACERES. Subdirector Técnico INVISBU   
Revisó Aspectos Jurídicos. CARMEN CECILIA SIMIJACA AGUDELO.- Secretaria Jurídica Alcaldía de Bucaramanga.   
Revisó Aspectos Jurídicos. ROSA MARIA VILLAMIZAR.- Secretaria Jurídica Alcaldía de Bucaramanga. 