

0408

RESOLUCIÓN No. DEL
27 DIC 2023

“Por medio de la cual se realiza el anuncio del proyecto de renovación urbana denominado “Operación Urbana Estratégica San Rafael” en el Municipio de Bucaramanga y se dictan otras disposiciones”.

EL ALCALDE MUNICIPAL DE BUCARAMANGA Y EL DIRECTOR DEL INSTITUTO DE
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA - INVISBU

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, la Ley 388 de 1997, el artículo 2.2.5.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo 048 de 1995 del Concejo Municipal de Bucaramanga y,

CONSIDERANDO:

1. Que el artículo 58 de la Constitución Política contempla que **“(…) 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 (…)**. (Negrilla y subrayado fuera del texto).
2. Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 declara como motivo de utilidad pública o interés social para efectos de decretar la expropiación, la adquisición de inmuebles para destinarlos, entre otros fines, a la **“(…) c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos(…)”**.
3. Que el artículo 2 del Decreto Nacional 2729 de 2012, que reglamenta el párrafo 1º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, establece que: **“De conformidad con lo dispuesto en el párrafo 1º 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”** (Negrilla y subrayado fuera del texto).
4. Que los Capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997 modificatoria de la Ley 9 de 1989, regulan el procedimiento de la adquisición de inmuebles por enajenación voluntario y/o expropiación administrativa prevista en el artículo 58 de la Constitución Política.



5. Que el artículo 2.2.5.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 establece: "Anuncio de proyectos, programas u obras que constituyan motivos de utilidad pública o interés social. **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." (Negrilla y subrayado fuera del texto).
6. Que el artículo 2.2.5.4.3 del mencionado Decreto Nacional 1077 de 2015 indica el contenido del acto administrativo mediante el cual se efectúe el anuncio de un proyecto así: "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 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. (...)"
7. Que el artículo 452 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014 "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 - 2027", dispone:

"Instrumentos de Planeamiento Urbanístico. Son instrumentos de planeamiento urbanístico todas las acciones administrativas que contengan decisiones referidas al ordenamiento territorial del municipio de Bucaramanga. La normatividad urbanística del Municipio de Bucaramanga se da en dos etapas sucesivas a saber: el Plan de Ordenamiento Territorial establece las normas urbanísticas generales aplicables al suelo urbano y al suelo de expansión urbana, mediante la delimitación y reglamentación de las áreas de actividad y de los tratamientos urbanísticos y **las normas urbanísticas específicas aplicables a los diferentes sectores de la ciudad se precisarán mediante:**

5. Los demás decretos expedidos por el alcalde municipal mediante los cuales se aprueben y desarrollen entre otros, las actuaciones urbanas integrales, los macroproyectos urbanos, **las operaciones urbanas estratégicas** y los estudios de planificación general y estructuración zonal. (...)" (Negrilla y subrayado fuera del texto)
8. Que el artículo 461 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, indica que: "Las Operaciones Urbanas Estratégicas **están conformadas por el conjunto de actuaciones y proyectos articulados que se desarrollarán en zonas estratégicas para el desarrollo y el ordenamiento de la ciudad,** con el fin de producir transformaciones positivas y consolidar el modelo de Ordenamiento Territorial consignado en el presente plan. **Estas operaciones agrupan, articulan y programan distintos proyectos públicos, privados y/o de iniciativa mixta, teniendo la posibilidad de complementarlos y articularlos con las decisiones de planificación urbana,** de forma tal que propicien la transformación de las zonas donde se desarrollan." (Negrilla y subrayado fuera del texto).
9. Que el artículo 464 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, establece que: "Con el objeto de dar prioridad a los proyectos y demás actuaciones complementarias, se definen once (11) operaciones urbanas estratégicas, cuyos objetivos de ordenamiento específico, se



Aldía de Bucaramanga

0408

GOBERNAR ES HACER

establecen en función de la consolidación del ordenamiento municipal definido en el plan de ordenamiento territorial y de su aporte al fortalecimiento del equilibrio metropolitano.

Concebidas en función de su localización, sus condiciones urbanísticas, su relación con el sistema de transporte masivo y el rol estratégico de cumplen en el contexto municipal y metropolitano, las operaciones urbanas estratégicas y sus objetivos y componentes son los siguientes:"

2 San Rafael	<p>Integrar este sector a la nueva dinámica urbana que pueda derivarse de la operación del Sistema Integrado de Transporte Masivo, reconociendo su dimensión y la condición expectante de las actividades que allí se desarrollan</p> <p>Fortalecer la oferta de actividades económicas y centros de empleo y de equipamientos, con un manejo adecuado de la accesibilidad y la movilidad (especialmente al occidente, donde las condiciones geográficas determinan una estructura urbana compleja)</p>	<p>a) Rediseño de perfiles viales entre otras para las calles 3ª y 5ª considerando la movilidad peatonal que desde los paraderos se genere hacia y desde las áreas de vivienda y equipamientos</p> <p>b) Planificación y realización de procesos de renovación urbana que permitan generar nuevos espacios públicos y equipamientos así como la creación de espacios privados de calidad</p> <p>c) Adelantar acciones prioritarias de espacio público y de promoción y cualificación de equipamientos en la zona como respuesta a la necesidad imperiosa de garantizar acceso y disfrute de éstos por parte de la comunidad asentada en la zona y una articulación pronta con el SITM</p> <p>d) Promover el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social con altas calidades espaciales y constructivas</p>
--------------	---	--

10. Que de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, se adoptó la operación urbana estratégica de "San Rafael", mediante el Decreto Municipal No. 0223 del 22 de diciembre del 2022 "Por medio del cual se adopta la operación urbana estratégica denominada "San Rafael". La cual establece en su artículo 1º que:

"Adóptese la Operación Urbana Estratégica denominada "SAN RAFAEL para el Municipio de Bucaramanga, formulada por el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga - INVISBU en cumplimiento de la meta consignada en el Acuerdo Municipal de Bucaramanga No. 013 del 10 de junio de 2020.

Operación Urbana Estratégica denominada "San Rafael", en adelante OUE "San Rafael", que define y precisa las condiciones de ordenamiento de las infraestructuras, el sistema general del espacio público, equipamientos colectivos, componente social, estructura ecológica principal y determinantes ambientales de su ámbito de aplicación; y que está conformada por el conjunto de proyectos, acciones y metas articuladas que se proponen en dicha zona estratégica para el desarrollo y el ordenamiento de la ciudad, con el fin de producir transformaciones positivas y consolidar el modelo de Ordenamiento Territorial consignado en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, y aportar al fortalecimiento del equilibrio metropolitano".

11. Que artículo 2 del Decreto Municipal No. 0223 del 22 de diciembre del 2022 "Por medio del cual se adopta la operación urbana estratégica denominada "San Rafael". Establece la delimitación del polígono sobre el cual se desarrollará el proyecto en los siguientes términos:

"Las disposiciones previstas en el presente Acto Administrativo aplican en el área aquí delimitada para la Operación Urbana Estratégica "San Rafael", localizada en la Comuna 3- San Francisco, con un área aproximada total de 17 Has 8.228,38 mt2 y delimitado de la siguiente manera:

Cuadro N° 1. Delimitación y Linderos OUE San Rafael

POR EL NORTE:	Con la Calle 2, Partiendo del punto P1 de coordenadas (N: 4985129,33 - E: 2347145,31) en sentido Noreste en línea quebrada de 138,40 mt, hasta el punto P2 de coordenadas (N: 4985263,54 - E: 2347179,10).
---------------	--



	<p>Con la Carrera 15, Partiendo del punto P2 de coordenadas (N: 4985263,54 - E: 2347179,10) en sentido Sureste en línea quebrada de 75,46 mt, hasta el punto P3 de coordenadas (N: 4985279,80 - E: 2347105,42).</p> <p>Con la Calle 3, Partiendo del punto P3 de coordenadas (N: 4985279,80 - E: 2347105,42) en sentido Noreste en línea quebrada de 193,42 mt, hasta el punto P4 de coordenadas (N: 4985501,85 - E: 2347130,34).</p> <p>Con la Peatonal, Partiendo del punto P4 de coordenadas (N: 4985501,85 - E: 2347130,34) en sentido Sureste en línea quebrada de 138,61 mt, hasta el punto P5 de coordenadas (N: 4985601,13 - E: 2347101,64).</p>
POR EL ESTE:	<p>Con la Carrera 17, Partiendo del punto P5 de coordenadas (N: 4985601,13 - E: 2347101,64) en sentido Sureste en línea quebrada de 291,26 mt, hasta punto P6 de coordenadas (N: 4985654,61 - E: 2346815,34).</p> <p>Con la Calle 7, Partiendo del punto P6 de coordenadas (N: 4985654,61 - E: 2346815,34) en sentido Suroeste en línea quebrada de 83,78 mt, hasta punto P7 de coordenadas (N: 4985573,42 - E: 2346794,68).</p> <p>Con la Carrera 16, Partiendo del punto P7 de coordenadas (N: 4985573,42 - E: 2346794,68) en sentido Sureste en línea quebrada de 186,87 mt, hasta punto P8 de coordenadas (N: 4985606,77 - E: 2346610,81).</p>
POR EL SUR:	<p>Con la Calle 9, Partiendo del punto P8 de coordenadas (N: 4985606,77 - E: 2346610,81) en sentido Suroeste en línea quebrada de 139,14 mt, hasta el punto P9 de coordenadas (N: 4985470,72 - E: 2346582,69).</p>
POR EL OESTE:	<p>Con la Carrera 15, Partiendo del punto P9 de coordenadas (N: 4985470,72 - E: 2346582,69) en sentido Noroeste en línea quebrada de 160,83 mt, hasta el punto P10 de coordenadas (N: 4985403,81 - E: 2346728,92).</p> <p>Con la Calle 7, Partiendo del punto P10 de coordenadas (N: 4985403,81 - E: 2346728,92) en sentido Suroeste en línea quebrada de 94,33 mt, hasta el punto P11 de coordenadas (N: 4985318,59 - E: 2346688,47).</p> <p>Con la Carrera 13, Partiendo del punto P11 de coordenadas (N: 4985318,59 - E: 2346688,47) en sentido Noroeste en línea quebrada de 218,19 mt, hasta el punto P12 de coordenadas (N: 4985234,11 - E: 2346889,37).</p> <p>Con la Calle 4, Partiendo del punto P12 de coordenadas (N: 4985234,11 - E: 2346889,37) en sentido Noreste en línea quebrada de 56,46 mt, hasta el punto P13 de coordenadas (N: 4985285,91 - E: 2346911,84).</p> <p>Con la Carrera 14, Partiendo del punto P13 de coordenadas (N: 4985285,91 - E: 2346911,84) en sentido Noreste en línea quebrada de 272,97 mt, hasta el punto P1 de coordenadas (N: 4985129,33 - E: 2347145,31).</p>

Figura 01. Delimitación de la Operación Urbana Estratégica "San Rafael"



OPERACIÓN URBANA ESTRATÉGICA SAN RAFAEL			
AREA = 178.228,38 m2			
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	AREA (m2)	%
MAZANAS	25	117918,13	66,16
PREDIOS	380	60.310,25	33,84
COMPONENTE VIAL			

DESCRIPCIÓN DE LINDEROS						
POLIGONO DE INTERVENCIÓN OUE SAN RAFAEL - AREA 17 Has 8.228,38 mt ²						
LINDERO	PUNTO INICIAL	PUNTO FINAL	DISTANCIA	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
1	P1 X: 2347145,31 m.E. Y: 4985129,33 m.N.	P2 X: 2347179,10 m.E. Y: 4985263,54 m.N.	138,40 mt	NORESTE	CALLE 2	LINEA QUEBRADA
2	P2 X: 2347179,10 m.E. Y: 4985263,54 m.N.	P3 X: 2347105,42 m.E. Y: 4985279,80 m.N.	75,46 mt	SURESTE	CARRERA 15	LINEA QUEBRADA
3	P3 X: 2347105,42 m.E. Y: 4985279,80 m.N.	P4 X: 2347130,34 m.E. Y: 4985501,85 m.N.	193,42 mt	NORESTE	CALLE 3	LINEA QUEBRADA
4	P4 X: 2347130,34 m.E. Y: 4985501,85 m.N.	P5 X: 2347101,64 m.E. Y: 4985601,13 m.N.	138,61 mt	SURESTE	PEATONAL	LINEA QUEBRADA
5	P5 X: 2347101,64 m.E. Y: 4985601,13 m.N.	P6 X: 2346815,34 m.E. Y: 4985654,61 m.N.	291,26 mt	SURESTE	CARRERA 17	LINEA QUEBRADA
6	P6 X: 2346815,34 m.E. Y: 4985654,61 m.N.	P7 X: 2346794,68 m.E. Y: 4985573,42 m.N.	83,78 mt	SUROESTE	CALLE 7	LINEA QUEBRADA
7	P7 X: 2346794,68 m.E. Y: 4985573,42 m.N.	P8 X: 2346610,81 m.E. Y: 4985606,77 m.N.	186,87 mt	SURESTE	CARRERA 16	LINEA QUEBRADA
8	P8 X: 2346610,81 m.E. Y: 4985606,77 m.N.	P9 X: 2346582,69 m.E. Y: 4985470,72 m.N.	139,14 mt	SUROESTE	CALLE 9	LINEA QUEBRADA
9	P9 X: 2346582,69 m.E. Y: 4985470,72 m.N.	P10 X: 2346728,92 m.E. Y: 4985403,81 m.N.	160,83 mt	NOROESTE	CARRERA 15	LINEA QUEBRADA
10	P10 X: 2346728,92 m.E. Y: 4985403,81 m.N.	P11 X: 2346688,47 m.E. Y: 4985318,59 m.N.	94,33 mt	SUROESTE	CALLE 7	LINEA QUEBRADA
11	P11 X: 2346688,47 m.E. Y: 4985318,59 m.N.	P12 X: 2346889,37 m.E. Y: 4985234,11 m.N.	218,19 mt	NOROESTE	CARRERA 13	LINEA QUEBRADA
12	P12 X: 2346889,37 m.E. Y: 4985234,11 m.N.	P13 X: 2346911,84 m.E. Y: 4985285,91 m.N.	56,46 mt	NORESTE	CALLE 4	LINEA QUEBRADA
13	P13 X: 2346911,84 m.E. Y: 4985285,91 m.N.	P1 X: 2347145,31 m.E. Y: 4985129,33 m.N.	272,97 mt	NOROESTE	CARRERA 14	LINEA QUEBRADA, ENCIERRA

12. Que de acuerdo con artículo 4 del Decreto Municipal No. 0223 del 22 de diciembre del 2022 "Por medio del cual se adopta la operación urbana estratégica denominada "San Rafael"." Los objetivos comunes de la operación urbana estratégica son:

1. Generar complementariedad de las acciones públicas.
2. Definir instrumentos de gestión, de acuerdo con las condiciones existentes y al marco normativo vigente.
3. Optimizar los procesos de formulación y adopción de proyectos.
4. Definir mecanismos de coordinación, responsabilidad y ejecución en la Administración Municipal.
5. Establecer mecanismos de coordinación para las instituciones municipales"

13. Que en virtud de las anteriores consideraciones se hace necesario anunciar la puesta en marcha del Proyecto "operación urbana estrategia denominada "San Rafael"", con el fin de descontar del avalúo comercial de adquisición al momento de adquirir los inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación administrativa, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015.

14. Que el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga, es competente para realizar el presente anuncio con fundamento en el artículo 2.2.5.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo 048 de 1995 del Concejo Municipal de Bucaramanga.

15. Que de acuerdo con el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, son competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de los inmuebles, sobre los cuales se declare la utilidad pública o interés social en su adquisición, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y las asociaciones de municipios.

16. Que de conformidad con el artículo 91 de la Ley 136 de 1994 "Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios", "Los alcaldes ejercerán las funciones que les asigna la Constitución, la ley, las ordenanzas, los acuerdos y las que le fueren delegadas por el Presidente de la República o gobernador respectivo. Además de las funciones anteriores, los alcaldes tendrán las siguientes: (...) f) Con relación con la Prosperidad Integral de su región: (...) 3. Para lograr el mejoramiento

de la gestión local, promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales en materia territorial. En especial contribuir en el marco de sus competencias, con garantizar el despliegue de infraestructuras para lograr el desarrollo y la competitividad nacional de conformidad con lo dispuesto en el Plan Nacional de Desarrollo. (...)

17. Que el artículo 93 de la norma antes citada dispone que "El alcalde para la debida ejecución de los acuerdos y para las funciones que le son propias, dictará decretos, resoluciones y las órdenes necesarias".

En mérito de lo expuesto;

RESUELVE:

Artículo 1. ANUNCIO DEL PROYECTO. Anunciar a los interesados y a la ciudadanía en general, la puesta en marcha de la Operación Urbana Estratégica denominada "San Rafael", el cual se localiza en la zona que se delimita en el plano anexo No. 1 "ámbito de aplicación" de este acto administrativo, que forma parte integral del mismo, polígono que corresponde a la siguientes coordenadas, de conformidad con el Decreto Municipal No. 0223 del 22 de diciembre del 2022 "Por medio del cual se adopta la operación urbana estratégica denominada "San Rafael"":

DESCRIPCIÓN DE LINDEROS						
POLIGONO DE INTERVENCIÓN QUE SAN RAFAEL - AREA 17 Has 8.228,38 m2						
LINDERO	PUNTO INICIAL	PUNTO FINAL	DISTANCIA	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
1	P1 X: 2347145,31 m.E. Y: 4985129,33 m.N.	P2 X: 2347179,10 m.E. Y: 4985263,54 m.N.	138,40 mt	NORESTE	CALLE 2	LINEA QUEBRADA
2	P2 X: 2347179,10 m.E. Y: 4985263,54 m.N.	P3 X: 2347105,42 m.E. Y: 4985279,80 m.N.	75,46 mt	SURESTE	CARRERA 15	LINEA QUEBRADA
3	P3 X: 2347105,42 m.E. Y: 4985279,80 m.N.	P4 X: 2347130,34 m.E. Y: 4985501,85 m.N.	193,42 mt	NORESTE	CALLE 3	LINEA QUEBRADA
4	P4 X: 2347130,34 m.E. Y: 4985501,85 m.N.	P5 X: 2347101,64 m.E. Y: 4985601,13 m.N.	138,61 mt	SURESTE	PEATONAL	LINEA QUEBRADA
5	P5 X: 2347101,64 m.E. Y: 4985601,13 m.N.	P6 X: 2346815,34 m.E. Y: 4985654,61 m.N.	291,26 mt	SURESTE	CARRERA 17	LINEA QUEBRADA
6	P6 X: 2346815,34 m.E. Y: 4985654,61 m.N.	P7 X: 2346794,68 m.E. Y: 4985573,42 m.N.	81,78 mt	SUROESTE	CALLE 7	LINEA QUEBRADA
7	P7 X: 2346794,68 m.E. Y: 4985573,42 m.N.	P8 X: 2346610,81 m.E. Y: 4985606,77 m.N.	186,87 mt	SURESTE	CARRERA 16	LINEA QUEBRADA
8	P8 X: 2346610,81 m.E. Y: 4985606,77 m.N.	P9 X: 2346582,69 m.E. Y: 4985470,72 m.N.	139,14 mt	SUROESTE	CALLE 9	LINEA QUEBRADA
9	P9 X: 2346582,69 m.E. Y: 4985470,72 m.N.	P10 X: 2346728,92 m.E. Y: 4985403,81 m.N.	160,83 mt	NOROESTE	CARRERA 15	LINEA QUEBRADA
10	P10 X: 2346728,92 m.E. Y: 4985403,81 m.N.	P11 X: 2346688,47 m.E. Y: 4985318,59 m.N.	94,33 mt	SUROESTE	CALLE 7	LINEA QUEBRADA
11	P11 X: 2346688,47 m.E. Y: 4985318,59 m.N.	P12 X: 2346889,37 m.E. Y: 4985234,11 m.N.	218,19 mt	NOROESTE	CARRERA 13	LINEA QUEBRADA
12	P12 X: 2346889,37 m.E. Y: 4985234,11 m.N.	P13 X: 2346911,84 m.E. Y: 4985285,91 m.N.	56,46 mt	NORESTE	CALLE 4	LINEA QUEBRADA
13	P13 X: 2346911,84 m.E. Y: 4985285,91 m.N.	P1 X: 2347145,31 m.E. Y: 4985129,33 m.N.	272,97 mt	NOROESTE	CARRERA 14	LINEA QUEBRADA, ENCIERRA

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 2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO. La Operación Urbana Estratégica de "San Rafael" pretende crear una nueva centralidad densa y compacta de vivienda y negocios, respetando el arraigo de los ciudadanos y comerciante del sector, promoviendo la vivienda social digna, los espacios apropiados para la empleabilidad y el comercio, y los equipamientos urbanos necesarios para su implementación, atendiendo a las necesidades en materia de infraestructura, educación, recreación, salud, cultura y vivienda, que materialicen el modelo de ocupación territorial propuesto por el Municipio.

Artículo 3. ACTUACIONES PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO. La Operación Urbana Estratégica de "San Rafael" será desarrollada mediante procesos de renovación urbana en la



modalidad de reactivación, que garantice el desarrollo de esquemas mixtos de asociación, y permita adoptar los instrumentos gestión y financiación previstos en las normas nacionales y municipales, el aseguramiento de la coordinación interinstitucional de las entidades municipales para la programación y ejecución de las distintas intervenciones públicas, y la promoción de asociaciones o alianzas entre el sector público y privado, en el marco del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios definido en la Ley 388 de 1997, con miras a la implementación de las obras públicas y privadas que sean necesarias.

Artículo 4. AVALÚOS DE REFERENCIA. En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.5.4.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se ordena a la Dirección Técnica de Predios del Instituto dar inicio a los trámites necesarios ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), a efecto de realizar los avalúos de referencia de los predios a intervenir y su área de influencia para del ámbito del Proyecto "Avenida de la Constitución (AK 68 D) entre la Avenida de las Américas (AC 6) y la Avenida Alsacia (AC 12)".

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, Instituto De Vivienda De Interés Social Y Reforma Urbana Del Municipio De Bucaramanga elaborará, a través del IGAC o perito inscrito en la lonja de propiedad raíz, los avalúos por zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, de conformidad con las normas pertinentes dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del presente anuncio.

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.

Artículo 5. EJECUCIÓN DEL PROYECTO. El anuncio del proyecto contenido en este acto administrativo no obliga al Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga, a la adquisición de la totalidad de los predios, considerando que tal actuación depende de las actuaciones concretas que se desarrollen para la ejecución del proyecto, conforme con lo establecido en el artículo 3 de este acto administrativo.

Artículo 6. CARTOGRAFÍA OFICIAL. Comunicar a la Secretaría de Planeación del presente acto administrativo, para que adelante la anotación a que haya lugar en la cartografía oficial de las zonas que corresponden con el ámbito del presente anuncio.

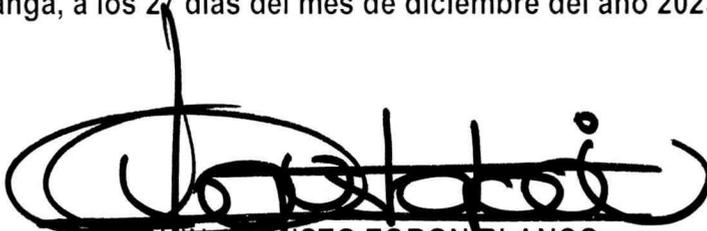
Artículo 7. PUBLICIDAD. Publíquese el presente acto administrativo de conformidad con el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 15 de la Ley 2080 de 2021, por remisión del artículo 2.2.5.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Artículo 8. 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 9. VIGENCIA. El presente acto administrativo rige a partir del día siguiente de su publicación.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bucaramanga, a los 27 días del mes de diciembre del año 2023.



JOAQUÍN AUGUSTO TOBÓN BLANCO
Director General INVISBU



JUAN CARLOS CÁRDENAS REY
Alcalde Municipal

Por el INVISBU:

Aprobó: Joaquín Augusto Tobón Blanco – Director INVISBU 

Revisó Aspectos Jurídicos: Daniela Duque Gómez – Subdirectora Jurídica INVISBU 

Proyectó: Eblynh Londoño Moreno-Líder Componente Urbanismo OUE-Cps Invisbu

Sergio Ernesto Arenas Castellanos- Cps INVISBU 

Por la Secretaría de Planeación:

Aprobó: Martha Cecilia Osorio Lopez-Secretaria de Planeación 

Por la Secretaría Jurídica:

Aprobó: Adrián Ignacio Gonzales Jaimes – Secretario Jurídico 

Revisó: Pamela Díaz Quiroz- Profesional Universitaria- Secretaria Jurídica 