

Bogotá, agosto 30 de 2021

Apreciado (a) Vecino (a):

Desde el Programa Progresía Fenicia de la Universidad de los Andes y del Fideicomiso Triángulo de Fenicia, le extendemos un cordial saludo y le damos la bienvenida al **proceso de discusión y definición de bases para la actuación de la Unidad de Actuación Urbanística 2 (UAU2)** del Plan Parcial Triángulo de Fenicia.

En esta cartilla usted encontrará toda la información que debe tener en cuenta durante este proceso, que durará máximo seis meses, contados a partir del 30 de agosto de 2021, fecha en la que quedó en firme el Decreto 275 de 2020.

Durante estos seis meses, esperamos contar con su participación de manera presencial, telefónica o virtual, teniendo en cuenta las recomendaciones del Gobierno Nacional por la emergencia sanitaria que atravesamos. Los espacios de participación estarán divididos en entrevistas individuales y reuniones con todos los vecinos de la Unidad de Actuación N° 2. Allí, hablaremos sobre los mecanismos previstos para la vinculación, aporte y participación en los procesos siguientes para la transformación del barrio Las Aguas.

Cuenten con nosotros para resolver cualquier inquietud que tengan sobre este proceso.

Atentamente,

  
GERMÁN CASTELLANOS  
Gerente Fideicomiso Triángulo de Fenicia

# ÍNDICE

1. Paso a paso.....	<b>1</b>
2. Antecedentes.....	<b>3</b>
3. Alcance de las Bases para la Actuación y mecanismos para su difusión y aprobación.....	<b>8</b>
3.1. Implementación del sistema de reparto de cargas y beneficios en la Unidad de Actuación Urbanística 2.....	<b>9</b>
3.2. Esquema de gestión y estructura de gobierno para la Unidad de Actuación Urbanística 2.....	<b>18</b>
3.3. Mecanismos de vinculación de propietarios y condiciones para la restitución de aportes de los propietarios de la Unidad de Actuación Urbanística 2.....	<b>26</b>
3.4. Condiciones específicas de ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística 2.....	<b>40</b>
3.5. Plan de Gestión Social.....	<b>43</b>
Anexo 1: Tabla de inmuebles delimitados.....	<b>51</b>
Anexo 2: Carta de Intención (Persona natural).....	<b>64</b>
Anexo 3: Carta de Intención (Persona jurídica).....	<b>67</b>
Anexo 4: Poder especial de representación.....	<b>70</b>
Anexo 5: Insumos de soporte del Plan de Gestión Social.....	<b>71</b>

# 1. Paso a paso

“Bases para la actuación” es el término que se utiliza en la ley colombiana para referirse a las reglas y condiciones que permiten ejecutar una Unidad de Actuación Urbanística (UAU). En nuestro caso, las bases para la actuación están compuestas por las reglas de vinculación, aporte y participación, establecidas en el Decreto 420 de 2014, mediante el cual se adoptó el Plan Parcial. Aunque este Decreto es el resultado de un trabajo riguroso entre el promotor del proyecto, que es la Universidad de los Andes, y diferentes representantes de los vecinos, que participaron de las mesas de concertación entre 2011 y 2014, también es necesario que cada UAU esté aprobada por los propietarios de la mayoría de los predios delimitados. En este caso, de los predios delimitados en el Decreto 275 de 2020. Esta aprobación se da mediante la suscripción de una carta de intención que representa la voluntad, de los titulares de cada inmueble, de seguir avanzando en la ejecución del Plan Parcial. La carta de intención también representa la decisión de aportar su inmueble al Fideicomiso Triángulo de Fenicia, cuando sea requerido y según el avance del proceso de ejecución del Plan Parcial.

**Durante estos seis meses, tenga en cuenta que usted dará los siguientes pasos dentro del proceso de definición de bases para la actuación\*:**

- He recibido el Decreto 275 de 2020.
- Conozco el Decreto 420 de 2014 (esta cartilla profundiza en los aspectos relevantes del Decreto 420, que tienen que ver con la etapa de definición de las bases para la actuación).
- He participado en la entrevista de caracterización y actualización de datos de contacto que adelanta el Promotor, en el marco del Plan Parcial.
- He recibido la ficha técnica del inmueble, del cual tengo titularidad o ejerzo posesión, y he aclarado con el Promotor la información que así lo haya requerido en dicha ficha técnica.
- He comunicado al Promotor las situaciones que requieran saneamiento del inmueble para definir un plan de acción.
- Me he informado sobre el proceso de elección de voceros-facilitadores ante la entidad gestora y he participado en el proceso de selección de ellos.
- He asistido a las reuniones colectivas y plenarias informativas que ha convocado el Promotor del Plan Parcial, dentro del periodo de discusión de bases de actuación definido en el Decreto 275 de 2020, y he participado en estos espacios con mis preguntas y aportes.
- He asistido a reuniones individuales con el equipo promotor en las que he podido exponer las condiciones específicas, que son de interés para el proyecto, y tienen que ver con mi inmueble y con las personas que tenemos relación con este.
- He recibido el formato de carta de intención, lo he leído y comprendido, y esto me permite decidir si entregarlo firmado antes del 28 de febrero de 2022. Esto indicaría que estoy de acuerdo con que el proyecto se ejecute en los términos del Decreto 420 de 2014, que se explican en la presente cartilla. En consecuencia, si decido entregar la carta de intención firmada, aportaré mi inmueble al esquema fiduciario al momento que la ejecución del Plan Parcial lo requiera.

*\*En este espacio puede marcar los pasos que vaya completando.*

## 2. Antecedentes

La Alcaldía Mayor de Bogotá, mediante Decreto Distrital 420 de 2014, adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”, ubicado en el barrio Las Aguas, localidad de Santa Fe, y en la Unidad de Planeamiento Zonal “La Macarena”.

El plan adoptado espera alcanzar los siguientes objetivos (Decreto 420, 2014. Art. 2):

1. “Aportar a los principales objetivos del Plan Zonal del Centro y su Programa Territorial Integrado – PTI “Calle 26-Centro Internacional”, como: la generación de oferta de vivienda de interés social y prioritaria en el centro de la ciudad, el fortalecimiento de la actividad residencial con la atracción de nuevos residentes, la recomposición del tejido urbano y el control al deterioro creciente de la zona con la consolidación de centros de servicios y comercio empresariales.
2. Atraer nuevos habitantes al Centro aprovechando la localización y potenciando los sistemas de transporte que conectan el Plan Parcial con el resto de la ciudad, mediante la oferta de vivienda incluyendo la de Interés Prioritario en el área del Plan Parcial.
3. Generar nuevos espacios públicos que estructuren el espacio urbano, articulando el sistema de movilidad con las dinámicas urbanas propias del sector, que promuevan la localización de servicios empresariales, equipamientos, espacios públicos y mejores condiciones de accesibilidad.
4. Fortalecer las actividades económicas del Centro y generar oferta de nuevos servicios empresariales, equipamientos públicos y privados.
5. Articular las infraestructuras de transporte existentes con un uso más eficiente del suelo, la adecuada mezcla de usos y el acceso a servicios urbanos.
6. Integrar los equipamientos con los espacios de ocio, plazoletas y parques.
7. Lograr la integración de los Cerros Orientales con el trazado urbano a través de la construcción de un Parque de Piedemonte.
8. Garantizar la permanencia de los propietarios y moradores de la zona y promover la inclusión social.

9. Garantizar la conservación de los Bienes de Interés Cultural e integración de los mismos al proyecto urbanístico del Plan Parcial.”<sup>1</sup>

I. El Plan Parcial incorpora decisiones sobre las condiciones de desarrollo urbanístico para el área, básicamente en relación con la localización de usos, generación de espacios públicos y construcción o mantenimiento de infraestructura de soporte (vías, redes de servicios públicos y equipamientos). Así mismo, define el esquema de gestión que permite distribuir entre los propietarios de los predios de esta área, las cargas que implica la generación de la infraestructura mencionada y los beneficios que representan las nuevas condiciones de desarrollo urbanístico.

II. De acuerdo con la normativa nacional y distrital vigente, como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios, es posible conformar Unidades de Actuación Urbanística (UAU) o Unidades de Gestión (UG) para organizar y vincular a los propietarios al desarrollo del Plan Parcial. Estas unidades se entienden como un área conformada por uno o varios inmuebles que deben ser urbanizadas o construidas como una sola unidad con el fin de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos.

III. De esta forma, de acuerdo con los artículos 46 y 47 del Decreto Distrital 420 de 2014, en el marco de los criterios definidos por el Plan Parcial, los propietarios de los inmuebles localizados en las Unidades de Actuación tendrán el derecho a recibir equitativamente los beneficios urbanísticos (aprovechamientos) de acuerdo con los usos definidos y el deber de participar en los costos derivados de las cargas urbanísticas, lo cual se concreta para los aportantes de inmuebles, en los inmuebles de reemplazo, conforme a la relación de equivalencia prevista en el Decreto Distrital 420 de 2014.

IV. El Plan Parcial “Triángulo de Fenicia” pre delimitó cinco (5) Unidades de Actuación Urbanística. A su vez, mediante el Decreto Distrital 275 de 2020, se delimitó oficialmente la Unidad de Actuación No. 2 del Plan Parcial, conformada por un total de 221 inmuebles y cinco predios matrices de propiedades horizontales, de acuerdo con la información que se presenta en el anexo 1 de esta cartilla. El siguiente plano muestra el área delimitada por el Decreto.

PLANO 1 PREDIOS QUE HACEN PARTE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 2  
FUENTE: DECRETO DISTRITAL 275 DE 2020



V. Para la ejecución de la Unidad de Actuación, el artículo 59 del Decreto 420 de 2014 estableció las siguientes etapas:

1. Definición de las bases para la actuación urbanística.
2. Constitución de una entidad gestora.
3. Integración inmobiliaria.
4. Trámite de licencias de urbanización y construcción.

VI. La Universidad de los Andes, en cumplimiento de sus funciones como promotor (artículo 50, decreto 420/2014), promovió la suscripción de un contrato con Alianza Fiduciaria para la constitución del Fideicomiso Triángulo

<sup>1</sup>De acuerdo con el artículo 2 del Decreto Distrital 420 de 2014.

de Fenicia, que está compuesto por un Patrimonio Autónomo Matriz para todo el Plan Parcial, cinco patrimonios autónomos subordinados, correspondientes a cada una de las Unidades de Actuación Urbanística pre-delimitadas por el Decreto Distrital 420 de 2014, además de los otros Patrimonios Autónomos Subordinados (o fideicomisos subordinados) que sea necesario crear para el desarrollo del proyecto.

El Fideicomiso está conformado por la Universidad de los Andes, en su calidad de Fideicomitente Promotor y a la estructura fiduciaria, según corresponda, se vincularán los fideicomitentes aportantes de inmuebles, fideicomitentes aportantes de recursos, el fideicomitente gerente y los fideicomitentes constructores. El Fideicomiso Triángulo de Fenicia se constituyó en octubre de 2017 y definió dentro de sus objetivos, entre otros, los siguientes:

- La administración de aportes en dinero y bienes que haga el Fideicomitente Promotor.
- Adelantar la contratación de los estudios requeridos para el desarrollo del Plan Parcial.
- Servir de vehículo para la transferencia y asignación de compensaciones entre las Unidades de Actuación, de acuerdo con el sistema de reparto de cargas y beneficios.

Algunas de las funciones que se le asignarán al patrimonio subordinado de la UAU 2, y en general a cada uno de los patrimonios subordinados, son:

- Recibir los inmuebles que se aportarán en cada Unidad de Actuación Urbanística.

ILUSTRACIÓN 1 PROCESO DE DELIMITACIÓN DE LA UAU 2  
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA



- Adelantar las acciones relacionadas con la consolidación y gestión del suelo.
- Hacer la cesión de las áreas resultantes del proceso de urbanismo.

VII. El presente documento, en el siguiente capítulo, contiene una propuesta integral de las bases para la actuación en la que se definen las condiciones fundamentales para la ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística 2.

VIII. Para la definición de las bases es necesario tener en cuenta las disposiciones de la normativa nacional (Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1077 de 2015) y distrital (POT- Decreto 190 de 2004), las disposiciones específicas del Decreto 420 de 2014 (adopción Plan Parcial Triángulo de Fenicia) y del Decreto Distrital 275 de 2020 (Delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 2).

IX. La Universidad de los Andes, junto con el gerente del proyecto, en su calidad de promotor, en los términos definidos por el Decreto Distrital 420 de 2014, ha adelantado acercamientos con los propietarios de los diferentes inmuebles que conforman la Unidad de Actuación No. 2, a través del Programa Progres Fenicia, para propiciar su vinculación al desarrollo del Plan Parcial, de acuerdo con las reglas y criterios establecidos por los artículos 47 y 48 del Decreto antes citado.

X. De esta forma, el Promotor y el (los) propietario (s) han mantenido una agenda de reuniones y conversaciones durante los últimos años con el fin de definir y precisar las condiciones de vinculación al desarrollo del Plan Parcial, que se han venido construyendo en similares condiciones a las demás UAU delimitadas a la fecha y dentro de los parámetros establecidos en el Decreto Distrital 420 del 2014.

### **3. Alcance de las bases para la actuación y mecanismos para su difusión y aprobación**

El presente documento plantea las principales condiciones para la ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística 2 (UAU 2), abordando los siguientes aspectos:

- 3.1. Implementación del sistema de reparto de cargas y beneficios.
- 3.2. Esquema de gestión y gobierno de los asuntos pertinentes a los propietarios aportantes en la UAU 2.
- 3.3. Mecanismos de vinculación de los propietarios y condiciones para la restitución de aportes.
- 3.4. Condiciones específicas de ejecución de la UAU 2.
- 3.5. Plan de gestión social.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 60 del Decreto Distrital 420 de 2014, el presente documento será enviado a cada uno de los propietarios y se programarán reuniones para la discusión de los puntos acá contenidos. Las bases para la actuación serán aprobadas por los propietarios a través de una carta de intención, compromiso y voluntad, que será firmada por cada propietario y el gerente del proyecto.

En todo caso, la definición de las bases para la actuación se realizará respetando los derechos de participación e información de todos los propietarios que conforman la UAU 2.

A continuación se detallan los 5 aspectos mencionados, que constituyen la propuesta integral de bases de actuación, a partir de lo adoptado en el Decreto 420 de 2014.

### **3.1 Implementación del sistema de reparto de cargas y beneficios en la Unidad de Actuación Urbanística 2**

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el Plan Parcial definió un sistema de reparto para asumir las cargas asociadas al desarrollo del Plan Parcial y para asignar beneficios urbanísticos derivados de las condiciones normativas allí definidas. El sistema de reparto de cargas y beneficios busca que, de acuerdo con el porcentaje correspondiente al aporte en suelo, todos los propietarios de terrenos localizados en las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión tengan derecho a beneficiarse proporcionalmente de los aprovechamientos urbanísticos de acuerdo con los usos definidos y, a su vez, asuman proporcionalmente los costos derivados de las cargas definidas. Lo anterior se concreta para los aportantes de inmuebles en los inmuebles de reemplazo, conforme a la relación de equivalencia prevista en el Decreto Distrital 420 de 2014.

Ahora bien, dadas las características particulares del Plan Parcial del Triángulo de Fenicia, el sistema de reparto definido establece que la compensación a propietarios se hará por metros cuadrados de construcción o terreno aportados y no solamente por la cuantificación del aporte de suelo. Por lo tanto, para el sistema de reparto de este Plan Parcial es fundamental el aprovechamiento de las áreas construidas vendibles del proyecto, que son las que aseguran el cumplimiento de la ejecución de las cargas asociadas al desarrollo del Plan Parcial.

En este orden de ideas, las Unidades de Actuación Urbanística, por medio del esquema fiduciario<sup>2</sup>, funcionarán como mecanismo para implementar el sistema de reparto de cargas y beneficios entre todos los inmuebles y propietarios involucrados. El esquema fiduciario es el vehículo de reparto de beneficios excedentes (mayores beneficios respecto a las cargas urbanísticas que les corresponden) de algunas Unidades de Actuación Urbanística que entrarán a cubrir los déficits (menores beneficios respecto a las cargas a asumir) de tal forma que se pueda garantizar una transformación completa, escalonada o por etapas, del área del Plan Parcial y también la dotación de las infraestructuras requeridas.

<sup>2</sup>El esquema fiduciario está representado en la Ilustración 4 de este documento.

En las siguientes ilustraciones se explica cómo se deben entender las cargas y beneficios del Plan Parcial y cómo funciona el sistema de reparto aplicado para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística:

### UAU 4 - Manzana 24 y 25

Cargas 4% del proyecto  
Beneficios 0% del proyecto

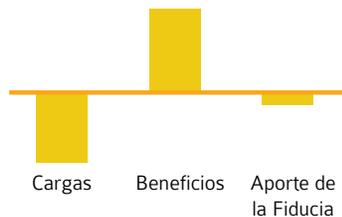
La UAU 4 asume el 4% de las cargas del proyecto, como no genera beneficios. Por lo tanto, el 4% de las cargas generales deberán ser aportadas por la Fiducia (caja común).



### UAU 5 - Manzana 2, 12, 13 y 38

Cargas 22% del proyecto  
Beneficios 26% del proyecto

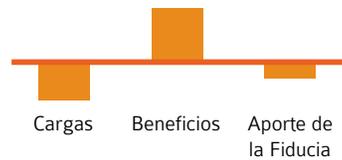
La UAU 5 debe asumir el 22% de las cargas del proyecto, pero solo cubre el 7%. Por lo tanto, el 15% faltante debe recibirlo de la Fiducia (caja común).



### UAU 3 - Manzana 26

Cargas 12% del proyecto  
Beneficios 17% del proyecto

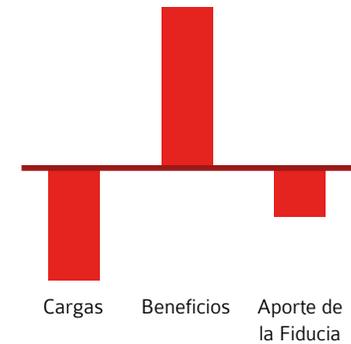
La UAU 3 asume el 12% de las cargas del proyecto y genera el 17% de los beneficios generales. Por lo tanto, para cubrir las UAU deficitarias debe trasladar 14% de sus beneficios a la Fiducia (caja común).



### UAU 2 - Manzana 4

Cargas 35% del proyecto  
Beneficios 50% del proyecto

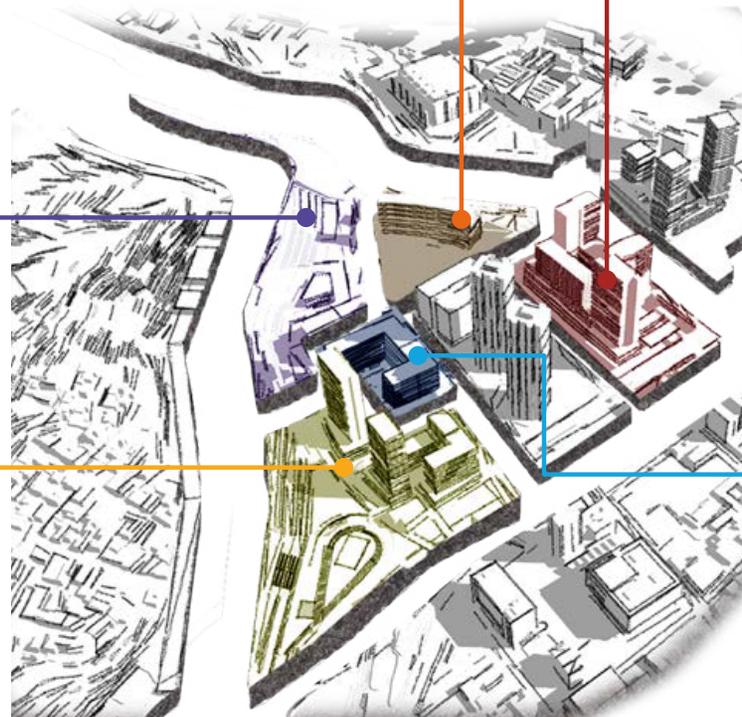
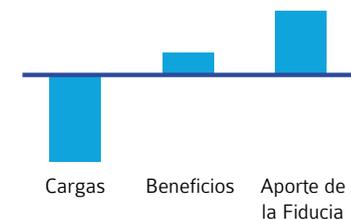
La UAU 2 asume el 35% de las cargas del proyecto y genera el 50% de los beneficios generales. Por lo tanto, para cubrir las UAU deficitarias debe trasladar el 14% de sus beneficios a la Fiducia (caja común).



### UAU 1 - Manzana 13

Cargas 27% del proyecto  
Beneficios 07% del proyecto

La UAU 1 debe asumir el 27% de las cargas del proyecto pero solo cubre el 7%. Por lo tanto, el 20% faltante debe recibirlo de la Fiducia (caja común).



# Los Números en Fenicia

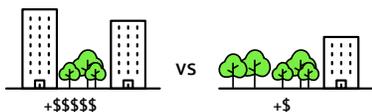
Nos detendremos a explicar por qué unas etapas tienen mayores construcciones e ingresos económicos y otras, al parecer, están deficitarias porque no tienen ninguna construcción. Las etapas con mayores ingresos deben aportarles a otras para que todo el plan se pueda llevar a cabo, este mecanismo se logra mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios. Además, del desarrollo de una etapa dependen las otras, no puede existir una sin la otra.

## Beneficios

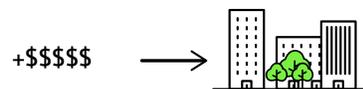
1. Cada etapa tiene unos beneficios dados por la autorización de construir nuevas edificaciones: apartamentos, dotacionales, oficinas, locales, hotel en la ciudad renovada.



2. Unas etapas producen más edificaciones que otras, en estas su beneficio es mayor, en las otras se van a dejar parque y plaza, así que su beneficio es menor.



3. Con esos beneficios se deben pagar las obras de urbanismo y la construcción de las viviendas de reemplazo para los actuales moradores de la zona y las edificaciones que saldrán a la venta, independientemente de su localización.



4. Las nuevas edificaciones generan mayores beneficios debido al mejoramiento del espacio público de la zona; si no se llevan a cabo las obras de urbanismo (parques, plazoletas, etc.), los beneficios se verían reducidos.

## Cargas

1. Así como cada etapa tiene beneficios para poderla desarrollar, hay que ejecutar las obras de urbanismo que representan las cargas de cada etapa.



2. Las cargas que tiene que asumir cada etapa no son las directas de dicha etapa sino un porcentaje de las cargas totales del proyecto, en proporción igual a los beneficios que recibe por la mayor edificabilidad.



DECRETO 436 DE 2006

<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Nomar1.jsp?i=21984>

3. Como a algunas etapas no les alcanza para pagar sus cargas, las etapas que obtienen más beneficios deben ayudar a las otras para que sea posible hacer la totalidad de las obras.

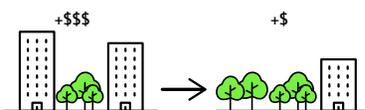


TABLA 1 DEFINICIÓN CARGAS URBANÍSTICAS PARA LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 2  
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

TIPO DE CARGA	ALCANCE
<b>CARGAS GENERALES</b>	Corresponden al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos.
<b>CARGAS LOCALES</b>	Corresponden a los costos directos asociados a la construcción de la malla vial intermedia, la malla vial local y áreas de espacio público, la adecuación de espacio público y zonas recreativas, y los equipamientos de escala local.
<b>GESTIÓN E INDIRECTOS</b>	<p>Corresponde a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A. Estudios y diseños contratados, trámites y convenios, asesoría jurídica, entre otros.</li> <li>B. Costos asociados a la gestión de suelo y gestión social con los propietarios (inversión social, viviendas de reemplazo, traslados y lucros cesantes).</li> <li>C. Gastos administrativos.</li> <li>D. Estudios técnicos para la formulación y desarrollo del Plan Parcial.</li> <li>E. Traslados y compensaciones: corresponde a costos del traslado en caso de vivienda, cuando tal compensación se pacte y traslado más lucro cesante para el caso de locales comerciales.</li> <li>F. Sobrecostos de reemplazo: corresponde a la remuneración adicional que tendrán los propietarios aportantes de suelo al proyecto y que desean permanecer como residentes en la zona.</li> <li>G. Programas sociales de plan de gestión social.<sup>3</sup></li> <li>H. AIU (Administración, Imprevistos y Utilidad) del urbanismo.</li> </ul>

Ahora bien, en el marco de lo definido por el Plan Parcial, para la UAU 2 se tiene lo siguiente:

## I. Cargas urbanísticas

Las cargas urbanísticas corresponden a las obligaciones que debe asumir el proyecto para desarrollar las obras definidas por el Plan Parcial, los costos asociados a su gestión y demás aspectos que se deben considerar, como se explica a continuación en las tablas 1 y 2:

<sup>3</sup>El alcance de los programas sociales está descrito en el Plan de Gestión Social, incorporado en la sección 3.5 del presente documento.

TABLA 2 CARGAS URBANÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO  
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

TIPO	RUBRO	2014
		TOTAL PP
<b>CARGAS GENERALES</b>	Total cargas generales	\$ 2.126.764.200
<b>CARGAS LOCALES</b>	Total cargas locales	\$ 7.707.047.030
<b>GESTIÓN E INDIRECTOS</b>	Traslados y lucros cesantes	\$ 4.725.836.226
	Otras compensaciones	\$ 2.741.000.000
	Sobrecosto reemplazo	\$ 23.207.982.313
	Programas Sociales	\$ 3.704.833.333
	Costos Administrativos	\$ 10.036.733.048
	Indirectos de la formulación y urbanismo	\$ 7.725.544.542
	AIU 20%	\$ 1.966.762.300
	Total gestión e indirectos	\$ 54.108.691.762
<b>Total cargas unidad</b>		<b>\$ 63.942.503.262</b>

## Notas

- En el sector de la construcción se establecen comúnmente porcentajes de AIU entre el 18% y 20%.
- Los valores señalados son estimaciones por indicadores de los costos. Por lo cual, cuando se realicen los diseños de detalle y demás estudios, se elaborará el presupuesto correspondiente y se ajustarán las cifras a que haya lugar.

## II. Beneficios otorgados

Corresponden al número de metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de edificación autorizados por el Plan Parcial de acuerdo con la distribución de usos prevista para la Unidad de Actuación Urbanística y con la participación de esta misma unidad en la ejecución de las cargas urbanísticas explicadas en la sección anterior.

## III. Participación en el reparto

Como se explicó en la Ilustración 2, la Unidad de Actuación Urbanística 2 es una UAU con superávit, es decir, produce beneficios adicionales a los necesarios para sufragar sus propias cargas urbanísticas. En este orden de ideas, deberá contribuir a las Unidades de Actuación Urbanística con déficit, a través del esquema fiduciario, con el fin de alcanzar el equilibrio entre las cargas mencionadas y los beneficios recibidos, de ahí la interdependencia con el desarrollo de las demás Unidades de Actuación Urbanística.

## IV. Aporte de recursos

El Promotor del Plan Parcial, representado por el “Fideicomiso Triángulo de Fenicia”, es la entidad encargada de aportar todos los recursos de capital que se requieren para la ejecución del Plan Parcial. Estos dineros provienen principalmente de la Universidad de los Andes y de entidades privadas en calidad de terceros inversionistas (fideicomitentes aportantes de recursos) para los fines que los requiere el Plan Parcial, según lo establecido en el Anexo 2 del Decreto 402 de 2014<sup>4</sup>. Estos aportes conforman las cargas urbanísticas del Plan Parcial y en ningún caso se requerirán aportes adicionales de los propietarios de inmuebles.

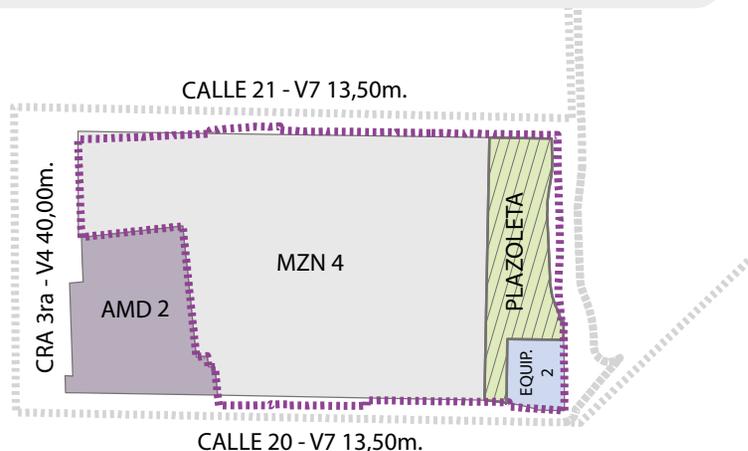
El esquema previsto por el Plan Parcial es que los únicos aportes a cargo de los actuales propietarios de inmuebles consisten en la vinculación de su propiedad al esquema fiduciario para recibir el reemplazo de metros cuadrados, conforme a las reglas de intercambio establecidas. En ningún caso los costos asociados a la financiación de las cargas urbanísticas deberán ser aportados por los propietarios. La restitución de los aportes de los propietarios no implicará descuentos para la financiación de cargas, ni futuros cobros por este concepto. En el esquema de restitución de aporte a los propietarios, definido en el Plan Parcial, ya está incluida la distribución equitativa de las cargas y beneficios.

<sup>4</sup>Para ampliar la información de este capítulo, sobre el reparto de cargas y beneficios que se aprobó con la adopción del Plan Parcial, recomendamos consultar el anexo 2 del Decreto 420 de 2014.

### DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS Y EDIFICABILIDAD PREVISTA PARA LA UAU 2

El Plan Parcial determina las áreas públicas, cargas generales y locales, y las áreas privadas resultantes de del urbanismo propuesto para cada UAU.

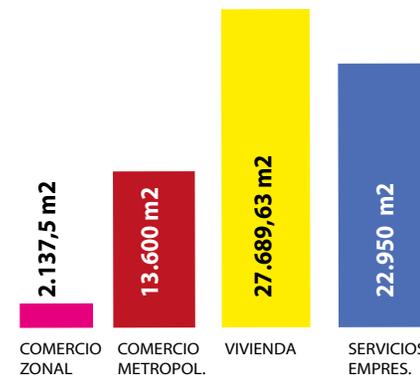
Para la UAU 2 se establece una edificabilidad total de 66.377,13 m<sup>2</sup>, distribuidos en los usos de comercio zonal, comercio metropolitano, vivienda y servicios empresariales. Adicionalmente, en esta UAU, se prevén 650 m<sup>2</sup> de áreas privadas afectas al uso público.



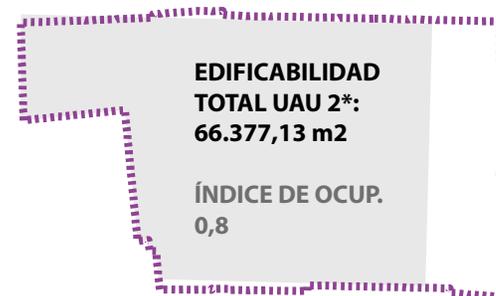
SUELO	ÁREAS TOTALES (m2)
ÁREA ÚTIL UAU 2 (SUELO MZN 4)	9.152,66
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO (AMD 2)	2.043,19
ÁREA DE EQUIPAMIENTO (EQUIP. 2)	407,82
PLAZOLETA UAU 2 (ESPACIO PÚBLICO)	1.481,41

- ..... DELIMITACIÓN UAU 2- DECRETO 275 / 2020
- ..... POLÍGONO PLAN PARCIAL TRIÁNGULO DE FENICIA

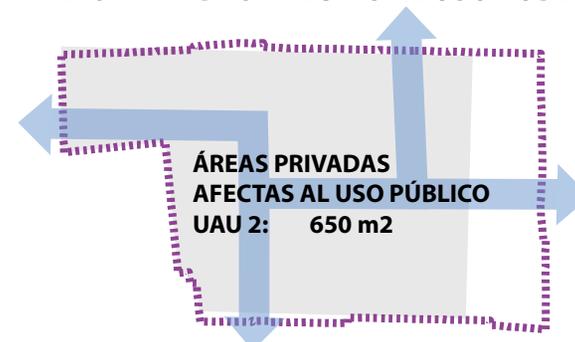
### EDIFICABILIDAD POR USOS (INDICATIVA)



Distribución indicativa según Art.31, Dec 420/2014



### ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO



Las áreas privadas afectas al uso público (Art. 21 Dec 420) buscan dinamizar la circulación peatonal entre la Carrera 3 y la Carrera 1, y entre las Calles 20 y 21.

## 3.2 Esquema de gestión y estructura de gobierno para la Unidad de Actuación Urbanística 2

Para la gestión de consolidación de terrenos y urbanización en el Plan Parcial, se contará con un esquema de coordinación y gestión y una estructura de funciones definida con la participación de los propietarios de los inmuebles que hacen parte del área del Plan Parcial correspondiente.

### Esquema de gestión

El esquema de gestión tendrá los siguientes componentes:

#### I. Promotor general del Plan Parcial

El promotor del Plan Parcial es la Universidad de los Andes, que ha venido desempeñando su labor en los términos señalados por el artículo 50 del Decreto Distrital 420 de 2014.

En octubre del año 2017 la Universidad de los Andes constituyó el Fideicomiso Triángulo de Fenicia, el cual tiene como funciones, además de servir de vehículo para el desarrollo del Plan Parcial, crear los Patrimonios Autónomos Subordinados de cada Unidad de Actuación, que servirán a su vez como vehículo de gestión del suelo e integración inmobiliaria. Por otra parte, en el contrato también se estableció que Greener Cities S.A.S es la entidad designada como gerente para impulsar y llevar a cabo el desarrollo de todo el programa del Plan Parcial.

Es así como el Fideicomiso Triángulo de Fenicia y Greener Cities S.A.S acompañaron el proceso de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 2 y, con el acompañamiento del Programa Progresía Fenicia de la Universidad de los Andes, actualmente lideran el proceso de definición y aprobación de las bases para la actuación, por parte de los propietarios. Así mismo, están a cargo de presentar a los propietarios los esquemas contractuales y de negocios que permitan que los propietarios se puedan vincular al desarrollo del Plan Parcial de forma segura y equitativa.

#### II. Entidad gestora

La entidad gestora es el vehículo fiduciario que permitirá el desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística No. 2, en el marco de las reglas y condiciones definidas por el Decreto Distrital 420 de 2014, así como de las presentes bases para la actuación.

Las funciones principales de este ente de gestión son las siguientes:

- Asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre las diferentes unidades como se explicó en el numeral 3.1. de este documento.
- Supervisar el desarrollo general de la ejecución del Unidad de Actuación Urbanística 2.
- Definir los criterios de asignación y localización de los inmuebles de reemplazo para los propietarios que hayan decidido vincularse de esta forma, de conformidad con los acuerdos o Contrato de Vinculación que se suscriban con cada aportante de inmuebles.
- Asesorar y brindar asistencia técnica a los propietarios aportantes de suelo para la ejecución, desarrollo e implementación del Plan Parcial y sus Unidades de Actuación Urbanística.
- Participar en la supervisión e interventoría de la ejecución de obras de la Unidad de Actuación.
- Participar a través de los canales e instancias que se definan para el funcionamiento del Plan Parcial.
- Recoger y canalizar los asuntos de los propietarios de la UAU 2 ante las instancias de gobierno que se definan para el Plan Parcial.

#### III. Esquema fiduciario

Dando cumplimiento al artículo 53 del Decreto Distrital 420 de 2014, para el desarrollo del Plan Parcial, se constituyó una fiducia mercantil mediante un contrato suscrito en octubre del año 2017 entre el Promotor del Plan Parcial, Alianza Fiduciaria y Greener Cities S.A.S. Este Fideicomiso permite manejar los aportes en dinero y suelo, y la transformación de estos en los inmuebles de reemplazo correspondiente a cada una de las Unidades de Actuación Urbanística.

El esquema fiduciario que se constituyó a través del contrato mencionado para el desarrollo e implementación del Plan Parcial se ilustra a continuación:

ILUSTRACIÓN 4 ESQUEMA FIDUCIARIO PLAN PARCIAL TRIÁNGULO DE FENICIA  
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA



Las condiciones generales del esquema se explican a continuación:

- A. El esquema estará conformado por un Patrimonio Autónomo Matriz para todo el Plan Parcial y Patrimonios Autónomos Subordinados (o fideicomisos subordinados) para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, cuyo objetivo principal será la consolidación de terrenos y su urbanización.
- B. El Patrimonio Autónomo Matriz (PA Matriz) tiene a su cargo principalmente:
  - Administración de aportes (dinero y bienes).
  - Adelantar la contratación de estudios técnicos.
  - Coordinar y dirigir la transferencia a cada Unidad de Actuación los predios correspondientes para la ejecución de cada una de ellas.
  - Coordinar y dirigir la transferencia a los propietarios aportantes de los Inmuebles de Reemplazo, de conformidad con lo establecido en las presentes bases. Coordinar la transferencia y asignación de compensaciones entre Unidades de Actuación, de acuerdo con el sistema de reparto de cargas y beneficios definido para el Plan Parcial en el Decreto Distrital 420 de 2014.
- C. Los Patrimonios Autónomos Subordinados (PA Unidad) tienen a su cargo:
  - Administrar los predios de cada Unidad de Actuación.
  - Adelantar las gestiones necesarias para la ejecución de cada Unidad de Actuación, de acuerdo con las condiciones definidas para tal efecto en el Decreto Distrital 420 de 2014 y las determinaciones de la entidad gestora correspondiente.
- D. Los propietarios se vincularán definitivamente como aportantes de inmuebles, teniendo derecho a recibir inmueble (s) de reemplazo de acuerdo con las condiciones de intercambio definidas en el artículo 47 del Decreto Distrital 420 de 2014, que se detallan en el presente documento ("Inmueble de Reemplazo"). Para tales efectos, suscribirán: un Contrato de Vinculación que gobernará su relación con el Fideicomiso del proyecto, y la escritura de aporte del inmueble.
- E. El Promotor asumió como parte de su aporte a las cargas, los estudios y trabajos que se requirieron para la formulación del Plan Parcial y su estructuración y operación inicial, así como para la constitución del esquema fiduciario.

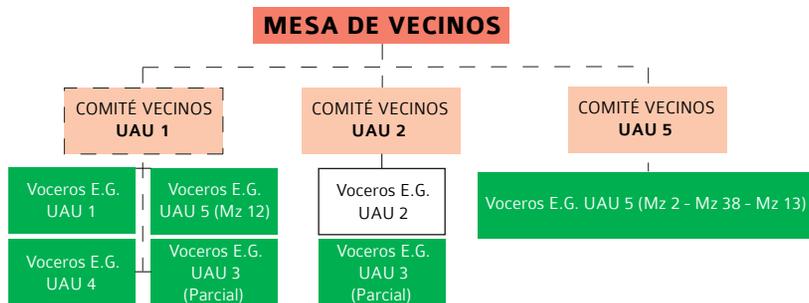
## Gobierno del Plan Parcial

El artículo 52 del Decreto Distrital 420 de 2014 prevé que los propietarios podrán establecer, en el marco de la autonomía privada, instancias de coordinación y concertación al interior del Plan Parcial, que garanticen la articulación entre las Unidades de Actuación Urbanística y la ejecución general del proyecto. Estas instancias tienen los siguientes objetivos:

- Asesorar y brindar asistencia técnica para la ejecución, desarrollo e implementación del Plan y sus Unidades de Actuación Urbanística.
- Recoger y canalizar los asuntos de las diferentes Unidades de Actuación Urbanística ante la entidad gestora y coordinadora general.

Para efectos de las funciones de coordinación y concertación al interior del Plan Parcial, además de las que se articulen por el Promotor, a través del Fideicomiso Matriz, habrá instancias de participación de los propietarios a través de Mesas de Vecinos, conforme la siguiente estructura:

ILUSTRACIÓN 5 DIAGRAMA ESTRUCTURA DE GOBIERNO PROPUESTO  
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA



### A. Colectivos de Manzana o de voceros

#### I. Conformación:

- El colectivo estaría conformado por la totalidad de los propietarios o poseedores de las unidades inmobiliarias de cada manzana o de sus representantes, debidamente autorizados y que hayan aceptado las Bases para la Actuación del proyecto.
- En las reuniones del Colectivo de Manzana o de voceros participará un delegado del Promotor a través de la gerencia del proyecto.

- Podrán participar también los arrendatarios de la manzana con condiciones particulares en relación con su participación en la adopción de decisiones.
- Cada Colectivo de Manzana o de voceros deberá elegir entre sus miembros, propietario o poseedores los delegados a la instancia de Comité Vecinos de la UAU donde se localiza su vivienda o local de reemplazo.

#### II. Funciones:

- Asesorar y brindar asistencia técnica a los aportantes de suelo de la manzana.
- Recoger y canalizar los asuntos de la manzana ante el Comité de Vecinos de la UAU donde está previsto su reemplazo.
- Discutir y definir los “Criterios de Adjudicación de las Unidades de Reemplazo” que no queden previstos en los Contratos de Vinculación individuales, que deberán ser sometidos a la aprobación definitiva por parte de la Mesa de Vecinos, para su concertación con el proyecto.
- Participar con la Entidad Gestora y el Observatorio de Vivienda de la Universidad de los Andes, o la entidad que haga sus veces, en la construcción y concertación de los criterios para determinar las características (calidades constructivas y acabados mínimos) de los inmuebles de reemplazo, de conformidad con lo establecido en el Decreto del Plan Parcial y bajo el criterio de viabilidad.
- Proponer los candidatos propietarios de su manzana que deben incluirse en los Programas Sociales, que hacen parte del Plan de Gestión Social del Plan Parcial.
- Elegir entre sus propietarios o poseedores a sus delegados en el Comité de Vecinos de su respectiva UAU.

### B. Comité de Vecinos UAU

#### I. Conformación:

- Conformado por los delegados elegidos en cada uno de los Colectivos de Manzana. En las reuniones del Comité de Vecinos participará un delegado de la Entidad Gestora.
- A medida que va avanzando el desarrollo del Plan Parcial y se van conformando los distintos Comités de las UAU, la totalidad de los miembros elegidos entrarán a hacer parte del Comité de Vecinos.

## II. Funciones del Comité de Vecinos:

- Gestionar ante el esquema fiduciario y ante la entidad gestora los requerimientos y los asuntos relacionados con los aportantes de suelo, una vez se haya vinculado el correspondiente miembro del comité
- Aprobar y velar por el cumplimiento de los “Criterios de Adjudicación de las Unidades de Reemplazo” conciliados al interior del Colectivo de Manzana y con el proyecto.
- Hacer seguimiento al cumplimiento de las características (calidades constructivas y acabados) de los inmuebles de reemplazo conciliadas en el Colectivo de Manzana y con las instancias correspondientes del proyecto.
- Hacer seguimiento a los Programas Sociales que hacen parte del Plan de Gestión Social en los que participen los propietarios de la Unidad de Actuación.
- Elegir entre sus representantes un delegado de la comunidad que será miembro consultivo del órgano de dirección que se defina al interior del esquema fiduciario.
- Será instancia de definición de los aspectos y funciones A y B anteriores, el Comité Consultivo o Junta de expertos que conformará el Promotor.

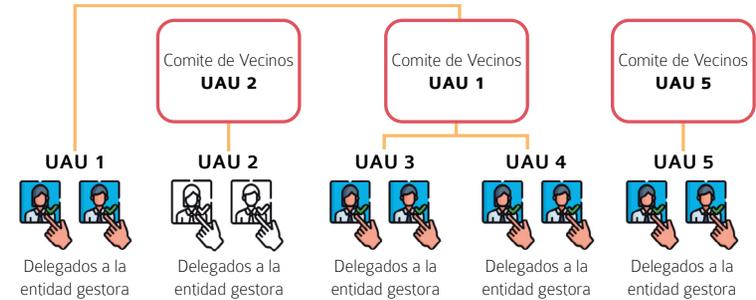
### DELEGADOS POR CADA UAU (UNA VEZ DEFINIDAS LAS BASES)



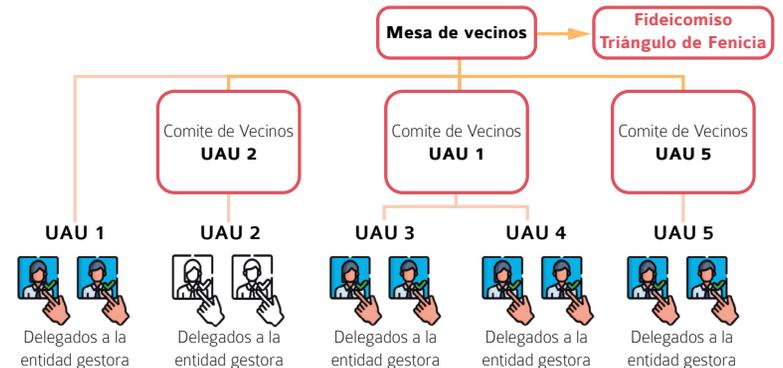
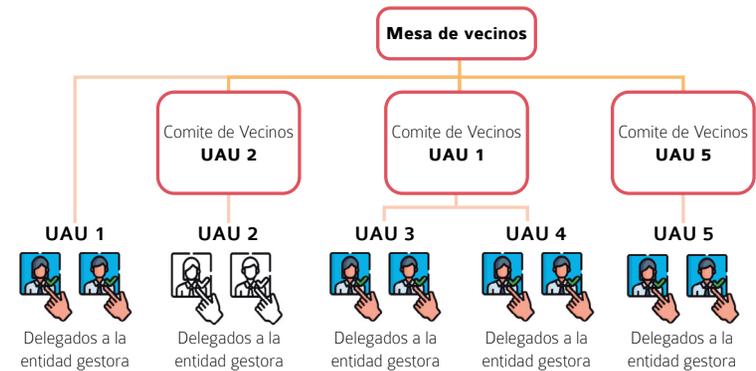
### COLECTIVOS DE MANZANA



## COMITÉS DE VECINOS



## MESA DE VECINOS



### 3.3 Mecanismos de vinculación de propietarios y condiciones para la restitución de aportes de los propietarios de la Unidad de Actuación Urbanística 2

Los propietarios de los inmuebles localizados en la UAU 2 podrán vincularse al Plan Parcial a través de las siguientes modalidades de aporte a la fiducia mercantil:

- Aporte del suelo de su propiedad a cambio de área de acuerdo con lo establecido en el artículo 47 del Decreto Distrital 420 de 2014 y las reglas de intercambio que se presentan en la siguiente sección.
- Aporte adicional de recursos para el proyecto.

De acuerdo con las condiciones del sistema de reparto de cargas y beneficios que se explicaron en la sección 3 de este documento, se aplicarán los siguientes criterios para la restitución de los aportes de los propietarios en las Unidades de Actuación Urbanística.

TABLA 3 CONDICIONES DE RESTITUCIÓN PARA INMUEBLES APORTADOS POR PROPIETARIOS EN EL PLAN PARCIAL TRIÁNGULO DE FENICIA  
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

TIPO DE APORTE	REGLA DE INTERCAMBIO
<b>CASA 1 (ÁREA OCUPADA IGUAL AL ÁREA DEL TERRENO)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Una relación de reemplazo de 1 m2 de apartamento de reemplazo por cada m2 de área total construida del inmueble aportado (casa).</li> </ul>

<b>CASA 2 (ÁREA OCUPADA MENOR QUE EL ÁREA DEL TERRENO)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 m2 de apartamento por cada m2 de área construida del inmueble aportado. Adicionalmente la diferencia entre el área del terreno y el área ocupada, se compensará siguiendo el mismo criterio establecido para lotes con servicios, es decir: se reconoce 0,5 m2 construidos de comercio zonal por cada m2de área libre de construcciones.</li> </ul> <p>El área construida de reemplazo podrá ser escogida por los APORTANTES DE INMUEBLES entre los diferentes productos inmobiliarios disponibles, haciendo las equivalencias respectivas que son factores para calcular los m2 finales (Y) de un determinado producto que se pueden obtener a partir de unos m2 iniciales (Z) de otro producto. La base para calcular estas equivalencias son los precios de producto inmobiliario que establece el proyecto, así: Equivalencia (ZY) = Precio del producto Z ÷ Precio del producto Y.</p>
<b>LOTE CON SERVICIOS: TERRENOS QUE PRESTAN ALGUNA CLASE DE SERVICIO – APORTANTES DE SUELO QUE NO SALEN POR REEMPLAZO (PARQUEADERO)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los lotes de servicio con sus características topográficas, forma tamaño y localización tienen un valor comercial mayor y facilitan que el proyecto pueda ejecutar en tiempos más cortos, evitando el impacto de costos que se generan por traslados temporales de los moradores, se reconoce una equivalencia de reemplazo de 0,7m2 construidos de comercio zonal por cada m2 de suelo libre.</li> <li>• Para los demás lotes con servicios se reconoce una equivalencia de reemplazo de 0,5m2 construidos de comercio zonal por cada m2 de suelo libre. El área construida de reemplazo podrá ser escogida por los propietarios entre los diferentes productos inmobiliarios según disponibilidad, con base en las equivalencias que son factores para calcular los m2 finales (Y) de un determinado producto que se pueden obtener a partir de unos m2 iniciales (Z) de otro producto. La base para calcular estas equivalencias son los precios de producto inmobiliario que establece el proyecto, así: equivalencia (ZY) = precio del producto Z ÷ precio del producto Y.</li> </ul>

<p><b>APARTAMENTOS: APORTE DE METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS EN EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 m2 de apartamento de reemplazo por cada m2 de área construida del inmueble aportado.</li> <li>• Si el APORTANTE DE INMUEBLES quiere optar por más metros u otro producto inmobiliario, tendría derecho preferencial a precio lista 0, es decir a precio inicial de venta.</li> </ul>
<p><b>PARQUEADEROS PRIVADOS EN PH Y PARQUEADEROS DE USO EXCLUSIVO</b></p>	<p>Los parqueaderos en propiedad o de uso exclusivo definidos como tal en los reglamentos de propiedad horizontal de los actuales edificios serán reemplazados por igual número de parqueaderos en las mismas condiciones de localización y cubierta. A los propietarios de parqueaderos se les asignará un parqueadero bajo el mismo régimen actual (propiedad o uso exclusivo) en el edificio donde elijan su producto inmobiliario.</p>
<p><b>COMERCIO: LOCALES EN DONDE SE DESARROLLAN ACTIVIDADES ECONÓMICAS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1m2 de área construida de reemplazo de uso comercial por cada m2 de área construida destinada exclusivamente a uso comercial. El comercio asignado como beneficio será de la misma escala del actual (vecinal o zonal).</li> <li>• Si el APORTANTE DE INMUEBLES quiere optar por cambiar de escala, tendrá derecho preferencial a la compra de este producto inmobiliario a valor lista 0, es decir a precio inicial de venta, de acuerdo con disponibilidad de la Unidad de Actuación Urbanística respectiva.</li> </ul>

<p><b>VIVIENDA PRODUCTIVA: UNIDADES MIXTAS QUE CUENTAN CON USO RESIDENCIAL (VIVIENDA) Y DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA YA SEA CON LOCALES COMERCIALES O RENTA DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 m2 de apartamento de reemplazo por cada m2 de área construida de vivienda del inmueble aportado y 1 m2 de comercio por cada m2 de área construida destinada exclusivamente a uso comercial. El comercio asignado como beneficio será de la misma escala del actual (vecinal o zonal).</li> <li>• En el caso que las unidades de vivienda aportadas estén siendo explotadas económicamente a través del alquiler para diferentes viviendas, el beneficio en producto inmobiliario deberá consistir en varios inmuebles de área total equivalente al aportado, que propenda por mantener la renta.</li> <li>• Si el APORTANTE DE INMUEBLES quiere optar por cambiar de escala, tendrá derecho preferencial a la compra de este producto inmobiliario a valor lista 0, es decir a precio inicial de venta, de acuerdo con disponibilidad de la Unidad de Actuación Urbanística respectiva.</li> </ul>
<p><b>PARA CUALQUIER TIPO DE INMUEBLE APORTADO (OPCIONALES SEGÚN POSIBILIDAD Y DISPONIBILIDAD DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si el APORTANTE DE INMUEBLES quiere optar por un producto inmobiliario diferente al correspondiente en su reemplazo podrá hacerlo sujeto a disponibilidad y equivalencias que son factores para calcular los m2 finales (Y) de un determinado producto que se pueden obtener a partir de unos m2 iniciales (Z) de otro producto.</li> <li>• La base para calcular estas equivalencias son los precios de producto inmobiliario que establece el proyecto, así: <math>equivalencia (ZY) = \text{precio del producto Z} \div \text{precio del producto Y}</math>. · Derechos Fiduciarios en Patrimonios Autónomos Inmobiliarios que tengan prevista una fase de explotación económica del activo fideicomiso una vez culminado el proyecto que se desarrolle a través del mismo (los “Derechos Fiduciarios de Explotación Económica”).</li> </ul>

**APARTAMENTOS:** Aporte de metros cuadrados construidos en edificación multifamiliar, según literal **a**, artículo 47 del Decreto de adopción.



=



**1 M<sup>2</sup>** construido del inmueble aportado.

**1 M<sup>2</sup>** apartamento de reemplazo.

**PARQUEADEROS:** Privado en PH y parqueaderos de uso exclusivo, según literal **b**, artículo 47 del Decreto de adopción.



=



**1** parqueadero en propiedad o uso exclusivo en el actual edificio.

**1** parqueadero bajo el mismo régimen actual en las mismas condiciones de localización y cubierta.

**COMERCIO:** Locales donde se desarrollan actividades económicas, según literal **c**, artículo 47 del Decreto de adopción.



=



**1 M<sup>2</sup>** construido de comercio aportado.

**1 M<sup>2</sup>** de comercio de reemplazo.

**VIVIENDA PRODUCTIVA:** Unidades mixtas que cuentan con uso residencial (vivienda) y de explotación económica ya sea con locales comerciales o renta de las unidades de vivienda., según literal **d**, artículo 47 del decreto de adopción.



=



**1 M<sup>2</sup>** de área construida de vivienda del inmueble aportado.

**1 M<sup>2</sup>** de apartamento de reemplazo.



=



**1 M<sup>2</sup>** de área construida destinada exclusivamente a uso comercial.

**1 M<sup>2</sup>** de comercio de reemplazo.

**CASAS:** Vivienda familiar sin regimen de PH, según literales **e** (casa tipo 1, área ocupada igual al área de terreno) y **f** (área ocupada menor que área de terreno), del artículo 47 del decreto de adopción.



=



**1 M<sup>2</sup>** de área construida de vivienda del inmueble aportado.

**1 M<sup>2</sup>** de apartamento de reemplazo.



**1 M<sup>2</sup>** de área libre de construcción.



**0.625 M<sup>2</sup>** de apartamento de reemplazo.



**1 M<sup>2</sup>** de área libre de construcción.



**0.5 M<sup>2</sup>** de comercio de reemplazo.

**LOTE CON SERVICIOS:** Terrenos que prestan alguna clase de servicio, según literal **g**, artículo 47 del Decreto de adopción.



**1 M<sup>2</sup>** de área de lote con servicio estratégico.



**0.7 M<sup>2</sup>** construidos de comercio zonal.



**1 M<sup>2</sup>** de área de lote con servicio.



**0.5 M<sup>2</sup>** construidos de comercio zonal.



**1 M<sup>2</sup>** de área construida que existan en el lote con servicios.



**1 M<sup>2</sup>** de apartamento de reemplazo.

Ahora bien, es necesario aclarar que las áreas que serán restituidas podrán modificarse, según acuerdo entre el gerente del proyecto y los propietarios, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 47 del Decreto Distrital 420 de 2014. La localización de las unidades de reemplazo será concertada con los desarrolladores. Las recomendaciones adicionales a lo previsto en los Contratos de Vinculación se podrán hacer junto con los Colectivos de Manzana o la instancia dentro del gobierno del Plan Parcial que se determine para tal efecto. En cualquier caso, los propietarios de la UAU 2 tendrán prioridad para recibir su unidad de reemplazo en esta misma Unidad de Actuación.

Para la definición de los precios de mercado de los diferentes m<sup>2</sup> que se producirán en la Unidad de Actuación Urbanística, se realizó un estudio de mercado que definió los siguientes valores de referencia por uso:

TABLA 4 PRECIO ESTIMADO DE VENTA PARA APLICACIÓN DE CRITERIOS DE RESTITUCIÓN DE APORTES  
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

PRECIOS ESTIMADOS DE VENTA / M <sup>2</sup> 2014	
Comercio zonal (cz)	\$ 5.000.000
Comercio metropolitano (CM)	\$ 10.000.000
Servicios personales (H)	\$ 5.500.000
Servicios empresariales (O)	\$ 5.800.000
Vivienda (V)	\$ 4.000.000
Vivienda vendible VIP (VIP)	\$ 928.222
Parqueadero (P)	\$ 2.000.000

En caso de que sea necesario realizar equivalencias entre m<sup>2</sup> de los diferentes usos establecidos, se tendrá en cuenta la siguiente tabla de equivalencias:

TABLA 5 CONVERSIÓN DE USOS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN No. 2  
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

CADA 2 M2 DEL USO INICIAL EQUIVALE A Y M2 DE USO FINAL		USO FINAL Y M2							
		CZ	CM	H	O	V	VIP	P	LS
USO INICIAL	CZ	1.00	0.50	0.91	0.86	1.25	5.22	2.50	0.50
	CM	2.00	1.00	1.82	1.72	2.50	10.44	5.00	0.25
	H	1.10	0.55	1.00	0.95	1.38	5.74	2.75	0.45
	O	1.16	0.58	1.05	1.00	1.45	6.05	2.90	0.43
	V	0.80	0.40	0.73	0.69	1.00	4.17	2.00	0.625
	VIP	0.19	0.10	0.17	0.17	0.24	1.00	0.48	2.61
	P	0.40	0.20	0.36	0.34	0.50	2.09	1.00	1.25
	LS	0.50	0.25	0.45	0.43	0.625	2.61	1.25	1.00

De acuerdo con los criterios definidos previamente, a continuación, se incluye un formato que usted podrá completar con la información de su inmueble y así entender cómo funcionará el mecanismo de restitución:

### PASO 1: ¿QUÉ ÁREAS TIENE USTED ACTUALMENTE?

¿Qué usos tengo en mi inmueble y que área les corresponde?

ÁREA TOTAL QUE INGRESA	
Vivienda	
Comercio	
Parqueadero	
Lote con servicios (área descubierta)	

### PASO 2: ¿A QUÉ EQUIVALEN LOS M2 QUE INGRESO?

De acuerdo a la Tabla 5 ¿Cuál es la equivalencia de mis M2 al intercambio que quiero?

USO QUE INGRESA	M2	USO DE SALIDA	M2
Vivienda		Vivienda	
Comercio		Vivienda	
Parqueadero		-	
Lote con servicios (área descubierta)		Vivienda	

Estos dos ejemplos que incluimos seguidamente le ayudarán a comprender más fácilmente cómo funcionan los intercambios y equivalencias.

#### EJEMPLO 1

Rosa ingresa un inmueble tipo casa productiva, que incluye tanto uso de vivienda (50.50 M2) como de comercio (15.00 M2), al igual que incluye un área descubierta (12.00 M2), que suma un total de **77.50M2**.

### PASO 1: ¿QUÉ ÁREAS TIENE USTED ACTUALMENTE?

¿Qué usos tengo en mi inmueble y que área les corresponde?

ÁREA TOTAL QUE INGRESA	77.50 M2
Vivienda	50.50 M2
Comercio	15.00 M2
Parqueadero	-
Lote con servicios (área descubierta)	12.00 M2

La señora Rosa tiene la opción de tener un intercambio total en M2 de vivienda, por lo que al aplicar la tabla 5 de equivalencias se obtiene un total de **76.75M2** de intercambio, como se explica a continuación.

USO QUE INGRESA	M2	USO DE SALIDA	M2
Vivienda	1.00	Vivienda	1.00
	50.50		<b>50.50</b>
Comercio	1.00	Vivienda	1.25
	15.00		<b>18.75</b>
Parqueadero	-	-	-
Lote con servicios (área descubierta)	1.00	Vivienda	0.625
	12.00		<b>7.50</b>

Los M2 que se encuentran en los recuadros   corresponden a la equivalencia de 1 M2 de los usos ingresados inicialmente en los recuadros  .

Haciendo una regla de tres en la que multiplicamos los M2 que ingresan por uso   por la equivalencia de M2 en el uso de salida   y lo dividimos por  , obtenemos los M2 de intercambio en el uso deseado  .

$$\frac{\text{A} \times \text{B}}{\text{C}} = \text{D}$$

Ahora veamos un ejemplo en el que la señora Rosa obtiene vivienda y comercio de intercambio.

## EJEMPLO 2

### PASO 1: ¿QUÉ ÁREAS TIENE USTED ACTUALMENTE?

¿Qué usos tengo en mi inmueble y que área les corresponde?

ÁREA TOTAL QUE INGRESA	77.5 M2
Vivienda	50.50 M2
Comercio	15.00 M2
Parqueadero	-
Lote con servicios (área descubierta)	12.00 M2

### PASO 2: ¿A QUÉ EQUIVALEN LOS M2 QUE INGRESO?

De acuerdo a la Tabla 5 ¿Cuál es la equivalencia de mis M2 al intercambio que quiero?

USO QUE INGRESA	M2	USO DE SALIDA	M2
Vivienda	1.00	Vivienda	1.00
	50.50		<b>50.50</b>
Comercio	1.00	Vivienda	1.00
	15.00		<b>15.00</b>
Parqueadero	-	-	-
Lote con servicios (área descubierta)	1.00	Vivienda	0.625
	12.00		<b>7.50</b>

En este caso, la señora Rosa obtendría como salida un total de **58 M2** de vivienda y **15.00 M2** de uso comercial, después de hacer la misma operación que explicamos en la página anterior.

Esta operación que acabamos de explicar es la que vemos reflejada en la Ficha Técnica que describimos en el siguiente diagrama, donde se incluyen los datos generales del inmueble y su posible intercambio:

**INFORMACIÓN GENERAL:** en esta sección se encuentra la información que posee el promotor sobre el inmueble, a la fecha de entrega de la ficha.

**USO DEL SUELO SEGÚN**

**DECRETO:** el Decreto 420 del 2014 define: apartamento, parqueadero privado en PH y parqueadero de uso exclusivo, comercio, vivienda productiva, casa tipo 1, casa tipo 2, lote con servicios estratégico, lote con servicios no estratégico, Bienes de Interés Cultural.

**NÚMERO DE PISOS:** se refiere a la cantidad de pisos que tiene el inmueble; para el caso de los apartamentos será de 1 piso o 2 si es duplex.

**TIPO DE TENENCIA:** especifica si se encuentra actualmente en proceso de posesión o si es residente o arrendador.

**LIMITACIÓN DE PROPIEDAD:** se considera la situación jurídica del inmueble como: embargo, sucesión, hipoteca, entre otros.

**FICHA TÉCNICA**  
(Según Decreto 420 de 2014, Art. 47. -Restitución de aportes a propietarios de inmuebles del Plan Parcial)



ACTUALIZO	FECHA
ag.diaz	22/11/2019

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

MANZANA	003103-40		
PREDIO	04		
LINDEROS	Corresponde a los linderos establecidos según la escritura 12345 de 2012 de la Notaría 5 del circuito de Bogotá.		
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	CL. 40 Z. 34 APTO 203	PH	SI
CHIP CATASTRAL	AAA0030ABCD		
MATRÍCULA INMOBILIARIA	50C000000		
USO DEL SUELO SEGÚN DECRETO	APARTAMENTO		
<b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b>	SEGÚN MATRÍCULA	SEGÚN CATASTRO	SEGÚN ESCRITURA
ÁREA DE TERRENO	24,00 M2	24,00 M2	N/A
ÁREA CONSTRUIDA	63,10 M2	67,00 M2	63,10 M2
ÁREA LIBRE	0,00 M2	0,00 M2	0,00 M2
NÚMERO DE PISOS	1	1	1

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

NOMBRE(S) PROPIETARIO(S)	JUAN PÉREZ CARLOS PÉREZ
TIPO TENENCIA	PROPIETARIOS
LIMITACIÓN A LA PROPIEDAD	HIPOTECA

**Notas**

Nota 1: En caso que el propietario o poseedor tenga alguna observación sobre estos datos puede solicitar el ajuste de esta ficha antes de sesenta (60) días calendario, a partir de la fecha de entrega

-----  
Contacto: Casa Fenicia - CL 22 # 0-13, teléfono 3394949 ext. 1468 o al correo - progresafenicia@untandes.edu.co

1/2

**PLANO Y FOTO DEL INMUEBLE**



**FICHA TÉCNICA**  
(Según Decreto 420 de 2014, Art. 47. -Restitución de aportes a propietarios de inmuebles del Plan Parcial)



ACTUALIZO	FECHA
ag.diaz	22/11/2019

**4. ESCENARIO BASE DE RESTITUCIÓN DE APORTES (REEMPLAZO)**

USO ACTUAL SEGÚN DECRETO	APARTAMENTO	ÁREA SEGÚN MATRÍCULA	24,00 M2	63,10 M2
USO DE REMPLAZO	PARQUEADERO	APARTAMENTO	COMERCIO	SERVICIOS
CANTIDAD UNIDADES REMPLAZO	0	1	0	0
ÁREA BASE REMPLAZO	0,00 M2	63,10 M2	0,00 M2	0,00 M2
ETAPA PPRU DE ENTREGA	2	2	2	2
AÑO APROXIMADO DE ENTREGA	2021	2021	2021	2021
TOTAL ÁREA DE REMPLAZO	63,10 M2			

**5. DATOS DE CONTACTO**

NOMBRE	JUAN PÉREZ
TELÉFONO	310895xxxx
CORREO ELECTRÓNICO	juanchotxxxx@gmail.com
DIRECCIÓN DE CONTACTO	CL. 20 2A.26 APTO 705

**MANIFESTACIÓN DE INTERÉS SOBRE EL REMPLAZO**

<b>OBSERVACIONES SOBRE CONTENIDO DE LA FICHA</b>	
<b>PRESENTA DIFERENCIAS EN EL ÁREA CONSTRUIDA ENTRE CATASTRO Y MATRÍCULA INMOBILIARIA.</b>	
Nota 1: Para el remplazo de área construida privada, el área de emplazo no podrá ser menor al área según matrícula dependiendo de los tipos de apartamentos a proponer.	
Nota 2: Si el propietario o poseedor quiere adquirir una mayor área podrá pagar los metros cuadrados adicionales a valor ísla cero (0).	
Nota 3: Las condiciones finales de uso y tipología del área de remplazo, se definirán al momento de la vinculación formal al proyecto.	
Contacto: Casa Fenicia - CL 22 # 0-13, teléfono 3394949 ext. 1468 o al correo - progresafenicia@untandes.edu.co	

**6. ENTREGA DE LA FICHA**

FECHA DE ENTREGA	2/2
NOMBRE DE QUIEN RECIBE	
<b>VERIFICACIÓN DEL PROPIETARIO</b>	

## 3.4 Condiciones específicas de ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística 2

De acuerdo con el artículo 3 del Decreto Distrital 275 de 2020, esta unidad de actuación —como todas las demás del Plan Parcial— fue declarada de desarrollo prioritario. Por lo tanto, los titulares de derechos reales de los predios de la Unidad deben definir las bases para la actuación, contenidas en el presente documento, en un plazo máximo de seis (6) meses, contados a partir del momento en que quedó en firme el Decreto de delimitación.<sup>5</sup>

Si cumplido el plazo anterior no se logra un acuerdo entre los propietarios de los predios que conforman la Unidad de Actuación Urbanística, la Administración Distrital podrá optar por la enajenación forzosa o la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes, de acuerdo con lo dispuesto en los Capítulos VI y VII de la Ley 388 de 1997. En ambos casos, los inmuebles adquiridos podrán formar parte de la entidad gestora y se incorporarán al Patrimonio Autónomo Subordinado de la UAU 2.

En este orden de ideas, al término de los seis meses a partir de la ejecutoria del decreto 275 de 2020, el Promotor del Plan Parcial deberá informar a la Secretaría Distrital de Planeación y a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (ERU) sobre el estado de acuerdo de los propietarios con las bases para la Actuación de la UAU 2. Para esto el Promotor hará un compendio de las cartas de intención, de cada uno de los predios delimitados en el Decreto 275, suscritas dentro del término de dicho Decreto, antes del 28 de febrero de 2022. Este informe se enviará a las entidades distritales mencionadas, con lo cual se establece cuáles son los inmuebles renuentes. Es decir, aquellos que por voluntad o por falta de representación no suscribirán la carta de intención en los tiempos mencionados.

A continuación, se resume el alcance del instrumento que ha previsto utilizar la Administración Distrital, en caso de existir propietarios renuentes y una vez logrado el acuerdo de bases con propietarios que representen, como mínimo, el 51% del área incluida en la UAU.

<sup>5</sup> Momento en el que quedará en firme el mencionado Decreto, de acuerdo con la constancia que expedirá la Subdirectora de Gestión Documental de la Dirección de Gestión Corporativa de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor.

## Enajenación forzosa

De acuerdo con el artículo 55 de la Ley 388 de 1997, el alcalde mayor, mediante resolución motivada, ordenará la enajenación forzosa de los predios renuentes a vincularse al esquema de gestión de la Unidad de Actuación Urbanística, especificando el uso o destino que deba darse al inmueble de conformidad con lo establecido en el Plan Parcial. Contra el acto que ordena la enajenación procede el recurso de reposición en los plazos y condiciones previstos para el efecto en el Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

Ahora bien, una vez quede en firme el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa, se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de los predios correspondientes, de tal forma que estos últimos quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de inscripción.

El proceso de enajenación se adelantará a través de pública subasta en los términos señalados por el artículo 56 de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, el precio de base de enajenación no podrá ser inferior al 70 % del avalúo comercial del inmueble. Sin embargo, si en la subasta no se presentan posturas admisibles se citará para segunda subasta donde se admitirán ofertas que igualen el 70% del avalúo catastral. Ahora bien, si en esta segunda subasta tampoco se presentan ofertas admisibles, el Distrito iniciará los trámites de expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes y el precio indemnizatorio será igual al 70 % del avalúo catastral.

El adquirente en pública subasta quedará obligado a vincular el inmueble o inmuebles adquiridos a través de este procedimiento al desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística y, por ende, deberá hacerse parte de la entidad gestora a través del esquema fiduciario.

## Expropiación administrativa

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (ERU) deberá iniciar el trámite de expropiación administrativa, mediante acto administrativo, que será notificado al titular o titulares del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito en el folio de matrícula correspondiente. Los recursos para la adquisición de los inmuebles podrán provenir de los recursos disponibles en el esquema fiduciario del Plan Parcial aportados por inversionistas de capital.

Para incorporar los predios adquiridos por este medio a la gestión del Plan Parcial, se surtirá el proceso de concurrencia de terceros definido en el artículo 2.2.5.5.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, como se resume a continuación:

- La entidad expropiante, es decir, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (ERU) celebrará un contrato con el tercero concurrente, que en este caso será el Fideicomiso Triángulo de Fenicia, quien representa los intereses del colectivo de propietarios y estará directamente vinculado con el Patrimonio Autónomo Subordinado correspondiente a la UAU 2.
- El contrato deberá contener, entre otros, los siguientes aspectos:
  - A. Descripción y especificaciones de la actuación a ejecutar y la determinación de los inmuebles a adquirir.
  - B. La obligación a cargo del patrimonio autónomo matriz de aportar todos los recursos necesarios para adelantar la adquisición o el mecanismo de pago previsto en el artículo 119 de la Ley 388 de 1997.
  - C. La remuneración de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (ERU), como entidad expropiante para cubrir los gastos y honorarios a que haya lugar.
- Concluido el proceso de adquisición el titular del derecho de dominio pasará a ser del Patrimonio Autónomo Subordinado correspondiente a la UAU 2.

### 3.5 Plan de gestión social

De acuerdo con el artículo 60 del Decreto Distrital 420 de 2014, en el marco del Plan Parcial es necesario establecer estrategias encaminadas a mejorar la calidad de vida de los distintos tipos de moradores del área delimitada por el Plan Parcial, de tal forma que sea posible mitigar y/o compensar los impactos negativos y potenciar los positivos derivados de la ejecución del proyecto.

A su vez, el artículo 68 del Decreto antes citado establece que se debe formular un Plan de Gestión Social, que cumpla con los siguientes objetivos:

*I. “Propiciar espacios que permitan generar una información directa, oportuna y veraz entre las entidades gestoras que se conformen para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística y las unidades sociales involucradas en dicho desarrollo, garantizando la participación real y efectiva de todos los actores involucrados.*

*II. Definir y aplicar las medidas de carácter compensatorio, definidas en el Documento Técnico de Soporte y otras a las que haya lugar en el marco de los acuerdos de gestión del Plan Parcial.*

*III. Implementar los programas sociales definidos en el artículo 69 de este acto administrativo.*

*IV. Promover la vinculación de personas naturales y/o jurídicas que tengan relación directa con el área del Plan Parcial mediante la estructuración de plan de gerenciamiento de las oportunidades de negocios en el Plan Parcial, que incluya la creación de un banco de datos y proyectos (que contenga la información de las profesiones, oficios y oferta de servicios)”.*

En línea con lo dispuesto por el Decreto en esta materia, el Promotor del Plan Parcial ha venido avanzando en la caracterización de la población del área del mismo, al igual que la estructuración de un Plan de Gestión Social que apunta a garantizar la permanencia de los residentes actuales, mediante la implementación de las siguientes estrategias en coordinación con la entidad gestora y las instancias de gobierno:

## **Espacio de información y participación de la comunidad**

En este componente están los espacios de discusión y construcción de lineamientos desde la comunidad, que deben ser tenidos en cuenta en la implementación del proyecto. Así mismo, están todos los espacios de rendición de cuentas y presentación de resultados que el Promotor ha propiciado.

### + Plenarias con vinculados al desarrollo del Plan Parcial

Las plenarias tienen como objetivo que profesionales de trayectoria expliquen a la comunidad diferentes aspectos relacionados con la ejecución del Plan Parcial, en un espacio que propicie la confianza de los propietarios de todas las Unidades de Actuación. Estas reuniones deben tener un carácter participativo y los asistentes deben poder manifestar sus opiniones de modo que estas puedan ser tenidas en cuenta en el desarrollo del proyecto.

### + Reuniones individuales y encuentros en grupos por uso o tipología

El acercamiento individual tiene por objetivo conocer a los propietarios, sus dudas y preocupaciones respecto al Plan Parcial y el proceso en su Unidad de Actuación; caracterizar a las familias, identificar situaciones particulares, ya sea respecto a áreas, temas jurídicos o sociales. Adicionalmente, se plantean reuniones pequeñas con grupos en similitud de tipología o uso del suelo, con el fin de atender sus intereses en común, preocupaciones e identificar posibles voceros facilitadores que representen a sus vecinos ante la Entidad Gestora. Estas reuniones son organizadas por el equipo de Gestión Social en Campo, a través de medios virtuales, presenciales o telefónicos.

### + Ferías de encuentro

Con el objetivo de generar un espacio que invite a los residentes, propietarios y comerciantes del sector a conocer más sobre el Programa, desde 2011 Progresía Fenicia organiza ferias de encuentro anuales. En estas ferias se da espacio a una interacción mucho más personal entre la comunidad y los responsables del Programa. También se presentan los avances del proyecto y resultados del trabajo realizado hasta la fecha. El fin de estos eventos es visibilizar la importancia de la participación de la comunidad en el proyecto.

### + Espacio de atención al público

La Casa Fenicia es un espacio que goza de reconocimiento, ubicada dentro del barrio, en la Carrera 1 # 20A – 55. Todos los ciudadanos, y en particular aquellos que tienen relación con los inmuebles delimitados como parte del Plan Parcial, pueden acercarse a resolver dudas sobre el proyecto o a expresar las preocupaciones que este les genera. En este espacio siempre se encuentra al menos una persona del Programa que atiende y resuelve inquietudes. Este lugar es fundamental para el desarrollo del Programa, pues permite una comunicación constante con los habitantes del sector, resolver sus dudas y, de esta manera, hacer recomendaciones que se acoplen a los intereses de la comunidad.

En el proceso de ejecución del proyecto, en el marco del Plan de Gestión Social, se debe garantizar la permanencia de los espacios antes señalados. Por lo tanto, espacios como el punto de atención estarán disponibles para cualquier miembro de la comunidad durante el desarrollo del proyecto.

Finalmente, se realizan, por solicitud de los propietarios y poseedores de inmuebles del Plan Parcial, reuniones personalizadas con el fin de aclarar las inquietudes que surgen a lo largo del proceso y que los interesados no desean que sean discutidas o expuestas en foros públicos. Los temas tratados en estas reuniones suelen estar relacionados con el acceso a programas sociales, condiciones de vinculación al proyecto o formas de participación, entre otros.

## Mecanismos de compensación

En cumplimiento de las condiciones establecidas en el Decreto Distrital 420 de 2015 y el Decreto Distrital 448 de 2014<sup>6</sup>, se aplicarán los siguientes mecanismos de compensación:

TABLA 6 MECANISMOS DE COMPENSACIÓN  
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

MECANISMO	ALCANCE	POBLACIÓN OBJETIVO
<b>RESTITUCIÓN</b>	Vivienda o comercio de acuerdo con lo definido en el Tabla 4 del presente documento.	Propietarios
<b>ARRENDAMIENTO TRANSITORIOS</b>	Pago del canon de arrendamiento del periodo comprendido entre la entrega de la vivienda a la entidad gestora y la unidad de restitución en caso que se requiera y sea financieramente factible, de acuerdo con el monto estimado en el reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial.	Propietarios

Ahora bien, es necesario resaltar que las Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial están diseñadas para disminuir al máximo los traslados temporales, pues proveen desde la Unidad de Actuación No. 1 la mayoría de vivienda de reemplazo, afectando a muy pocas familias residentes. Los recursos necesarios para implementar los mecanismos aquí señalados se encuentran previstos como parte de las cargas del Plan Parcial, como se indica en el Tabla 1, Definición de cargas urbanísticas para la Unidad de Actuación 2.

## Vivienda de reemplazo

Uno de los objetivos del Plan de Gestión Social es garantizar la permanencia de los moradores y de los propietarios del sector y mantener las condiciones de habitabilidad actuales. Por esta razón, y en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto Distrital 448 de 2014, se establecieron condiciones de restitución para los inmuebles aportados por los propietarios, a partir de la determinación del número de inmuebles previamente existentes y aquellos que serán objeto de restitución en el ámbito del proyecto. De esta

<sup>6</sup> "Por medio del cual se 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 y se dictan otras disposiciones".

forma, la oferta de vivienda de reemplazo se ajustará a las condiciones de restitución que se indican en las Tablas 5 y 6 del presente documento. En relación con las características (calidades constructivas y acabados) de los inmuebles de reemplazo, es necesario indicar que los parámetros generales serán los mismos de los inmuebles para la venta por parte del proyecto y los parámetros específicos se definirán en el marco de la Unidad de Actuación Urbanística y de acuerdo con los criterios definidos por el ente gestor.

Finalmente, es necesario resaltar que las viviendas de reemplazo que reciban los propietarios originales conservarán el estrato socio-económico que tenían antes de la adopción del Plan Parcial o proyecto, durante 2 años que podrán ser prorrogables hasta por 10 años, siempre y cuando correspondan a estratos 1, 2 o 3. La entidad gestora y el Promotor del proyecto a través de la Gerencia del proyecto deberán asegurar la aplicación de este mecanismo siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en los artículos 8 a 10 del Decreto Distrital 448 de 2014.

## Programas sociales

Con el objetivo de garantizar la permanencia de las personas en el entorno renovado, se ha considerado que es fundamental brindarles herramientas que ayuden a mejorar su calidad de vida. Bajo esta óptica, los Programas Sociales son concebidos como el espacio propicio para ello. Dentro del Plan de Gestión Social se desarrollan los siguientes programas sociales:

TABLA 7 PROGRAMAS SOCIALES DEL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL  
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

PROGRAMA	ALCANCE	VINCULACIÓN MORADORES Y PROPIETARIOS
<b>APOYO AL ADULTO MAYOR</b>	Busca integrar personas mayores de forma activa a las actividades realizadas en el Plan Parcial Triángulo de Fenicia.	En los meses de enero y agosto, tanto en las carteleras del programa como en las redes sociales y en el periódico Directo Fenicia, se informan las fechas de inscripción a los talleres para los adultos mayores. La inscripción puede realizarse vía correo electrónico o presencialmente y los documentos requeridos dependerán del proyecto al que la persona desee ingresar.

<b>MANEJO DE TIEMPO LIBRE</b>	Se divide en tres tipos de programas: I. Talleres lúdicos que permiten a los jóvenes realizar un proyecto de vida. II. Refuerzo escolar Fenicia, en donde se fortalecen diversas áreas académicas. III. Preparación para el examen del ICFES.	Los niños y jóvenes interesados deben acercarse a alguno de los puntos de información del programa y, junto con sus padres, diligenciar unos formularios de inscripción. Este espacio es abierto y no es de obligatoria asistencia. Sin embargo, la inscripción previa es requerida para tener un conocimiento adecuado de los niños y jóvenes asistentes.
<b>EMPREDIMIENTO</b>	Busca acompañar a los emprendedores del sector, proporcionando herramientas necesarias para el desarrollo de negocios innovadores y sostenibles en el tiempo.	La convocatoria para los cursos y talleres ofrecidos por el Programa Emprende es abierta en julio o según interés de la comunidad. Los negocios interesados en participar deben estar en el Triángulo de Fenicia y deben diligenciar los formatos y formularios de inscripción que se encuentran en la oficina de Educación Continuada de la Universidad de los Andes. El personal del proyecto hará acompañamiento en las inscripciones en caso de que el interesado lo requiera.
<b>PRODUCTIVIDAD Y EMPLEABILIDAD</b>	Busca capacitar a los miembros del barrio en tres áreas definidas: gastronomía, carpintería o construcción, buscando así vinculación de empleo en los alrededores del barrio.	Los jóvenes interesados deben expresar su intención de participar en los puntos de atención y el personal de programa hará seguimiento y acompañamiento en la inscripción en la Fundación Escuela Taller de Bogotá.

Los recursos necesarios para implementar los Programas Sociales están previstos como parte de las cargas del Plan Parcial, como se indica en la Tabla 1, Definición de cargas urbanísticas para la Unidad de Actuación 2.

TABLA 8 INSTRUMENTOS Y PROGRAMAS DE LA ADMINISTRACIÓN DISTRITAL  
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

PROGRAMA / INSTRUMENTO	ENTIDAD RESPONSABLE	POBLACIÓN OBJETIVO
<b>ATENCIÓN A VENDEDORES AMBULANTES</b>	IPES	Vendedores ambulantes del Triángulo de Fenicia.
<b>ATENCIÓN A PERSONAS OCUPANTES DEL ESPACIO PÚBLICO</b>	Secretaría del Hábitat	Según censo que realizado con SH en el 2015.

### Aplicación de instrumentos y programas disponibles en la Administración Distrital

Las entidades distritales competentes, en ejercicio de las funciones establecidas en el artículo 51 del Decreto Distrital 420 de 2014, deberán facilitar el desarrollo del Plan Parcial a través de la aplicación de diferentes instrumentos o programas.

La entidad gestora y el Promotor del Plan Parcial propiciarán la gestión interinstitucional necesaria para aplicar los programas descritos y acompañarán a los moradores interesados en el cumplimiento de los requisitos que corresponda.

### Documentación y seguimiento al Plan de Gestión Social

Para poder realizar un seguimiento a los compromisos que se vayan adquiriendo durante las reuniones, es necesario el uso de actas y una comunicación constante entre el Promotor y propietarios para evitar algún traumatismo durante el proceso de vinculación.

En segundo lugar, el Programa realizará un seguimiento a los negocios y a los jóvenes que hayan participado en los Programas Sociales para evaluar la pertinencia y el impacto que esta serie de cursos han tenido sobre sus participantes. Este seguimiento se realizará con el apoyo de la Facultad de

Administración de la Universidad de los Andes (para el caso de los negocios) y de la Fundación Escuela Taller de Bogotá (para el caso de los jóvenes).

Finalmente, se deberán realizar estudios de la población que permitan actualizar la información actual y, de esta manera, continuar con la formulación y gestión de nuevos proyectos que respondan a los intereses y necesidades puntuales de los habitantes y propietarios de la zona, contando con su participación en la definición del alcance de cualquier nueva iniciativa.

## Anexo 1 - Tabla de inmuebles delimitados

MZ	PR	DIRECCIÓN CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	TITULARES DE DERECHOS REALES
4	1	KRA 1 20 A 05	050C310358	AAA0030ECCN	Jaime Ortega Acero
4	2	CL 20 2 A 16	050C00286431	AAA0030ECDE	Jaramirez e hijos S.A.S. Hernando Estrada Mejía
4	4	CL 20 2 A 26 GJ 24	050C00937242	AAA0030ECRJ	Cesar Augusto Polanco Tapia Edy Emilse Gómez Rojas
4	4	CL 20 2 A 26 GJ 26	050C00937244	AAA0030ECTD	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A. "BBVA Colombia" Fondo Nacional del Ahorro Jeannette Romero Hernández Mauricio Romero Hernández Carlos Alberto Romero Hernández
4	4	CL 20 2 A 26 GJ 27	050C00937245	AAA0030ECUH	Corporación de Ahorro Popular y Vivienda CORPAVI Álvaro Grajales Cuartas
4	4	CL 20 2 A 26 AP 311	050C937281	AAA0030EELF	Gloria Lucia Rodríguez González
4	4	CL 20 2 A 26 AP 501	050C00937299	AAA0030EFFT	Blas José Lechuga Camero
4	4	CL 20 2 A 26 AP 502	050C00937300	AAA0030EFHY	Teresa de Jesús Revelo Rosero
4	4	CL 20 2 A 26 AP 503	050C00937301	AAA0030EFJH	Fabian Enrique Sarmiento Suarez
4	4	CL 20 2 A 26 AP 504	050C00937302	AAA0030EFKL	Jaime Bueno Henao
4	4	CL 20 2 A 26 AP 505	050C00937303	AAA0030EFLW	Cesar Augusto Polanco Tapia Edy Emilse Gómez Rojas
4	4	CL 20 2 A 26 AP 506	050C00937304	AAA0030EFMS	Magdalena Aguilera de Aranguren Alfonso Aranguren Saavedra Ivonne Aranguren Saavedra
4	4	CL 20 2 A 26 AP 511	050C00937305	AAA0030EFNN	Luis Fernando Godoy Segura Zulema Helena Martínez de Godoy
4	4	CL 20 2 A 26 AP 512	050C00937306	AAA0030EFOE	Blanca Leonor Rodríguez Valbuena

MZ	PR	DIRECCIÓN CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	TITULARES DE DERECHOS REALES
4	4	CL 20 2 A 26 AP 514	050C00937308	AAA0030EFRU	Corporación de Ahorro Popular y Vivienda CORPAVI
					Doris Patricia Niño Pérez
4	4	CL 20 2 A 26 AP 515	050C00937309	AAA0030EFSK	Corporación de Ahorro Popular y Vivienda CORPAVI
					Magdalena Rodríguez López
4	4	CL 20 2 A 26 AP 516	050C00938318	AAA0030EFTO	Gladys Alarcón Alarcón Julián Alfonso Casasbuenas Gallo
4	4	CL 20 2 A 26 AP 601	050C938319	AAA0030EFUZ	Juan David Moreno Cartagena
4	4	CL 20 2 A 26 AP 602	050C938320	AAA0030EFWF	Corporación Colombiana de Ahorro y Vivienda – DAVIVIENDA
					Gloria Elizabeth Téllez Segura
4	4	CL 20 2 A 26 AP 603	050C00938321	AAA0030EFXR	Corporación de Ahorro Popular y Vivienda CORPAVI
					Álvaro Grajales Cuartas
4	4	CL 20 2 A 26 AP 604	050-00938322	AAA0030EFYX	Ruth Violeta Bautista Pérez
4	4	CL 20 2 A 26 GJ 1	050C00937233	AAA0030ECFZ	Humberto Cardona Ospina
					Gladys Helena Sánchez Martínez
4	4	CL 20 2 A 26 GJ 25	050-00937243	AAA0030ECSY	Daniel Santos Vargas
					José Bernardo Ramírez Rodríguez Elizabeth Santos David
4	4	CL 20 2 A 26 GJ 30	050C00937248	AAA0030ECYN	Fernando Cabrales Cañizares
4	4	CL 20 2 A 30 LC	050C00937253	AAA0030EDDM	Olga María Castiblanco Parra
4	4	CL 20 2 A 26 AP 112	050C00937259	AAA0030EDLW	Alix Rosero de Luna
4	4	CL 20 2 A 26 AP 201	050C00937263	AAA0030EDPP	Carmen Julia Molina Beltrán
4	4	CL 20 2 A 26 AP 202	050C00937264	AAA0030EDRU	Saturia Toro Rodríguez
4	4	CL 20 2 A 26 AP 203	050C937265	AAA0030EDSK	Fondo Nacional del Ahorro
					María Stella Hernández Sastoque
4	4	CL 20 2 A 26 AP 204	050C937266	AAA0030EDTO	Luz Stella Giraldo
					José Ignacio Lascar Tavera
4	4	CL 20 2 A 26 AP 205	050C00937267	AAA0030EDUZ	Alicia Rosas Ochoa
4	4	CL 20 2 A 26 AP 206	050C00937268	AAA0030EDWF	Luis Albeiro Valdés López
4	4	CL 20 2 A 26 AP 211	050C937269	AAA0030EDXR	Ela Isabel Téllez Murcia Felipe Corredor Téllez
4	4	CL 20 2 A 26 GJ 2	050C00937234	AAA0030ECHK	Corporación Colombiana de Ahorro y Vivienda – DAVIVIENDA

MZ	PR	DIRECCIÓN CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	TITULARES DE DERECHOS REALES
					Gloria Elizabeth Téllez Segura
4	4	CL 20 2 A 26 GJ 3	050C00937235	AAA0030ECJZ	Martha Isaza Sierra
4	4	CL 20 2 A 26 GJ 6	050C00937236	AAA0030ECKC	Clara Inés Hernández de Torres
4	4	CL 20 2 A 26 GJ 7	050C00937237	AAA0030ECLF	Teresa de Jesús Revelo Rosero
4	4	CL 20 2 A 26 GJ 8	050C00937238	AAA0030ECMR	Corporación de Ahorro Popular y Vivienda CORPAVI
					María del Carmen Acuña de Pinzón
4	4	CL 20 2 A 26 GJ 21	050C937239	AAA0030ECNX	Amparo Trujillo Espitia José Miguel Arismendy Montañez
4	4	CL 20 2 A 26 GJ 22	050C00937240	AAA0030ECOM	Blanca Leonor Rodríguez Valvuela
4	4	CL 20 2 A 26 GJ 23	050C00937241	AAA0030ECPA	Promotores de Construcción Ltda.
					Carmen Julia Molina Beltrán
4	4	CL 20 2 A 26 AP 212	050C00937270	AAA0030EDYX	Freddy Milciades Ordoñez Gómez
					Leonor Gómez Acevedo
4	4	CL 20 2 A 26 AP 213	050C00937271	AAA0030EDZM	Sonia Esperanza Montealegre García
					Arlax Fernando Montealegre García
4	4	CL 20 2 A 26 AP 215	050C00937273	AAA0030EEBS	Myriam Rosa Morales Morales
4	4	CL 20 2 A 26 AP 216	050C00937274	AAA0030EECN	María Olga Pérez Hurtado
4	4	CL 20 2 A 26 AP 301	050C00937275	AAA0030EEDE	Juan Francisco Torres Chacón
4	4	CL 20 2 A 26 AP 302	050C00937276	AAA0030EEEP	Clara Inés Hernández de Torres
4	4	CL 20 2 A 26 AP 303	050C00937277	AAA0030EEFZ	Martha Isaza Sierra
4	4	CL 20 2 A 26 AP 304	050C00937278	AAA0030EEHK	Karla Margarita Hernández Maldonado
					Yumaira Maldonado García
4	4	CL 20 2 A 26 AP 305	050C00937279	AAA0030EEJZ	Gloria Estella Moreno Ortiz
					Germán Antonio Melo Moncada
4	4	CL 20 2 A 26 AP 306	050C00937280	AAA0030EEKC	Aura Aminta Correa Elizalde
					Virna Ednee Ordóñez Correa
4	4	CL 20 2 A 26 GJ 28	050C00937246	AAA0030ECWW	Corporación de Ahorro Popular y Vivienda CORPAVI
					Diana Carolina Osorio Carreño
4	4	CL 20 2 A 26 GJ 29	050C00937247	AAA0030ECXS	Andrés Guillermo Contreras Carreño
					Gloria Estella Moreno Ortiz Germán Antonio Melo Moncada
4	4	CL 20 2 A 26 GJ 33	050C00937249	AAA0030ECZE	Luis Albeiro Valdés López
4	4	CL 20 2 A 26 GJ 34	050C00937250	AAA0030EDAF	Luis Albeiro Valdés López
4	4	CL 20 2 A 26 GJ 35	050C00937251	AAA0030EDBR	Corporación de Ahorro Popular y Vivienda CORPAVI
					Banco Popular Goldstein Goldstein Perla

MZ	PR	DIRECCIÓN CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	TITULARES DE DERECHOS REALES
					Betty Alarcón de Palomino
4	4	CL 20 2 A 26 GJ 36	050C00937252	AAA0030EDCX	Banco Popular Goldstein Goldstein Perla Banco Popular y acumulado de Corporación Popular de Ahorro CORPAVI Betty Alarcón de Palomino
4	4	CL 20 2A 34 LC	050C00937254	AAA0030EDEA	Zulema Helena Martínez de Godoy Luis Fernando Godoy Segura
4	4	CL 20 2 A 26 AP 312	050C00937282	AAA0030EEMR	Juan Pablo Mena Nieto (representados por Leticia nieto s.(madre). Melissa Mena Nieto (representados por Leticia nieto s.(madre). Martha Leticia Mena Mosquera Zeta del Socorro Mena Mosquera
4	4	CL 20 2 A 26 AP 313	050C937283	AAA0030EENX	Amparo Revelo de Lozano Erik Ferney Lozano Revelo Édgar Fabián Lozano Revelo
4	4	CL 20 2 A 26 AP 314	050C00937284	AAA0030EEMO	Corporación de Ahorro Popular y Vivienda CORPAVI Mauricio Ramírez Aragón Nubia Marleni Aragón Cedeño
4	4	CL 20 2 A 26 AP 315	050C00937285	AAA0030EIPA	Édgar Alfonso Ovalle Ovalle
4	4	CL 20 2 A 26 AP 316	050C00937286	AAA0030EERJ	Teresa Maldonado María Marcela Muñoz Maldonado
4	4	CL 20 2 A 26 AP 401	050-00937287	AAA0030EESY	José Oliveros Ramos Varón
4	4	CL 20 2A 38 LC	050C00937255	AAA0030EDFT	Giovani Mancilla Gaona Dora Ines Moreno Castellanos
4	4	CL 20 2A 42 LC	050C00937256	AAA0030EDHY	Ana Adela Reyes de Cárdenas
4	4	CL 20 2A 46 LC	050C00937257	AAA0030EDJH	Corporación de Ahorro Popular y Vivienda CORPAVI Flaminio Cortes Cortes Maribel Forero Pinzón César Francisco Ramirez Castro
4	4	CL 20 2 A 26 AP 111	050C00937258	AAA0030EDKL	Elizabeth Santos David Daniel Santos Vargas José Bernardo Ramírez Rodríguez
4	4	CL 20 2 A 26 AP 113	050C00937260	AAA0030EDMS	Alba Azucena Gómez Rodríguez
4	4	CL 20 2 A 26 AP 114	050C00937261	AAA0030EDNN	Corporación de Ahorro Popular y Vivienda CORPAVI María del Carmen Acuña de Pinzón
4	4	CL 20 2 A 26 AP 115	050C00937262	AAA0030EDOE	Judith González de Ontibón
4	4	CL 20 2 A 26 AP 402	050C00937288	AAA0030EETD	Teresa de Jesús Aponte Ortiz
4	4	CL 20 2 A 26 AP 403	050C00937289	AAA0030EEUH	Banco Popular Goldstein Goldstein Perla

MZ	PR	DIRECCIÓN CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	TITULARES DE DERECHOS REALES
					Corporación de Ahorro popular y vivienda CORPAVI Betty Alarcón de Palomino
4	4	CL 20 2 A 26 AP 404	050C00937290	AAA0030EEWW	Esther Vásquez de Lesmes
4	4	CL 20 2 A 26 AP 405	050C00937291	AAA0030EEXS	Corporación de Ahorro Popular y Vivienda CORPAVI Andrés Guillermo Contreras Carreño Diana Carolina Osorio Carreño
4	4	CL 20 2 A 26 AP 406	050C00937292	AAA0030EEYN	Gladys Helena Sánchez Martínez Humberto Cardona Ospina
4	4	CL 20 2 A 26 AP 411	050C00937293	AAA0030EEZE	Abraham Alirio Rodríguez Valcárcel
4	4	CL 20 2 A 26 AP 413	050C00937295	AAA0030EFBR	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A. "BBVA Colombia" Jeannette Romero Hernández Mauricio Romero Hernández Carlos Alberto Romero Hernández
4	4	CL 20 2 A 26 AP 414	050C00937296	AAA0030EFCX	Eugenia Lesmes Benavides
4	4	CL 20 2 A 26 AP 415	050C00937297	AAA0030EFDN	Héctor Eduardo Ayala
4	4	CL 20 2 A 26 AP 416	050C00937298	AAA0030EFEA	Bancolombia S.A. Milton Santiago Ríos Pantoja
4	4	CL 20 2 A 26 AP 214	050C00937272	AAA0030EEAW	Fernando Cabrales Cañizares
4	4	CL 20 2 A 26 AP 412	050C00937294	AAA0030EFAP	Susana Marcela Chávez Leiton
4	4	CL 20 2 A 26 AP 513	050C00937307	AAA0030EFPP	Amparo Trujillo Espitia José Miguel Arismendy Montañez
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 10	050-00968090	AAA0030EHAF	Jaime Bueno Henao
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 11	050C00968091	AAA0030EHBR	Nohora del Pilar Villota Portilla
4	5	CL 20 2 A 26 AP 605	050C968160	AAA0030ELFT	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI Hernando de Jesús Betancourt Ramírez María Olith Gómez Jaramillo
4	5	CL 20 2 A 26 AP 606	050C00968161	AAA0030ELHY	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI Humberto Toro Rodríguez
4	5	CL 20 2 A 26 AP 410	050C00968149	AAA0030EKTD	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI Elizabeth Hernández de Franco
4	5	CL 20 2 A 26 AP 419	050C968152	AAA0030EKXS	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI Matilde Ortiz de Arias José Ignacio Arias Prieto
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 12	050C00968092	AAA0030EHCX	Mabel Yelitza Escobar Edward Enrique Gómez Barreto
4	5		050C00968108	AAA0030EHXR	Ana Ruth Mancipe Hernández

MZ	PR	DIRECCIÓN CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	TITULARES DE DERECHOS REALES
		CL 20 2 A 26 GJ 51			
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 52	050C00968109	AAA0030EHYX	José Alberto de Jesús Novoa Jiménez Miryam Celmira Candia Guerra
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 54	050C968110	AAA0030EHZM	Amanda Cardoso Manrique
4	5	CL 20 2 A 26 AP 107	050C00968125	AAA0030EJRU	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI Sandra Soledad Pantoja Rosales Jaime Esteban Niño
4	5	CL 20 2 A 26 AP 108	050C00968127	AAA0030EJSK	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI María Elena Perdomo Cerquera
4	5	CL 20 2 A 26 AP 109	050C00968128	AAA0030EJTO	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI Fondo de Profesores y Empleados de la Universidad de los Andes "FONDO UNIANDES" Luz Miriam Marín Orrego
4	5	CL 20 2 A 26 AP 110	050C00968129	AAA0030EJUZ	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI José Bernardo Ramírez Rodríguez Elizabeth Santos David
4	5	CL 20 2 A 26 AP 117	050C00968130	AAA0030EJWF	Eduardo Carreño Barajas
4	5	CL 20 2 A 26 AP 118	050C968131	AAA0030EJXR	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI Amanda Cardoso Manrique
4	5	CL 20 2 A 26 AP 119	050C00968132	AAA0030EJYX	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI Elizabeth Hernández de Franco
4	5	CL 20 2 A 26 AP 207	050C00968162	AAA0030EJZM	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI Ana Ruth Mancipe Hernández
4	5	CL 20 2 A 26 AP 208	050C00968133	AAA0030EKAW	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI Olga María Castiblanco Parra Sergio Andrés Neiza Castiblanco Mónica María Neiza Castiblanco
4	5	CL 20 2 A 26 AP 209	050C00968134	AAA0030EKBS	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI Nohora del Pilar Villota Portilla
4	5	CL 20 2 A 26 AP 210	050C968135	AAA0030EKCN	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI Ricardo Helmer Amador Torres
4	5	CL 20 2 A 26 AP 217	050C00968136	AAA0030EKDE	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI

MZ	PR	DIRECCIÓN CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	TITULARES DE DERECHOS REALES
					Flor Rocío Jaime Nossa
4	5	CL 20 2 A 26 AP 218	050C00968137	AAA0030EKEP	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI Edward Enrique Gómez Barreto Mabel Yelitza Escobar
4	5	CL 20 2 A 26 AP 219	050C00968138	AAA0030EKFZ	Carolina Peña Ortega Álvaro Antonio Patiño Forero
4	5	CL 20 2 A 26 AP 307	050C968139	AAA0030EKHK	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI Carlos Eduardo Hernández Valdeblánquez Pamela Melissa Hernández Cabrera
4	5	CL 20 2 A 26 AP 309	050C00968141	AAA0030EKKC	Bancolombia S.A. Mara Cristina Lucero García
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 13	050C00968093	AAA0030EHDM	Esther Vásquez de Lesmes
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 14	050C00968094	AAA0030EHEA	Fabian Enrique Sarmiento Suarez
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 15	050C00968095	AAA0030EHFT	Édgar Alfonso Ovalle Ovalle
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 16	050C00968096	AAA0030EHYH	Alba Azucena Gómez Rodríguez
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 17	050C00968097	AAA0030EHJH	Alexandra Jackeline Morales Cotachira Ruth Esmeralda Morales Cotachira
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 18	050C00968126	AAA0030EHLK	Luis Alberto Vásquez Huertas María Stella Hernández Sastoque
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 37	050C968098	AAA0030EHLW	Promotores de Construcción Ltda.
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 38	050C00968099	AAA0030EHMS	Abraham Alirio Rodríguez Valcárcel
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 41	050C00968100	AAA0030EHNN	Juan Francisco Torres Chacón
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 42	050C00968101	AAA0030EHOE	José Oliveros Ramos Varón
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 43	050C00968102	AAA0030EHPP	Santiago Velasco Ordoñez Andrea Diana Mercedes Velazco Ordoñez
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 44	050C00968103	AAA0030EHRU	Yumaira Maldonado García
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 45	050C00968104	AAA0030EHSK	Gilberto Enrique Vitola Márquez
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 48	050C00968105	AAA0030EHTO	Ruth Violeta Bautista Pérez
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 49	050C00968106	AAA0030EHUZ	Margarita María Torres Hernández
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 50	050C00968107	AAA0030EHWF	Martha Carreño Barajas
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 55	050C968111	AAA0030EJAF	Myriam Yida Morales Cotachira
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 56	050-00968112	AAA0030EJBR	Bancolombia S.A. Mara Cristina Lucero García
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 57	050C968113	AAA0030EJCX	Luz Stella Giraldo

MZ	PR	DIRECCIÓN CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	TITULARES DE DERECHOS REALES
					José Ignacio Lascar Tavera
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 58	050C00968114	AAA0030EJDM	Luz Marina Forero García José Vicente Rico Montenegro
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 59	050C00968115	AAA0030EJEA	Gabriel Alejandro Sánchez Ávila
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 60	050C00968116	AAA0030EJFT	Zulema Helena Martínez de Godoy Luis Fernando Godoy Segura
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 61	050C00968117	AAA0030EJHY	Ricardo Helmer Amador Torres
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 62	050C00968118	AAA0030EJHH	Mónica María Neiza Castiblanco Olga María Castiblanco Parra Sergio Andrés Neiza Castiblanco
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 63	050C968119	AAA0030EJKL	Alexandra Jackeline Morales Cotachira Myriam Yida Morales Cotachira Ruth Esmeralda Morales Cotachira
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 64	050C00968120	AAA0030EJLW	Judith González de Ontibón
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 9	050C968089	AAA0030EFZM	Carlos Hernández Valdeblanquez
4	5	CL 20 2 A 26 AP 308	050C00968140	AAA0030EKJZ	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI Fondo Nacional del Ahorro Ketty Eufenia Perea Díaz
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 65	050C00968121	AAA0030EJMS	Elizabeth Hernández de Franco
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 66	050C00968122	AAA0030EJNN	Fondo de Profesores y Empleados de la Universidad de los Andes "FONDO UNIANDES" Luz Miriam Marín Orrego
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 67	050C00968123	AAA0030EJOE	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI Matilde Ortiz de Arias José Ignacio Arias Prieto
4	5	CL 20 2 A 26 GJ 68	050C968124	AAA0030EJPP	María Elena Perdomo Cerquera
4	5	CL 20 2 A 26 AP 417	050C00968150	AAA0030EKUH	Corporación Cafetera de Ahorro y Vivienda CONCASA Banco Cafetero S.A. María del Pilar Díaz Méndez
4	5	CL 20 2 A 26 AP 418	050C968151	AAA0030EKWW	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI Guillermo Cruz Pérez Marina González Osorio
4	5	CL 20 2 A 26 AP 507	050C00968153	AAA0030EKYN	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI José Vicente Rico Montenegro Luz Marina Forero Gracia
4	5	CL 20 2 A 26 AP 508	050C00968154	AAA0030EKZE	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI Martha Carreño Barajas

MZ	PR	DIRECCIÓN CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	TITULARES DE DERECHOS REALES
4	5	CL 20 2 A 26 AP 509	050C968155	AAA0030ELAF	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI Ruth Esmeralda Morales Cotachira Alexandra Jackeline Morales Cotachira Myriam Yida Morales Cotachira
4	5	CL 20 2 A 26 AP 510	050C968156	AAA0030ELBR	Servicios Electrónicos Especializados Seles Ltda.
4	5	CL 20 2 A 26 AP 517	050C00968157	AAA0030ELCX	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI Nelis Olascoaga Navarro
4	5	CL 20 2 A 26 AP 518	050C00968158	AAA0030ELDM	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI Andrea Diana Mercedes Velazco Ordoñez Santiago Velasco Ordoñez
4	5	CL 20 2 A 26 AP 519	050C00968159	AAA0030ELEA	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI Hernán Martínez Ferro
4	5	CL 20 2 A 26 AP 310	050C00968142	AAA0030EKLF	Jacqueline Ramírez Ortiz
4	5	CL 20 2 A 26 AP 317	050C00968143	AAA0030EKMR	Fondo Nacional del Ahorro Oscar Enrique Rodríguez Guzmán
4	5	CL 20 2 A 26 AP 318	050C00968144	AAA0030EKNX	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI José Alexander Estepa Becerra Jose Galo Estepa Castillo
4	5	CL 20 2 A 26 AP 319	050C00968145	AAA0030EKOM	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI Fondo Nacional del Ahorro Antonio José Monroy Castro
4	5	CL 20 2 A 26 AP 407	050C00968146	AAA0030EKPA	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI Ricardo Eduardo Galindo Gomez María Virgelina Gomez Diana Patricia Galindo Gomez
4	5	CL 20 2 A 26 AP 408	050C00968147	AAA0030EKRJ	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI Myriam Yida Morales Cotachira
4	5	CL 20 2 A 26 AP 409	050C00968148	AAA0030EKSY	Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda CONAVI Alexandra Jackeline Morales Cotachira Ruth Esmeralda Morales Cotachira
4	7	CL 20 2 A 54	050C86064	AAA0030ELKL	María Elsa Saboya Ruiz Emelina Ruiz Vda. de Saboya Fabio Saboya Ruiz Hernán Saboya Ruiz
4	8	CL 20 2A 58	050C00114741	AAA0030ELLW	Carlos Felipe Hernández Gómez
4	9	CL 20 2A 62	050C00476000	AAA0030ELMS	Francisco de Jesús María Vidales Abondano Obdulía La Rota

MZ	PR	DIRECCIÓN CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	TITULARES DE DERECHOS REALES
					Blanca Ines Vidales Mahecha
4	10	CL 20 2A 68	050C01620616	AAA0030ELNN	Asociación Mutualista Sagrada Familia
4	11	CL 20 2A 70	050C00433613	AAA0030ELOE	Alianza Fiduciaria única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso UAU 2 Triangulo de Fenicia
4	20	KR 3 20 76 AP 802	050C00014984	AAA0030EMOM	Carmen Emilia Rodríguez Vargas Rafael María Rodríguez Vargas
4	20	KR 3 20 76 AP 901	050C00060849	AAA0030EMPA	Juan Manuel Giraldo Giraldo
4	20	KR 3 20 76 AP 902	050C00031037	AAA0030EMRJ	Ana María Carreira
4	20	KR 3 20 76 AP 402	050C00043475	AAA0030EMEP	Miguel Leonardo Rojas Sotelo
4	20	KR 3 20 76 AP 501	050C00049249	AAA0030EMFZ	Lucía del Perpetuo Socorro Guzmán Latorre
4	20	KR 3 20 76 AP 502	050C00011858	AAA0030EMHK	Luis Antonio Murcia Torres
4	20	KR 3 20 76 AP 601	050C00022701	AAA0030EMJZ	Banco Central Hipotecario - En Liquidación Urian Vladimir Sarmiento Obando Yolanda Obando Ramirez
4	20	KR 3 20 76 AP 602	050C00048761	AAA0030EMKC	Banco Central Hipotecario - En Liquidación Diana Cecilia Gómez Cely
4	20	KR 3 20 76 AP 701	050C00136714	AAA0030EMLF	Zaira Yarith Rincón Barrera
4	20	KR 3 20 76 AP 801	050C00011439	AAA0030EMNX	Fondo Nacional de Ahorro Carlos Lleras Restrepo Hernando Jaramillo Rincón
4	20	KR 3 20 66 LC	050C00038442	AAA0030ELZM	Angela Maria Castellanos Gomez Maria Teresa Gomez de Castellanos
4	20	KR 3 20 76 AP 201	050C00062093	AAA0030EMBS	Banco Central Hipotecario - En Liquidación Carlos Humberto Torres Arango
4	20	KR 3 20 76 AP 202	050C00059237	AAA0030EMCN	Corporación Financiera Popular S.A Elizabeth Concha de Arévalo Isidoro Arévalo Buitrago
4	20	KR 3 20 76 AP 401	050C00619595	AAA0030EMDE	Corporación Cafetera de Ahorro y Vivienda Concasa Graciela Marín de Hernández Édgar Antonio García Moreno Marcela Torres Hernández
4	20	KR 3 20 76 AP 1001	050C00158600	AAA0030EMSY	José Ricardo Zapata Camacho
4	20	KR 3 20 80 LC	050C00041430	AAA0030EMAW	Adriana Suarez Vásquez
4	20	KR 3 20 76 AP 702	050C00034706	AAA0030EMMR	Corporación Gran Colombiana de Ahorro y Vivienda Granahorrar Samuel Benjamín Rincón Rueda Gloria Marina Barrera de Rincón
4	21	CL 21 1 97	050C01051439	AAA0030EMTD	Eulices Eugenio Martínez Mora
4	22	CL 21 1 91	050C00260879	AAA0030EMUH	Ulises Eugenio Martínez Mora
4	23	CL 21 1 83 AP 101	050C00028261	AAA0030EMWW	William Francisco Muñoz Díaz
4	23		050C00028262	AAA0030EMXS	Servicio Nacional de Aprendizaje "SENA"

MZ	PR	DIRECCIÓN CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	TITULARES DE DERECHOS REALES
		CL 21 1 83 AP 201			Esmeralda Flórez Acosta
4	23	CL 21 1 83 AP 301	050C00028263	AAA0030EYMN	Elkin Jhonson Martinez Gamba
4	23	CL 21 1 83 AP 401	050C00028264	AAA0030EMZE	Joel Amézquita Moncada
4	24	CL 21 1 77	050C00552185	AAA0030ENAF	Carlos Ernesto Hernández Bueno
4	25	CL 21 1 71	050C00677334	AAA0030ENCX	María Alicia Ospina Alvis
4	26	CL 21 1 69	050C00252684	AAA0030ENDM	Fundación Ciudad Fraterna Bogotá NIT. 9005177532
4	27	CL 21 1 65	050C00398022	AAA0030ENEA	Jesús Daniel Castaño Arbeláez Francisco Emilio Castaño Arbeláez Luis Carlos Villegas Castaño Félix Rodrigo Castaño Gomez Libardo De Jesús Castaño Arbeláez Ovidio de Jesús Castaño Serna Arcesio León Castaño Serna Marco Fidel Castaño Arbeláez Mary Luz Castaño Gomez Rosaura Castaño Arbeláez Rosa Angelica Castaño Gomez Maria Oliva Castaño Serna Maria Celina Castaño Gomez Maria Elisa Castaño Serna Maria Adela Castaño Arbeláez Marta Nubia Villegas Castaño Aracelly Villegas Castaño Maria Adela Villegas Castaño Luz Gema Castaño Serna Angela Sofia Castaño Serna Dora Adiel Castaño Serna Guillermo León Villegas Castaño Sergio De Jesús Castaño Gomez Jesús Alcides Castaño Gomez Sixto Castaño Serna Edilberto Castaño Serna Jose Arnulfo Castaño Gomez Jose Uriel Villegas Castaño Diego De Jesús Villegas Castaño Martha Irene Castaño Gomez Carlos Andres Castaño Gomez
4	28	CL 21 1 61	050C00307941	AAA0030ENFT	Lucila Gaitán de García Andrea Liliana Poveda Zárate
4	29	CL 21 1 57	050C01556233	AAA0030ENHY	Universidad de los Andes
4	30	CL 21 1 49 AP 101	050C00925141	AAA0030ENJH	Banco Central Hipotecario - En Liquidación Enrique Oviedo Poloche
4	30	CL 21 1 49 AP 201	050C00925142	AAA0030ENKL	Enrique Oviedo Poloche
4	30	CL 21 1 49 AP 301	050C00925143	AAA0030ENLW	Dora Inés Suárez Córdoba

MZ	PR	DIRECCIÓN CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	TITULARES DE DERECHOS REALES
4	31	CL 21 1 45	050C00156747	AAA0030ENMS	Emma Yolanda Reyes Vargas
4	32	CL 21 1 43	050C01223681	AAA0030ENNN	Emma Yolanda Reyes Vargas
4	33	CL 21 1 39	050C00114011	AAA0030ENOE	Elsa Beatriz Rodríguez Aguirre
4	34	CL 21 1 35	050C00383009	AAA0030ENPP	Fondo de Desarrollo Local de Santafé
4	35	CL 21 1 33	050C00184475	AAA0030ENRU	Dora Inés Herrera de Bernal
4	36	CL 21 1 25	050C00693676	AAA0030ENSK	Nelson David Díaz Ospina Daniel Alfonso Salguero Díaz
4	37	CL 21 1 17	050C01512807	AAA0030ENTO	Juan Fernando Herrán Carreño María Victoria Mahecha Tascón
4	40	KR 1 20A 79	050C00241403	AAA0030ENXR	Banco Cafetero Luz Nelly Bolaños de Camero Manuel Eduardo Camero Perilla
4	41	KR 1 20A 63	050C01095601	AAA0030ENYX	Blanca Cecilia Cubillos López Carlos Fernando Cubillos López Gustavo Jesús Cubillos López María Isabel Cubillos López Rafael Cubillos López Jorge Aureliano Cubillos López Juan Manuel Cubillos López Héctor Antonio Cubillos López
4	42	KR 1 20A 55	050C00209365	AAA0030ENZM	Alianza Fiduciaria única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso UAU 2 Triangulo de Fenicia
4	43	KR 1 20A 51	050C01021120	AAA0030EOAW	Isabel Lombana Buendía
4	44	KR 1 20A 47	050C00049785	AAA0030EOBS	Banco de Bogotá S.A
4	45	KR 1 20A 41	050C00906807	AAA0030EOCN	Luis Alberto Larrota Molenda Elizabeth Molenda Dorsonville
4	46	KR 1 20A 29	050C00500490	AAA0030EODE	Álvaro Torres Rodríguez Juan Francisco Torres Chacón Clara Vanessa Torres Hernandez
4	47	KR 1 20A 25	050C00551114	AAA0030EOEP	Álvaro Torres Rodríguez
4	48	KR 1 20A 21	050C00106668	AAA0030EOFZ	Claribel González de la Rosa
4	49	KR 1 20A 13	050C00500430	AAA0030EOHK	Universidad de los Andes
4	50	KR 1 20A 85 LC 301	050C1713252	AAA0225NHHK	Fuentes Bustamante José Amiro Navarrete Salcedo Kaltz Heiz Rummenigge Inversiones Gilalf S.A.S.
4	50	KR 1 20A 85 LC 401	050C1713253	AAA0225NHLF	Fuentes Bustamante José Amiro Navarrete Salcedo Kaltz Heiz Rummenigge Inversiones Gilalf S.A.S.
4	50	CL 21 1 03 LC 101	050C1713247	AAA0225NHOM	Frángola S.A.S
4	50		050C1713249	AAA0225NHXX	Fuentes Bustamante José Amiro

MZ	PR	DIRECCIÓN CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	TITULARES DE DERECHOS REALES
		CL 21 1 03 LC 103			Navarrete Salcedo Kaltz Heiz Rummenigge Inversiones Gilalf S.A.S
4	50	KR 1 20A 85 LC 104	050C1713250	AAA0225NHPA	Fuentes Bustamante José Amiro Navarrete Salcedo Kaltz Heiz Rummenigge Inversiones Gilalf S.A.S
4	50	KR 1 20A 85 LC 501	050C1713254	AAA0225NHKC	Fuentes Bustamante José Amiro Navarrete Salcedo Kaltz Heiz Rummenigge Inversiones Gilalf S.A.S
4	50	KR 1 20A 85 LC 502	050C1713255	AAA0225NHMR	Fuentes Bustamante José Amiro Navarrete Salcedo Kaltz Heiz Rummenigge Inversiones Gilalf S.A.S
4	50	CL 21 1 03 LC 102	050C1713248	AAA0225NHFZ	Fuentes Bustamante José Amiro Navarrete Salcedo Kaltz Heiz Rummenigge Inversiones Gilalf S.A.S.
4	50	KR 1 20A 85 LC 201	050C1713251	AAA0225NHJZ	Fuentes Bustamante José Amiro Navarrete Salcedo Kaltz Heiz Rummenigge Inversiones Gilalf S.A.S..
4	4	CL 20 2A 26	050C937232 (Matriz – Propiedad Horizontal)	N.A	Agrupación de Vivienda Multifamiliares Calle 20 -Propiedad Horizontal- Corporación de Ahorro popular y vivienda CORPAVI
4	20	KR 3 20 76	050C1620918 (Matriz – Propiedad Horizontal)	N.A	Edificio Inírida – Propiedad Horizontal-
4	23	CL 21 1 83	050C23099 (Matriz-Propiedad Horizontal)	N.A	Álvaro Amézquita Posada María Teresa Amézquita de Moreno
4	30	CL 21 1 49	050C571889 (Matriz-Propiedad Horizontal)	N.A	Silva Vda de Bonilla Maria Purificación
4	50	KR 1 20A 85	050C1713246	N.A	

# Anexo 2 Carta de Intención Persona natural



## CARTA DE INTENCIÓN, COMPROMISO E INTERÉS

### APROBACIÓN BASES PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA UNIDAD DE ACTUACIÓN No. 2 DEL PLAN PARCIAL TRIÁNGULO DE FENICIA

1.- PROPIETARIO (S) UNIDAD DE ACTUACIÓN 2, PLAN PARCIAL TRIÁNGULO DE FENICIA.

1.1 NOMBRE: \_\_\_\_\_ c.c. \_\_\_\_\_,  
quien obra en nombre propio y representación de, según poder especial que hace parte integral del presente documento:

Y Nombre \_\_\_\_\_ c.c. \_\_\_\_\_  
Y Nombre \_\_\_\_\_ c.c. \_\_\_\_\_

En adelante “Los Propietarios”.

1.2 DATOS DE CONTACTO \_\_\_\_\_

1.3 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE (S):

Dirección	Matrícula	Chip

2.- MANIFESTACIÓN APROBACIÓN DE BASES PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

2.1. En mi calidad de propietario -o apoderado de los propietarios señalados en el numeral 1.1. del inmueble identificado en el numeral 1.3 anterior, mediante esta carta de intención, compromiso e interés, de conformidad con el artículo 61 del Decreto 420 de 2014, manifiesto que apruebo y estoy de acuerdo con las:

**BASES PARA LA ACTUACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA NÚMERO 2, PLAN PARCIAL DEL TRIÁNGULO DE FENICIA**

Conforme al documento “Bases para la actuación Unidad de Actuación Urbanística No.

Versión 2021 – 1

3 de 3



mediante el cual el Distrito adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”; así como, con lo dispuesto en el Decreto 275 de 2020 que delimitó oficialmente la Unidad de Actuación No. 2.

2.3 Autorizo al Fideicomiso Triángulo de Fenicia y a la Universidad de Los Andes para que, teniendo en cuenta su roles y funciones, definidas por el Decreto 420 de 2014 y las contenidas en las bases para la actuación, así como en el mencionado Fideicomiso, a d e l a n t e n todas las actividades de coordinación e impulso general del plan parcial y en especial de su Unidad de Actuación No. 2, con el fin realizar la integración inmobiliaria, constituir el esquema fiduciario y la entidad gestora, adelantar los trámites de permisos y licencias urbanísticas, vincular a terceros inversionistas al esquema fiduciario, bien como aportantes de recursos o como inversionistas y constructores; y en general estructurar y definir todos los aspectos que sean requeridos para desarrollar las bases para la actuación urbanística de la Unidad de Actuación No. 2, incluidos aquellos que fijarán las garantías, los diseños, los planos y todas las actividades que me involucren como propietario incluyendo aquellas que no hayan sido desarrolladas hasta ahora.

2.4 Manifiesto en nombre propio y de mis apoderados mi interés de aportar el inmueble o los inmuebles referenciado en el numeral 1.3 de este documento a la entidad gestora o patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Subordinado de la Unidad de Actuación número 2 según las bases para la actuación y el contrato de vinculación a dicho Fideicomiso, para recibir a cambio “Inmueble (s) de Reemplazo”, de acuerdo con los criterios y reglas de intercambio establecidas en el artículo 47 del Decreto 420 de 2014 por medio del cual se adoptó el mencionado Plan Parcial.

Las características y condiciones del inmueble (s) de replazo en las que estoy interesado las definiré a más tardar en el CONTRATO DE VINCULACION al Patrimonio Autónomo Subordinado de la Unidad de Actuación Urbanística No. 2, el cual suscribiré de conformidad con el cronograma de ejecución de la misma, y en todo caso antes de la formalización de mi aporte al patrimonio autónomo correspondiente. La suscripción del contrato de vinculación se supeditará en todo caso, a la certeza sobre los aspectos relacionados con garantías, planos y cronogramas, debidamente aceptados por mí en calidad de propietario, mediante la firma de dicho contrato.

Soy (Somos) consciente (s) de que c u a n d o s e r e q u i e r a la transferencia del inmueble relacionado en el numeral 1.3 al patrimonio autónomo, esto se deberá hacer libre de limitaciones y gravámenes, y al día en impuestos y servicios públicos.

Con la suscripción de este documento, acordamos y definimos las bases para la actuación urbanística de la UAU 5, y por lo tanto no se configura la renuncia con relación al inmueble identificado en el numeral 1.3. Sin embargo, entendemos que el aporte al esquema fiduciario señalado se hará en las fechas que indique el Fideicomiso Triángulo de Fenicia a

Versión 2021 – 1

2 de 3

través del Gerente del Proyecto y que, de no darse dicho aporte, se configurará renuencia por lo que la Administración Distrital podrá optar por implementar las acciones previstas en el artículo 5 del Decreto 275 de 2020.

2.5 Estoy de acuerdo en nombre propio y en representación de mis apoderados que el Promotor del Plan Parcial representado por la entidad gestora "Fideicomiso Triángulo de Fenicia", siga aportando recursos provenientes de la Universidad de los Andes y entidades privadas en calidad de terceros inversionistas (Fideicomitentes Aportantes de Recursos) para continuar promoviendo el Plan Parcial, los cuales harán parte de las cargas urbanísticas conforme están previstos en las bases para la actuación que apruebo.

Se suscribe por LOS PROPIETARIOS en señal de aceptación, hoy \_\_\_\_\_ de 20\_\_

\_\_\_\_\_  
 EL PROPIETARIO  
 O APODERADO  
 Nombre:  
 Cédula No:  
 Dirección:  
 Teléfono fijo o móvil:  
 Email:

\_\_\_\_\_  
**Germán Castellanos**  
**CC 11'432.530**  
**Gerente Fideicomiso Triángulo de Fenicia**  
**NIT 830.053.812-2**  
**Universidad de los Andes en calidad de promotor**  
**Alianza Fiduciaria en Calidad de vocera del**  
**patrimonio autónomo Triángulo de Fenicia.**  
[fideicomiso@fenicia.co](mailto:fideicomiso@fenicia.co)

**Greener Cities®**

## Anexo 3 Carta de Intención Persona jurídica

### CARTA DE INTENCIÓN, COMPROMISO E INTERÉS

#### APROBACIÓN BASES PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA UNIDAD DE ACTUACIÓN No. 2 DEL PLAN PARCIAL TRIÁNGULO DE FENICIA

1.- PROPIETARIO (S) UNIDAD DE ACTUACIÓN 2, PLAN PARCIAL TRIÁNGULO DE FENICIA.

1.1 NOMBRE: \_\_\_\_\_ c.c. \_\_\_\_\_,  
quien según certificado de existencia y representación legal vigente que hace parte integral del presente documento, obra en nombre y representación de:

Razón social: \_\_\_\_\_ NIT: \_\_\_\_\_

En adelante "Los Propietarios".

1.2 DATOS DE CONTACTO \_\_\_\_\_

1.3 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE (S):

Dirección	Matrícula	Chip

2.- MANIFESTACIÓN APROBACIÓN DE BASES PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

2.1. En mi calidad de propietario -o apoderado de los propietarios señalados en el numeral 1.1. del inmueble identificado en el numeral 1.3 anterior, mediante esta carta de intención, compromiso e interés, de conformidad con el artículo 61 del Decreto 420 de 2014, manifiesto que apruebo y estoy de acuerdo con las:

#### BASES PARA LA ACTUACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA NÚMERO 2, PLAN PARCIAL DEL TRIÁNGULO DE FENICIA

Conforme al documento "Bases para la actuación Unidad de Actuación Urbanística No.2-Plan Parcial Triángulo de Fenicia" que me fue propuesto por el Fideicomiso Triángulo de Fenicia y por la Universidad de los Andes, en su condición de Promotor del Plan Parcial Triángulo de Fenicia, con el cual manifiesto estar igualmente de acuerdo.

2.2 Dejo constancia que se cumplió plenamente con el procedimiento establecido para definir y acordar las bases para la actuación, de conformidad con el Decreto 420 de 2014,

mediante el cual el Distrito adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia"; así como, con lo dispuesto en el Decreto 275 de 2020 que delimitó oficialmente la Unidad de Actuación No. 2.

2.3 Autorizo al Fideicomiso Triángulo de Fenicia y a la Universidad de Los Andes para que, teniendo en cuenta su roles y funciones, definidas por el Decreto 420 de 2014 y las contenidas en las bases para la actuación, así como en el mencionado Fideicomiso, a d e l a n t e n todas las actividades de coordinación e impulso general del plan parcial y en especial de su Unidad de Actuación No. 2, con el fin realizar la integración inmobiliaria, constituir el esquema fiduciario y la entidad gestora, adelantar los trámites de permisos y licencias urbanísticas, vincular a terceros inversionistas al esquema fiduciario, bien como aportantes de recursos o como inversionistas y constructores; y en general estructurar y definir todos los aspectos que sean requeridos para desarrollar las bases para la actuación urbanística de la Unidad de Actuación No. 2, incluidos aquellos que fijarán las garantías, los diseños, los planos y todas las actividades que me involucren como propietario incluyendo aquellas que no hayan sido desarrolladas hasta ahora.

2.4 Manifiesto en nombre propio y de mis apoderados mi interés de aportar el inmueble o los inmuebles referenciado en el numeral 1.3 de este documento a la entidad gestora o patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Subordinado de la Unidad de Actuación número 2 según las bases para la actuación y el contrato de vinculación a dicho Fideicomiso, para recibir a cambio "Inmueble (s) de Reemplazo", de acuerdo con los criterios y reglas de intercambio establecidas en el artículo 47 del Decreto 420 de 2014 por medio del cual se adoptó el mencionado Plan Parcial.

Las características y condiciones del inmueble (s) de remplazo en las que estoy interesado las definiré a más tardar en el CONTRATO DE VINCULACION al Patrimonio Autónomo Subordinado de la Unidad de Actuación Urbanística No. 2, el cual suscribiré de conformidad con el cronograma de ejecución de la misma, y en todo caso antes de la formalización de mi aporte al patrimonio autónomo correspondiente. La suscripción del contrato de vinculación se supeditará en todo caso, a la certeza sobre los aspectos relacionados con garantías, planos y cronogramas, debidamente aceptados por mí en calidad de propietario, mediante la firma de dicho contrato.

Soy (Somos) consciente (s) de que c u a n d o s e r e q u i e r a la transferencia del inmueble relacionado en el numeral 1.3 al patrimonio autónomo, esto se deberá hacer libre de limitaciones y gravámenes, y al día en impuestos y servicios públicos.

Con la suscripción de este documento, acordamos y definimos las bases para la actuación urbanística de la UAU 5, y por lo tanto no se configura la renuencia con relación al inmueble identificado en el numeral 1.3. Sin embargo, entendemos que el aporte al esquema fiduciario señalado se hará en las fechas que indique el Fideicomiso Triángulo de Fenicia a

través del Gerente del Proyecto y que, de no darse dicho aporte, se configurará renuencia por lo que la Administración Distrital podrá optar por implementar las acciones previstas en el artículo 5 del Decreto 275 de 2020.

2.5 Estoy de acuerdo en nombre propio y en representación de mis apoderados que el Promotor del Plan Parcial representado por la entidad gestora "Fideicomiso Triángulo de Fenicia", siga aportando recursos provenientes de la Universidad de los Andes y entidades privadas en calidad de terceros inversionistas (Fideicomitentes Aportantes de Recursos) para continuar promoviendo el Plan Parcial, los cuales harán parte de las cargas urbanísticas conforme están previstos en las bases para la actuación que apruebo.

Se suscribe por LOS PROPIETARIOS en señal de aceptación, hoy \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

EL PROPIETARIO  
O APODERADO  
Nombre:  
Cédula No:  
Dirección:  
Teléfono fijo o móvil:  
Email:

Germán Castellanos  
CC 11'432.530  
Gerente Fideicomiso Triángulo de Fenicia  
NIT 830.053.812-2  
Universidad de los Andes en calidad de promotor  
Alianza Fiduciaria en Calidad de vocera del  
patrimonio autónomo Triángulo de Fenicia.  
[fideicomiso@fenicia.co](mailto:fideicomiso@fenicia.co)

Greener Cities®

## Anexo 4 Poder especial de representación

Bogotá D.C., de \_\_\_\_\_, de 20 \_\_\_\_\_.

Señores,  
**CURADURIA URBANA BOGOTÁ**  
Bogotá

**Referencia:** Autorización trámite de solicitud de licencia de urbanismo.

Yo, \_\_\_\_\_, mayor de edad, vecino de la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, obrando en mi calidad de propietario o poseedor del predio ubicado en \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No \_\_\_\_\_ por medio del presente documento otorgo poder especial a Germán Castellanos identificado con cédula de ciudadanía número 11'432.530, quien obra como gerente del Fideicomiso Triángulo de Fenicia NIT 830.053.812-2, para que bajo su exclusiva responsabilidad, radique y gestione, ante esa entidad todos los trámites correspondientes para la obtención de la licencia de urbanismo y cerramiento del inmueble de la Unidad de Actuación Urbanística número 2 del Plan Parcial Triángulo de Fenicia delimitado mediante el Decreto Distrital 275 de 2020.

El apoderado queda facultado para firmar el formulario único de solicitud de licencia urbanística, aportar y retirar documentos, solicitar prórroga para dar cumplimiento al acta de observaciones y correcciones, cumplir con los requerimientos, recibir, desistir, renunciar a términos, sustituir, reasumir, disponer, notificarse de los actos administrativos que se emitan dentro del trámite hasta que la decisión quede en firme y para adelantar los actos complementarios e inherentes a la solicitud hasta su resolución definitiva y me represente en todo momento hasta la obtención de la licencia.

Todos los costos y gastos que se ocasionen estarán a cargo del Fideicomiso Triángulo de Fenicia, quien además asume total responsabilidad por dicho trámite.

Respetuosamente,

\_\_\_\_\_  
**Poderdante especial**

CC:

\_\_\_\_\_  
**Germán Castellanos**

CC:

## Anexo 5 Insumos de soporte del Plan de Gestión Social

### Caracterización de la población residente en el área objeto del Plan Parcial

Como base para la formulación del Plan de Gestión Social se utilizaron los estudios realizados con anterioridad sobre las características demográficas y socioeconómicas de la zona objeto del Plan Parcial, como se explica a continuación:

En el 2011 el Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico (CEDE) realizó una investigación cuyo objetivo era recoger información sobre las condiciones de las viviendas y las características de los hogares, las personas y los negocios presentes en la comunidad, con el fin de contribuir a la construcción del diagnóstico social y urbano del área del proyecto (pp. 1) Así mismo, “el universo de estudio de la encuesta está constituido por la totalidad de 1) los hogares residentes en viviendas particulares y 2) los locales comerciales, de los barrios Las Aguas, Payán y La Paz, excluyendo el conjunto Torres de Fenicia”. Esta información permitió realizar algunas generalizaciones con respecto a la población de la zona objeto del plan parcial.

Algunas de las conclusiones que arroja esta investigación son las siguientes:

- La mayoría de las viviendas de los hogares encuestados como tipo casa (por lo menos el 50%), tienen pisos con material en baldosa/tableta/ladrillo principalmente. Las condiciones de las viviendas tienden a ser mejores en el barrio Payán y hay una presencia considerable (22%) de viviendas tipo cuarto en el barrio Las Aguas. Este tipo de viviendas generalmente corresponden a inquilinatos. (punto final)
- El promedio de personas por hogar en los tres barrios es 3,2.

Por otro lado, en el año 2012 el Departamento de Antropología de la Universidad de Los Andes, realizó un informe que corresponde a los datos culturales y sociodemográficos recolectados durante el primer semestre del 2012. Para cumplir con esta meta, se realizaron diferentes fases en las que la metodología de investigación y los actores de la comunidad que se involucraban eran diferentes:

Primera fase: se realizaron entrevistas estructuradas, observación directa y grupos focales. Se hicieron entrevistas a 101 habitantes del Triángulo de Fenicia, mayores de 18 años. Entre ellos 32 arrendatarios, 39 propietarios, 14 poseedores y 16 personas que ocupan el espacio público.

Segunda fase: se realizaron cuatro grupos focales cuyos temas fueron: conocimiento, expectativas, percepción respecto a su participación en el programa, calidad de vida y trayectorias de vida en términos de oportunidades.

Los participantes de estos grupos focales, que se dividieron según similitudes, fueron 6 personas, mayores de 60 años, 4 poseedores u ocupantes del espacio público, 2 arrendatarios y 3 propietarios. De este trabajo, la investigación concluye que existe una gran población de adultos mayores que pueden estar en algún grado de vulnerabilidad.

La Universidad de los Andes, a través del equipo humano del Programa Progresía Fenicia, continúa adelantando procesos que buscan mantener actualizada la caracterización social inicial, mediante entrevistas presenciales o telefónicas a los propietarios y poseedores de inmuebles. Estas entrevistas permiten identificar necesidades de gestión social, vinculación a programas sociales, preguntas específicas y condiciones propias de cada inmueble, que requieren ser regularizadas, y que permiten conocer cuáles de estas necesidades o hallazgos pueden ser gestionados o facilitados desde el Programa Progresía Fenicia o desde el Fideicomiso Triángulo de Fenicia.