

RESOLUCIÓN No. 143

“Por medio del cual se anuncia el proyecto de renovación urbana que se ejecutará a través de las Unidades de Actuación Urbanística No. 2, 3, 4 y 5 del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia”

EL GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.

En uso de sus atribuciones legales y estatutarias, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Acuerdo Distrital 643 de 2016, el Decreto Distrital 555 de 2021 y el Acuerdo de Junta Directiva 47 de 2022 y,

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el artículo 3° de la Ley 388 de 1997 *“Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 2 de 1991”*, el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: *“(…) 1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos y su destinación al uso común (...), 2. Atender los procesos de cambio en uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común (...) 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural (...) 4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales (...).”*

Que de igual manera el artículo 6 ibidem, modificado por el artículo 2 de la Ley 2037 de 2020 *“Por la cual se modifica el artículo 6 de la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones”*, señala que el ordenamiento del territorio tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante *“(…) 1. La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales. 2. El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permiten ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal o distrital y 3. La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos. (...).”*

Que el artículo 58° de la Ley 388 de 1997 modificadorio del artículo 10 de la Ley 9 de 1989 y a su vez modificado por el artículo 30 de la Ley 2044 de 2020 y el artículo 31 de la Ley 2079 de 2021 dispone que para efectos de decretar la expropiación, se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos, entre otros, a los siguientes fines: *“(…) c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios*

RESOLUCIÓN No. (1 43)

“Por medio del cual se anuncia el proyecto de renovación urbana que se ejecutará a través de las Unidades de Actuación Urbanística No. 2, 3, 4 y 5 del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia”

públicos urbanos; (...) l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley (...)”

Que de acuerdo con el artículo 59° de la Ley 388 de 1997, modificatorio del artículo 11 de la Ley 9 de 1989, las empresas industriales y comerciales son competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de los inmuebles requeridos para el cumplimiento de las actividades previstas en el artículo 58°, ibidem, siempre y cuando estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de dichas actividades.

Que el Acuerdo Distrital 643 de 2016, *“Por el cual se fusiona Metrovivienda en la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, D.C. - ERU, y se dictan otras disposiciones”*, establece que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., es una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, que tiene por objeto principal identificar, promover, gestionar, gerenciar y ejecutar proyectos integrales referidos a la política pública de desarrollo y renovación urbana de Bogotá D.C. y otros lugares distintos al domicilio de la Empresa.

Que el artículo 5° del Acuerdo Distrital 643 ibidem, señala que, en desarrollo de su objeto, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., cumplirá entre otras, la función de: *“5. Adquirir por enajenación voluntaria o mediante los mecanismos legales de expropiación judicial o administrativa, los inmuebles que requieren para el cumplimiento de su objeto o los que se requieran para la ejecución de unidades de actuación urbanística, de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente”*.

Que de acuerdo con lo anterior, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., es competente para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de los inmuebles requeridos para la ejecución de las actividades consagradas en los literales c) y l) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 30 de la Ley 2044 de 2020 y a su vez por el artículo 31 de la Ley 2079 de 2021.

Que a su vez, el artículo 61° de la Ley 388 de 1997, señala el procedimiento de enajenación voluntaria indicando como se calcula el precio de adquisición del inmueble, su forma de pago y

RESOLUCIÓN No. 143

“Por medio del cual se anuncia el proyecto de renovación urbana que se ejecutará a través de las Unidades de Actuación Urbanística No. 2, 3, 4 y 5 del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia”

la procedencia de la expropiación cuando no se llegue a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria.

Que de acuerdo con el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, “(...) el precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica (...)”.

Que el parágrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, reglamentado por los artículos 2.2.5.4.1 al 2.2.5.4.5 del Decreto Único Reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio 1077 de 2015, señala que, “(...) Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización: según sea del caso (...)”.

Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.5.4.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las “(...) entidades competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para la ejecución de proyectos u obras de utilidad pública o interés social, harán el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra, mediante acto administrativo de carácter general que deberá publicarse en los términos del artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (...) Cuando el presente Capítulo se refiera a anuncio de proyecto se entenderá que se refiere al anuncio de programa, proyecto u obra de utilidad pública o interés social.”

Que el parágrafo 1 del artículo ibidem prevé que también se procederá al anuncio de proyecto para la ejecución de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social desarrollados mediante la concurrencia de terceros.

Que el artículo 2.2.5.4.2. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, establece que “(...) de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, con el

RESOLUCIÓN No. 143,

“Por medio del cual se anuncia el proyecto de renovación urbana que se ejecutará a través de las Unidades de Actuación Urbanística No. 2, 3, 4 y 5 del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia”

anuncio del proyecto se descontará del avalúo comercial de adquisición, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra, salvo aquellos casos en que los propietarios hubieren pagado la participación en plusvalía por obra pública o la contribución de valorización, según sea del caso. Para el efecto, se elaborarán avalúos de referencia en los cuales se debe tener en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y económicas del suelo al momento del anuncio del proyecto, de acuerdo con la normativa vigente”.

Que el artículo 2.2.5.4.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, determina que el acto administrativo de anuncio de proyecto, tendrá como mínimo: 1. La descripción del proyecto, programa u obra que constituye el motivo de utilidad pública o interés social y, si es del caso, el instrumento normativo que lo contempla, decreta o aprueba.; 2. La delimitación preliminar mediante coordenadas IGAC en planos a nivel predial (escala 1:2.000 o 1:5.000) de la zona en la cual se adelantará el proyecto, programa u obra que se anuncia; y, 3. Los avalúos de referencia correspondientes al área descrita en el numeral anterior que obrarán como anexo del acto administrativo de anuncio del proyecto, o indicar la condición que en el evento de no contar con los mencionados avalúos de referencia, la administración deberá ordenar y/o contratar la elaboración de los avalúos de referencia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del acto administrativo de anuncio.

Que por su parte, de conformidad con el artículo 61 A de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 122 de la Ley 1450 de 2011, para efectos de la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial y administrativa los recursos para el pago del precio de adquisición o precio indemnizatorio de los inmuebles podrán provenir de terceros, cuando el motivo de utilidad pública e interés social que se invoque corresponda a los literales c) y l) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y se trate de actuaciones desarrolladas directamente por particulares o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado para la ejecución de, entre otros, programas y proyectos de renovación urbana, de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial, los planes parciales y unidades de actuación urbanística.

Que conforme a la norma citada en precedencia, reglamentada por los artículos 2.2.5.5.1., 2.2.5.5.2, 2.2.5.5.3. y 2.2.5.5.4. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 será procedente la concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación, siempre que medie la celebración previa de un contrato o convenio,

RESOLUCIÓN No. (43)

“Por medio del cual se anuncia el proyecto de renovación urbana que se ejecutará a través de las Unidades de Actuación Urbanística No. 2, 3, 4 y 5 del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia”

entre la entidad expropiante y el tercero concurrente, en el que, entre otros, se señale la obligación de los terceros de constituir, a su cargo, una fiducia para la administración de los recursos que se aporten.

Que el Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”*, en su artículo 534 sobre el anuncio de proyecto u obra, señala lo siguiente:

“Las entidades competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para la ejecución de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social, o el alcalde distrital, harán el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra, mediante acto administrativo de carácter general, el cual servirá de base para implementar el descuento en relación con el avalúo comercial que servirá de base para determinar la indemnización en los casos de expropiación, del mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra que constituye el motivo de utilidad pública o interés social para adelantar la expropiación.

Para tal efecto, se realizarán avalúos de referencia que definirán el valor del suelo antes del anuncio del proyecto y que se realizarán por zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, de conformidad con las disposiciones y procedimientos establecidos en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o en la norma que lo modifique o sustituya.

Realizado el anuncio del proyecto, las entidades competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de Inmuebles para la ejecución de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social, podrán solicitar a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital o al evaluador respectivo que se determine si se genera un mayor valor por el anuncio de proyecto, según lo establecido en el artículo 2.2.5.4.5 el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Los avalúos de referencia se podrán solicitar dentro del trámite de formulación de los instrumentos de planeación correspondientes y antes de su adopción, o antes del respectivo anuncio, a efectos de la adquisición predial correspondiente”.

Que de conformidad con lo establecido en el numeral 5 del artículo 599 del Decreto Distrital 555 del 2021 – Plan de Ordenamiento Territorial vigente *“(…) los planes parciales adoptados antes*

RESOLUCIÓN No. (143)

“Por medio del cual se anuncia el proyecto de renovación urbana que se ejecutará a través de las Unidades de Actuación Urbanística No. 2, 3, 4 y 5 del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia”

de la fecha de entrada del presente plan, mantendrán el régimen normativo correspondiente a clasificación del suelo, normas de usos, tratamientos, normas volumétricas y demás disposiciones contenidas en el respectivo acto administrativo de adopción (...).”

Que el artículo 535 del Decreto Distrital 555 de 2021, define el contenido mínimo del acto administrativo mediante el cual se anuncie programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social, en concordancia con lo señalado en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Ley 388 de 1997. 3.

Que con relación a las condiciones para la concurrencia de terceros, los parágrafos 1 y 2 del artículo 533 ibidem, definen que:

“Parágrafo 1. Las condiciones para la concurrencia de terceros corresponden a las establecidas en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 2. Se deberá garantizar la protección a moradores y las actividades productivas en los términos establecidos en el presente plan”.

Que el Decreto Distrital 190 de 2004 *“Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”* en su artículo 25 establece las Operaciones Estratégicas como parte de la estrategia de ordenamiento para el Distrito Capital a través de la vinculación de actuaciones, acciones urbanísticas e instrumentos de gestión urbana e intervenciones económicas y sociales.

Que de conformidad con los numerales 4, 6, 7, 10 y 11 del literal a) del artículo 8 del Decreto Distrital 492 de 2007, *“Por el cual se adopta la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del Centro -PZCB- y las Fichas Normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal -UPZ- 91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo”,* modificado parcialmente por el Decreto Distrital 172 de 2010, modificado parcialmente por el artículo 6º del Decreto Distrital 110 de 2018 y corregido parcialmente por el Decreto Distrital 591 de 2014, son objetivos de la Operación Estratégica del Centro, entre otros, los siguientes: *“(…) 4. Implementar instrumentos de renovación urbana que permitan suplir las carencias que presenta el Centro y propiciar su reordenamiento y mejor aprovechamiento a través de acciones integrales público – privadas (...) 6. Consolidar la*

RESOLUCIÓN No. 143

“Por medio del cual se anuncia el proyecto de renovación urbana que se ejecutará a través de las Unidades de Actuación Urbanística No. 2, 3, 4 y 5 del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia”

estructura vial principal y desarrollar acciones para mejorar la accesibilidad y conectividad del Centro (...) 7. Incrementar la movilidad peatonal promoviendo la construcción de nuevos espacios públicos (...) 10. Garantizar y optimizar la prestación de servicios públicos a los actuales y nuevos pobladores del Centro (...) 11. Desarrollar e implementar estrategias y proyectos para promover la permanencia de los residentes del sector (...).”

Que mediante el Decreto Distrital 420 de 2014, modificado por los Decretos Distritales 421 de 2017 y 677 de 2018, se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana *“Triángulo de Fenicia”* - PPRU – TF localizado en el Barrio Las Aguas de la Localidad de *“Santa Fe”* y en la Unidad de Planeamiento Zonal *“La Macarena”*, en vigencia del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que el artículo 51 del Decreto Distrital 420 de 2014 establece que la participación de la Administración Distrital, se orienta a: *“(...) 1. Actuar en el ejercicio de la función pública del urbanismo. 2. Facilitar el desarrollo de los proyectos de renovación, promoviendo los programas, agilizando su gestión ante las entidades distritales y, en general, poniendo a disposición de los interesados una estructura de gestión que tenga capacidad de respuesta (...).”*

Que según lo señala la norma ibidem, el Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia busca principalmente el mejoramiento de las condiciones que posibiliten 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, así como la de 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, además de brindar una oferta de vivienda incluyendo la de Interés Prioritario en el área del plan parcial y la generación de 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.

Que de conformidad con lo previsto por el artículo 57 del Decreto Distrital 420 de 2014, el Plan Parcial *“Triángulo de Fenicia”* predelimitó cinco (5) Unidades de Actuación Urbanística, previendo su desarrollo mediante integración inmobiliaria y precisando que su adopción *“(...) solo será obligatoria cuando la totalidad de los propietarios de los inmuebles incluidos en la*

RESOLUCIÓN No. (1 43)

“Por medio del cual se anuncia el proyecto de renovación urbana que se ejecutará a través de las Unidades de Actuación Urbanística No. 2, 3, 4 y 5 del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia”

delimitación preliminar contenida en el presente decreto, no estén de acuerdo en solicitar una única licencia de urbanización (...).”

Que por su parte, el artículo 44 de la Ley 388 de 1997 reglamentado por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, establece las normas para la ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística, lo cual implica la gestión asociada de los propietarios de los predios incluidos dentro de su ámbito mediante sistemas de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes, según lo determine el correspondiente plan parcial, precisando que en los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación urbanística, no se hubiese logrado acuerdo entre los propietarios que conforman la actuación, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, conforme a lo previsto por el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997.

Que la norma en cita señala que la ejecución de Unidades de Actuación iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida, señalando que los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación por parte de las entidades municipales o distritales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

Que a su vez, el artículo 59 de la norma ibidem dispone que las Unidades de Actuación Urbanística se desarrollarán mediante integración inmobiliaria y su ejecución demandará desarrollar el conjunto de acciones y estrategias tendientes al cumplimiento y realización de los objetivos y parámetros fijados para el plan parcial, especialmente de aquellas relativas a las reglas de reparto de cargas y beneficios, y de compensación entre unidades.

Que en cumplimiento del procedimiento antes señalado, la Universidad de los Andes en calidad de promotor del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia realizó el procedimiento previsto para la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística, cuya delimitación fue adoptada mediante los Decretos Distritales 373 de 2018, para la Unidad de Actuación Urbanística No. 4; 509 de 2019 para la Unidad de Actuación Urbanística No. 3; 105 de 2020 para la Unidad de Actuación Urbanística No. 5 y 275 de 2020 para la Unidad de Actuación Urbanística No. 2.

RESOLUCIÓN No. 143)

“Por medio del cual se anuncia el proyecto de renovación urbana que se ejecutará a través de las Unidades de Actuación Urbanística No. 2, 3, 4 y 5 del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia”

Que asimismo, mediante los actos administrativos señalados en precedencia se declararon de desarrollo prioritario los predios que conforman las Unidades de Actuación Urbanística 2, 3, 4 y 5 del Plan Parcial de Renovación Urbana *“Triángulo de Fenicia”* de conformidad con lo dispuesto en los artículos 40 y 44 de la Ley 388 de 1997, y se establecieron, entre otros, el área objeto de la delimitación, la identificación de los inmuebles, las reglas para la ejecución de la Unidad, la definición de las bases de actuación, así como la entidad gestora.

Que en consecuencia, el plazo de seis (6) meses contados a partir de la ejecutoria de cada delimitación para definir las bases de la actuación, previsto en el artículo 44 de la Ley 388 de 1997 se cumplió sin lograr un acuerdo frente a la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, razón por la cual la Administración Distrital podrá optar por el uso de la expropiación administrativa o enajenación forzosa de los inmuebles según corresponda de conformidad con lo previsto en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997.

Que la Universidad de los Andes en calidad de promotor del proyecto mediante documento privado celebró con Alianza Fiduciaria S.A., en calidad de vocera del Fideicomiso y de los patrimonios autónomos subordinados que llegaren a constituirse, contrato de fiducia mercantil de administración para la conformación del *Patrimonio Autónomo Matriz - Fideicomiso Triángulo de Fenicia*.

Que tomando en consideración la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria de las Unidades de Actuación Urbanística 2, 3, 4 y 5 y los términos previstos por el artículo 61 A de la Ley 388 de 1997, Alianza Fiduciaria S.A., como vocera del Fideicomiso Triángulo de Fenicia, solicitó a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., adelantar las gestiones propias para la adquisición de los predios de los propietarios renuentes al esquema de asociación previsto en el Plan Parcial de Renovación Urbana *“Triángulo de Fenicia”*, para lo cual mediante los radicados E2021003042 del 27 de mayo de 2021 y E2023002808 del 19 de abril de 2023 aportó las bases de actuación y los soportes correspondientes a la convocatoria y el proceso de participación surtido con los propietarios del suelo para su concertación, en cumplimiento de los requisitos señalados en los artículos 60 y 61 del Decreto Distrital 420 de 2014 y los porcentajes previstos por el artículo 61A de la Ley 388 de 1997.

Que en virtud de lo anterior la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. suscribió, con Alianza Fiduciaria S.A., como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo

RESOLUCIÓN No. 143

“Por medio del cual se anuncia el proyecto de renovación urbana que se ejecutará a través de las Unidades de Actuación Urbanística No. 2, 3, 4 y 5 del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia”

Matriz - Fideicomiso Triángulo de Fenicia, el Contrato de Prestación de Servicios No. 001 del 2023 cuyo objeto es *“Prestar servicios especializados para la gestión del suelo por enajenación voluntaria y/o expropiación administrativa sobre los predios que el desarrollador acredite como renuentes y que hacen parte de la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística 2, 3, 4 y 5 conforme lo previsto en el Decreto Distrital 420 de 2014 modificado por los Decretos Distritales 421 de 2017 y 677 de 2018, en el marco de lo previsto en el artículo 61ª de la Ley 388 de 1997, el artículo 2.2.5.5.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas aplicables, para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia” ubicado en el Barrio Las Aguas en la Localidad de Santa fe”*.

Que como estrategia para la promoción de servicios en el marco del Plan Zonal del Centro, el Plan Parcial de Renovación Urbana *“Triángulo de Fenicia”* establece la provisión de suelo para la construcción de equipamientos escala local con el fin de complementar la red de servicios básicos y fortalecer prioritariamente la presencia de vivienda en el Centro de la ciudad, en tal sentido se prevé un área en la Unidad de Actuación Urbanística 4 en la cual se localizará un equipamiento destinado para la construcción de la Sede de la Orquesta Filarmónica de Bogotá (OFB) y sus usos complementarios.

Que la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte – SDCRD, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. y Alianza Fiduciaria S.A. suscribieron Acuerdo de Intención del 13 de diciembre de 2017 a fin de *“Adelantar las acciones conjuntas enmarcadas dentro de su misión institucional y competencia, con el fin de avanzar en la ejecución, implementación y seguimiento del Plan Parcial de renovación Urbana Triángulo de Fenicia, priorizando la delimitación y gestión de la Unidad de Actuación Urbanística 4 definida por el Plan Parcial como área destinada a equipamiento y espacio público y las demás unidades de actuación urbanística del Plan Parcial”*.

Que el área del proyecto en la que fue adoptado el Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia se enmarca dentro de la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, particularmente en el denominado por el Decreto Distrital 492 de 2007 Programa Territorial Integrado *“Calle 26–Centro Internacional”*, el cual tiene dentro de sus objetivos específicos el desarrollo de una operación urbana integral, 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, así

RESOLUCIÓN No. 143

“Por medio del cual se anuncia el proyecto de renovación urbana que se ejecutará a través de las Unidades de Actuación Urbanística No. 2, 3, 4 y 5 del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia”

como garantizar la permanencia de los propietarios y moradores de la zona y promover la inclusión social.

Que el Plan Parcial de Renovación Urbana Triangulo de Fenicia fue adoptado en concordancia con la política habitacional establecida en el artículo 158 del Decreto Distrital 190 de 2004, en cuya vigencia fue adoptado, la cual contempla la promoción, oferta y generación de suelo en el marco de acuerdos con la región para buscar un equilibrio en los procesos de asentamientos de población, que permitan el desarrollo de programas de vivienda de interés social y prioritaria y disminuir y eliminar la producción informal de vivienda para los estratos más pobres de la población, así los numerales 6 y 7 de dicha disposición, se encuentran dirigidos a: *“6. Convertir las acciones de renovación urbana en instrumentos centrales de la política habitacional del Distrito para la generación de una oferta habitacional de altas calidades y de vivienda de interés social en particular en las zonas centrales de la ciudad, priorizando las acciones en áreas expulsoras de vivienda y en zonas con condiciones de hacinamiento crítico, promoviendo la recuperación y habilitación del inventario inmobiliario mediante programas de rehabilitación urbana y de vivienda, la promoción de la vivienda en alquiler y el desarrollo de proyectos integrales de vivienda nueva”* y a la generación de suelo, por la cual *“7. se apoyará el acceso a la vivienda en el Distrito, a partir de promover y facilitar el acceso a suelo urbanizado, incentivando la operación del mercado de suelo mediante la disponibilidad de volúmenes suficientes y acordes con la capacidad de ingreso de los segmentos más pobres de la población”*.

Que en virtud de lo previsto en el Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial *“Triángulo de Fenicia”* este busca la revitalización de un sector deteriorado de la ciudad, a través de la mezcla de usos y la generación de vivienda, con una apuesta de recuperación y aumento de espacio público, conforme los cuatro principios urbanísticos que se describen a continuación:

- i. Definir el Plan Parcial con el modelo y la forma urbana que deriva del POT, el Plan Zonal del Centro y las Unidades de Planeamiento Zonal facilitando la concertación de los intereses públicos y privados en el desarrollo urbanístico de la ciudad.
- ii. Entender el Plan como oportunidad para recomponer la forma urbana desde la comprensión del papel de la escala intermedia de planificación, a fin de establecer pautas concretas de trazado, forma y espacialidad para ordenar, consolidar y cerrar

RESOLUCIÓN No. 143

“Por medio del cual se anuncia el proyecto de renovación urbana que se ejecutará a través de las Unidades de Actuación Urbanística No. 2, 3, 4 y 5 del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia”

morfológicamente un área desestructurada dispuesta en un punto de borde urbano al pie de los Cerros Orientales, principal referente paisajístico y ambiental de la ciudad.

- iii. Enfatizar en los elementos que potencian la “urbanidad” para favorecer la integración espacial, paisajística y funcional entre el proyecto y el contexto, la estructura de espacios públicos y la malla vial del nuevo sector, la cual se regirá por los principios de continuidad y contigüidad, en relación con los tejidos urbanos existentes, así, el trazado general partirá de disponer la plaza y el parque como los elementos centrales de la composición urbanística y las vías arboladas como espacios de articulación y encaje urbano.
- iv. Consolidar la ciudad abierta y de alto estándar urbano. Para contrarrestar la tendencia a la privatización de los espacios libres y públicos de la ciudad, y con el fin de promover oportunidades de encuentro ciudadano y la construcción de una sociedad menos segregada. El plan apuesta por el incremento de los espacios libres mediante formas urbanas abiertas que buscan articular e integrar los espacios colectivos públicos y privados.

Que a su vez, y de conformidad con los estudios socioeconómicos adelantados por el promotor del proyecto se diseñó el “Plan Social Progresía Fenicia” con el fin de articular a la población residente con los mecanismos que le permitan permanecer en el sector y/o vincularse a la gestión del proyecto y disminuir la situación de vulnerabilidad de la población con mayores dificultades socioeconómicas, para lo cual, el Decreto Distrital 420 de 2014 prevé alternativas para la vinculación de actores al proyecto, a través de, entre otros, la vinculación de manera voluntaria a la ejecución del Plan Parcial, mediante el aporte de los inmuebles, o la vinculación voluntaria al negocio inmobiliario, mediante el aporte de recursos de capital o de dinero, precisando que la entidad gestora y los órganos de gobierno del plan parcial garantizarán los mecanismos que permitan ofrecer como pago a los aportes, viviendas o comercio.

Que en desarrollo de lo anterior, el Plan Parcial prevé el reparto equitativo de cargas y beneficios por Unidades de Actuación conforme el desarrollo de los siguientes usos: i. Unidad de Actuación Urbanística UAU 2 comercio zonal y metropolitano, servicios empresariales y vivienda; ii. Unidad de Actuación Urbanística UAU 3 Comercio y dotacional de escala metropolitana; iii. Unidad de Actuación Urbanística UAU 4 espacio público y equipamientos y iv. Unidad de Actuación Urbanística UAU 5 comercio zonal, servicios personales y vivienda.

RESOLUCIÓN No. 143)

“Por medio del cual se anuncia el proyecto de renovación urbana que se ejecutará a través de las Unidades de Actuación Urbanística No. 2, 3, 4 y 5 del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia”

Que de conformidad con el citado Documento Técnico de Soporte, el Plan Parcial “Triángulo de Fenicia”, proyecta un aproximado de 900 unidades de vivienda, lo que generaría una población residente de 3.096 habitantes (3,44 habitantes por vivienda). En consecuencia, para garantizar la meta de 6 m2 de espacio público por habitante, el Plan Parcial proveerá un total de 18.699,15 m2 de área computable como espacio público (esto incluye el área del control ambiental de la Av. Circunvalar y 1.000 m2 de área privada afecta al uso público que deberá localizarse a sí: 650 m2 en la UAU 2 y 350 m2 en la UAU 3)

Que dentro de los objetivos del Plan Parcial Triángulo de Fenicia se encuentra garantizar la permanencia de los moradores de la zona y promover la inclusión social, así los propietarios de inmuebles localizados en el ámbito de delimitación podrán vincularse al proyecto en los términos previstos por los artículos 47 modificado por el artículo 3 del Decreto Distrital 677 de 2018 y 48 del Decreto Distrital 420 de 2014, asimismo, podrán ejercer su derecho preferencial a adquirir los inmuebles nuevos o inmuebles de reemplazo resultado del proyecto, de conformidad con las disposiciones de la Ley 9ª de 1989 y del artículo 119 de la Ley 388 de 1997, en el marco de los procesos de protección de propietarios y moradores originales que adelante el promotor del proyecto de conformidad con las normas que las modifiquen, complementen, adicionen, reglamenten o sustituyan.

Que para la adquisición predial del suelo asociado al proyecto que se desarrollará en las Unidades de Actuación 2, 3, 4 y 5 que se encuentran delimitadas dentro del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia, se deberán aplicar las reglas del artículo 532 del Decreto Distrital 555 de 2021, que menciona:

“(...)”Cuando no sea posible obtener suelo a través de los sistemas equitativos de reparto equitativo de cargas y beneficios, de las obligaciones urbanísticas y de los demás instrumentos establecidos en este Plan se utilizará la expropiación, de conformidad con los objetivos y usos del suelos establecidos en este Plan o en los Planes de Desarrollo Económico y Social y por los motivos de utilidad pública e interés social establecidos en la Ley 388 de 1997, en la Ley 99 de 1993, 397 de 1997, 1185 de 2008 o 1682 de 2013, los cuales serán invocados por la entidad competente al momento de iniciar el respectivo trámite.

Los procedimientos para adelantar la expropiación y las etapas previas de enajenación voluntaria o negociación directa serán los establecidos en la Ley 9ª

RESOLUCIÓN No. (143)

“Por medio del cual se anuncia el proyecto de renovación urbana que se ejecutará a través de las Unidades de Actuación Urbanística No. 2, 3, 4 y 5 del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia”

de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios y en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o en el Código General del Proceso. En cualquier caso, se utilizará preferentemente la expropiación administrativa en razón de la prioridad que este Plan y los Planes Distritales de Desarrollo que se expidan durante su vigencia, otorga a los planes y programas aquí contenidos.”

Que teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, el área de terreno a la que hace referencia la presente resolución cumple con las condiciones legales y técnicas para ser anunciada como proyecto de renovación urbana y cumple con los requisitos definidos por el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.5.4.3 y siguientes del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1°. Anuncio del proyecto. Anunciar a los interesados y a la ciudadanía en general, la puesta en marcha del proyecto de renovación urbana por medio de las Unidades de Actuación Urbanística No. 2, 3, 4 y 5 del Plan Parcial “Triángulo de Fenicia” cuyo ámbito de delimitación se encuentra en el plano Anexo N.º 1 “Ámbito de aplicación” de la presente resolución, que forma parte integral de la misma, con el fin de dar aplicación a lo dispuesto en el parágrafo 1º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo reglamentan y desarrollan y que coincide con la delimitación establecida para cada Unidad de Actuación en los Decretos Distritales 373 de 2018, 509 de 2019, 105 de 2020 y 275 de 2020.

Artículo 2°.- Descripción del proyecto. El proyecto de renovación urbana que se ejecutará por medio de las Unidades de Actuación Urbanística No. 2, 3, 4 y 5 del Plan Parcial “Triángulo de Fenicia” se encuentra dentro de un sector de renovación urbana de la ciudad, en el cual se pretende la generación de oferta de vivienda de interés social y prioritaria, 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, para el efecto, y a través de la implementación de una estrategia que privilegia la protección a moradores y propietarios en el marco de la integración inmobiliaria prevista para las Unidades de Actuación Urbanística, consistente en las siguientes intervenciones:

RESOLUCIÓN No. (143)

“Por medio del cual se anuncia el proyecto de renovación urbana que se ejecutará a través de las Unidades de Actuación Urbanística No. 2, 3, 4 y 5 del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia”

- i. Construcción de equipamiento comunal público, destinado para el uso de la Orquesta Filarmónica de Bogotá y a usos culturales y recreativos enfocadas en la formación y circulación de las artes en beneficio de los habitantes.
- ii. Generación de nuevo espacio público entre parques, plazas y plazoletas dotados para el uso y goce de los habitantes. Se incluye una franja de control ambiental para el reverdecimiento paralela a la Avenida Circunvalar.
- iii. Transformación urbana a través de la participación y permanencia de los propietarios de los inmuebles al interior del plan parcial mediante la aplicación de criterios de restitución de aportes en metros cuadrados construidos en los diferentes usos de los productos inmobiliarios del proyecto.
- iv. Generación de nueva oferta de vivienda que incluye Vivienda de Interés Social.
- v. Generación de nueva oferta de uso dotacional metropolitano.

Artículo 3°.- Actuaciones para la ejecución del proyecto. El proyecto de renovación urbana se ejecutará por medio de las Unidades de Actuación Urbanística No. 2, 3, 4 y 5 del Plan Parcial *“Triángulo de Fenicia”* de iniciativa de la Universidad de Los Andes en calidad de Promotor del instrumento; en tanto que la gestión predial de los inmuebles previstos en el Contrato de Prestación de Servicios No. 001 del 2023, corresponderá a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., quien en todo caso promoverá la implementación de los mecanismos de protección de moradores y actividades productivas.

Parágrafo 1°. La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., promoverá la vinculación de propietarios y moradores originales al proyecto conforme los esquemas de participación y protección a moradores y actividades productivas, así como el ejercicio del derecho preferencial a adquirir los inmuebles nuevos o inmuebles de reemplazo resultado del proyecto, de conformidad con las disposiciones de la Ley 9ª de 1989 y del artículo 119 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Distrital 420 de 2014 y en el marco de los procesos de protección de propietarios y moradores originales que adelante el promotor del proyecto de conformidad con las normas vigentes.

Parágrafo 2°. El anuncio del proyecto contenido en esta Resolución no obliga a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., a la adquisición de la totalidad de los predios, considerando que tal actuación depende de las actuaciones concretas que se desarrollen para la ejecución del proyecto, así como la gestión del Promotor del Plan Parcial de Renovación

RESOLUCIÓN No. (143)

“Por medio del cual se anuncia el proyecto de renovación urbana que se ejecutará a través de las Unidades de Actuación Urbanística No. 2, 3, 4 y 5 del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia”

Urbana “Triángulo de Fenicia”, conforme con lo establecido en el presente artículo y el párrafo 2 del artículo 534 del Decreto Distrital 555 de 2021

Artículo 4º.- Condiciones concurrencia de terceros. Para el proceso de gestión predial la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., deberá realizar la verificación de los requisitos establecidos en el artículo 61 A de la Ley 388 de 1997, así como las condiciones establecidas en el Contrato de Prestación de Servicios No. 001 del 2023.

Así mismo la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., deberá dar cumplimiento a las condiciones previstas en el párrafo 1º del artículo 3º de esta Resolución y a los mecanismos de protección de moradores y actividades productivas previstos en las normas vigentes.

Parágrafo. El proceso de gestión predial está sujeto al cumplimiento de las obligaciones de Alianza Fiduciaria S.A., como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Matriz - Fideicomiso Triángulo de Fenicia en el marco del Contrato de Prestación de Servicios No. 001 del 2023.

Artículo 5º.- Avalúos de referencia. Realizado el anuncio del proyecto, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., podrá solicitar a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, o al Instituto Geográfico Agustín Codazzi o a cualquier persona natural o jurídica de carácter privado que se encuentre registrada y autorizada por la Lonja de Propiedad Raíz, adelantar los avalúos de referencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.5.4.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y conforme las obligaciones previstas en el Contrato de Prestación de Servicios No. 001 del 2023.

Para efectos de determinar el valor comercial de los terrenos o inmuebles incluidos en el ámbito demarcado en el artículo primero y delimitado en el plano anexo No. 1 “Ámbito de aplicación”, que hace parte del presente acto administrativo, la entidad encargada elaborará los avalúos de referencia por zonas o sub-zonas geoeconómicas homogéneas, de conformidad con las normas pertinentes dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del presente anuncio.

Estos avalúos se tendrán como avalúos de referencia para los distintos instrumentos de gestión del suelo eventualmente aplicables, incluidos los de gestión asociada, de conformidad con las normas nacionales y distritales y particularmente, para efectos de descontar el monto

RESOLUCIÓN No. (143)

“Por medio del cual se anuncia el proyecto de renovación urbana que se ejecutará a través de las Unidades de Actuación Urbanística No. 2, 3, 4 y 5 del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia”

correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, de que trata el parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 2.2.5.4.2 y 2.2.5.4.5 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, cuando proceda.

Artículo 6°.- Publicidad. Publíquese el presente acto administrativo en el Registro Distrital de conformidad con el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 15 de la Ley 2080 de 2021, por remisión del artículo 2.2.5.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en concordancia con lo previsto por el artículo 21 del Decreto Distrital 430 de 2018 y el numeral 1.1. del artículo 1 de la Resolución Conjunta 440 de 2018 de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá y la Secretaría Jurídica Distrital.

Envíese copia de la presente Resolución a la Dirección Distrital de Política e Informática Jurídica de la Secretaría Jurídica Distrital con el fin de que se publique su contenido en la página web del Régimen Legal de Bogotá dando cumplimiento al artículo 7° de la Ley 962 de 2005, el numeral 4 del artículo 8° de la Ley 1437 de 2011 y el artículo 12 de la Resolución 104 de 2018 de la Secretaría Jurídica Distrital.

Artículo 7°.- Recursos. Contra el presente acto administrativo no proceden recursos de conformidad con el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011.

Artículo 8°.- Vigencia. La presente resolución rige a partir del día siguiente de su publicación en el Registro Distrital.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los 17 MAY 2024


CARLOS FELIPE REYES FORERO
Gerente General

Elaboró: Karin Bonilla – Contratista – Dirección Técnica De Gestión Predial 
Revisó: Natalia Hernández Hidalgo- Contratista - Oficina Jurídica 
Ximena Aguillón Mayorga- Contratista Subgerencia de Planeamiento y Estructuración 
Juan David Ching Ruíz-Asesor Gerencia General
Aprobó: Sandra Milena Santos Pacheco - Directora Técnica de Gestión Predial 
Valentina Díaz Mojica – Jefe de la Oficina Jurídica 
Claudia Patricia Silva Yepes -Subgerente de Planeamiento y Estructuración 