

# INDICE

1. Antecedentes.....	<b>1</b>
2. Alcance de las Bases para la Actuación y mecanismos para su difusión y aprobación.....	<b>8</b>
3. Implementación del sistema de reparto de cargas y beneficios en la Unidad de Actuación Urbanística 4.....	<b>9</b>
4. Esquema de gestión y estructura de gobierno para la Unidad de Actuación Urbanística 4.....	<b>15</b>
5. Mecanismos de vinculación de propietarios y condiciones para la restitución de aportes de los propietarios de la Unidad de Actuación Urbanística 4.....	<b>22</b>
6. Condiciones específicas de ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística 4.....	<b>32</b>
7. Plan de Gestión Social.....	<b>35</b>
Anexo 1: Estudio de Mercado.....	<b>43</b>
Anexo 2: Insumos de soporte del Plan de Gestión Social.....	<b>44</b>



# 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<sup>1</sup> ”.

I. El Plan Parcial incorpora decisiones sobre las condiciones de desarrollo urbanístico para el área, básicamente en relación con la localización de usos, generación de espacios público 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.

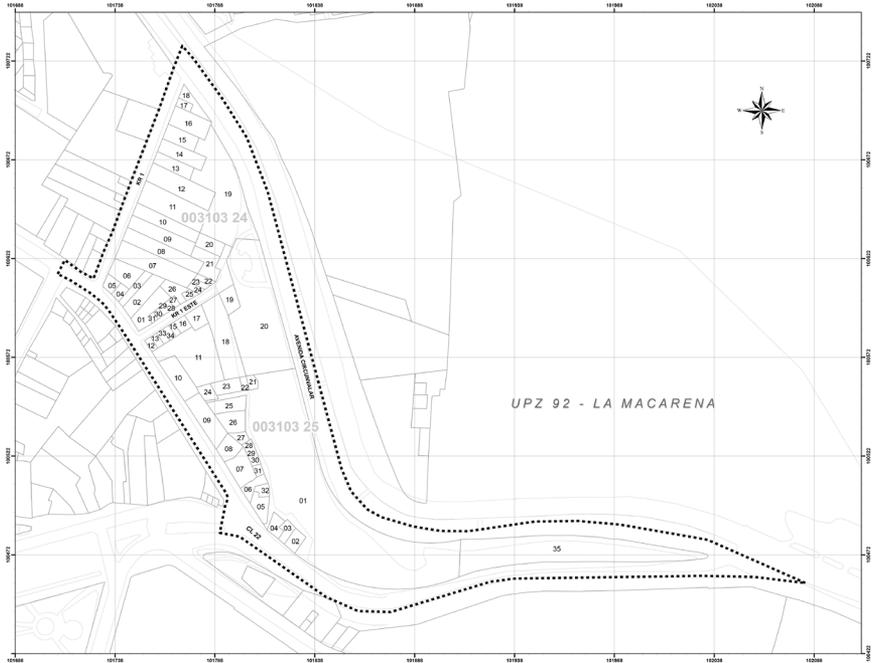
II. De acuerdo con la normativa nacional y distrital vigente, como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios, es posible conformar Unidades de Actuación Urbanística (UAU) o Unidades de Gestión (UG) para organizar y vincular a los propietarios al desarrollo del plan parcial. 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.

<sup>1</sup>De 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 373 de 2018 se delimitó oficialmente la Unidad de Actuación No. 4 del Plan Parcial conformada por un total de sesenta y cinco (65) predios, de acuerdo con la información que se presenta a continuación:

*PLANO 1 PREDIOS QUE HACEN PARTE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 4  
FUENTE: DECRETO DISTRITAL 373 DE 2018*



*TABLA 1 IDENTIFICACIÓN PREDIOS MANZANAS 24 Y 25  
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 4  
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA*

MZ	PR	DIRECCIÓN	CHIP	FMI	PROPIETARIO (FMI)
24	1	CL 22 0 10	AAA0030FZXS	0501126205	BOGOTÁ D.C.
	2	CL 22 0 16	AAA0030FZYN	050C00941719	PARKING INTERNATIONAL S.A.S.
	3	CL 22 0 22	AAA0030FZZE	050C00009189	MARÍA ELENA LOTERO GIL
	4	CL 22 0 30	AAA0030HAAF	050C228558	LUIS EDUARDO LEYVA ROJAS LUIS ENRIQUE LEYVA ROJAS LUZ ALMIRA LEYVA ROJAS NIDIA LEYVA ROJAS
	5	CL 22 0 36	AAA0030HABR	050-00953648	EZEQUIEL BETANCOURT ORJUJELA
	6	KR 1 22 08	AAA0030HADM	050C00122096	CARLOS ENRIQUE TOVAR DUSSAN
	7	KR 1 22 24	AAA0030HAEA	050C00501207	PARKING INTERNATIONAL S.A.S. LUS DARY GIRALDO CIRO

MZ	PR	DIRECCIÓN	CHIP	FMI	PROPIETARIO (FMI)
24	8	KR 1 22 26	AAA0030HAFT	050C646341	ALICIA GONZALEZ RUIZ
	9	KR 1 22 38	AAA0030HAHY	050-01176629	PARKING INTERNATIONAL S.A.S. MISAEAL BRAVO MURCIA
	10	KR 1 22 40	AAA0030HAJH	050C938232	BENJAMÍN MONTOYA VÁSQUEZ
	11	KR 1 22 48	AAA0030HAKL	050C00507615	LUIS ALFONSO PINZÓN EMPERATRIZ CÁRDENAS
	12	KR 1 22 58	AAA0030HALW	050-00354628	ELIZABETH VILLA DE GÓMEZ
	13	KR 1 22 72	AAA0030HAMS	050C257977	BERTILDA ARIAS RUIZ DE M JOSÉ JOAQUÍN RUÍZ MARTÍNEZ
	14	KR 1 22 76	AAA0030HANN	050C273646	LIAS ENRIQUE RODRÍGUEZ FONTECHA
	15	KR 1 22 82	AAA0030HAOE	050C1483879	LUIS EDUARDO CHÁVEZ DIOSELINA RICO DE CHÁVEZ
	16	KR 1 22 90	AAA0030HAPP	050C01655606	MARTHA LUCIA CORTÉS
	17	KR 1 22 94	AAA0030HARU	050-00501448	EDUVIGES BORDA DE PARADA LUIS PARADA BARRERA
	18	KR 1 22 98	AAA0030HASK	050C1227556	BOGOTÁ D.C.
	19	KR 1 Este 22 69	AAA0030HATO	050C1224989	BOGOTÁ D.C.
	20	KR 1 Este 22 63	AAA0030HAUZ	50C1227557	CAROLINA SALAZAR MUNICIPIO DE BOGOTÁ
	21	KR 1 Este 22 47	AAA0030HAWF	050C79470	UNIVERSIDAD DE LOS ANDES
	22	KR 1 Este 22 43	AAA0030HAXR	050C571098	MARCO TULIO GONZÁLEZ
	23	KR 1 Este 22 41	AAA0030HAYX	050-00003188	CARLOS HUMBERTO MADRID SUÁREZ
	24	KR 1 Este 22 37	AAA0030HAZM	050C01059392	SONIA EDITH MADRID SUÁREZ
	25	KR 1 Este 22 31	AAA0030HBAW	50C1914751	JOSÉ LISANDRO ÁLVAREZ
	26	KR 1 Este 22 27	AAA0030HBBS	050C00357343	MARÍA OFELIA MURIEL GONZÁLEZ JUAN CARLOS RAMÍREZ
	27	KR 1 Este 22 25	AAA0030HBCN	050C629857	LIBRADA SÁNCHEZ DE CÓRDOBA GLADYS SÁNCHEZ DE PALENCIA
	28	KR 1 Este 22 21	AAA0030HBDE	50C637173	LIBRADA SÁNCHEZ DE CÓRDOBA GLADYS SÁNCHEZ DE PALENCIA
	29	KR 1 Este 22 17	AAA0030HBEP	50C1060097	ERNESTO CUBIDES LUCILA TORRES LÓPEZ
	30	KR 1 Este 22 13	AAA0030HBFZ	-	NARCISA NEIRA EDILBERTO ALBINO MARTÍNEZ
	31	KR 1 Este 22 09	AAA0030HBHK	050C0050224	NARCISA NEIRA EDILBERTO ALBINO MARTÍNEZ
25	1	AK 1 Este 22 29	AAA0030HBJZ	-	BOGOTÁ D.C.
	2	CL 22 2 12 Este	AAA0030HBLF	050C00714285	LUZ MARINA LOTERO SOTO
	3	CL 22 2 10 Este	AAA0030HBMR	050C01266002	WANDA CUELLAR RUBIANO FACTUREMOS S.A.
	4	CL 22 2 02 Este	AAA0030HBNX	050C01647697	GUSTAVO SUÁREZ CASTRO
	5	CL 22 1 94 Este	AAA0030HBOM	050C464435	GUILLERMO ALFREDO RINCÓN CARLOS ALFONSO CORTÉS
	6	CL 22 1 90 Este	AAA0030HBRJ	050C00683547	CARMEN ROSA CORTÉS CINDY JULIETH MORA CORTÉS BANCO CAJA SOCIAL S.A.

MZ	PR	DIRECCIÓN	CHIP	FMI	PROPIETARIO (FMI)
25	7	CL 22 1 80 Este	AAA0030HBSY	50C381657	CELINA EMILCE MENDOZA MARÍN ROSA SANDOVAL TENJO MARÍA SANDOVAL TENJO FERNANDO SANDOVAL TENJO
	8	CL 22 1 68 Este	AAA0030HBTD	050C513037	CAMILO NIÑO MARÍA OLGA PEREZHURTADO
	9	CL 22 1 40 Este	AAA0030HBUH	050-00109601	MARÍA ANA ROSA BARRERA
	10	CL 22 1 26 Este	AAA0030HBWW	050C200669	ADOLFO OLARTE PRIETO CARLOS KOHN ACEVEDO CLEMENCIA KOHN ACEVEDO PAULA EMILIA PRIETO BARRERA
	11	CL 22 1 10 Este	AAA0030HBXS	050C251140	MARTHA BERMÚDEZ CLAUDIA MARÍA BERMÚDEZ CLARA AURORA BERMÚDEZ CARMEN ESTER BERMÚDEZ
	12	KR 1 Este22 02	AAA0030HBYN	050C00085147	CARLOS ARTURO LÓPEZ
	13	KR 1 Este22 06	AAA0030HBZE	050C01368993	ROSAURA PRADA DE GARZÓN
	15	KR 1 Este 22 16	AAA0030HCBR	050C01060100	FLOR MARÍA DUCUARA
	16	KR 1 Este22 20	AAA0030HCCX	050C1060096	ALBA LUZ ORTIZ CAMACHO RODRIGO PEÑA
	17	KR 1 Este 22 26	AAA0030HCDM	50C656930	CARLOS GONZÁLEZ BOTERO FERNANDO GONZÁLEZ BOTERO OLGA LUCÍA GONZÁLEZ
	18	KR 1 Este 22 36	AAA0030HCEA	050C01227469	MUNICIPIO DE BOGOTÁ
	19	KR 1 Este 22 44	AAA0030HCFT	050C1095615	FLOR MARÍA MADRID MAGDA ROJAS DE NAVARRO
	20	AK 1 22 55	AAA0030HCHY	50C1236139	MUNICIPIO DE BOGOTÁ
	21	CL 22 1 98 Este IN 12	AAA0030HCJH	-	HERMENEGILDO VELANDIA
	22	CL 22 1 98 Este IN 11	AAA0030HCKL	-	MARÍA TERESA MURILLO
	23	CL 22 1 98 Este IN 10	AAA0030HCLW	50C1891278	CLEMENCIA BELTRÁN
	24	CL 22 1 98 Este IN 9	AAA0030HCMS	50C1891281	MARTHA BELTRÁN MORA ABEL BELTRÁN VELANDIA JUAN BELTRÁN VELANDIA
	25	CL 22 1 98 Este IN 8	AAA0030HCNN	050C00235966	GUILLERMO ALFREDO RINCÓN FABIO TÉLLEZ MENDEZ
	26	CL 22 1 98 Este IN 7	AAA0030HCOE	050-00126312	MARÍA ANA ROSA BARRERA
	27	CL 22 1 98 Este IN 6	AAA0030HCPP	050C920708	GUILLERMO ALFREDO RINCÓN LUIS ALFONSO RAMIREZ
	28	CL 22 1 98 Este IN 5	AAA0030HCRU	50C1980240	TRANSITO TORRES INFANTE
	29	CL 22 1 98 Este IN 4	AAA0030HCSK	050C764474	TRANSITO TORRES INFANTE
	30	CL 22 1 98 Este IN 3	AAA0030HCTO	-	TRANSITO TORRES INFANTE
	31	CL 22 1 98 Este IN 2	AAA0030HCUZ	050C00551721	GUILLERMO ALFREDO RINCÓN JAIME RODRIGEZ GONZALEZ
	32	CL 22 1 98 Este IN 1	AAA0030HCWF	050-01183131	ANA ROSA COPETE DE PARISE
	33	KR 1 Este22 12	AAA0159OXDM	050C01212144	EDILBERTO ALBINO MARTÍNEZ
	34	KR 1 Este 22 14	AAA0159OXEA	050C01212140	EDILBERTO ALBINO MARTÍNEZ
	35	-	AAA0156KMPP	50C1499891	-

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

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

VIII. Por otra parte, en esta Unidad se ha venido adelantando un trabajo conjunto con la Secretaría Distrital de Cultura Recreación y Deporte (SCRD) para la ejecución del equipamiento de la nueva sede de la Orquesta Filarmónica de Bogotá (OFB), el cual se construirá en el espacio dispuesto dentro del Plan Parcial para la ejecución de un equipamiento cultural.

IX. De acuerdo con los estudios realizados por la Secretaría de Cultura, se estableció que la mejor localización para la nueva sede de la OFB se encuentra en las manzanas 24 y 25, que hacen parte de la Unidad No. 4 del Plan Parcial. Esta información se comunicó a la comunidad mediante una reunión informativa a la que asistieron representantes de la SCRD y en algunas ediciones del periódico Directo Fenicia.

X. Así mismo, 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 vincularán 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

XI. 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 4.

XII. 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 373 de 2018 (Delimitación de la unidad de actuación).

XIII. 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. 4, 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.

XIV. 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 parametros establecidos en el Decreto Distrital 420 del 2014

## **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 4, 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 4.
- Condiciones específicas de ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística 4.
- 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 4.

### **3. Implementación del sistema de reparto de cargas y beneficios en la Unidad de Actuación Urbanística 4**

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 fiduciario<sup>2</sup> 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

<sup>2</sup>La 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 1 SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS  
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

# Los Números en Fenicia

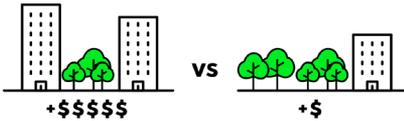
Nos detendremos a explicar por qué unas etapas tienen mayores construcciones e ingresos económicos, y otras al parecer están deficitarias porque no tienen ninguna construcción. Las etapas con mayores ingresos deben aportar a otras para que todo el plan se pueda llevar a cabo, este mecanismo se logra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

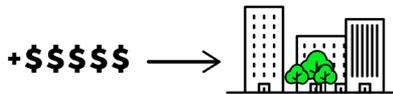
1. Cada etapa tiene unos beneficios dados por la autorización de construir nuevas edificaciones: apartamentos, dotacionales, oficinas, locales, hotel en la ciudad renovada.



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.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Nomar1.jsp?i=21984>

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

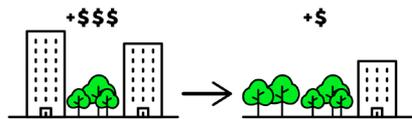
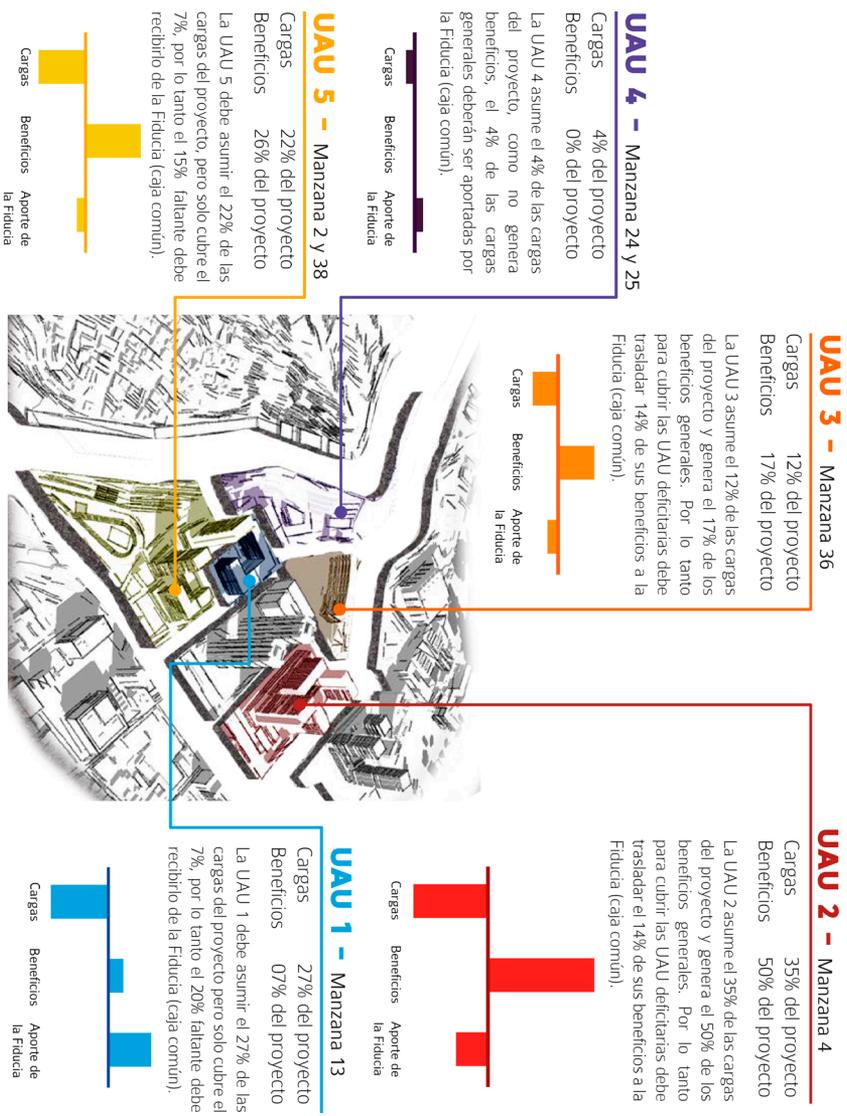


ILUSTRACIÓN 2 REPARTO ENTRE UNIDADES DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL TRIÁNGULO DE FENICIA  
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA



Ahora bien, en el marco de lo definido por el Plan Parcial, para la UAU 4 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 4  
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA*

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

<sup>3</sup>El 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
<b>CARGAS GENERALES</b>	Total cargas generales	\$ 2.126.764.200
<b>CARGAS LOCALES</b>	Total cargas locales	\$ 7.707.047.030
<b>GESTIÓN E INDIRECTOS</b>	Traslados y lucros cesantes	\$ 4.725.836.226
	Otras compensaciones	\$ 2.741.000.000
	Sobrecosto 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
<b>Total cargas unidad</b>		<b>\$ 63.942.503.262</b>

Notas:

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

**II. Beneficios otorgados:**

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

TABLA 4 BENEFICIOS PARA LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4  
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

USO	ÁREA CONSTRUIDA PRIVADA (M2)
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	2695.7
PARQUE PIEDEMONTE	5015.24

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 4 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 4**

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 Geener 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 4. 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. 4 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 4 de este documento.
- Supervisar el desarrollo general de la ejecución del Unidad de Actuación Urbanística 4.
- Definir los criterios de asignación y localización de los inmuebles de reemplazo para los propietarios que hayan decidido vincularse de esta forma <sup>4</sup>, 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 4 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

<sup>4</sup>En 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 3 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

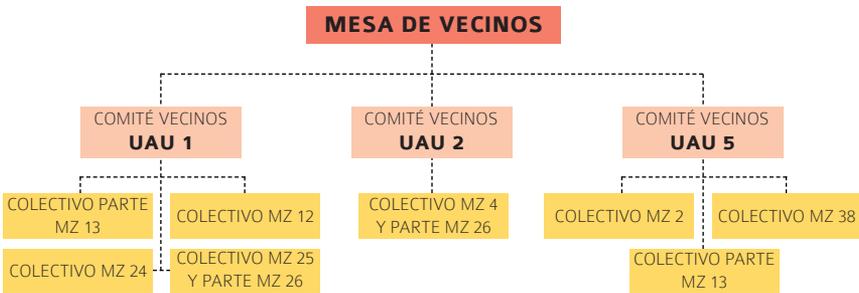
El artículo 52 del Decreto Distrital 420 de 2014 prevé que los propietarios podrán establecer en el marco de la autonomía privada instancias de coordinación y concertación al interior del Plan Parcial, que garanticen la articulación entre las Unidades de Actuación Urbanística y la ejecución general del 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 4 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.

## 5. Mecanismos de vinculación de propietarios y condiciones para la restitución de aportes de los propietarios de la Unidad de Actuación Urbanística 4

Los propietarios de los inmuebles localizados en la UAU 4 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
<b>APARTAMENTOS: APORTE DE METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS EN EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 m2 de apartamento de remplazo por cada m2 de área construida del inmueble aportado.</li> <li>- Si el APORTANTE DE INMUEBLES quiere optar por más metros u otro producto inmobiliario, tendría derecho preferencial a precio lista 0, es decir a precio inicial de venta.</li> </ul>
<b>PARQUEADEROS PRIVADOS EN PH Y PARQUEADEROS DE USO EXCLUSIVO</b>	<p>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.</p>

<p><b>PARQUEADEROS COMUNALES Y/O DE VISITANTES</b></p>	<p>Una relación de remplazo de un parqueadero por cada parqueadero aportado en las mismas condiciones de localización, cubierta y área.</p>
<p><b>COMERCIO: LOCALES DONDE SE DESARROLLAN ACTIVIDADES ECONÓMICAS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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).</li> <li>- 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.</li> </ul>
<p><b>VIVIENDA PRODUCTIVA: UNIDADES MIXTAS QUE CUENTAN CON USO RESIDENCIAL (VIVIENDA) Y DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA YA SEA CON LOCALES COMERCIALES O RENTA DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 m2 de apartamento de 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).</li> <li>- En el caso que las unidades de vivienda aportadas estén siendo explotadas económicamente a través del alquiler para diferentes viviendas, el beneficio en producto inmobiliario deberá consistir en varios inmuebles de área total equivalente al aportado, que propenda por mantener la renta.</li> <li>- Si el APORTANTE DE INMUEBLES quiere optar por cambiar de escala, tendrá derecho preferencial a la compra de este producto inmobiliario a valor lista 0, es decir a precio inicial de venta, de acuerdo con disponibilidad de la Unidad de Actuación Urbanística respectiva.</li> </ul>
<p><b>CASA 1 (ÁREA OCUPADA IGUAL AL ÁREA DEL TERRENO)</b></p>	<p>Una relación de remplazo de 1 m2 de apartamento de remplazo por cada m2 de área total construida del inmueble aportado (casa).</p>

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

- 1 m<sup>2</sup> de apartamento por cada m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construidos de comercio zonal por cada m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> finales (Y) de un determinado producto que se pueden obtener a partir de unos m<sup>2</sup> 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 0,7m<sup>2</sup> construidos de comercio zonal por cada m<sup>2</sup> de suelo libre.
- Para los demás lotes con servicios se reconoce una equivalencia de reemplazo de 0,5m<sup>2</sup> construidos de comercio zonal por cada m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> finales (Y) de un determinado producto que se pueden obtener a partir de unos m<sup>2</sup> 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 1m<sup>2</sup> de apartamento de reemplazo por cada m<sup>2</sup> 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:  $\text{Equivalencia (ZY)} = \text{Precio del producto Z} \div \text{Precio del producto Y}$ .
- 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.

De acuerdo con los criterios definidos previamente a continuación se explica a manera de ejemplo cómo funcionará el mecanismo de restitución para cada uno de los predios de la Unidad de Actuación Urbanística 4:

TABLA 6 APLICACIÓN CRITERIOS DE RESTITUCIÓN PARA CADA PROPIETARIO  
EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 4  
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

MZ PR	USO	CLASIFICACIÓN SEGÚN DECRETO	REGLA DE INTERCAMBIO	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	VIVIENDA ÁREA TOTAL (M2)	COMERCIO ÁREA TOTAL (M2)	OTRAS ÁREAS (M2)	TOTAL M2 DE RESTITUCIÓN
24 1	BIEN FISCAL	NO APLICA	INTERCAMBIO POR M2 CONSTRUÍDO DE EQUIPAMIENTO*	171,57	234	-	-	234	234
24 2	PARQUEADERO	LOTE CON SERVICIO	0.5 M2 DE COMERCIO ZONAL	164,22	46,37	-	105,295	-	105,295
24 3	PARQUEADERO	LOTE CON SERVICIO	0.5 M2 DE COMERCIO ZONAL	82,8	59	-	70,9	-	70,9
24 4	VIVIENDA + COMERCIO	VIVIENDA PRODUCTIVA	VIVIENDA Y COMERCIO M2 A M2**	40,8	127,6	127,6	-	-	127,6
24 5	VIVIENDA	CASA TIPO 1	VIVIENDA M2 A M2	50,4	151,2	151,2	-	-	151,2
24 6	PARQUEADERO	LOTE CON SERVICIO	0.5 M2 DE COMERCIO ZONAL	152,4	-	-	76,2	-	76,2
24 7	PARQUEADERO	LOTE CON SERVICIO	0.5 M2 DE COMERCIO ZONAL	388,5	-	-	194,25	-	194,25
24 8	PARQUEADERO	LOTE CON SERVICIO	0.5 M2 DE COMERCIO ZONAL	285,6	-	-	142,8	-	142,8
24 9	PARQUEADERO	LOTE CON SERVICIO	0.5 M2 DE COMERCIO ZONAL	238,4	-	-	119,2	-	119,2
24 10	LOTE CON SERVICIOS	LOTE CON SERVICIO	0.5 M2 DE COMERCIO ZONAL	215,7	-	-	107,85	-	107,85
24 11	VIVIENDA + COMERCIO	VIVIENDA PRODUCTIVA	VIVIENDA Y COMERCIO M2 A M2**	406	386,38	386,38	0	-	386,38
24 12	PARQUEADERO	LOTE CON SERVICIO	0.5 M2 DE COMERCIO ZONAL	350	-	-	175	-	175
24 13	PARQUEADERO	LOTE CON SERVICIO	0.5 M2 DE COMERCIO ZONAL	125,5	107	-	62,75	-	62,75
24 14	LOTE CON SERVICIOS	LOTE CON SERVICIO	0.5 M2 DE COMERCIO ZONAL	175	-	-	87,5	-	87,5
24 15	PARQUEADERO	LOTE CON SERVICIO	0.5 M2 DE COMERCIO ZONAL	133	-	-	66,5	-	66,5
24 16	VIVIENDA	CASA TIPO 2	VIVIENDA M2 A M2	200	94,7	131,3	-	-	131,3
24 17	VIVIENDA	CASA TIPO 1	VIVIENDA M2 A M2	33,36	66	66	-	-	66

MZ PR	USO	CLASIFICACIÓN SEGÚN DECRETO	REGLA DE INTERCAMBIO	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	VIVIENDA ÁREA TOTAL (M2)	COMERCIO ÁREA TOTAL (M2)	OTRAS ÁREAS (M2)	TOTAL M2 DE RESTITUCIÓN
24 18	BIEN DEL DISTRITO	NO APLICA	INTERCAMBIO POR M2 CONSTRUIDO DE EQUIPAMIENTO*	105,8	49,5	-	-	49,5	49,5
24 19	BIEN DEL DISTRITO	NO APLICA	INTERCAMBIO POR M2 CONSTRUIDO DE EQUIPAMIENTO*	1169	591,37	-	-	591,37	591,37
24 20	PREDIO DEL DISTRITO	NO APLICA	INTERCAMBIO POR M2 CONSTRUIDO DE EQUIPAMIENTO*	92,2	67,66	-	-	67,66	67,66
24 21	LOTE CON SERVICIOS	LOTE CON SERVICIO	0,5 M2 DE COMERCIO ZONAL	154	134	-	144	-	144
24 22	VIVIENDA	CASA TIPO 1	VIVIENDA M2 A M2	30,8	27,99	27,99	-	-	27,99
24 23	VIVIENDA	CASA TIPO 1	VIVIENDA M2 A M2	25,9	23,65	23,65	-	-	23,65
24 24	VIVIENDA	LOTE CON SERVICIO	0,5 M2 DE COMERCIO ZONAL	25,9	-	-	12,95	-	12,95
24 25	VIVIENDA	CASA TIPO 1	VIVIENDA M2 A M2	31,26	31,26	31,26	0	-	31,26
24 26	VIVIENDA	CASA TIPO 1	VIVIENDA M2 A M2	83,7	224,65	224,65	0	-	224,65
24 27	LOTE CON SERVICIOS	LOTE CON SERVICIO	0,5 M2 DE COMERCIO ZONAL	18,2	-	-	9,1	-	9,1
24 28	LOTE CON SERVICIOS	LOTE CON SERVICIO	0,5 M2 DE COMERCIO ZONAL	13,5	-	-	6,75	-	6,75
24 29	VIVIENDA+COMERCIO	CASA TIPO 1	VIVIENDA M2 A M2	18	96,1	96,1	-	-	96,1
24 30	VIVIENDA	CASA TIPO 1	VIVIENDA M2 A M2	14,8	79,68	79,68	-	-	79,68
24 31	VIVIENDA	CASA TIPO 1	VIVIENDA M2 A M2	15,1	84,24	84,24	-	-	84,24
25 1	BIEN DEL DISTRITO	NO APLICA	INTERCAMBIO POR M2 CONSTRUIDO DE EQUIPAMIENTO*	4462,4	-	-	-	-	-
25 2	VIVIENDA + COMERCIO	VIVIENDA PRODUCTIVA	VIVIENDA Y COMERCIO M2 A M2**	70	60,9	60,9	-	-	60,9
25 3	VIVIENDA + COMERCIO	VIVIENDA PRODUCTIVA	VIVIENDA Y COMERCIO M2 A M2**	54,9	258,86	258,86	-	-	258,86

MZ PR	USO	CLASIFICACIÓN SEGÚN DECRETO	REGLA DE INTERCAMBIO	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	VIVIENDA AREA TOTAL (M2)	COMERCIO AREA TOTAL (M2)	OTRAS ÁREAS (M2)	TOTAL M2 DE RESTITUCIÓN
25 4	LOTE CON SERVICIOS	LOTE CON SERVICIO	0,5 M2 DE COMERCIO ZONAL	70,54	72,5	0	71,52	-	71,52
25 5	VIVIENDA + COMERCIO	VIVIENDA PRODUCTIVA	VIVIENDA Y COMERCIO M2 A M2**	88,8	204,17	204,17	-	-	204,17
25 6	VIVIENDA + COMERCIO	VIVIENDA PRODUCTIVA	VIVIENDA Y COMERCIO M2 A M2**	66,6	298,4	298,4	-	-	298,4
25 7	VIVIENDA + COMERCIO	VIVIENDA PRODUCTIVA	VIVIENDA Y COMERCIO M2 A M2**	175	377,4	377,4	-	-	377,4
25 8	INQUILINATO	VIVIENDA PRODUCTIVA	-	112,8	321,28	-	-	-	0
25 9	VIVIENDA + COMERCIO	VIVIENDA PRODUCTIVA	VIVIENDA Y COMERCIO M2 A M2**	242,2	119	119	-	-	119
25 10	PARQUEADERO	LOTE CON SERVICIO	0,5 M2 DE COMERCIO ZONAL	205,6	21,37	-	113,485	-	113,485
25 11	VIVIENDA + PARQUEADERO	VIVIENDA PRODUCTIVA	VIVIENDA Y COMERCIO M2 A M2**	609,68	147,6	147,6	-	-	147,6
25 12	VIVIENDA	CASA TIPO 1	VIVIENDA M2 A M2	20,6	49,74	49,74	-	-	49,74
25 13	VIVIENDA	CASA TIPO 1	VIVIENDA M2 A M2	23,5	23,5	23,5	-	-	23,5
25 15	VIVIENDA	CASA TIPO 1	VIVIENDA M2 A M2	20,7	41,4	41,4	-	-	41,4
25 16	VIVIENDA + COMERCIO	VIVIENDA PRODUCTIVA	VIVIENDA Y COMERCIO M2 A M2**	44,8	82,5	82,5	-	-	82,5
25 17	VIVIENDA	CASA TIPO 2	VIVIENDA M2 A M2	85	42,8	42,8	-	-	42,8
25 18	BIEN DEL DISTRITO	NO APLICA	INTERCAMBIO POR M2 CONSTRUIDO DE EQUIPAMIENTO*	425	49,5	-	-	49,5	49,5
25 19	LOTE CON SERVICIOS	LOTE CON SERVICIO	0,5 M2 DE COMERCIO ZONAL	97	-	-	48,5	-	48,5
25 20	BIEN DEL DISTRITO	NO APLICA	INTERCAMBIO POR M2 CONSTRUIDO DE EQUIPAMIENTO*	1423	-	-	-	-	-
25 21	LOTE CON SERVICIOS	LOTE CON SERVICIO	0,5 M2 DE COMERCIO ZONAL	31,4	-	-	15,7	-	15,7

MZ PR	USO	CLASIFICACIÓN SEGUN DECRETO	REGLA DE INTERCAMBIO	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	VIVIENDA ÁREA TOTAL (M2)	COMERCIO ÁREA TOTAL (M2)	OTRAS ÁREAS (M2)	TOTAL M2 DE RESTITUCIÓN
25 22	LOTE CON SERVICIOS	LOTE CON SERVICIO	0,5 M2 DE COMERCIO ZONAL	25,7	-	-	12,85	-	12,85
25 23	VIVIENDA	CASA TIPO 2	VIVIENDA M2 A M2	98,3	57,47	57,47	-	-	57,47
25 24	VIVIENDA	CASA TIPO 2	VIVIENDA M2 A M2	57,3	36,4	36,4	-	-	36,4
25 25	VIVIENDA	CASA TIPO 2	VIVIENDA M2 A M2	131,7	88,25	88,25	-	-	88,25
25 26	VIVIENDA	CASA TIPO 1	VIVIENDA M2 A M2	127,6	163,74	163,74	-	-	163,74
25 27	VIVIENDA	CASA TIPO 1	VIVIENDA M2 A M2	36,3	80,48	80,48	-	-	80,48
25 28	VIVIENDA	CASA TIPO 1	VIVIENDA M2 A M2	32,4	84,14	84,14	-	-	84,14
25 29	VIVIENDA	CASA TIPO 1	VIVIENDA M2 A M2	13	42,1	42,1	-	-	42,1
25 30	VIVIENDA	CASA TIPO 1	VIVIENDA M2 A M2	25,17	77,25	77,25	-	-	77,25
25 31	VIVIENDA	CASA TIPO 1	VIVIENDA M2 A M2	22,6	85,89	85,89	-	-	85,89
25 32	VIVIENDA	CASA TIPO 1	VIVIENDA M2 A M2	35,7	85,3	85,3	-	-	85,3
25 33	VIVIENDA	CASA TIPO 1	VIVIENDA M2 A M2	24,47	77,71	77,71	-	-	77,71
25 34	VIVIENDA	CASA TIPO 1	VIVIENDA M2 A M2	24,5	77,83	77,83	-	-	77,83

\*. El Intercambio por m2 construido de equipamiento se definirá con base en las reglas de intercambio definidas para los demás usos reglamentados en el Decreto Distrital 420 de 2014 y aquellos que lo modifiquen

\*\* Para las viviendas productivas se acordará con los propietarios el mecanismo para establecer cuántos metros cuadrados del inmueble se están dedicando a actividad comercial y cuántos a vivienda, lo cual quedará especificado con detalle de número de metros cuadrados por cada uso en la carta de intención de aceptación de las bases de la actuación de la UAU4.

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 Reemplazo” 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 4 tendrán prioridad para recibir su unidad de reemplazo 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 mercado<sup>5</sup> que definió los siguientes valores de referencia por uso:

*TABLA 7 PRECIO ESTIMADO DE VENTA PARA APLICACIÓN DE CRITERIOS DE RESTITUCIÓN DE APORTES  
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA*

<b>PRECIOS ESTIMADOS DE VENTA / M2 2014</b>	
Comercio zonal (cz)	\$ 5.000.000
Comercio metropolitano (CM)	\$ 10.000.000
Servicios personales (H)	\$ 5.500.000
Servicios empresariales (O)	\$ 5.800.000
Vivienda (V)	\$ 4.000.000
Vivienda vendible VIP (VIP)	\$ 928.222
Parqueadero (P)	\$ 2.000.000

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

<sup>5</sup>El estudio completo se incluye como Anexo 2 del presente documento.

TABLA 8 CONVERSIÓN DE USOS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN No. 4  
 FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

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

## **6. Condiciones específicas de ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística 4**

De acuerdo con lo el artículo 5 del Decreto Distrital 373 de 2018 los predios que conforman la Unidad de Actuación Urbanística 4 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.<sup>6</sup>

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 4.

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:

<sup>6</sup>Momento en el que quedará en firme el mencionado Decreto, de acuerdo con la constancia que expedirá la Subdirectora de Gestión Documental de la Dirección de Gestión Corporativa de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor.

## **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 reuñentes 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 4.

- 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 4.

## 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 2014<sup>8</sup>, se aplicarán los siguientes mecanismos de compensación:

<sup>8</sup>“Por medio del cual se reglamenta la política de incentivos para la generación de proyectos de renovación urbana que promueven la protección de los propietarios y moradores originales y su vinculación a dichos proyectos y se dictan otras disposiciones”.

TABLA 9 MECANISMOS DE COMPENSACIÓN  
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

MECANISMO	ALCANCE	POBLACIÓN OBJETIVO
<b>RESTITUCIÓN</b>	Vivienda o comercio de acuerdo con lo definido en el Tabla 5 del presente documento.	Propietarios
<b>ARRENDAMIENTO TRANSITORIOS</b>	Pago del canon de arrendamiento del periodo comprendido entre la entrega de la vivienda a la entidad gestora y la unidad de restitución en caso que se requiera y sea financieramente factible, de acuerdo con el monto estimado en el reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial.	Propietarios

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

#### 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 10 PROGRAMAS SOCIALES DEL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL  
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

PROGRAMA	ALCANCE	VINCULACIÓN MORADORES Y PROPIETARIOS
<p><b>APOYO AL ADULTO MAYOR</b></p>	<p>Busca integrar personas mayores de forma activa a las actividades realizadas en el Plan Parcial “Triángulo de Fenicia”.</p>	<p>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.</p>

<p><b>MANEJO DE TIEMPO LIBRE</b></p>	<p>Se divide en tres tipos de programas:</p> <p>I. Talleres lúdicos que permiten a los jóvenes realizar un proyecto de vida.</p> <p>II. Refuerzo escolar en donde se fortalecen diversas áreas académicas.</p> <p>III. Preparación para el examen de ICSES.</p>	<p>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.</p>
<p><b>EMPREDIMIENTO</b></p>	<p>Busca acompañar a los emprendedores del sector proporcionando herramientas necesarias para el desarrollo de negocios innovadores y sostenibles en el tiempo</p>	<p>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</p>
<p><b>PRODUCTIVIDAD Y EMPLEABILIDAD</b></p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>

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 11 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. Programa Bolsa de Empleo

Este programa consiste en la creación de un sistema de información que permita recolectar las hojas de vida y la experiencia de las personas en edad laboral y con un trabajo no estable, para poder vincularlas a las diferentes ofertas de empleo que puedan salir tanto en el sector como en el desarrollo del Plan Parcial en sí mismo.

### 7.6. 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.

### 7.8. 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

<sup>10</sup>Pendiente por realizar censo.

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 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 Estudio de mercado

FUENTE COSTOS: CONSTRUADATA E INDICADORES DEL SECTOR INMOBILIARIO REAL 2013.  
 PRECIOS DE VENTA POR OBSERVATORIOS INMOBILIARIOS: GALERÍA INMOBILIARIA,  
 COORDENADA URBANA, LONJA DE BOGOTÁ (SUELO). CORREGIDO POR ESTUDIO DE  
 MERCADO DEL FORMULADOR.  
 CÁLCULOS PROPIOS, PARA EL CALCULO DE PLUSVALÍA QUE SE ANEXA AL DTS.

<b>OFICINAS (INCLUYE DOS PRIMEROS SÓTANOS POR DISEÑO)</b>	<b>PRECIOS DE VENTA OBSERVADOS</b>
Institucionales/Ofertas	\$ 4.900.000
Valor promedio de observatorio	\$ 6.000.000
Valores del formulador	\$ 5.500.000
<b>HOTEL</b>	<b>PRECIOS DE VENTA OBSERVADOS</b>
Institucionales/Ofertas	\$ 6.350.000
Valor promedio de observatorio	\$ 5.900.000
Valores del formulador	\$ 4.800.000
<b>DOTACIONAL</b>	<b>PRECIOS DE VENTA OBSERVADOS</b>
Institucionales/Ofertas	
Valor promedio de observatorio	\$ 3.000.000
Valores del formulador	
<b>COMERCIO</b>	<b>PRECIOS DE VENTA OBSERVADOS</b>
Institucionales/Ofertas	\$ 4.250.000
Valor promedio de observatorio	\$ 4.600.000
Valores del formulador	\$ 7.500.000
<b>VIVIENDAS (VIS)</b>	<b>PRECIOS DE VENTA OBSERVADOS</b>
Institucionales/Ofertas	
Valor promedio de observatorio	\$ 900.000
Valores del formulador	
<b>VIVIENDA</b>	<b>PRECIOS DE VENTA OBSERVADOS</b>
Institucionales/Ofertas	
Valor promedio de observatorio	\$ 3.200.000
Valores del formulador	

## **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.