# Apreciado (a) Vecino (a):

Desde el Programa Progresa Fenicia de la Universidad de los Andes y el Fideicomiso Triángulo de Fenicia, le extendemos un cordial saludo. Esperamos que se encuentre bien durante esta emergencia sanitaria producida por el Covid 19. Les damos la bienvenida al proceso de discusión y concertación de bases de actuación de la Unidad de Actuación Urbanística 5 del Plan Parcial Triángulo de Fenicia.

En esta cartilla usted encontrará toda la información que debe tener en cuenta durante este proceso, que durará seis meses contados a partir del 26 de octubre de 2020, fecha en la quedó en firme el Decreto 105 de 2020.

Durante estos seis meses esperamos contar con su participación, ya sea de manera telefónica o virtual, teniendo en cuenta las recomendaciones del Gobierno Nacional de mantener un aislamiento preventivo por la emergencia sanitaria que atravesamos. Los espacios de participación estarán divididos en entrevistas individuales y reuniones con todos los vecinos de la Unidad de actuación 5. En estos espacios hablaremos sobre los mecanismos previstos para la vinculación, aporte y participación en los procesos siguientes para la transformación del barrio Las Aguas.

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

Atentamente,

GERMÁN CASTELLANOS Gerente Fideicomiso Triángulo de Fenicia

# ÍNDICE

1.	Antecedentes	1
2.	Alcance de las Bases para la Actuación y mecanismos para su difusión y aprobación	14
3.	Implementación del sistema de reparto de cargas y beneficios en la Unidad de Actuación Urbanística 5	16
4.	Esquema de gestión y estructura de gobierno para la Unidad de Actuación Urbanística 5	23
5.	Mecanismos de vinculación de propietarios y condiciones para la restitución de aportes de los propietarios de la Unidad de Actuación Urbanística 5	31
6.	Condiciones específicas de ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística 5	43
7.	Plan de Gestión Social	46
An	exo 1: Carta de Intención (Persona natural) exo 2: Carta de Intención (Persona jurídica) exo 3: Poder especial de representación	57
	exo 4: Insumos de soporte del Plan de Gestión Social	

# 1. Antecedentes

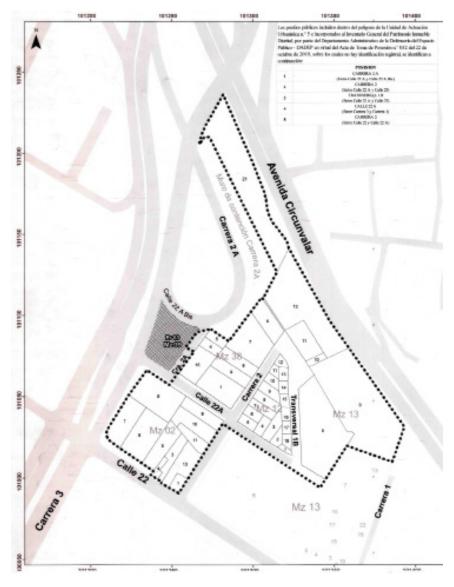
La Alcaldía Mayor de Bogotá, mediante Decreto Distrital 420 de 2014 adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia", ubicado en barrio Las Aguas, en la localidad de Santa Fe, y en la Unidad de Planeamiento Zonal "La Macarena".

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: 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."
- 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 permite distribuir entre los propietarios de los predios de esta área, las cargas que implica la generación de la infraestructura mencionada y los beneficios que representan las nuevas condiciones de desarrollo urbanístico.
- II. De acuerdo con la normativa nacional y distrital vigente, como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios, es posible conformar Unidades de Actuación Urbanística (UAU) o Unidades de Gestión (UG) para organizar y vincular a los propietarios al desarrollo del Plan Parcial. Estas unidades se entienden como un área conformada por uno o varios inmuebles y 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.
- IV. El Plan Parcial "Triángulo de Fenicia" pre delimitó cinco (5) Unidades de Actuación Urbanística, a su vez mediante el Decreto Distrital 105 de 2020 se delimitó oficialmente la Unidad de Actuación No. 5 del Plan Parcial conformada por un total de cuarenta y tres (43) predios, de acuerdo con la información que se presenta a continuación:

PLANO 1 PREDIOS QUE HACEN PARTE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 5
FUENTE: DECRETO DISTRITAL 105 DE 2020



# TABLA 1 IDENTIFICACIÓN PREDIOS MANZANAS 02, 12, 13 Y 38 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 5 FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

MZ	PR	DIRECCIÓN	CHIP	FMI	TITULARES DE DERECHOS REALES
	1	CL 22 2 04	AAA003DHZE	050C734199	ANA DEL CARMEN ROBAYO PIÑEROS JOSÉ DE JESÚS AYALA MARTÍN
	3	CL 22 2 14	AAA0030DJBS	050C01097061	ANA CLOVIS MORALES RUIZ LUZ MARLEN ROMERO MORALES
	4	CL 22 2 16	AAA0030DJCN	050C00253225	ANA CLOVIS MORALES RUIZ LUZ MARLEN ROMERO MORALES
		CL 22 2 28 LC 101	AAA0030DJEP	050C264401	YENNI IVONNE PEÑA GUERRERO OSCAR BORRERO MOLINA GUSTAVO ROBLEDO CHAVARRIAGA
		CL 22 2 24 LC	AAA0030DJDE	050C264402	TRODAT CENER 8 CIA. S EN C
		CL 22 2 28 AP 102	AAA0030DJFZ	050C00264403	LUZ ÁNGELA CASTEBLANCO VELANDIA  CORPORACIÓN CAFETERA DE AHORRO Y  VIVIENDA
		CL 22 2 28 AP 103	AAA0030DJHK	050C264404	EDGAR ALONSO GARZÓN DÍAZ
		CL 22 2 28 AP 201	AAA0030DJJZ	050C264405	ESMERALDA ORTÍZ MAHECHA
		CL 22 2 28 AP 202	AAA0030DJKC	050C264406	DIEGO FERNANDO PAYARES CASTRO DIANA LUCILA PAYARES CASTRO
		CL 22 2 20 AD 202	A A A 0030D III E	0500064407	HARRY VALENCIA GONZÁLEZ LILIANA BATALLA
		CL 22 2 28 AP 203	AAA0030DJLF	050C264407	FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO
02					CORPORACIÓN CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA
		CL 22 2 28 AP 204	AAA0030DJMR	050C264408	CORPORACIÓN CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA
	5				RAFAEL ISIDRO PRIETO VERGARA JAIME GONZÁLES VALERO
		CL 22 2 28 AP 301	AAA0030DJNX	050C264409	MARTHA LUCÍA PAYARES CASTRO AMPARO CONCEPCIÓN PAYARES CASTRO
		CL 22 2 28 AP 302	AAA0030DJOM	050C264410	GILBERTO ANTONIO DÍAZ OSORIO
		CL 22 2 28 AP 303	AAA0030DJPA	050C264411	CAMILO ERNESTO GÓMEZ CANGREJO GLORIA INÉS GOMEZ DE ALMANZA MARTHA LUCÍA ORTÍZ PENAGOS
		CL 22 2 28 AP 304	AAA0030DJRJ	050C264412	ROSA MARGARITA SÁNCHEZ ARBELÁEZ
		CL 22 2 28 AP 401	AAA0030DJSY	050C264413	SANDRA MARCELA RUÍZ FANDIÑO
		CL 22 2 28 AP 402	AAA0030DJTD	050C264414	FRANCISCO DE PAULA GRANADOS
		CL 22 2 28 AP 403	AAA0030DJUH	050C264415	LUZ ALCIRA TRIANA HERNÁNDEZ
		CL 22 2 28 AP 404	AAA0030DJWW	50C264416	DAYIBER RUÍZ GELVES
		CL 22 2 28 AP 501	AAA0030DJXS	50C264417	MARTHA LUCIA ORTÍZ PENAGOS
		CL 22 2 28 AP 502	AAA0030DJYN	050C838499	MARIO BARRERO MEJÍA
		CL 22 2 28 AP 503	AAA0030DJZE	050C264419	IVONNE ASTRID VINASCO GONZÁLEZ GERMÁN GALINDO GAITÁN CLAUDIA GALINDO GAITÁN CARLOS EDUARDO VINASCO GONZÁLEZ LILIANA VINASCO GONZÁLEZ

MZ	PR	DIRECCIÓN	CHIP	FMI	TITULARES DE DERECHOS REALES
		CL 22 2 28 AP 504	AAA0030DKAF	050C264420	LUZ PUELLO GALVÁN
		CL 22 2 28 GS 1	AAA0030DKBR	050C264391	ICETEX
		CL 22 2 28 GS 2	AAA0030DKCX	050C264392	ICETEX
		CL 22 2 28 GS 3	AAA0030DKDM	050C264393	ICETEX
		CL 22 2 28 GS 4	AAA0030DKEA	050-264394	ICETEX
	5	CL 22 2 28 GS 5	AAA0030DKFT	050C264395	ICETEX
		CL 22 2 28 GS 6	AAA0030DKHY	050C264396	ICETEX
		CL 22 2 28 GS 7	AAA0030DKJH	050C264397	ICETEX
		CL 22 2 28 GS 8	AAA0030DKKL	050C264398	ICETEX
		CL 22 2 28 GS 9	AAA0030DKLW	050C264399	ICETEX
		CL 22 2 28 GS 10	AAA0030DKMS	050C264400	ICETEX
		CL 22 2 80 AP 101	AAA0030DKNN	050C39987	BERTHA NELLY OSPINA RIVAS
		CL 22 2 80 AP 102	AAA0030DKOE	050C39988	GERMÁN CELIS G HILMA GUTIERREZ IGLESIAS
		CL 22 2 80 AP 103	AAA0030DKPP	050C39989	BANCO CENTRAL HIPOTECARIO
		CL 22 2 00 AT 103	AAAOOSODKII	030039909	ÁNGELA MEDINA PASTRANA
		CL 22 2 80 AP 104	AAA0030DKRU	050C39990	JOSÉ ELIUT ARIAS PIMENTEL
		CL 22 2 80 AP 201	AAA0030DLBS	050C39991	BANCO CENTRAL HIPOTECARIO
		C1 11 1 00 7 11 1 20 1	7 11 11 100303 233	030033331	BLANCA MERY ANGULO GUTIÉRREZ
		CL 22 2 80 AP 202	AAA0030DLCN	050C39992	CORPORACIÓN CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA
02		CL 22 2 00 AT 202	AAAOOSODECN	0000033337	BANCO CENTRAL HIPOTECARIO
					CARLOS AUGUSTO MONTOYA DEL RÍO
		CL 22 2 80 AP 203	AAA0030DLDE	050C39993	CORPORACIÓN CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA
					MERCEDES TRUJILLO YARA
		CL 22 2 80 AP 204	AAA0030DLEP	050C39994	LINA PAOLA VACCA SALINAS
	6	CL 22 2 00 AD 205	4.4.4.002.0DJ.E.7	050(30005	BANCO CENTRAL HIPOTECARIO
		CL 22 2 80 AP 205	AAA0030DLFZ	050C39995	ESDRAS COHEN OLIVELLA ELIECER COHEN OLIVELLA
		CL 22 2 80 AP 206	AAA0030DLHK	050C39996	ADRIANA CARVAJAL TORRES
		CL 22 2 80 AP 301	AAA0030DLJZ	050C39997	DIANA PATRICIA ABRIL SIERRA ADRIANA MARÍA VARGAS CASTRO ANDRÉS LEONARDO VARGAS CASTRO CRISTIAN FELIPE VARGAS CASTRO SAMANDA VARGAS CASTRO
		CL 22 2 80 AP 302	AAA0030DLKC	050C39998	ALEJANDRO HUMBERTO MONROY CANCINO
		CL 22 2 80 AP 303	AAA0030DLLF	050C39999	FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO
		CL 22 2 80 AP 304	AAA0030DLMR	050C40000	RUBERT FERNANDO GALINDO CONZÁLEZ
		CL 22 2 80 AP 305	AAA0030DLNX	050C40001	BANCO CENTRAL HIPOTECARIO
		CL 22 2 00 AT 303	, 0 0 0000DENA	0300-10001	ALICIA CHACÓN DE RIVEROS
		CL 22 2 80 AP 306	AAA0030DLOM	050C40002	YVONNE OLIVIA JARA BARMAPER JUDNNE OLIVA JARA DE DUMBAR VICTOR EMILIO JARA AFANADOR
					5

MZ	PR	DIRECCIÓN	CHIP	FMI	TITULARES DE DERECHOS REALES	
		CL 22 2 80 AP 401	AAA0030DLPA	050C40003	PATRICIA CANIZALES ARIAS JOSÉ OMAR GUZMAN MORENO	
			CL 22 2 80 AP 402	AAA0030DLRJ	050C40004	BANCO BILVAO VIZCAYA ARGENTARIA DE COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA
					JUAN RAMÓN SASTOQUE GRANADOS MÓNICA SUSANA GIRALDO FIGUEREDO	
		CL 22 2 80 AP 403	AAA0030DLSY	050C40005	FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO	
					JORGE PINO RICCI	
		CL 22 2 80 AP 404	AAA0030DLTD	050C40006	CARLOS ALFONSO CHAVARRO MELÉNDEZ	
		CL 22 2 80 AP 405	AAA0030DLUH	050C40007	GONZALO DÍAZ LADINO	
	6	CL 22 2 80 AP 406	AAA0030DLWW	050C40008	PABLO ROBLEDO ARANGO EDWIN JANEY AMEZQUITA OBANDO	
					BANCO DE BOGOTÁ S.A.	
		51 I B			EDWIN SILVESTRE TORRES QUIROGA	
		CL 22 2 80 AP 501	AAA0030DLXS	050C40009	FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO	
		CL 22 2 80 AP 502	AAA0030DLYN	050C40010	YANETH PATRICIA GONZÁLEZ SOLER	
		CL 22 2 80 AP 503	AAA0030DLZE	050C40011	YANETH PATRICIA GONZÁLEZ SOLER JUAN JOSÉ LONDOÑO MUÑOZ	
	CL 22 2 80 AP 50	CL 22 2 80 AP 504	AAA0030DMAF	050C40012	FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO	
02					FABIO PARRA MEJÍA	
		CL 22 2 94 LC	AAA0030DMBR	050C323926	GLORIA OLIVETT BURGOS VILLAMIL ZORAIDA BURGOS VILLAMIL	
		KR 3 22 24 LC	AAA0030DMEA	050C323927	ERNESTO SIERRA ALFONSO GLORIA OLIVETT BURGOS VILLAMIL ZORAIDA BURGOS VILLAMIL	
		KR 3 22 30 LC	AAA0030DMFT	050C323928	MIGUEL GONZÁLEZ TOVAR	
		KR 3 22 04 LC	AAA0030DMCX	050C323929	LUZ BELLY SALAS DE ARENAS ORLANDO ARENAS SARMIENTO IVAN ORLANDO ARENAS SALAS	
		KR 3 22 14 LC	AAA0030DMDM	050C323930	LUZ BELLY SALAS DE ARENAS ORLANDO ARENAS SARMIENTO IVAN ORLANDO ARENAS SALAS	
	7	KR 3 22 18 AP 201	AAA0030DMHY	050C323931	RAFAEL BALLÉN CASTILLO MARÍA NELLY PINEDA DE BALLÉN	
		KB 3 22 18 AB 202	V V V0030D/V/TH	050C323932	FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO	
		KR 3 22 18 AP 202 AAA0030DMJH	030C323932	ADELA MARÍA CABAS DUICA GERMÁN ELÍAS GUZMÁN BERNAL		
		KR 3 22 18 AP 203	AAA0030DMKL	050C323933	AURA MARÍA DÍAZ VIUDA DE RODRÍGUEZ	
		KR 3 22 18 AP 204	AAA0030DMLW	050C323934	MARTHA LUCÍA RIVERA ÁVILA CLAUIDA ROJAS BERNAL SANDRA SANDINO BARÓN	
		KR 3 22 18 AP 205	AAA0030DMMS	050C323935	INGRID ALEXIS LEÓN POVEDA FRANKLIN JOSEPH SERRANO POVEDA STEVE ADRIAN SERRANO POVEDA	

MZ	PR	DIRECCIÓN	CHIP	FMI	TITULARES DE DERECHOS REALES
		KR 3 22 18 AP 301	AAA0030DMNN	050C323936	CÉSAR RAMÓN AREQUE RODRÍGUEZ
		KR 3 22 18 AP 302	AAA0030DMOE	050C323937	CORPORACIÓN DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS
					JAIRO HERNANDO ESTRADA ÁLVAREZ
		KR 3 22 18 AP 303	AAA0030DMPP	050C323938	AMPARO ESCOBAR VÉLEZ
		KR 3 22 18 AP 304	AAA0030DMRU	050C323939	LEONIDAS GARCÍA
		KR 3 22 18 AP 305	AAA0030DMSK	050C323940	CORPORACIÓN POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA
					NORMA ISABEL SUÁREZ RINCÓN
		KR 3 22 18 AP 401	AAA0030DMTO	050C323941	DIEGO ALEJANDRO PLAZA GIRALDO NINI JOHANA PORTO PONITUD
		KR 3 22 18 AP 402	AAA0030DMUZ	050C323942	JENNIFER RUÍZ RINCÓN MARCO AURELIO RUÍZ RINCÓN
	7	KR 3 22 18 AP 403	AAA0030DMWF	050C323943	ELIZABETH ÁNGEL GARAY
		KR 3 22 18 AP 404	AAA0030DMXR	050C323944	DIANA MARCELA MORENO MÉNDEZ BEATRIZ MÉNDEZ PUENTES
02		KR 3 22 18 AP 405	AAA0030DMYX	050C323945	MARTHA LUCIA RIVERA ÁVILA ELVIRA OSTOS DE ROMERO PEDRO ANTONIO VARGAS SANABRIA SANDRA SANDINO BARÓN
		KR 3 22 18 AP 501	AAA0030DMZM	050C323946	DEISY CAÑÓN MOSQUERA EDGAR CAÑÓN MOSQUERA LIBARDO CAÑÓN MOSQUERA FELICITAS CAÑÓN MOSQUERA
		KR 3 22 18 AP 502	AAA0030DNAW	050C323947	ARNULFO PIÑEROS RODRÍGUEZ
		KR 3 22 18 AP 503	AAA0030DNBS	050C323948	MARTHA VERÓNICA POSADA GALINDO
		KR 3 22 18 AP 504	AAA0030DNCN	050C323949	ÉLKIN ALFONSO OCHOA CALDERÓN
		KR 3 22 18 AP 505	AAA0030DNDE	050C323950	RUBY MORELY PEREA PEREA
	8	CL 22A 2 31	AAA0030DNEP	050C668187	IMPROSID S.A.
	9	KR 2 22 47	AAA0030DNHK	050C462828	IMPROSID S.A.
	10	KR 2 22 37	AAA0030DNJZ	050C579470	IMPROSID S.A.
	11	KR 2 22 35	AAA0030DNKC	050C00167934	JUSTO HORACIO POSADA CINEX LTDA
	13	CL 22 2 12	AAA0030DDYX	050C1611906	ROSALBA PINILLA CUCA
	1	CL 22A 1B 04	AAA0030ETRU	050C1446905	FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO
					ANGÉLICA MARÍA CIFUENTES JIMÉNEZ
	2	CL 22A 1B 10	AAA0030ETSK	050C126174	BLANCA ELVIRA LÓPEZ CARO GINA DIANA VANZINA LÓPEZ SANDRA CLAUDIA VANZINA LÓPEZ
12	3	CL 22A 1B 16	AAA0030ETTO	050C105657	FONDO SOCIAL DE VIVIENDA DE LA REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL
					AGUSTINA BUITRAGO DÍAZ
	4	CL 22A 1B 20	AAA0030ETUZ	050C520854	JOSÉ VICENTE CANTOR LAGUNA
	5	CL 22A 1B 24	AAA0030ETWF	050C25215	MIREYA CECILIA GONZALEZ LARA

MZ	PR	DIRECCIÓN	CHIP	FMI	TITULARES DE DERECHOS REALES
	6	KR 2 22A 08	AAA0030ETXR	050C388869	JUDITH ESTELLA PALACIOS GALVÁN
	7	KR 2 22A 12	AAA0030ETYX	050C012636	NOHELIA CASTRILLÓN CASTRILLÓN FERNÁN TORRES LEÓN
	8	KR 2 22A 18	AAA0030ETZM	050C1188150	ELISA GARCÍA DE GONZÁLEZ
	9	KR 2 22A 22	AAA0030EUAW	050C162586	LUIS ORLANDO MUÑOZ MANRIQUE
	10	KR 2 22A 26	AAA0030EUBS	050C402831	SUSANA GODOY DE PATIÑO
	11	KR 2 22A 30	AAA0030EUDE	050C776957	BELÉN DELGADO GUEVARA MARÍA CONSUELO BERNAL DELGADO LUÍS ERNESTO DELGADO GUEVARA JUAN ALEXANDER FONSECA BERNAL
	12	KR 2 22A 34	AAA0030EUEP	050C00242050	IVÁN BOHÓRQUEZ GARCÍA
	13	TV 1B 22A 41	AAA0030EUFZ	050C01413018	JANNETH EULALIA CALDERÓN PEÑA MARÍA MARGARITA PEÑA VALDÉS
	14	TV 1B 22A 44	AAA0030EUHK	050C1483111	JHON JAIRO BELTRÁN BECERRA ANA ISABEL BECERRA CASTILLO ELDA BECERRA CASTILLO LUIS ENRIQUE BECERRA CASTILLO VÍCTOR JULIO BECERRA CASTILLO YOLIMA BECERRA CASTILLO ANA MERCEDEZ BECERRA RODRÍGUEZ FERNANDO BECERRA RODRÍGUEZ LIGIA BECERRA RODRÍGUEZ PEDRO ANTONIO BECERRA CASTILLO JONATHAN DANIEL MAHECHA VEGA DIANA PATRICIA BECERRA RODRÍGUEZ
12	15	TV 1B 22A 27	AAA0030EUJZ	050C1846741	CARLOS HERNÁNDEZ CARCÍA ÁLVARO NIÑO ZALDUA
	16	TV 1B 22A 21	AAA0030EUKC	050C1499424	ANA ISABEL BECERRA CASTILLO ELDA BECERRA CASTILLO LUIS ENRIQUE BECERRA CASTILLO VÍCTOR JULIO BECERRA CASTILLO YOLIMA BECERRA CASTILLO ANA MERCEDEZ BECERRA RODRÍGUEZ FERNANDO BECERRA RODRÍGUEZ LIGIA BECERRA RODRÍGUEZ PEDRO ANTONIO BECERRA CASTILLO JONATHAN DANIEL MAHECHA RODRÍGUEZ DIANA PATRICIA BECERRA RODRÍGUEZ
	17	TV 1B 22A 15	AAA0030EULF	050C1483109	ANA ISABEL BECERRA CASTILLO ELDA BECERRA CASTILLO LUIS ENRIQUE BECERRA CASTILLO VÍCTOR JULIO BECERRA CASTILLO YOLIMA BECERRA CASTILLO ANA MERCEDEZ BECERRA RODRÍGUEZ FERNANDO BECERRA RODRÍGUEZ LIGIA BECERRA RODRÍGUEZ PEDRO ANTONIO BECERRA CASTILLO JONATHAN DANIEL MAHECHA RODRÍGUEZ DIANA PATRICIA BECERRA RODRÍGUEZ
	18	TV 1B 22A 05	AAA0030EUMR	050C1499425	JHON JAIRO BELTRÁN BECERRA ANA ISABEL BECERRA CASTILLO ELDA BECERRA CASTILLO LUIS ENRIQUE BECERRA CASTILLO VÍCTOR JULIO BECERRA CASTILLO YOLIMA BECERRA CASTILLO

MZ	PR	DIRECCIÓN	CHIP	FMI	TITULARES DE DERECHOS REALES
12	18				ANA MERCEDEZ BECERRA RODRÍGUEZ FERNANDO BECERRA RODRÍGUEZ LIGIA BECERRA RODRÍGUEZ PEDRO ANTONIO BECERRA CASTILLO JONATHAN DANIEL MAHECHA VEGA DIANA PATRICIA BECERRA RODRÍGUEZ
	8	CL 22A 1 04	AAA0030EUWW	050C00044681	JANNETE GAITÁN RICARDO CHAVES
	9	KR 1 ESTE 22C 11	AAA0030EUXS	050C301939 050C2011977	LUZ AMELIA GONZÁLEZ RUIZ MARÍA NATIVIDAD GONZÁLEZ RUIZ
13	10	CL 23 1B 80	AAA0030EUYN	050C512547	LUIS FORERO ROMÁN
	11	CL 23 1B 92	AAA0030EUZE	050C1675076	LUIS A. MARTÍNEZ
	12	AK 1 22C 67	AAA0030EWAW	050C0000000	DISTRITO CAPITAL
	21	-	-	-	BOGOTÁ D.C.
38	1	CL 22A 2 26	AAA0030JLYN	050C0000000	SOCIEDAD NACIONAL DE LA CRUZ ROJA COLOMBIANA
					JUNTA GENERAL DE BENEFICIENCIA
	4	KR 2A 22A 26	AAA0030JMCX	050C00811996	SILVANA PUERTA JORDÁN
	5	KR 2A 22A 30	AAA0030JMDM	050C00112753	ANA GRACIELA ARISTIZABAL ALVARADO ELCY ARISTIZABAL ALVARADO ANCIZAR ARISTIZABAL ALVARADO ELIZABETH ARISTIZABAL ALVARADO HUGO ARISTIZABAL ALVARADO JORGE ARISTIZABAL ALVARADO JOSE ANCIZAR ARISTIZABAL ALVARADO MARTHA IRENE ARISTIZABAL DE PALOMINO
	6	KR 2 22A 49	AAA0030JMEA	050C0000000	CARLOS HERNÁNDEZ GARCÍA
	7	KR 2 22A 37	AAA0030JMHY	050C00206760	LILIA CRISTINA FANDIÑO GRISALES DIANA JOSEFINA TÉLLEZ FANDIÑO GUSTAVO TELLÉZ RIAÑO
	8	KR 2 22A 25	AAA0030JMKL	050C852845	CORPORACIÓN UNIVERSITARIA REPUBLICANA
	9	KR 2 22A 17	AAA0030JMMS	050C146127	JOSÉ ALFREDO NAVAS WIESNER MARIA ELVIRA NAVAS DE BUSTOS INES NAVAS WIESNER SANTIAGO NAVAS WIESNER BEATRIZ NAVAS WIESNER
39	10	CL 22A 2 36	AAA0030JLYN	050C01623966	LUZ MARINA LÓPEZ ROSERO
		0			COOPERATIVA FINANCIERA SIBATÉ

- 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.

VI. La Universidad de los Andes promovió la suscripción de un contrato con Alianza Fiduciaria para la constitución del Fideicomiso Triángulo de Fenicia, que está compuesto por un Patrimonio Autónomo Matriz para todo el Plan Parcial, cinco patrimonios autónomos subordinados correspondientes a cada una de las Unidades de Actuación Urbanística pre-delimitadas por el Decreto Distrital 420 de 2014, además de los otros Patrimonios Autónomos Subordinados que sea necesario crear para el desarrollo del Proyecto.

El Fideicomiso está 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.

VII. El presente documento contiene una propuesta integral de las bases para la actuación en la que se definen las condiciones fundamentales para la ejecución de la UAU 5.

VIII. Para la definición de las bases es necesario tener en cuenta las disposiciones de la normativa nacional (Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1077 de 2015) y distrital (POT- Decreto 190 de 2004) y las disposiciones específicas del Decreto 420 de 2014 (adopción Plan Parcial Triángulo Fenicia) y del Decreto Distrital 105 de 2020 (Delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 5).

IX. La Universidad de los Andes, junto con el Gerente del Proyecto, en su calidad de promotor en los términos definidos por el Decreto Distrital 420 de 2014, ha adelantado acercamientos con los propietarios de los diferentes inmuebles que conforman la Unidad de Actuación No. 5, a través del Programa Progresa Fenicia, para propiciar su vinculación al desarrollo del Plan Parcial de acuerdo con las reglas y criterios establecidos por los artículos 47 y 48 del Decreto antes citado

X. De esta forma, el promotor y el (los) propietario (s) han mantenido una agenda de reuniones y conversaciones durante los últimos 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 las demás UAU delimitadas a la fecha y dentro de los parámetros establecidos en el Decreto Distrital 420 del 2014



# ¿CÓMO VAMOS CON EL





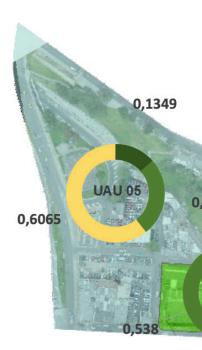
AVANCES DE LA GESTIÓN DE SUELO EUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

# **APORTE DE TERRENOS?**

# ¿Por qué esta cifra es significativa?

Las cosas grandes comienzan con pequeñas acciones. Hoy tenemos cerca del 14% de los terrenos que requieren los Desarrolladores en el Fideicomiso para iniciar sus actividades. Puede parecer una cifra menor, pero es altamente significativa, representa el voto de confianza de muchos vecinos que consideran que esta es una muy buena opción para mejorar la calidad de vida de todos en el barrio. Vamos bien y esperamos que durante el año 2020 este porcentaje alcance el 80% del área.





PREDIOS RENUENTES

35,0%

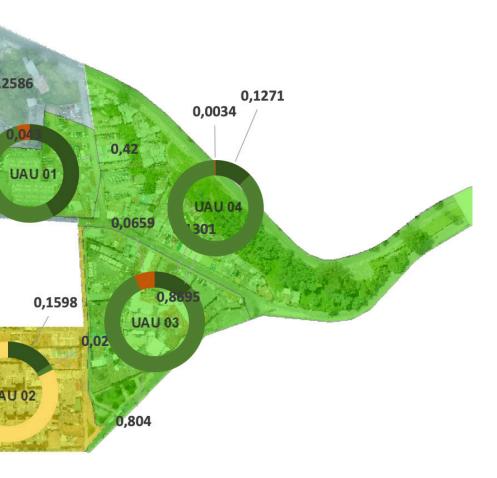
PREDIOS EN GESTIÓN SOCIAL

45,4%

SUELO EN PROCESO DE APORTE

17,7%

SUELO APORTADO



Al finalizar el 2020, cerca de la quinta parte de los predios del plan parcial ya han sido aportados por parte de sus propietarios. Un 45% más de predios han presentado carta de intención.

# 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 5, 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 5.
- Condiciones específicas de ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística 5.
- Plan de gestión social.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 60 del Decreto Distrital 420 de 2014, el presente documento será enviado a cada uno de los propietarios y se programarán reuniones virtuales\* para la 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 firmada por cada propietario y el Gerente del Proyecto.

En todo caso, la definición de las bases para la actuación se realizará respetando los derechos de participación e información de todos los propietarios que conforman la UAU 5.

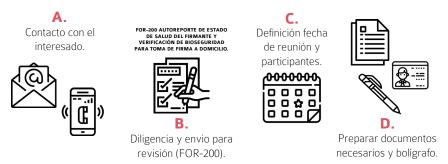
# 2.1 Protocolo para el acercamiento presencial en el marco del proyecto Triángulo de Fenicia.

Con el fin de avanzar en la correcta ejecución del Programa Progresa Fenicia, todas las actividades entre miembros del equipo de gestión social del proyecto y vecinos, propietarios o poseedores dentro del área de delimitación del Plan Parcial, se están llevando a cabo de manera virtual desde el mes de marzo de 2020 hasta nuevo aviso. Sin embargo, en caso de requerirse la toma de firmas en documentos físicos que necesiten o no autenticación a través de la Notaria 38, se tendrán en cuenta las siguientes indicaciones.

<sup>\*</sup>Se compartirá el medio y las instrucciones de acceso y uso de la herramienta determinada más adelante.

## I. Antes del encuentro:

- Se contactará al interesado a través de los canales de comunicación establecidos con el Programa Progresa Fenicia y el Fideicomiso Triángulo de Fenicia, con el fin de informar el trámite que se llevará a cabo de manera presencial y los datos y documentos que se solicitarán durante la visita.
- Para firmas autenticadas por Notaria en domicilio, nuestro equipo realizará el envío por canales electrónicos (correo, WhatsApp, u otro) de la encuesta COVID-19 denominada "FOR-200 AUTOREPORTE DE ESTADO DE SALUD DEL FIRMANTE Y VERIFICACIÓN DE BIOSEGURIDAD PARA TOMA DE FIRMA A DOMICILIO" formato implementado por la Notaria 38, diligenciando lo correspondiente al numeral 1 "Consentimiento informado y declaración de veracidad".
- Una vez diligenciada, la persona retornará la encuesta FOR-200 diligenciada para revisión y estudio por el canal electrónico utilizado.
- Una vez aprobadas las condiciones de salud, se definirá la fecha y hora del encuentro. Así mismo, se relacionará las personas involucradas en el encuentro, con nombre completo y número de cédula.
- Tener documentos listos y fotocopia de cédula (se avisará qué documentos se requieren en cada caso)
- Tener disponible un bolígrafo de uso personal de tinta negra.



PROTOCOLO PARA FIRMA DE DOCUMENTOS: ANTES DEL ENCUENTRO FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

# II. <u>Durante el encuentro:</u>

El delegado para trámites notariales se acercará al domicilio de la persona, para ello se realizan las siguientes recomendaciones:

- Atención al delegado en la puerta de la vivienda, manteniendo una distancia de 1.5 metros con el funcionario que lo atiende.
- Se tomará la temperatura del usuario y diligenciamiento del numeral 2

"Verificación de Bioseguridad el día de la toma de la firma" de la encuesta "FOR-200 2. VERIFICACIÓN DE BIOSEGURIDAD EL DÍA DE LA TOMA DE FIRMA" en lo correspondiente al numeral 2.

- Debe portar tapabocas correctamente, guantes y un bolígrafo tinta negra propio.
- El delegado de notaria debe tener tapabocas correctamente puesto, guantes y bolígrafo propio.
- No se toma huella por ahora. El registro biométrico con lector digital para los trámites que lo requieran está permitido, para lo cual se debe realizar lavado de mano antes y después del uso, así como la limpieza del captor de huella para cotejo biométrico.
- El personal de Notaría identificará personalmente al usuario y el usuario firmará en presencia del funcionario de la Notaria.
- Los documentos se transportarán en bolsas plásticas.



PROTOCOLO PARA FIRMA DE DOCUMENTOS: DURANTE EL ENCUENTRO FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

# III. Después del encuentro:

- Desechar tapabocas y guantes en caso de que sean desechables.
- Lavado inmediato de manos y cara.
- Desinfección inmediata del bolígrafo utilizado y los implementos de bioseguridad reutilizables.



PROTOCOLO PARA FIRMA DE DOCUMENTOS: DESPUÉS DEL ENCUENTRO
FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

# IV. Recomendaciones generales para tener en cuenta:

- Si una de las personas con quienes se haya acordado el encuentro presencial presenta síntomas de gripa u otra enfermedad respiratoria, esta situación deberá ser notificada con el fin de reprogramar el encuentro.
- Es responsabilidad de todos acatar la normatividad Nacional y Distrital vigente al momento de requerir salir de casa.
- Los tapabocas son de uso individual. Siempre debe hacer el lavado de manos antes y después de usar el tapabocas. Se deben colocar sobre la nariz y por debajo del mentón. Una vez retirado, doble el tapabocas con la cara externa hacia dentro y deposítelo en canecas rojas.
- No guardar su tapabocas sin empaque en el bolso, o bolsillos porque se pueden contaminar, romper o dañar.
- El lavado de manos con agua y jabón debe realizarse cuando las manos están visiblemente sucias, antes y después de ir al baño, antes y después de comer, después de estornudar o toser, antes y después de usar el tapabocas.

# 3. Implementación del sistema de reparto de cargas y beneficios en la Unidad de Actuación Urbanística 5

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.

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 este Plan Parcial es fundamental el aprovechamiento de las áreas construidas vendibles del proyecto, que son las que aseguran el cumplimiento de la ejecución de las cargas asociadas al desarrollo del Plan Parcial

En este orden de ideas, las Unidades de Actuación Urbanística o de gestión, por medio del esquema fiduciario², funcionarán como mecanismo para implementar el sistema de reparto de cargas y beneficios entre todos los inmuebles y propietarios involucrados. El esquema fiduciario es el vehículo de reparto de beneficios excedentes (mayores beneficios respecto a las cargas urbanísticas que les corresponden) de algunas Unidades de Actuación Urbanística que entrarán a cubrir los déficits (menores beneficios respecto a las cargas a asumir) de tal forma que se pueda garantizar una transformación 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:

#### SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

# Los Números en Fenicia

Nos detendremos o 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 deserrollo de una etapa dependen las otras, no puede existir una sin la otra.

#### Beneficios

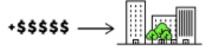
 Cada etapa tiene unos beneficios dados por la autorización de construir nuevas edificaciones: apartamentos, dotacionales, oficinas, locales, hotel en la ciudad renovada.



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



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



 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 verian reducidos.

## Cargas

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



 Las cargas que tiene que asumir cada etapa no son las directas de dicha etapa sino un porcentate 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/sisjun/norman/Nomar1.jsp?i=21984

 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 los obros.



# UAU 3 - Manzana 26

Cargas 12% del proyecto Beneficios 17% del proyecto

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

# Cargas Beneficios Aporte de la Fiducia



# **UAU 4 -** Manzana 24 y 25

Cargas 4% del proyecto Beneficios 0% del proyecto

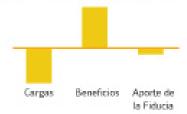
La UAU 4 asume el 4% de las cargas del proyecto, como no genera beneficios. Por lo tanto, el 4% de las cargas generales deberán ser aportadas por la Fiducia (caja común).

> Cargas Beneficios Aporte de la Fiducia

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

Cargas 22% del proyecto Beneficios 26% del proyecto

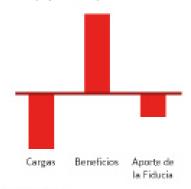
La UAU 5 debe asumir el 22% de las cargas del proyecto, pero solo cubre el 7%. Por lo tanto, el 15% faltante debe recibirlo de la Fiducia (caja común).



# UAU 2 - Manzana 4

Cargas 35% del proyecto Beneficios 50% del proyecto

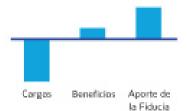
La UAU 2 asume el 35% de las cargas del proyecto y genera el 50% de los beneficios generales. Por lo tanto, para cubrir las UAU deficitarias debe trasladar el 14% de sus beneficios a la Fiducia (caja común).



# 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).



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 5 se tiene lo siguiente:

# I. Cargas urbanísticas:

Las cargas urbanísticas corresponden a las obligaciones que debe asumir el proyecto para desarrollar las obras definidas por el Plan Parcial, los costos asociados a su gestión y demás aspectos que se deben considerar, como se explica a continuación en las tablas 2 y 3:

TABLA 2 DEFINICIÓN CARGAS URBANÍSTICAS PARA LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 5 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	<ul> <li>Corresponde a:</li> <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>&</sup>lt;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
CARGAS		IOIAL PP
GENERALES	Total cargas generales	\$ 2.126.764.200
CARGAS LOCALES	Total cargas locales	\$ 7.707.047.030
	Traslados y lucros cesantes	\$ 4.725.836.226
	Otras compensaciones	\$ 2.741.000.000
	Sobrecosto reemplazo	\$ 23.207.982.313
	Programas Sociales	\$ 3.704.833.333
GESTIÓN E INDIRECTOS	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 5 FUENTE: DECRETO 420 DE 2014

USO	ÁREA CONSTRUIDA PRIVADA (M2)
ESPACIO PÚBLICO	22,349.66
ÁREA ÚTIL	5,209.43

## Nota:

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

# III. Participación en el reparto:

Como se explicó en la llustración 2, la UAU 5 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 5

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, 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 5. Por su parte, Progresa 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. 5 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 5.
- 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 5 ante las instancias de gobierno que se definan para el Plan Parcial.

# III. Esquema fiduciario:

Dando cumplimiento al artículo 53 del Decreto Distrital 420 de 2014, para el desarrollo del Plan Parcial, se constituyó una fiducia mercantil mediante un contrato suscrito en octubre del año 2017 entre el Promotor del Plan Parcial, Alianza Fiduciaria y Greener Cities S.A.S. Este Fideicomiso 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:

<sup>&</sup>lt;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.

#### 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:



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 y que hayan aceptado las Bases para la Actuación del 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 reemplazo.

## II. Funciones:

- Asesorar y brindar asistencia técnica a los aportantes de suelo de la manzana.
- Recoger y canalizar los asuntos de la manzana ante el Comité de Vecinos de la UAU donde está previsto su reemplazo.
- Discutir y definir los "Criterios de Adjudicación de las Unidades de Reemplazo" que 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 Reemplazo" conciliados al interior del Colectivo de Manzana.
- Hacer seguimiento al cumplimiento de las características (calidades constructivas y acabados) de los inmuebles de reemplazo 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.

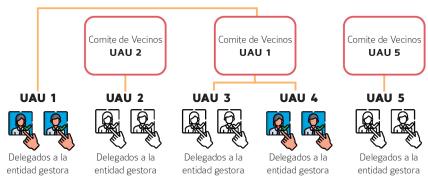
#### **DELEGADOS POR CADA UAU** (Definidas las bases para la actuación)



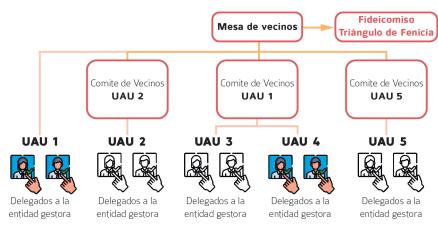
#### **COLECTIVOS DE MANZANA**



#### **COMITÉS DE VECINOS**



#### **MESA DE VECINOS**



#### **ORGANIZACIÓN -** Delegados Entidad Gestora UAU 5



Selección de **delegados** de los **propietarios** de la UAU 5

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 5

Los propietarios de los inmuebles localizados en la UAU 5 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.	<ul> <li>1 m2 de apartamento de reemplazo por cada m2 de área construida del inmueble aportado.</li> <li>Si el APORTANTE DE INMUEBLES quiere optar por más metros u otro producto inmobiliario, tendría derecho preferencial a precio lista 0, es decir a precio inicial de venta.</li> </ul>							
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 reemplazados por igual número de parqueaderos en las mismas condiciones de localización y cubierta. A los propietarios de parqueaderos se les asignará un parqueadero bajo el mismo régimen actual (propiedad o uso exclusivo) en el edificio donde elijan su producto inmobiliario.							

#### PARQUEADEROS COMUNALES Y/O DE VISITANTES

Una relación de reemplazo 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 reemplazo de uso comercial por cada m2 de área construida destinada exclusivamente a uso comercial. El comercio asignado como beneficio será de la misma escala del actual (vecinal o zonal).
- 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.

# 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 reemplazo por cada m2 de área construida de vivienda del inmueble aportado y 1 m2 de comercio por cada m2 de área construida destinada exclusivamente a uso comercial. El comercio asignado como beneficio será de la misma escala del actual (vecinal o zonal).
- 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 reemplazo de 1 m2 de apartamento de reemplazo 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 m2de 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: Equivalencia (ZY) = Precio del producto Z ÷ Precio del producto Y.
- 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.

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

- Para los demás lotes con servicios se reconoce una equivalencia de reemplazo de 0,5m2 construidos de comercio zonal por cada m2 de suelo libre. El área construida de reemplazo podrá ser escogida por los propietarios entre los diferentes productos inmobiliarios según disponibilidad, con base en las equivalencias que son factores para calcular los m2 finales (Y) de un determinado producto que se pueden obtener a partir de unos m2 iniciales (Z) de otro producto. La base para calcular estas equivalencias son los precios de producto inmobiliario que establece el proyecto, así: equivalencia (ZY) = precio del producto Z ÷ precio del producto Y.
- 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 reemplazo 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.

DIAGRAMAS DE INTERCAMBIO FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

**APARTAMENTOS:** Aporte de metros cuadrados construidos en edificación multifamiliar.



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.

VIVIENDA: Viviendas de carácter multifamiliar.



1 M<sup>2</sup>del área total construida del inmueble aportado (casa).

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

**COMERCIO:** Locales donde se desarrollan actividades económicas.



**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.





2de vivienda aportada explotada económicamente a través de alquiler para diferentes viviendas.



1 M<sup>2</sup>de varios apartamentos de remplazo que permitan mantener la renta.

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



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



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



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



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



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



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

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









1 M<sup>2</sup>de área de lote con servicio estratégico<sup>6</sup> **0.7** M<sup>2</sup> 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 definida 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 5 tendrán prioridad para recibir su unidad de reemplazo en esta misma Unidad de Actuación.

Para la definición de los precios de mercado de los diferentes 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 6 PRECIO ESTIMADO DE VENTA PARA APLICACIÓN DE CRITERIOS DE RESTITUCIÓN DE APORTES FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

PRECIOS ESTIMADOS DE VENTA / M2 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							

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

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Se entiende por lote con servicio estratégico aquellos que facilitan la ejecución del proyecto "evitando el impacto de costos que se generan por traslados temporales de los moradores.

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. 5 FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

			USO FINAL Y M2											
INICIAL E	12 DEL USO QUIVALE A USO FINAL	CZ	СМ	н	0	V	VIP	Р	LS					
	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					
	Н	1.10	0.55	1.00	0.95	1.38	5.74	2.75	0.45					
USO	0	1.16	0.58	1.05	1.00	1.45	6.05	2.90	0.43					
INICIAL	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					
	Р	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?

¿Qúe 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 7 ¿Cúal es la equivalencia de mis M2 al intercambio que quiero?

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

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

#### **EJEMPLO 1**

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

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

¿Qúe 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 **76.75M2** de intercambio, como se explica a continuación.

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

De acuerdo a la Tabla 7 ¿Cúal es la equivalencia de mis M2 al intercambio que quiero?

USO QUE INGRESA	M2	USO DE SALIDA	M2
Vivienda	1.00	Vivienda	1.00
vivienda	50.50	vivienda	50.50
Comorcio	1.00	Vivienda	1.25
Comercio	15.00	vivienda	18.75
Darguandara	-		-
Parqueadero	-	-	-
Lote con servicios	1.00	Vivienda	0.625
(área descubierta)	12.00	viviellud	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 [\_\_\_].

$$\frac{\begin{bmatrix} \mathbf{A} & \mathbf{x} & \mathbf{B} \end{bmatrix}}{\begin{bmatrix} \mathbf{C} \end{bmatrix}} = \begin{bmatrix} \mathbf{D} \end{bmatrix}$$

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

#### **EJEMPLO 2**

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

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

ÁREA TOTAL QUE INGRESA	77.5 <b>M</b> 2
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 7 ¿Cúal es la equivalencia de mis M2 al intercambio que quiero?

USO QUE INGRESA	M2	USO DE SALIDA	M2
Viviando	1.00	Visionala	1.00
Vivienda	50.50	Vivienda	50.50
Comercio	1.00	Vivienda	1.00
Comercio	15.00	vivienua	15.00
Darguaadara	-		-
Parqueadero	-	-	-
Lote con servicios	1.00	Vivienda	0.625
(área descubierta)	12.00	vivienua	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 12 EXPLICACIÓN FICHA TÉCNICA DE LOS INMUEBLES FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

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

## **USO DEL SUELO SEGÚN**

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

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

renicito

1. INFORMACIÓN GENERAL

FICHA TÉCNICA (Según Decreto 420 de 2014 Art. 47 - Pestitución de aportes a propiedarios de Inmusities del Plan Parcial)

Universidad de los Andes

227172019 FECHA PLANO Y FOTO DEL INMUEBLE ACTUALIZÓ ag. daz

<u>0</u>0

Corresponde a los finderos establecidos según la escribura

003103-40

12345 de 2012 de la Notaria 5 del circuito de Bogotá.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE MATRICULA INMOBILIARIA

LINDEROS MANZANA REDIO

CHIP CATASTRAL

AAA0030ABCD

SEGÚN CATASTRO SEGÚN ESCRITURA

SEGUN MATRICULA 24,00 M2

APARTAMENTO

USO DEL SUELO SEGÚN DECRETO 1. INFORMACIÓN GENERAL

AREA DE TERRENO

500000000

××

24,00 M2



63,10 MZ 0.00 M2 JUAN PÉREZ CARLOS PÉREZ PROPIETARIOS HIPOTECA 67,00 M2 0.00 M2 63,10 MZ 0.00 M2 1. INFORMACIÓN GENERAL LIMITACIÓN A LA PROPIEDAD NOMBRE(8) PROPIETARIO(8) AREA CONSTRUIDA NÚMERO DE PISOS TIPO TENENCIA **AREA LIBRE** 

Notas Note 1: En caso que el propietario o possedor tenga alguna observación sobre esba delos puede edicibar el ajuste de esta licha ambs de sesenta (30) diss calendario, a partir de la fecha de estrega. Contacto: Casa Fenicia - CL 22 # 0-13, teléfono 3394949 ext. 1468 o al correo - progresafenicia@uniandes.edu.co

hipoteca, entre otros.

FECHA	22/11/2019		10000			933					2	- ON	o sopes	amiento			sa según sebados nto de la cereo -		2/2	
ACTUALIZÓ	ag.daz 22/1		63,10 M2	SERVICIOS	0	0,00 M2	2	2021		AFICHA	ne perme carree	IDA ENINE CAIAS	spe aes uspend ou enb s	o registrates del comespo realización de in levant			no podila ser menor al la podra pager los metros os Isco, se definirán al more 1849 ext. 1468 o al o	VERIFICACIÓN DEL PROPIETARIO		
	Nos Andes		24,00 M2	COMERCIO	0	0,00 M2	2	2021	VI2	OBSERVACIONES SOBRE CONTENIDO DE LA FICHA	the contract operations	PRESENTA DIFERENCIAS EN EL AREA CONSTRUIDA ENTRE CATASTRO Y MATRICULA INMOBILIARIA.	ART 47 P.1 "En caso de encontrar diferencias de áreas o Inderos que no puedan ser actarados o	precesadas mediama el anasas de ico amecademas catalatraes o registrares del comespondiema Informa, la ficha tácnica dabará ser actualdoada madianta la realización de in levantamiento	as del correspondiente.		Notate. Plant all entrations de aines constitutios privada, el sees de emplazo no podela ser menor al fenca asquiminatificia general constitutiva de aines constitutivas de aines entrativas proposas. Planta 2.6 el proteínidos o posesdor que fenciente apropara entrativa podela 2.6 el proteínidos o posesdor que aines ediquir una responsa pero para entrativa pode a proteínido de proteínidos de aines que entrativa de aines que a proteínidos de aines que entrativa de aines que a proteínido de aines de aines que a proteínido de aines de aines que a proteínido de aines de aines que a proteínidos de aines a proteínidos a proteínidos de aines a proteínidos a prote	VERIFICACIÓN D		
			ÁREA SEGÜN MATRICULA	APARTAMENTO	-	63,10 M2	2	2021	63,10 MZ	OBSERVACIONES SO	oncorner or annual	MATRICULA INMOBILIARIA.	ART 47 P.1 "En caso de encont	informe. Is fiche tácnica debe	topográfico que precise las áreas del correspondiente		Nata: Flats all emptions de les constitutes privatio al éses de se Nata: Flats en emptions de la proposition de proposition de la proposition de la proposition de la proposition de la proposition on proposition de la proposition on proposition de la proposition on proposition de la proposition del la proposition de la proposition de la proposition del la proposition de la proposition de			
FICHA TÉCNICA Seculo Decesto 420 de 2014 At. 47 - Restituctos de accordes a consideración de	Innuebles del Plan Parciati	4. ESCENARIO BASE DE RESTITUCIÓN DE APORTES (REMPLAZO)	APARTAMENTO	PARQUEADERO	0	0,00 M2	2	2021					nalloom	20.705		REMPLAZO				
Section Decreto d		STITUCIÓN DI									JUAN PÉREZ	310896xxxx	juancholocox@gmail.com	CL 20 2A 28 APTO 705		S SOBRE EL				
	renicio	NARIO BASE DE RE	USO ACTUAL SEGÚN DECRETO	USO DE REMPLAZO	CANTIDAD UNIDADES REMPLAZO	ÁREA BASE REMPLAZO	ETAPA PPRU DE ENTREGA	AÑO APRÓXIMADO DE ENTREGA	TOTAL ÁREA DE REMPLAZO	5. DATOS DE CONTACTO	NOMBRE	TELÉFONO	CORREO ELECTRÓNICO	DIRECCIÓN DE CONTACTO		MANIFESTACION DE INTERES SOBRE EL REMPLAZO		6. ENTREGA DE LA FICHA	FECHA DE ENTREGA	NOMBRE DE QUIEN RECIBE

AÑO APROXIMADO DE ENTREGA:

entrega según el cronograma de se refiere al año provisional de

ejecución.

es la suma de todos los metros de

reemplazo sin importar uso.

TOTAL ÁREA DE REEMPLAZO:

metros construidos.

REE MPLAZO: contiene la propuesta a partir de los metros de terreno y

**ESCENARIO BASE DE** 

de remuneración del Plan Parcial

#### 6. Condiciones específicas de ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística 5

De acuerdo con el artículo 3 del Decreto Distrital 105 de 2020 los predios que conforman la Unidad de Actuación Urbanística 5 se declararon de desarrollo prioritario. Por tanto, los titulares de derechos reales de los predios de la Unidad deben definir las bases para la actuación contenidas en el pres ente documento, en un plazo máximo de seis (6) meses contados a partir del momento en que quedó en firme el Decreto de delimitación.<sup>6</sup>

Si cumplido el plazo anterior no se logra un acuerdo entre los propietarios de los predios que conforman la Unidad de Actuación Urbanística, la Administración Distrital podrá optar por la enajenación forzosa o la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes de acuerdo con lo dispuesto en los Capítulos VI y VII de la Ley 388 de 1997. En ambos casos los inmuebles adquiridos podrán formar parte de la entidad gestora y se incorporarán al Patrimonio Autónomo Subordinado de la UAU 5.

En este orden de ideas, transcurrido el término de seis meses, el Promotor del Plan Parcial deberá informar a la Secretaría Distrital de Planeación y a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (ERU) sobre el estado de vinculación y acuerdo de los propietarios a la ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística. Esta empresa determinará 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:

#### 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,

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> 26 de octubre de 2020 momento en el que quedó en firme el mencionado Decreto, de acuerdo con la constancia expedida por la Subdirección de servicios administrativos de la Dirección de Gestión Administrativa y Financiera de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor.

especificando el uso o destino que deba darse al inmueble de conformidad con lo establecido en el Plan Parcial. Contra el acto que ordena la enajenación procede el recurso de reposición en los plazos y condiciones previstos para el efecto en el Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

Ahora bien, una vez 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 adquiriente 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 provenir de los recursos disponibles en el esquema fiduciario del Plan Parcial aportados por inversionistas de capital.

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

- La entidad expropiante, es decir, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (ERU) celebrará un 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 5.
- 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 del Patrimonio Autónomo Subordinado correspondiente a la UAU 5.

#### 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 vinculada con los inmuebles dentro del área, 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.

#### + Talleres de diseño urbano y arquitectónico

Este tipo de espacios permiten generar en conjunto con los propietarios de la zona una comprensión común del de la zona que se renovará. 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. Etas reuniones deben tener un carácter participativo y los asistentes deben poder manifestar sus opiniones de moda que estas puedan ser tenidas 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 Progresa 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 Progresa es un espacio que goza de reconocimiento ubicada dentro del barrio (Carrera 1 # 20A - 55). Todos los ciudadanos, y en particular

aquellos que tienen relación con los inmuebles delimitados como parte del plan parcial pueden acercarse a resolver dudas sobre el proyecto o a expresar las preocupaciones que este les genera. En este espacio siempre se encuentra al menos una persona del Programa que atiende 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.

Finalmente, se realizan por solicitud de los propietarios y poseedores de inmuebles del plan parcial reuniones personalizadas que se acuerdan y coordinan con cada uno de los propietarios y poseedores de los inmuebles que hacen parte del plan parcial con el fin de aclarar las inquietudes que surgen a lo largo del proceso y que los interesados no desean que sean discutidas o expuetas en foros públicos alrededor de temas como acceso a programas sociales, condiciones de vinculación al proyecto y formas de participación.

#### 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>7</sup>, se aplicarán los siguientes mecanismos de compensación:

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

<sup>&</sup>lt;sup>7</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".

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 reemplazo afectando a muy pocas familias residentes.

Los recursos necesarios para implementar los mecanismos aquí señalados se encuentran previstos como parte de las cargas del Plan Parcial como se indica en el Tabla 4 Cargas de la Unidad de Actuación 4.

#### 7.3. Vivienda de reemplazo

Uno de los objetivos del Plan de Gestión Social es garantizar la permanencia de los moradores y de los propietarios del sector y mantener las condiciones de habitabilidad actuales. Por esta razón y en cumplimiento 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 reemplazo 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 9 PROGRAMAS SOCIALES DEL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL FUENTE: PROGRAMA PROGRESA FENICIA

PROGRAMA	ALCANCE	VINCULACIÓN MORADORES Y PROPIETARIOS
APOYO AL ADULTO MAYOR	Busca integrar perso- nas mayores de forma activa a las activida- des 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 ICFES.	Los niños y jóvenes interesados deben acercarse a alguno de los puntos de información del programa y junto con sus padres diligenciar unos formularios de inscripción. Este espacio es abierto y no es de obligatoria asistencia. Sin embargo, la inscripción previa es requerida para tener un conocimiento adecuado de los niños y jóvenes asistentes.
EMPRENDIMIENTO	Busca acompañar a los emprendedores del sector proporcio- nando herramientas necesarias para el desarrollo de negocios innovadores y sosteni- bles en el tiempo.	La convocatoria para los cursos y talleres ofrecidos por el Programa Emprende es abierta en julio o según interés de la comunidad. Los negocios interesados en participar deben estar en el Triángulo de Fenicia y deben diligenciar los formatos y formularios de inscripción que se encuentran en la oficina de Educación Continuada de la Universidad de los Andes. El personal del proyecto hará acompañamiento en las inscripciones en caso de que el interesado lo requiera.

### 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 según los convenios que se encuentren vigentes.

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 5.

TABLA 10 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 <sup>10</sup> .
ATENCIÓN A PERSONAS OCUPANTES DEL ESPACIO PÚBLICO	Secretaría del Hábitat (SDHT)	Según censo que realizado con la SDHT 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 una comunicación constante entre el promotor y propietarios para evitar algún traumatismo durante el proceso de vinculación.

<sup>&</sup>lt;sup>10</sup>Pendiente por realizar censo.

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

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

#### **NOTA IMPORTANTE**

Debido a la emergencia sanitaria por el Covid-19, la Gestión Social se viene desarrollando, en la medida de lo posible, a través de espacios virtuales. Las actividades presenciales se retomarán una vez lo permita la contingencia, siguiendo los lineamientos del Gobierno Nacional, la Alcaldía y la Universidad de los Andes.

#### Anexo 1 Carta de Intención Persona natural





#### CARTA DE INTENCIÓN Y COMPROMISO

#### APROBACIÓN BASES PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA UNIDAD DE ACTUACIÓN No. 5 DEL PLAN PARCIAL TRIÁNGULO DE FENICIA

1 PROPI	ETARIO (S) UNIDAD DE A	CTUACIÓN 5, PLAN PAR	CIAL TRIÁNGULO DE FENICIA.
quien	BRE: obra en nombre propio al del presente documer	y representación de, segú	c.c in poder especial que hace parte
П	Nombre		c.c
П	Nombre		c.c
			c.c
			c.c
- 11	Nombre		c.c
11	Nombre		c.c
Ц	Nombre		c.c
En adelan	te "Los Propietarios".		
1.2 DATO	S DE CONTACTO		
1.3 IDENT	IFICACIÓN DEL INMUEBI	LE (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 NÚMERO 5, PLAN PARCIAL DEL TRIÁNGULO DE FENICIA

Conforme al documento "Bases para la actuación Unidad de Actuación Urbanística No. 5 - Plan Parcial Triángulo de Fenicia" que me fue propuesto por el Fideicomiso Triángulo de Fenicia y por la Universidad de los Andes, en su condición de Promotor del Plan Parcial Triángulo de Fenicia, con el cual manifiesto estar igualmente de acuerdo.

- 2.2 Dejo constancia que se cumplió plenamente con el procedimiento establecido para definir y acordar las bases para la actuación, de conformidad con el Decreto 420 de 2014, mediante el cual el Distrito adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia"; así como, con lo dispuesto en el Decreto 105 de 2020 que delimitó oficialmente la Unidad de Actuación No. 5.
- 2.3 Autorizo al Fideicomiso Triángulo de Fenicia y a la Universidad de Los Andes para que, teniendo en cuenta su roles y funciones, definidas por el Decreto 420 de 2014 y las contenidas en las bases para la actuación, así como en el mencionado Fideicomiso, a dellanten todas las actividades de coordinación e impulso general del plan parcial y en especial de su Unidad de Actuación No. 5, con el fin realizar la integración inmobiliaria, constituir el esquema fiduciario y la entidad gestora, adelantar los trámites de permisos y licencias urbanísticas, vincular a terceros inversionistas al esquema fiduciario, bien como aportantes de recursos o como inversionistas y constructores; y en general estructurar y definir todos los aspectos que sean requeridos para desarrollar las bases para la actuación urbanística de la Unidad de Actuación No. 5.
- 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 5, una vez se constituya el Fideicomiso Subordinado de la Unidad de Actuación número 5 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 a más tardar en el CONTRATO DE VINCULACION al Patrimonio Autónomo Subordinado de la Unidad de Actuación Urbanística No. 5, el cual suscribiré de conformidad con el cronograma de ejecución de la misma, y en todo caso antes de la formalización de mi aporte al patrimonio autónomo correspondiente.

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 Gerente del Proyecto informará las fechas correspondientes a Los Propietarios, así como los demás documentos que sean necesarios convenir y suscribir. Los Propietarios se comprometen a cumplir con los requerimientos y documentación que se necesiten.

En caso de que los propietarios no aporten el inmueble al esquema fiduciario señalado, en las fechas que indique el Gerente del Proyecto, 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 105 de 2020.

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 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 PROPIETARIO	S en señal de aceptación, hoy <u>de , de 20</u>
EL PROPIETARIO	APODERADO DE:
Nombre:	Nombre:
Cédula No:	Cédula No:
Dirección:	Dirección:
Teléfono fijo o móvil:	Teléfono fijo o móvil:
Email:	Email:
	EIDEICOMISO TRIÁNGUI O DE

FENICIA

NIT: 830.053.812-2

#### Anexo 2 Carta de Intención Persona jurídica





#### CARTA DE INTENCIÓN Y COMPROMISO

#### APROBACIÓN BASES PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA UNIDAD DE ACTUACIÓN No. 5 DEL PLAN PARCIAL TRIÁNGULO DE FENICIA

.1 NOMBRE:		c.c
quien según certificado de	existencia y representaci	ón legal vigente que hace parti
integral del presente docum	ento, obra en nombre y re	presentación de:
Nombre:		_ NIT:
n adelante "Los Propietarios".		
.2 DATOS DE CONTACTO		
n adelante "Los Propietarios"2 DATOS DE CONTACTO3 IDENTIFICACIÓN DEL INMUE		

- 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. 5, PLAN PARCIAL
DEL TRIÁNGULO DE FENICIA

Conforme al documento "Bases para la actuación Unidad de Actuación Urbanística No. 5 - Plan Parcial Triángulo de Fenicia" que me fue propuesto por el Fideicomiso Triángulo de Fenicia y por la Universidad de los Andes, en su condición de Promotor del Plan Parcial Triángulo de Fenicia, con el cual manifiesto estar igualmente de acuerdo.

2.2 Dejo constancia que se cumplió plenamente con el procedimiento establecido para definir y acordar las bases para la actuación, de conformidad con el Decreto 420 de 2014, mediante el cual el Distrito adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de





Fenicia"; así como, con lo dispuesto en el Decreto 105 de 2020 que delimitó oficialmente la Unidad de Actuación No. 5.

2.3 Autorizo al Fideicomiso Triángulo de Fenicia y a la Universidad de Los Andes para que, teniendo en cuenta su roles y funciones, definidas por el Decreto 420 de 2014 y las contenidas en las bases para la actuación, así como en el mencionado Fideicomiso, a delanten todas las actividades de coordinación e impulso general del Plan Parcial y en especial de su Unidad de Actuación No. 5, con el fin realizar la integración inmobiliaria, constituir el esquema fiduciario y la entidad gestora, adelantar los trámites de permisos y licencias urbanísticas, vincular a terceros inversionistas al esquema fiduciario, bien como aportantes de recursos o como inversionistas y constructores; y en general estructurar y definir todos los aspectos que sean requeridos para desarrollar las bases para la actuación urbanística de la Unidad de Actuación No. 5.

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 5), una vez se constituya el Fideicomiso Subordinado de la Unidad de Actuación número 5 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 a más tardar en el CONTRATO DE VINCULACION al Patrimonio Autónomo Subordinado de la Unidad de Actuación Urbanística No. 5, el cual suscribiré de conformidad con el cronograma de ejecución de la misma, y en todo caso antes de la formalización de mi aporte al patrimonio autónomo correspondiente.

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 Gerente del Proyecto informará las fechas correspondientes a Los Propietarios, así como los demás documentos que sean necesarios convenir y suscribir. Los Propietarios se comprometen a cumplir con los requerimientos y documentación que se necesiten.

En caso de que los propietarios no aporten el inmueble al esquema fiduciario señalado, en las fechas que indique el Gerente del Proyecto, 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 105 de 2020.





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 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.

or security per good months mile	25 en señal de aceptación, hoy <u>de , de 20</u>
EL PROPIETARIO Nombre:	APODERADO DE: Nombre:
Cédula No:	Cédula No:
Dirección:	Dirección:
Teléfono fijo o móvil:	Teléfono fijo o móvil:
Email:	Email:
	FIDEICOMISO TRIÁNGULO DE
	FENICIA
	NIT: 830.053.812-2

### Anexo 3 Poder especial de representación

Bogotá D.C	
Señores	
FIDEICOMISO TRIANGULO DE FENI	CIA
PROYECTO FENICIA- UNIVERSIDAD	DE LOS ANDES
La Ciudad	
Ref. Poder Especial suscripción car Actuación No. 5 - Plan Parcial Triás	ta de aceptación Bases para la actuación- Unidad de ngulo de Fenicia
Apreciados señores:	
Yo	, identificado como aparece al pie de mi firm
en calidad de propietario de una inmobiliaria No	cuota parte del inmueble identificado con folio de matrícul incluido dentro del ámbito de la Unidad de Actuación de l amplio y suficiente para que el señor (a)
The state of the s	,identificado(a) con la cedula de ciudadani
	ba en mi nombre y representación la carta de aceptación de la
	rado queda además facultado para asistir en mi nombre a la
	ción de las mencionadas bases y para recibir información sobr arcial y de la unidad de actuación urbanística.
tos avances de la gestión del pian p	arcial y de la unidad de actuación urbanistica.
Cordialmente,	
Nombre:	
CC No:	
Dirección de correspondencia:	
Teléfono:	
Poderdante	
Acepto,	
Nombre:	
CC No:	
Dirección de correspondencia:	

Teléfono:

#### Anexo 4 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 anteriordad 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%), tienen pisos con material 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:

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

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

Los participantes de estos grupos focales que se dividieron según similitudes fueron 6 personas mayores de 60 años, 4 poseedores u ocupantes del espacio público, 2 arrendatarios y 3 propietarios.

De este trabajo, la investigación concluye que existe una gran población de adultos mayores que pueden estar en algún grado de vulnerabilidad.

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