

Apreciado (a) Vecino (a):

Desde el Programa Progresía Fenicia de la Universidad de los Andes y el Fideicomiso Triángulo de Fenicia, le extendemos un cordial saludo y le damos la bienvenida al proceso de discusión y concertación de bases de actuación de la Unidad de Actuación Urbanística 3 del Plan Parcial Triángulo de Fenicia.

El documento que tiene en sus manos es una cartilla que hemos preparado para que usted encuentre de manera clara y completa toda la información que debe tener en cuenta durante este proceso, el cual tiene una duración de 6 meses contados a partir del 4 de octubre de 2019, fecha de entrada en vigor del Decreto 509 de 2019.

Durante estos seis meses esperamos contar con su participación activa, tanto en las entrevistas individuales que sostendremos con usted, como en las reuniones con todos los vecinos de la Unidad de Actuación 3, reuniones en las que hablaremos sobre los mecanismos previstos para la vinculación, aporte y participación en los procesos que siguen para la transformación del barrio las Aguas.

Cuente con nosotros para resolver cualquier inquietud que usted tenga sobre este proceso.

Atentamente,

GERMAN CASTELLANOS
Gerente Fideicomiso Triángulo de Fenicia

INDICE

1. Antecedentes.....	1
2. Alcance de las Bases para la Actuación y mecanismos para su difusión y aprobación.....	11
3. Implementación del sistema de reparto de cargas y beneficios en la Unidad de Actuación Urbanística 3.....	12
4. Esquema de gestión y estructura de gobierno para la Unidad de Actuación Urbanística 3.....	19
5. Mecanismos de vinculación de propietarios y condiciones para la restitución de aportes de los propietarios de la Unidad de Actuación Urbanística 3.....	27
6. Condiciones específicas de ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística 3.....	39
7. Plan de Gestión Social.....	45
Anexo 1: Carta de Intención.....	53
Anexo 2: Insumos de soporte del Plan de Gestión Social.....	56

1. Antecedentes

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

El plan adoptado espera alcanzar los siguientes objetivos:

“1. Aportar a los principales objetivos del Plan Zonal del Centro y su Programa Territorial Integrado – PTI “Calle 26-Centro Internacional”, como son: ‘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.¹

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 esquemas de gestión que permitan 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.

¹De acuerdo con el artículo 2 del 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 509 de 2019 se delimitó oficialmente la Unidad de Actuación No. 3 del Plan Parcial conformada por un total de cuarenta y nueve (49) predios, de acuerdo con la información que se presenta a continuación:

PLANO 1 PREDIOS QUE HACEN PARTE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 3
FUENTE: DECRETO DISTRITAL 509 DE 2019



TABLA 1 IDENTIFICACIÓN PREDIOS MANZANA 26
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 3
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

MZ	PR	DIRECCIÓN	CHIP	FMI	PROPIETARIO (FMI)
26	1	CL 22 1 81 E	AAA0030HCXR	050C1268853	UNIVERSIDAD DE LOS ANDES
	2	DG 20A 1 36 este	AAA0030CYX	050C00000000	MAGDALENA TORROLEDO DE GARZÓN
	3	DG 20A 1 32 este	AAA0030HCZM	050C00000000	MAGDALENA TORROLEDO DE GARZÓN
	4	DG 20A 1 30 este	AAA0030HDAW	050C00000000	MAGDALENA TORROLEDO DE GARZÓN
	5	DG 20A 1 20 este	AAA0030HDBS	050C00805984	HÉCTOR ALBERTO RINCÓN RINCÓN
	6	DG 20A 1 02 este	AAA0030HCN	050C0052353	ELSY DÍAZ MARTÍNEZ JORGE ENRIQUE DÍAZ MARTÍNEZ
	7	DG 20A 0 06	AAA0030HDDE	050C0328338	GALERÍAS MINAS DE COLOMBIA SAS
	8	DG 20A 0 08	AAA0030HDEP	050C1196844	GALERÍAS MINAS DE COLOMBIA SAS
	9	DG 20A 0 12	AAA0030HDFZ	050C1196843	GALERÍAS MINAS DE COLOMBIA SAS

MZ	PR	DIRECCIÓN	CHIP	FMI	PROPIETARIO (FMI)
26	10	DG 20A 0 14	AAA0030HDKK	050C1615796	LILY VANESSA SOLÍS LOTERO RODRIGO ANDRÉS HERNÁNDEZ ARDILA
	11	DG 20A 0 24	AAA0030HDJZ	050C0526741	DORIS GIL PRIETO ELIZABETH GIL PRIETO MAGDALENA GIL PRIETO MARTHA GIL PRIETO ROSA AURORA GIL PRIETO DAVID BERNAL PEÑA
	12	DG 20A 0 30	AAA0030HDKC	050C00154583	UNIVERSIDAD DE LOS ANDES
	13	DG 20A 0 38	AAA0030HDLF	050C00635519	UNIVERSIDAD DE LOS ANDES
	14	DG 20A 0 44	AAA0030HDMR	050C148531	UNIVERSIDAD DE LOS ANDES
	15	DG 20A 0 54	AAA0030HDNX	050C00027363	ÁNGELA BEATRIZ GUTIERREZ CABRERA DIANA ELISA GUTIERREZ CABRERA JESÚS ANTONIO GUTIERREZ CABRERA
	16	DG 20A 0 76	AAA0030HDOM	050C00300752	CARLOS ALBERTO FLÓREZ FORERO GLORIA PATRICIA FLÓREZ FORERO LUIS FERNANDO FLÓREZ FORERO MILCIADES ANTONIO FLÓREZ FORERO JOSÉ MILCIADES ANTONIO FLÓREZ FORERO MARÍA DE JESÚS FORERO DE FLÓREZ
	17	DG 20A 0 82	AAA0030HDPK	050C00680016	DIEGO NARANJO TOBÓN SONIA CUERO MURILLO
	18	KR 1 20A 20	AAA0030HDRJ	050C00966518	VICTOR HUGO HERRERA ANTOLINEZ VIVIAN FERNANDA PERILLA REY
	19	KR 1 20A 28	AAA0030HDTD	050C00118319	RAÚL HERNANDO HERNÁNDEZ BUENO
	20	KR 1 20A 40	AAA0030HDUH	050C00909759	ANA DEL CARMEN ROBAYO DE CÁRDENAS ROSA ELENA ROBAYO DE MAHECHA JUAN PABLO ROBAYO PIÑEROS
	21	KR 1 20A 44	AAA0030HDWW	050C00557000	ARMANDO FIGUEROA VISCAYA
	22	KR 1 20A 50	AAA0030HDXS	050C01349119	PARQUEADEROS TEQUENDAMA LTDA ARMANDO FIGUEROA VISCAYA JUAN CARLOS URREGO HERNÁNDEZ PABLO ENRIQUE URREGO HERNÁNDEZ LUIS MIGUEL URREGO DELGADO LUIS MIGUEL URREGO HERNÁNDEZ
	23	KR 1 21 12	AAA0030HDYN	050C01303242	ARMANDO FIGUEROA VISCAYA PARQUEADEROS TEQUENDAMA LTDA.
	24	KR 1 21 22	AAA0030HDZE	050C1191300	ARMANDO FIGUEROA VISCAYA NANCY MARÍA CRISTINA MIRAMÓN DE FIGUEROA
	25	KR 1 21 28	AAA0030HEAF	050C00253232	ARMANDO FIGUEROA VISCAYA PARQUEADEROS TEQUENDAMA LTDA.
	26	KR 1 21 38	AAA0030HEBR	050C00736198	FERNANDO SARAVIA PARGA
	27	KR 1 21 52	AAA0030HECX	050C00269121	URREGO HERNÁNDEZ E HIJOS LTDA.
	28	KR 1 21 64	AAA0030HEDM	050C0	CONCEPCIÓN ACEVEDO
	29	CL 21 BIS 0 35	AAA0030HEFT	050C0	HECTOR ACEVEDO
	32	CL 21 BIS 0 25	AAA0030HEHY	050C01322380	HERIBERTO VILLABÓN ORTEGÓN

MZ	PR	DIRECCIÓN	CHIP	FMI	PROPIETARIO (FMI)
26	33	CL 21 BIS 0 19	AAA0030HEJH	050C0116025	MIGUEL RODRÍGUEZ CHIRIVI
	34	CL 21 BIS 0 15	AAA0030HEKL	050C00587471	JOHN JAIRO MORA RODRÍGUEZ
	35	CL 21 BIS 0 08	AAA0030HELW	050C00556977	MARÍA EMPERATRIZ GARCÍA DE JIMÉNEZ
	36	CL 22 0 25	AAA0030HEMS	050C00472944	PROMOHOGAR S.A. JORGE ELIÉCER PARADA RODRÍGUEZ
	37	CL 21 BIS 0 22	AAA0030HENN	050C1066655	MARÍA LILIANA RUIZ NEIRA SANDRA MILENA RUIZ NEIRA
	38	CL 21 BIS 0 28	AAA0030HEOE	050C0	SERGIO HERNÁNDEZ MONTALVO AUGUSTO HERNÁNDEZ MONTALVO
	39	CL 22 0 43 IN 1	AAA0030HEPP	050C01750748	LUIS ALFONSO PARRA PEÑA
	40	CL 22 0 51	AAA0030HERU	050C00420595	JAIRO ANTONIO CARO CALLEJAS CARMEN ROJAS
	41	CL 22 0 43	AAA0030HESK	050C01750747	LUIS ALFONSO PARRA PEÑA
	42	CL 22 0 37	AAA0030HETO	050C00561288	LUIS ALFONSO PARRA PEÑA
	43	CL 22 0 29	AAA0030HEUZ	050C00	LUISA ALBERTO RUÍZ LÓPEZ
	44	CL 22 0 13	AAA0030HEWF	050C01619672	UNIVERSIDAD DE LOS ANDES
	45	CL 22 0 05	AAA0030HEXR	050C00317650	BANCO DE COLOMBIA CONSTRUCCIONES COLSEGUROS S.A.
	46	CL 22 1 01 ESTE	AAA0030HEYX	050C501432	BERTHA CHAVES ESPINOSA CARLOS JULIO CHAVES ESPINOSA GLORIA BERNARDA CHAVES ESPINOSA LUIS EDUARDO CHAVES ESPINOSA LUZ ELENA CHAVES ESPINOSA MARÍA GLADYS CHAVES ESPINOSA
	47	CL 22 1 15 ESTE	AAA0030HEZM	050C00068318	UNIVERSIDAD DE LOS ANDES
	48	CL 22 1 17 ESTE	AAA0030HFAW	050C00719919	GALERÍAS MINAS DE COLOMBIA SAS
	49	CL 22 1 33 ESTE	AAA0030HFBS	050C01345208	GALERÍAS MINAS DE COLOMBIA SAS
	50	CL 22 1 41 ESTE	AAA0030HFCN	050C00364796	JOSÉ MIGUEL RONDÓN MASMELO
	51	CL 21 BIS 0 29	AAA0030HFDE	050C01208232	HERIBERTO VILLABÓN ORTEGÓN

V. Para la ejecución de la Unidad de Actuación, este mismo Decreto estableció las siguientes etapas:

- Definición de las bases para la actuación urbanística.
- Constitución de una entidad gestora.
- Integración inmobiliaria.
- Consecución de licencias de urbanización y construcción.

VIII. La Universidad de los Andes facilitó la suscripción de un contrato con Alianza Fiduciaria para la constitución del Fideicomiso Triángulo de Fenicia, el cual está compuesto por un Patrimonio Autónomo Matriz

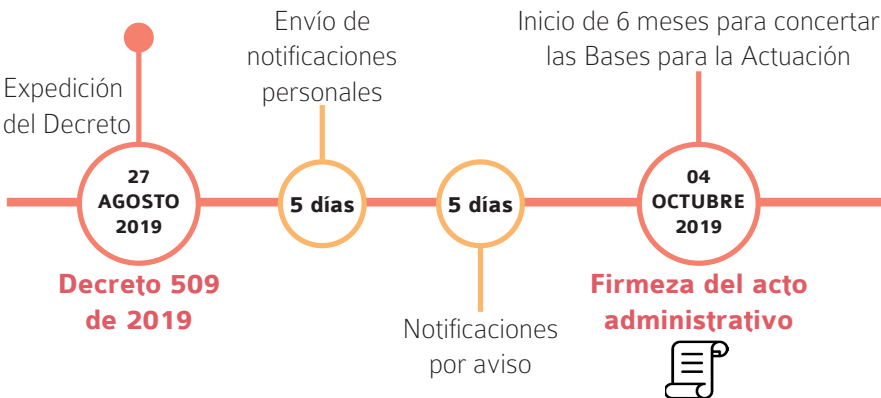
para todo el plan parcial y cinco patrimonios autónomos subordinados correspondientes a cada una de las Unidades de Actuación Urbanística pre-delimitadas por el Decreto Distrital 420 de 2014, además de los otros Patrimonios Autonomos Subordinados que sea necesario crear para el desarrollo del Proyecto.

El fideicomiso fue conformado inicialmente por la Universidad de los Andes en su calidad de Fideicomitente promotor, y a la estructura fiduciaria, según corresponda, se vincularan los fideicomitentes aportantes de inmuebles, fideicomitentes aportantes de recursos, el fideicomitente gerente y los fideicomitentes constructores de urbanismo. El Fideicomiso Triángulo de Fenicia tiene 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 a cada uno de los patrimonios subordinados son:

- Recibir los inmuebles que se aportarán en cada Unidad de Actuación Urbanística.
- Adelantar las acciones relacionadas con la consolidación y gestión del suelo.



- Hacer la cesión de las áreas resultantes del proceso de urbanismo.

IX. El presente documento contiene una propuesta integral de las bases para la actuación en las cuales se definen las condiciones fundamentales para la ejecución de la UAU 3.

X. 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) y las disposiciones específicas del Decreto 420 de 2014 (adopción Plan Parcial Fenicia) y del Decreto Distrital 509 de 2019 (Delimitación de la Unidad de Actuación 3).

XI. 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. 3, a través del Programa Progresía 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.

XII. De esta forma, el promotor y el (los) propietario (s) han mantenido una agenda de reuniones y conversaciones durante los últimos meses 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 la UAU 1 y dentro de los parámetros establecidos en el Decreto Distrital 420 del 2014

Contacto 1 a 1
**Mínimo 2 reuniones
plenarias**



Fin de término
de 6 meses

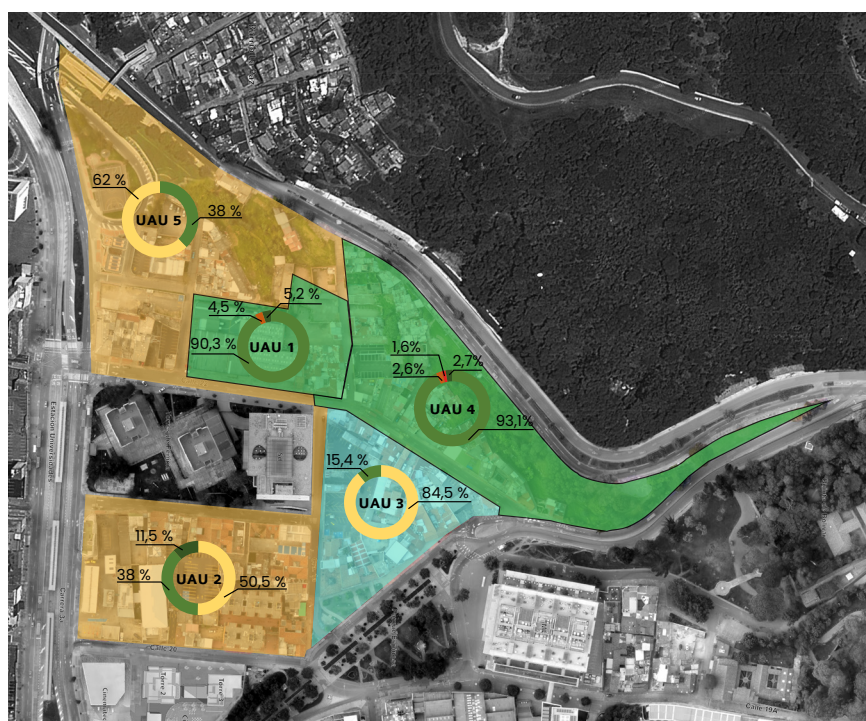
**04
ABRIL
2020**

6 meses para concertar las Bases de Actuación

ILUSTRACIÓN 1 PROCESO DE DELIMITACIÓN DE LA UAU 3
FUENTE: PROGRAMA PROGRESIA FENICIA

¿CÓMO ESTA EL PROYECTO?

Directo Fenicia te informa el estado de avance de las cinco Unidades de Actuación Urbanística (UAU) del Proyecto con corte a septiembre de 2019. A la fecha, dos UAU están delimitadas y concertadas (en verde), una está delimitada y pendiente por iniciar reuniones con los vecinos para su concertación (la azul), y para las dos restantes ya se solicitó al Distrito su delimitación (amarillo). Dentro de cada UAU en el mapa encontrarás un gráfico que resume el estado de avance de la vinculación de los predios que hacen parte de cada Unidad. Los porcentajes que se muestran corresponden a áreas de terreno.



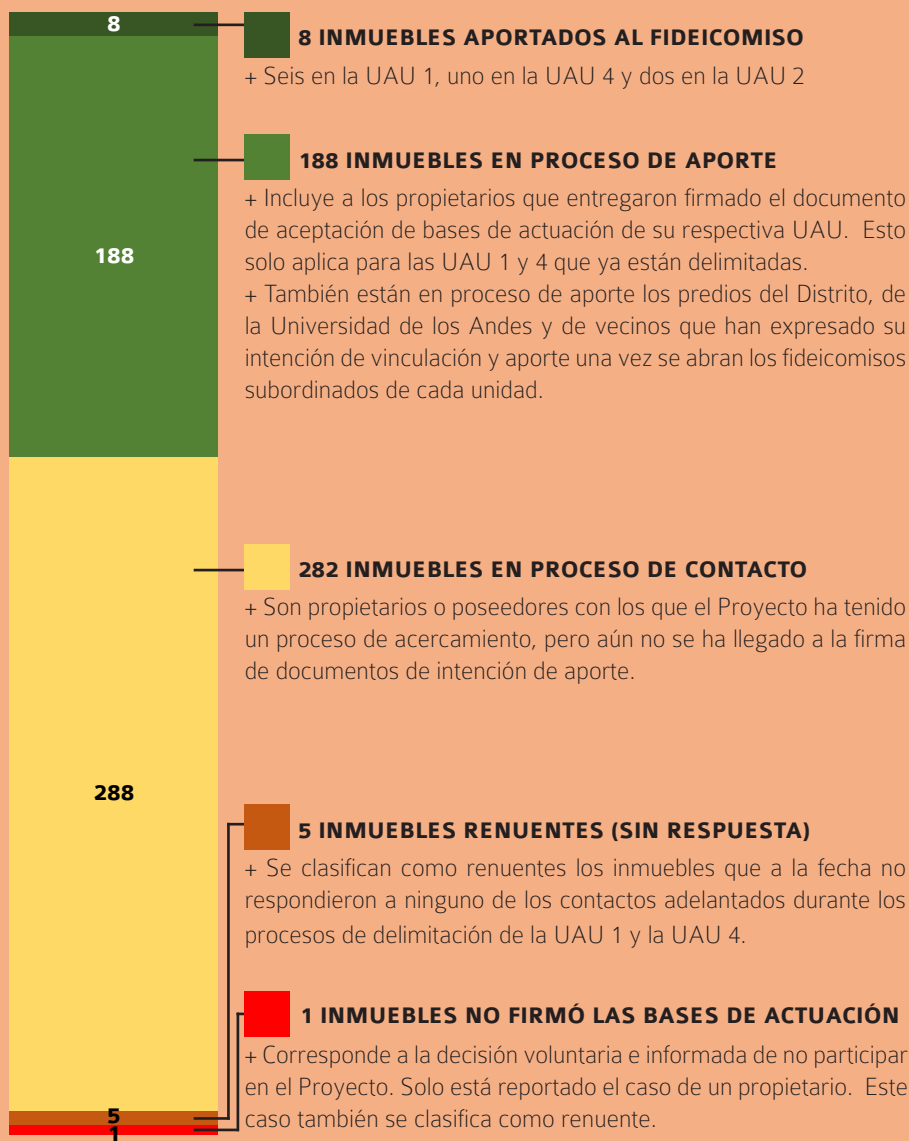
8 de noviembre | 2016

1 de mayo | 2019

- UAU 1** Decreto 146 de 2016
- UAU 4** Decreto 373 de 2018
- UAU 3** Decreto 509 de 2019
- UAU 5** _____
- UAU 2** _____

Delimitada y concertada

Delimitada y concertada



agosto | 2019

septiembre | 2019

2020

Delimitada (por iniciar concertación)

En trámite de delimitación

En trámite de delimitación

UAU 1

El proceso de aceptación de las bases de actuación de esta unidad terminó en noviembre de 2016, con una aprobación del **94%**

Esta unidad tiene abierto el Fideicomiso desde el 27 de marzo de este año y algunos propietarios ya han adelantado el aporte de sus inmuebles.

UAU 2

En **septiembre de 2019** quedó radicada ante la Secretaría Distrital de Planeación la solicitud de delimitación de esta unidad.

UAU 3

El 27 de agosto se expidió el **Decreto 509 de 2019**, con el que se delimitó y se declaró de desarrollo prioritario esta UAU.

UAU 4

El 1 de mayo de 2019 finalizó el proceso de aceptación de las bases de actuación para esta unidad con una aprobación del **96%**

UAU 5

En **agosto de 2019** se radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación la solicitud de delimitación de esta unidad. Se espera que a finales de este año se expida el decreto respectivo.

2. 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 3, abordando los siguientes aspectos:

- Implementación del sistema de reparto de cargas y beneficios.
- Mecanismos de vinculación de los propietarios y condiciones para la restitución de aportes.
- Esquema de gestión y gobierno de los asuntos pertinentes a los propietarios aportantes en la Unidad de Actuación Urbanística 3.
- Condiciones específicas de ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística 3.
- 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 de discusión de los puntos acá contenidos. Las bases para la actuación serán aprobadas por los propietarios a través de una carta de compromiso y acuerdo que será suscrita 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 3.

3. Implementación del sistema de reparto de cargas y beneficios en la Unidad de Actuación Urbanística 3

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 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, de acuerdo con lo previsto en el párrafo siguiente.

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 tanto, para el sistema de reparto de éste 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, la Unidades de Actuación Urbanística o de gestión, por intermedio del esquema fiduciario² que se constituirá, funcionará como mecanismo para implementar el sistema de reparto de cargas y beneficios entre todos los inmuebles y propietarios involucrados. El esquema fiduciario operará como 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

²La descripción del esquema fiduciario se encuentra en la sección 6 de este documento.

a asumir) de tal forma que se pueda garantizar una transformación escalonada o por etapas, pero completa, del área del Plan Parcial y la dotación de las infraestructuras requeridas.

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:

ILUSTRACIÓN 3 SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

Los Números en Fenicia

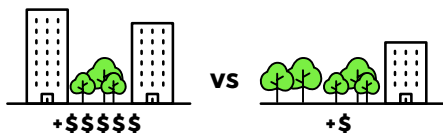
Nos detendremos a explicar por qué unas etapas tienen mayores construcciones e ingresos económicos, y otras al parecer están deficitarias porque no tienen ninguna construcción. Las etapas con mayores ingresos deben aportarle a otras para que todo el plan se pueda llevar a cabo, este mecanismo se logra 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

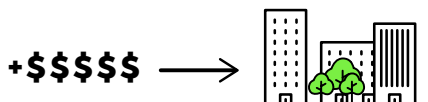
1. Cada etapa tiene unos beneficios dados por la autorización de construir nuevas edificaciones: apartamentos, dotacionales, oficinas, locales, hotel en la ciudad renovada.



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



3. Con esos beneficios se deben pagar las obras de urbanismo y la construcción de las viviendas de remplazo 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.



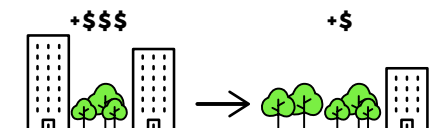
2. Las cargas que tiene que asumir cada etapa no son las directas de dicha etapa sino un porcentaje de las cargas totales del proyecto, en proporción igual a los beneficios que recibe por la mayor edificabilidad.



DECRETO 436 DE 2006

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

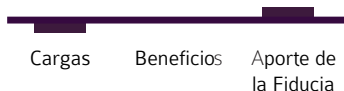
3. Como a algunas etapas no les alcanza para pagar sus cargas, las etapas que obtienen más beneficios deben ayudar a las otras para que sea posible hacer la totalidad de las obras.



UAU 4 - Manzana 24 y 25

Cargas	4% del proyecto
Beneficios	0% del proyecto

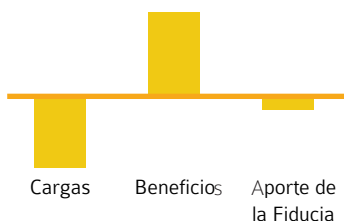
La UAU 4 asume el 4% de las cargas del proyecto, como no genera beneficios, el 4% de las cargas generales deberán ser aportadas por la Fiducia (caja común).



UAU 5 - Manzana 2 y 38

Cargas	22% del proyecto
Beneficios	26% del proyecto

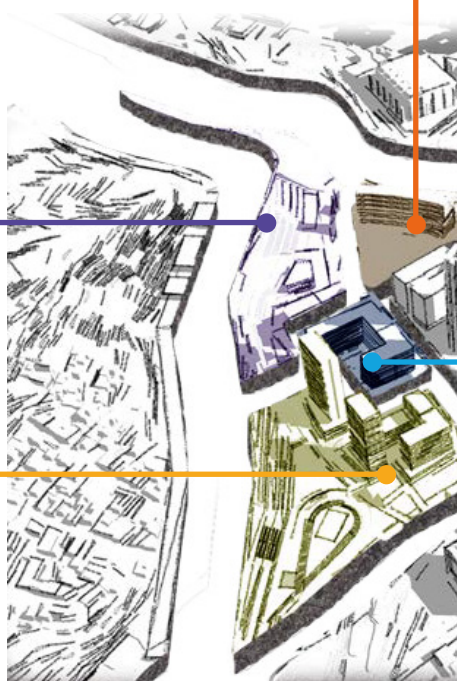
La UAU 5 debe asumir el 22% de las cargas del proyecto, pero solo cubre el 7%, por lo tanto el 15% faltante debe recibirlo de la Fiducia (caja común).



UAU 3 - Manzana 36

Cargas	12% del proyecto
Beneficios	17% del proyecto

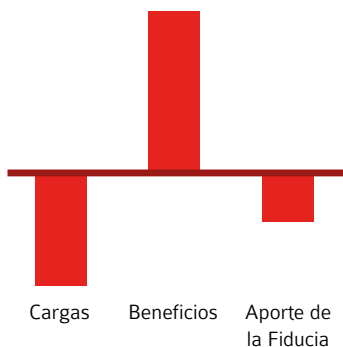
La UAU 3 asume el 12% de las cargas del proyecto y genera el 17% de los beneficios generales. Por lo tanto para cubrir las UAU deficitarias debe trasladar 14% de sus beneficios a la Fiducia (caja común).



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).

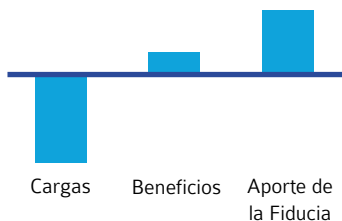


ILUSTRACIÓN 4 REPARTO ENTRE UNIDADES DE ACTUACIÓN DEL
PLAN PARCIAL TRIÁNGULO DE FENICIA
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

Ahora bien, en el marco de lo definido por el Plan Parcial, para la UAU 3 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, de manera ilustrativa:

TABLA 2 DEFINICIÓN CARGAS URBANÍSTICAS PARA LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 3
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

TIPO DE CARGA	ALCANCE
CARGAS GENERALES	Corresponden al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos.
CARGAS LOCALES	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.
GESTIÓN E INDIRECTOS	Corresponde a: A. Estudios y diseños contratados, trámites y convenios, asesoría jurídica, entre otros. B. Costos asociados a la gestión de suelo y gestión social con los propietarios (inversión social, viviendas de reemplazo, traslados y lucros cesantes). C. Gastos administrativos. D. Estudios técnicos para la formulación y desarrollo del Plan Parcial. 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. 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. G. Programas sociales de plan de gestión social ³ H. AIU (Administración-Imprevistos y Utilidad) del urbanismo.

³El alcance de los programas sociales se encuentra descrito en el Plan de Gestión Social que se encuentra incorporado en la sección 7 del presente documento.

TABLA 3 CARGAS URBANÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

TIPO	RUBRO	2014
		TOTAL PP
CARGAS GENERALES	Total cargas generales	\$ 2.126.764.200
CARGAS LOCALES	Total cargas locales	\$ 7.707.047.030
GESTIÓN E INDIRECTOS	Traslados y lucros cesantes	\$ 4.725.836.226
	Otras compensaciones	\$ 2.741.000.000
	Sobrecosto remplazo	\$ 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
Total cargas unidad		\$ 63.942.503.262

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 (m2) de edificación autorizados por el Plan Parcial de acuerdo con la distribución de usos prevista para la Unidad de Actuación Urbanística y la participación de esta misma unidad en la ejecución de las cargas urbanísticas explicadas en la sección anterior.

TABLA 4 ÁREAS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 3
FUENTE: DECRETO 420 DE 2014

USO	ÁREA CONSTRUIDA PRIVADA (M2)
ESPACIO PÚBLICO	3,605.93
ÁREA ÚTIL	4,997.58

Nota:

- Las áreas son aproximadas y pueden estar sujetas a variación.

III. Participación en el reparto:

Como se explicó en la Ilustración 2 la UAU 3 por ser una unidad deficitaria, no recibe beneficios de los necesarios para sufragar las cargas que le corresponden. En este orden de ideas, deberá recibir una compensación por las cargas asumidas por parte de las Unidades de Actuación Urbanística con superávit 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.

4. Esquema de gestión y estructura de gobierno para la Unidad de Actuación Urbanística 3

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.

4.1. Esquema de gestión:

El esquema de gestión tendrá los siguientes componentes:

I. Promotor general del Plan

El promotor del Plan Parcial es la Universidad de los Andes, quien 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 y con tal propósito, 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 3. Por su parte, Progresía Fenicia actualmente lidera el proceso de definición y aprobación por parte de los propietarios de las Bases para la Actuación. Así mismo, se encuentra trabajando en la definición de 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. 3 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 de este documento.
- Supervisar el desarrollo general de la ejecución del Unidad de Actuación Urbanística 3.
- Definir los criterios de asignación y localización de los inmuebles de reemplazo para los propietarios que hayan decidido vincularse de esta forma ⁴, de conformidad con los acuerdos o Contrato de Vinculación que se suscriban con cada aportante de inmuebles.
- Asesorar y brindar asistencia técnica a los socios 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 3 ante las instancias de gobierno que se definan para el Plan Parcial.

Las reglas específicas en relación con las condiciones de convocatoria para sesiones de trabajo y reuniones, así como para la adopción de decisiones deberán ser definidas por la entidad gestora una vez se encuentre conformada.

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

⁴En la sección No. 5 del presente documento se explicará esta alternativa de vinculación y las condiciones de restitución previstas por el Decreto Distrital 420 de 2016.

Parcial, Alianza Fiduciaria y Greener Cities S.A.S. Este Fideicomiso permitirá 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 y/o Gestión.

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

ILUSTRACIÓN 5 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 o 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 un inmueble de reemplazo de acuerdo con las condiciones de intercambio definidas en el Decreto Distrital 420 de 2014, que se detallan en el presente documento (“Inmueble de Reemplazo”).

De acuerdo con el artículo 54 del Decreto Distrital 420 de 2014, la utilidad en la enajenación de los predios aportados de manera voluntaria al patrimonio autónomo estará exenta de renta por el tiempo de ejecución del proyecto y su liquidación, sin que exceda en ningún caso de diez (10) años. Por tanto, este beneficio no resulta aplicable a los predios que sean incorporados al patrimonio autónomo por los mecanismos de enajenación forzosa o expropiación.

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.

4.2. Gobierno del Plan Parcial

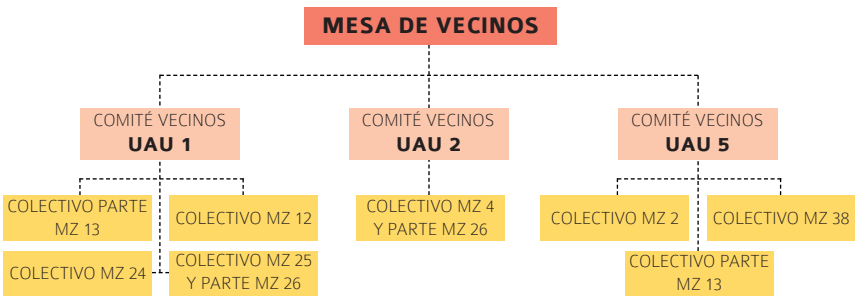
El artículo 52 del Decreto Distrital 420 de 2014 prevé que los propietarios podrán establecer en el marco de la autonomía privada instancias de coordinación y concertación al interior del Plan Parcial, que garanticen la articulación entre las Unidades de Actuación Urbanística y la ejecución general del 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 6 DIAGRAMA ESTRUCTURA DE GOBIERNO PROPUESTO
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA*



A. Colectivos de Manzana:

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 que se hayan vinculado al Proyecto.

- En las reuniones del Colectivo de Manzana 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 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 remplazo.

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 Remplazo” que deberán ser sometidos a la aprobación definitiva por parte de la Mesa de Vecinos, para su implementación, sin perjuicio de lo que se establezca en los contratos individuales de vinculación.
- Acordar con la Entidad Gestora 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.

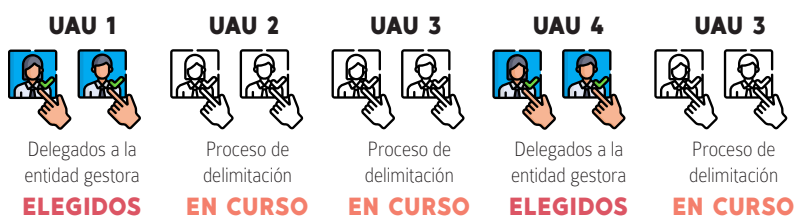
- A medida que va avanzando el desarrollo del Plan Parcial, y se van conformando los distintos Comités de las UAU, la totalidad de los miembros elegidos entrarán a hacer parte del Comité de Vecinos.

II. Funciones del Comité de Vecinos:

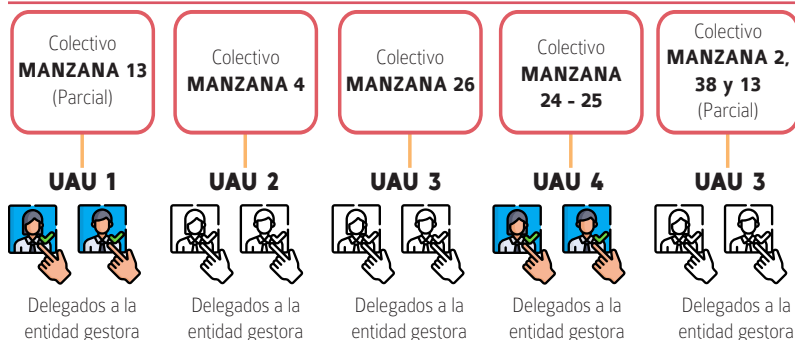
- Gestionar ante el esquema fiduciario y ante la entidad gestora los requerimientos y los asuntos relacionados con los aportantes de suelo.
- Aprobar y velar por el cumplimiento de los “Criterios de Adjudicación de las Unidades de Remplazo” conciliados al interior del Colectivo de Manzana.
- Hacer seguimiento al cumplimiento de las características (calidades constructivas y acabados) de los inmuebles de remplazo conciliadas en el Colectivo de Manzana.
- 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 de expertos que conformará el Promotor.

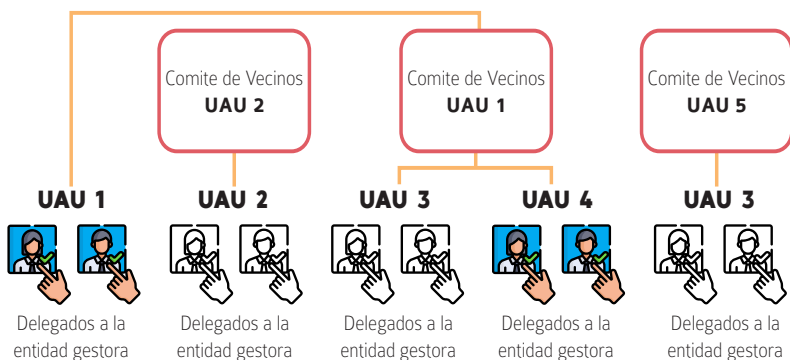
DELEGADOS POR CADA UAU (Definidas las bases para la actuación)



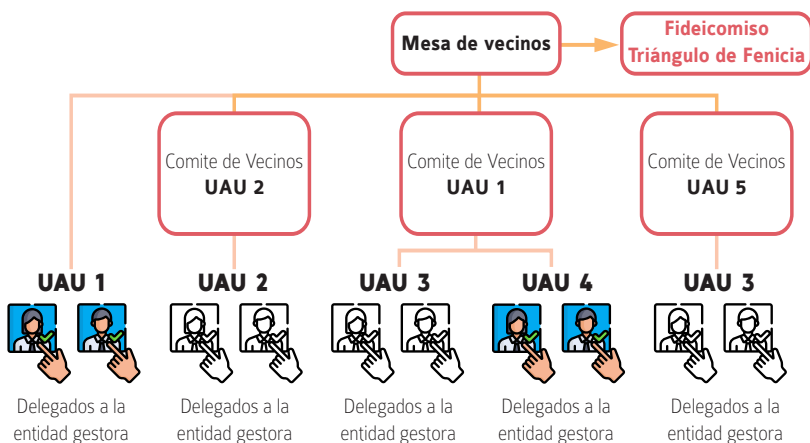
COLECTIVOS DE MANZANA



COMITÉS DE VECINOS



MESA DE VECINOS



ORGANIZACIÓN - Delegados Entidad Gestora UAU 3



ILUSTRACIÓN 7 PASO A PASO DE LA ENTIDAD GESTORA
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

5. Mecanismos de vinculación de propietarios y condiciones para la restitución de aportes de los propietarios de la Unidad de Actuación Urbanística 3

Los propietarios de los inmuebles localizados en la UAU 3 podrán vincularse al Plan Parcial a través de las siguientes modalidades de aporte a la fiducia mercantil que se constituirá de acuerdo con lo establecido en la sección 4 de este documento:

- 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 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 5 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
APARTAMENTOS: APORTE DE METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS EN EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR.	- 1 m2 de apartamento de remplazo por cada m2 de área construida del inmueble aportado. - 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.
PARQUEADEROS PRIVADOS EN PH Y PARQUEADEROS DE USO EXCLUSIVO	Los parqueaderos en propiedad o de uso exclusivo definidos como tal en los reglamentos de propiedad horizontal de los actuales edificios serán remplazados 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.

PARQUEADEROS COMUNALES Y/O DE VISITANTES	Una relación de remplazo de un parqueadero por cada parqueadero aportado en las mismas condiciones de localización, cubierta y área.
COMERCIO: LOCALES DONDE SE DESARROLLAN ACTIVIDADES ECONÓMICAS	- 1m2 de área construida de remplazo 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). - Si 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.
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.	- 1 m2 de apartamento de remplazo 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). - 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. - 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.
CASA 1 (ÁREA OCUPADA IGUAL AL ÁREA DEL TERRENO)	Una relación de remplazo de 1 m2 de apartamento de remplazo por cada m2 de área total construida del inmueble aportado (casa).

**CASA 2 (ÁREA
OCUPADA MENOR
QUE EL ÁREA DEL
TERRENO)**

- 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 m2 de área libre de construcciones.
- 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: $\text{Equivalencia (ZY)} = \text{Precio del producto Z} \div \text{Precio del producto Y}$.

**LOTE CON
SERVICIOS:
TERRENOS QUE
PRESTAN ALGUNA
CLASE DE SERVICIO
– APORTANTES
DE SUELO QUE
NO SALEN POR
REEMPLAZO
(PARQUEADEROS)**

- Para 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.
- 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: $\text{Equivalencia (ZY)} = \text{Precio del producto Z} \div \text{Precio del producto Y}$
- Para las áreas construidas que existan en los lotes de servicios se reconocerá una equivalencia de reemplazo de 1m2 de apartamento de reemplazo por cada m2 de área construida.

**PARA CUALQUIER
TIPO DE INMUEBLE
APORTADO
(OPCIONALES
SEGÚN
POSIBILIDAD Y
DISPONIBILIDAD
DE LAS UNIDAD DE
ACTUACIÓN)**

- Si el APORTANTE DE INMUEBLES quiere optar por un producto inmobiliario diferente al correspondiente en su remplazo podrá hacerlo según 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.
- 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.
- Derechos Fiduciarios en Patrimonios Autónomos Inmobiliarios que tengan prevista una fase de explotación económica del activo fideicomitivo una vez culminado el proyecto que se desarrolle a través del mismo (los "Derechos Fiduciarios de Explotación Económica").
- En el caso que no se desee un Producto Inmobiliario o Derechos Fiduciarios de Explotación Económica, el Fideicomitente Aportante de Inmuebles podrá optar por beneficio en dinero al momento de la liquidación final del Patrimonio Autónomo.

ILUSTRACIÓN 8 DIAGRAMAS DE INTERCAMBIO
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

APARTAMENTOS: Aporte de metros cuadrados construidos en edificación multifamiliar.



=



1 M² construido del inmueble aportado

1 M² apartamento de remplazo

PARQUEADEROS: Privado en PH y parqueaderos de uso exclusivo.



=



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

PARQUEADEROS: Comunales y/o de visitantes.



1 parqueadero comunal aportado

1 parqueadero de remplazo en las mismas condiciones de localización y cubierta

VIVIENDA: Viviendas de carácter multifamiliar.



1 M² del área total construida del inmueble aportado (casa)

1 M² de apartamento de remplazo

COMERCIO: Locales donde se desarrollan actividades económicas.



1 M² construido de comercio aportado

1 M² de comercio de remplazo

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.



1 M² de área construida de vivienda del inmueble aportado

1 M² de apartamento de remplazo

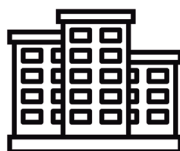


1 M² de área construida destinada exclusivamente a uso comercial

1 M² de comercio de remplazo



=



1 M² de vivienda aportada explotada económicamente a través de alquiler para diferentes viviendas

1 M² de varios apartamentos de remplazo que permitan mantener la renta

CASA 2: Área ocupada menor que el área del terreno.



=



1 M² de área construida de vivienda del inmueble aportado

1 M² de apartamento de remplazo



=



1 M² de área libre de construcción

0.625 M² de apartamento de remplazo



=



1 M² de área libre de construcción

0.5 M² de comercio de remplazo

LOTE CON SERVICIOS: Terrenos que prestan alguna clase de servicio –aportantes de suelo que no salen por remplazo parqueaderos.



=



1 M² de área de lote con servicio estratégico

0.7 M² construidos de comercio zonal



Ahora bien, es necesario aclarar que las áreas que serán restituidas podrán modificarse según acuerdo entre el promotor 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 deberá ser definido en los “Criterios de Adjudicación de las Unidades de Remplazo” que definan los Colectivos de Manzana o la instancia dentro del gobierno del plan que se determine para el efecto. En cualquier caso, los propietarios de la UAU 3 tendrán prioridad para recibir su unidad de remplazo en la UAU 1, prioridad que en todo caso se tendrá que coordinar con el mismo derecho que les corresponda a los propietarios de la mencionada Unidad de Actuación Urbanística.

Para la definición de los precios de mercado de los diferentes m² que se producirán en la Unidad de Actuación Urbanística, se realizó un estudio de mercado⁵ que definió los siguientes valores de referencia por uso:

TABLA 6 PRECIO ESTIMADO DE VENTA PARA APLICACIÓN
DE CRITERIOS DE RESTITUCIÓN DE APORTES
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

PRECIOS ESTIMADOS DE VENTA / M ² 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

⁵El estudio completo se incluye como Anexo 2 del presente documento.

En caso de que sea necesario realizar equivalencias entre m2 de los diferentes usos establecidos, se tendrá en cuenta la siguiente tabla de equivalencias:

TABLA 7 CONVERSIÓN DE USOS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN No. 3
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

		USO FINAL Y M2							
CADA 2 M2 DEL USO INICIAL EQUIVALE A Y M2 DE USO FINAL		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 8 ¿Cuál es la equivalencia de mis M2 al intercambio que quiero?

USO QUE INGRESA	M2	USO DE SALIDA	M2
Vivienda	1		
Comercio			
Parqueadero			
Lote con servicios (área descubierta)			

Estos dos ejemplos que incluimos seguidamente le ayudarán a comprender más fácilmente como 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 **77.50 M2**.

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 8 de equivalencias se obtiene un total de **76.75 M2** de intercambio, como se explica a continuación.

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

De acuerdo a la Tabla 8 ¿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		50.50
Comercio	1.00	Vivienda	1.25
	15.00		18.75
Parqueadero	-	-	-
	-		-
Lote con servicios (área descubierta)	1.00	Vivienda	0.625
	12.00		7.50

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 8 ¿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		50.50
Comercio	1.00	Vivienda	1.00
	15.00		15.00
Parqueadero	-	-	-
	-		-
Lote con servicios (área descubierta)	1.00	Vivienda	0.625
	12.00		7.50

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:

ILUSTRACIÓN 9 EXPLICACIÓN FICHA TÉCNICA DE LOS INMUEBLES
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA



FICHA TÉCNICA

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



ACTUALIZÓ	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 2 34-APTO 203	PH	SI
CHIP CATASTRAL	AAA0303ABCD		
MATRÍCULA INMOBILIARIA	50C0000000		
USO DEL SUELO SEGÚN DECRETO	APARTAMENTO		

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

PLANO Y FOTO DEL INMUEBLE



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.

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

1/2

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 con servicios estratégico, lote con servicios no estratégico, Bienes de Interes 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.

ESCENARIO BASE DE REPLAZO:
 Contiene la propuesta de remuneración del Plan Parcial a partir de los metros de terreno y metros construidos.

TOTAL ÁREA DE REPLAZO:
 Es la suma de todos los metros de replazo sin importar uso.

AÑO APROXIMADO DE ENTREGA:
 Se refiere al año provisional de entrega según el cronograma de ejecución.

FICHA TÉCNICA (Según Decreto 420 de 2014 Art. 47 - Restitución de aportes a propietarios de Inmuebles del Plan Parcial)	ACTUALIZÓ ag. Díaz	FECHA 22/11/2019
---	------------------------------	----------------------------



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



4. ESCENARIO BASE DE RESTITUCIÓN DE APORTES (REEMPLAZO)					
USO ACTUAL SEGÚN DECRETO	APARTAMENTO	ÁREA SEGÚN MATRÍCULA	24,00 M2	63,10 M2	SERVICIOS
USO DE REPLAZO	PARQUEADERO	APARTAMENTO	COMERCIO	0	0
CANTIDAD UNIDADES REPLAZO	0	1	0	0,00 M2	0,00 M2
ÁREA BASE REPLAZO	0,00 M2	63,10 M2	0,00 M2	2	2
ETAPA PPRU DE ENTREGA	2	2021	2021	63,10 M2	2021
AÑO APROXIMADO DE ENTREGA	2021	2021	2021	63,10 M2	2021
TOTAL ÁREA DE REPLAZO					

5. DATOS DE CONTACTO	
NOMBRE	JUAN PÉREZ
TÉLEFONO	3108959691
CORREO ELECTRÓNICO	juanchopez@gmail.com
DIRECCIÓN DE CONTACTO	CL 20 2A 26 APTO 705

MANIFESTACIÓN DE INTERÉS SOBRE EL REPLAZO
OBSERVACIONES SOBRE CONTENIDO DE LA FICHA PRESENTA DIFERENCIAS EN EL ÁREA CONSTRUIDA ENTRE CATASTRO Y MATRÍCULA INMOBILIARIA. precisadas mediante el análisis de los antecedentes catastrales o registrales del correspondiente informe, la ficha técnica deberá ser actualizada mediante la realización de in levantamiento topográfico que precise las áreas del correspondiente. Notas Nota 1: Para el replazo 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 fijo caro (0). Nota 3: Las condiciones finales de uso y tipología del área de replazo, se definirán al momento de la vinculación formal al proyecto. Comunicar a: Fenicia CL 22 # 0-13, teléfono 3394949 ext. 1468 o al correo - programatica@uniandes.edu.co

6. ENTREGA DE LA FICHA	
FECHA DE ENTREGA	VERIFICACIÓN DEL PROPIETARIO
	2/2
NOMBRE DE QUIEN RECIBE	

6. Condiciones específicas de ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística 3

De acuerdo con lo el artículo 3 del Decreto Distrital 509 de 2019 los predios que conforman la Unidad de Actuación Urbanística 3 se declararon como desarrollo prioritario, y por 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 quede en firme el Decreto de delimitación.⁶

Si cumplido el plazo anterior no se hubiese logrado 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 3.

En este orden de ideas, transcurrido el término de seis meses, el Promotor del Plan Parcial deberá informar a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (ERU), sobre el estado de vinculación y acuerdo de los propietarios a la ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística, para que dicha Empresa determine el mecanismo de adquisición aplicable para los inmuebles de los propietarios renuentes y adelante los procesos de enajenación y/o expropiación correspondientes con el fin de asegurar la integración inmobiliaria de los predios de la Unidad.

A continuación, se resume el alcance de los mecanismos de adquisición disponibles de acuerdo con la normativa vigente:

⁶Momento 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.

6.1. 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 lo Contencioso Administrativo.

Ahora bien, una vez 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 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.

6.2. 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 prevenir 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 convenio 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 3.

- El convenio 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.
- 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 el patrimonio autónomo subordinado correspondiente a la UAU 3.

6.3. Regimen de restitución BIC

A continuación, se presenta un análisis sobre la restitución de los aportes de los propietarios de Bienes de Interés Cultural (BIC) al interior de la Unidad de Actuación Urbanística N.º 3 (UAU3) del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia (PPRU-TF), acorde con el Decreto 420 de 2014.

6.3.1. Régimen de los Bienes de Interés Cultural.

De tal forma, para iniciar, es necesario remitirse al artículo 2 del Decreto 420, en donde se definen los objetivos del Plan Parcial. Al respecto, el numeral 9 establece como un objetivo el “Garantizar la conservación de los Bienes de Interés Cultural e integración de los mismos al proyecto urbanístico del Plan Parcial.”.

En este sentido, se presenta la siguiente información respecto a los BIC al interior de la Manzana 26, UAU 3:

PLANO 2 INMUEBLES BIC QUE HACEN PARTE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 3
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA



TABLA 8 IDENTIFICACIÓN PREDIOS BIC EN LA MANZANA 26, UNIDAD DE ACTUACIÓN 3
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

MZ	PR	DIRECCIÓN	CHIP	FMI	PROPIETARIO (FMI)
26	6	DG 20A 1 02 este	AAA0030HCN	050C0052353	ELSY DÍAZ MARTÍNEZ JORGE ENRIQUE DÍAZ MARTÍNEZ
	7	DG 20A 0 06	AAA0030HDDE	050C0328338	GALERÍAS MINAS DE COLOMBIA SAS
	8	DG 20A 0 08	AAA0030HDEP	050C1196844	GALERÍAS MINAS DE COLOMBIA SAS
	9	DG 20A 0 12	AAA0030HDFZ	050C1196843	GALERÍAS MINAS DE COLOMBIA SAS
	10	DG 20A 0 14	AAA0030HDKH	050C1615796	LILY VANESSA SOLÍS LOTERO RODRIGO ANDRÉS HERNÁNDEZ ARDILA

26	11	DG 20A 0 24	AAA0030HDJZ	050C0526741	DORIS GIL PRIETO ELIZABETH GIL PRIETO MAGDALENA GIL PRIETO MARTHA GIL PRIETO ROSA AURORA GIL PRIETO DAVID BERNAL PEÑA
	16	DG 20A 0 76	AAA0030HDOM	050C00300752	CARLOS ALBERTO FLÓREZ FORERO GLORIA PATRICIA FLÓREZ FORERO LUIS FERNANDO FLÓREZ FORERO MILCIADES ANTONIO FLÓREZ FORERO JOSÉ MILCIADES ANTONIO FLÓREZ FORERO MARÍA DE JESÚS FORERO DE FLÓREZ
	17	DG 20A 0 82	AAA0030HDPA	050C00680016	DIEGO NARANJO TOBÓN SONIA CUERO MURILLO

Igualmente, el artículo 30 establece las normas para intervenciones en bienes de interés cultural, donde se dispone que “Los Bienes de Interés Cultural que quedan localizados en el Sector delimitado dentro del Plan Parcial, deben ser recuperados completamente y vinculados al proyecto con el fin de lograr su integración en la dinámica urbana de la ciudad, garantizando su permanencia en el tiempo.” De tal forma, los ocho predios de catalogados como BIC por el Decreto 420, gozan de plena protección dado que el mismo Plan Parcial tiene dentro de sus objetivos su conservación.

6.3.2. Condiciones restitución de aportes a propietarios de BIC.

De tal forma, el Decreto 420 determina en su artículo 47, modificado por el artículo 3 del Decreto Distrital 677 de 2018, que la Restitución de Aportes a Propietarios de Inmuebles al Interior del Plan Parcial. Allí, establece que:

“h) Bienes de Interés Cultural: Para este tipo de casos aplican los literales e) y f) del presente artículo, según sea el caso. Sin embargo, se hace la salvedad que para los propietarios de inmuebles de conservación que deciden vincularse al proyecto del plan parcial a través del aporte de sus inmuebles, la restauración de éstos será asumida por el proyecto y recuperada a través de la venta de los metros cuadrados construidos de los inmuebles restaurados. Los Bienes de Interés Cultural (BIC) se incorporarán al proyecto y estarán sujetos a las modalidades de aprovechamiento previstas en el plan parcial. Estos propietarios tendrán preferencia para obtener su reemplazo mediante la entrega de metros cuadrados localizados en los inmuebles restaurados.”

En este sentido, los literales “e)”, “f)” y “h)” citados en el apartado definen las reglas de intercambio para los BIC dentro del PPRU-TF, de la siguiente forma:

*TABLA 9 REGLAS DE INTERCAMBIO BIC, UNIDAD DE ACTUACIÓN 3
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA*

TIPO DE APOORTE	REGLA DE INTERCAMBIO
INMUEBLE BIC	- Los propietarios de BIC tienen una regla de preferencia consistente en que ellos podrán optar por obtener el remplazo de los metros cuadrados aportados dentro de los BIC restaurados.
LA CASA TIPO 1: OCUPA TODO EL LOTE DEL PREDIO	- Una relación de remplazo de un (1) m2 de vivienda de reemplazo por cada m2 de área total construida del inmueble aportado.
LA CASA TIPO 2: ÁREA DE OCUPACIÓN MENOR AL ÁREA DEL TERRENO	- Una relación de remplazo de un (1) m2 de vivienda de reemplazo 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 una equivalencia de remplazo de 0,5 m2 construidos de comercio zonal por cada m2 de suelo libre. - Así mismo, el área construida de remplazo podrá ser escogida por los propietarios entre los diferentes productos inmobiliarios, de conformidad con la tabla de equivalencia entre usos No.5
COMERCIO: LOCALES DONDE SE DESARROLLAN ACTIVIDADES ECONÓMICAS	- 1m2 de área construida de remplazo 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). - Si 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.

7. 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:

7.1. Espacio de información y participación de la comunidad

En este componente se encuentran los espacios de discusión y construcción de lineamientos desde la comunidad que deben ser tenidos en cuenta en la implementación del proyecto. Así mismo, se encuentran todos los espacios de rendición de cuentas y presentación de resultados que el Promotor ha propiciado para mostrar la transparencia del trabajo realizado y fomentar la confianza entre los distintos actores.

+ Talleres de diseño urbano y arquitectónico

Este tipo de espacios permiten generar conjuntamente con los propietarios de la zona una comprensión común del espacio a reformar. Los objetivos primordiales de este tipo de escenarios son los siguientes:

- Realizar una recolección y análisis de información como base para el diseño de la imagen del proyecto.
- Obtener y comprender los imaginarios que tiene la comunidad respecto a la transformación urbana del sector.
- Definir una visión colectiva.

+ 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. Este tipo de reuniones se debe compaginar con talleres participativos donde las personas puedan manifestar sus opiniones y sentir que éstas son tenidas en cuenta en el desarrollo del proyecto.

+ Ferias 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, donde 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 desarrollo del programa.

+ Espacio de atención al público

La Casa Progresista es un espacio que goza de reconocimiento dentro del barrio. Cualquier habitante del sector conoce su ubicación (Carrera 1 # 20A – 55) y sabe que puede acercarse a resolver dudas sobre el proyecto o a expresar las preocupaciones y dudas que este le genera. En este espacio siempre se encuentra al menos una persona del programa que atiende dudas y resuelve problemas.

Este espacio es fundamental para el desarrollo del programa, permite comunicarse constantemente 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 tanto, espacios como el punto de atención estarán disponibles para cualquier miembro de la comunidad durante el desarrollo del proyecto. Escenarios como las ferias de encuentro, se seguirán realizando año a año para garantizar la transparencia en los procesos que se sigan adelantando durante la transformación de la zona.

De igual manera, se seguirán realizando reuniones personalizadas con cada uno de los propietarios de los inmuebles con el fin de llegar a los acuerdos sobre las condiciones de vinculación al proyecto.

7.2. Mecanismos de compensación

En cumplimiento de las condiciones establecidas en el Decreto Distrital 420 de 2015 y el Decreto Distrital 448 de 2014⁸, se aplicarán los siguientes mecanismos de compensación:

⁸“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”.

TABLA 10 MECANISMOS DE COMPENSACIÓN
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

MECANISMO	ALCANCE	POBLACIÓN OBJETIVO
RESTITUCIÓN	Vivienda o comercio de acuerdo con lo definido en el Tabla 5 del presente documento.	Propietarios
ARRENDAMIENTO TRANSITORIOS	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 provee desde la Unidad de Actuación No. 1 la mayoría de vivienda de remplazo 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 4 Cargas de la Unidad de Actuación 4.

7.3. Vivienda de remplazo

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 de 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 forma la oferta de vivienda de remplazo se ajustará a las condiciones de restitución que se indicaron en las Tablas 7 y 8 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 de los inmuebles comparables 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 remplazo 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.

7.4. Programas sociales

En el marco del objetivo de garantizar la permanencia de las personas en el nuevo entorno renovado, se ha considerado que es fundamental brindarles herramientas que puedan emplear y que en un futuro ayuden a mejorar su calidad de vida. Bajo esta óptica los Programas Sociales son concebidos como el espacio en el que sus participantes podrán nutrirse de experiencias, conocimientos y herramientas para mejorar su situación actual. Dentro del Plan de Gestión Social se desarrollan los siguientes programas sociales:

TABLA 11 PROGRAMAS SOCIALES DEL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

PROGRAMA	ALCANCE	VINCULACIÓN MORADORES Y PROPIETARIOS
APOYO AL ADULTO MAYOR	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.

MANEJO DE TIEMPO LIBRE	Se divide en tres tipos de programas: I. Talleres lúdicos que permiten a los jóvenes realizar un proyecto de vida. II. Refuerzo escolar en donde se fortalecen diversas áreas académicas. III. Preparación para el examen de ICSES.	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.
EMPREDIMIENTO	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 (según interés de la comunidad), los negocios interesados en participar deben encontrarse dentro del 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
PRODUCTIVIDAD Y EMPLEABILIDAD	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 aquí señalados se encuentran previstos como parte de las cargas del Plan Parcial como se indica en el Tabla 4 Cargas de la Unidad de Actuación Urbanística 4.

TABLA 12 INSTRUMENTOS Y PROGRAMAS DE LA ADMINISTRACIÓN DISTRITAL
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

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

7.5. 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 los siguientes 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.

7.6. 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 de 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 permita actualizar la información actual y de esta manera continuar con la formulación y gestión de nuevos proyectos que respondan a los intereses

¹⁰Pendiente por realizar censo.

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 Carta de Intención



CARTA DE INTENCIÓN Y COMPROMISO

APROBACIÓN BASES PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA UNIDAD DE ACTUACIÓN No. 3 DEL PLAN PARCIAL TRIÁNGULO DE FENICIA

1.- PROPIETARIO (S) UNIDAD DE ACTUACIÓN 3, 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:

- ☐ Nombre _____ c.c. _____
- ☐ Nombre _____ c.c. _____
- ☐ Nombre _____ c.c. _____
- ☐ Nombre _____ c.c. _____
- ☐ Nombre _____ c.c. _____
- ☐ Nombre _____ c.c. _____
- ☐ Nombre _____ c.c. _____

En adelante “Los propietarios”.

1.2 DATOS DE CONTACTO _____

1.3 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE (S):

Dirección	Matrícula	Chip

2.- MANIFESTACIÓN APROBACIÓN 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 y compromiso manifiesto que apruebo de manera irrevocable y estoy de acuerdo con las:

BASES PARA LA ACTUACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 3, PLAN PARCIAL DEL TRIÁNGULO DE FENICIA

Conforme al documento “Bases para la actuación Unidad de Actuación Urbanística No. 3- 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 “Triangulo de Fenicia”; así como, con lo dispuesto en el Decreto 509 de 2019 que delimitó oficialmente la Unidad de Actuación No. 3.

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, adelanten todas las actividades de coordinación e impulso general del plan parcial y en especial de su Unidad de Actuación No. 3, 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 como inversionistas-constructores; y en general estructurar todos los aspectos que sean requeridos para desarrollar las bases para la actuación urbanística de la Unidad de Actuación No. 3.

2.4 Me comprometo en nombre propio y de mis apoderados a aportar el (los) inmueble(s) de mi propiedad a un patrimonio autónomo (fiducia de parqueo para los inmuebles de la Unidad de Actuación 3), una vez se constituya el Fideicomiso Subordinado de la Unidad de Actuación número 3 por parte del Promotor conforme las bases para la actuación, 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 en el documento *“Características generales de mi inmueble(s) de remplazo”*, el cual suscribiré de conformidad con el cronograma de ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística No. 3 y en todo caso antes de la formalización de mi aporte al patrimonio autónomo correspondiente.

Soy (Somos) consciente (s) de que la transferencia del inmueble de mi propiedad al patrimonio autónomo se deberá hacer libre de limitaciones y gravámenes, y al día en impuestos y servicios públicos.

Para tales efectos, el Promotor informará las fechas correspondientes a Los Propietarios, así como los demás documentos que sea necesario convenir y suscribir. Los Propietarios se comprometen a cumplir con los requerimientos y documentación que se necesite.

En caso de que los propietarios no aporten el inmueble al esquema fiduciario señalado, en las fechas que indique el Promotor, se entenderá como renuencia, es decir que no se materializó el acuerdo sobre las bases para la actuación, con los efectos previstos en el artículo 5 del Decreto 509 de 2019

2.5 Estoy de acuerdo en nombre propio y en representación de mis apoderados que la Universidad de Los Andes, en su calidad de Promotor, siga aportando todos los recursos para continuar promoviendo el Plan Parcial, los cuales harán parte de las cargas urbanísticas (Gestión e Indirectos) conforme están previstos en las bases para la actuación que apruebo.

Se suscribe por LOS PROPIETARIOS en señal de aceptación, hoy _____ de 2020.

EL PROPIETARIO

Nombre:

Cédula No:

Dirección:

Teléfono fijo o móvil:

Email:

APODERADO DE:

Nombre:

Cédula No:

Dirección:

Teléfono fijo o móvil:

Email:

FIDEICOMISO TRIÁNGULO DE
FENICIA
NIT: 830.053.812-2

Anexo 2 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 anterior 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 y las personas, y las características de 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%), con material de los pisos en baldosa/ tableta/ladrillo principalmente. Las condiciones de las viviendas tienden a ser mejores en el barrio Payán, y una presencia considerable (22%) de viviendas tipo cuarto en el barrio Las Aguas. Este tipo de viviendas generalmente corresponden a inquilinatos
- 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. De esta manera:

Primera fase: Se realizaron entrevistas estructuradas, observación directa y grupos focales. Se entrevistaron 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 cuyo tema fue: Conocimiento, expectativas y 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. Finalmente, de los recorridos que el equipo de trabajo realiza constantemente por el área se evidencio la gran cantidad de locales comerciales que existen en la zona y que hasta octubre de 2014 iba en aumento. Por este motivo se hacía urgente plantear un programa que brindara herramientas de manejo de negocio a sus propietarios para que no se vean afectados a la hora de integrarse en el nuevo entorno renovado.