

Bogotá septiembre 26 de 2018



No: 20184200085422 Folios: 1 Anexos: 8
Fecha: 26/09/2018 5:26pm Cód verif: 2789a
Remitente: LINA MARGARITA

Doctora

URSULA ABLANQUE

Gerente General

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

Ciudad

Ref. Entrega de Informe de Gestión

Apreciada Doctora:

Con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en la ley 951 de 2005, realizo la entrega de mi informe de gestión como Gerente General de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, por el período comprendido entre el 2 de noviembre de 2017 y el 5 de septiembre de 2018

Cordialmente,

LINA MARGARITA AMADOR VILLANEDA

C.C. 51'921630

Anexo: 263 folios y 8 CD.

Copia a : Dra Yaneth Villalba, jefe de la Oficina de Control Interno ERU

Informe de Gestión

AA MM DD

2017 26 9 5

DATOS GENERALES

PRIMER APELLIDO: Amador	SEGUNDO APELLIDO: Villaneda	NOMBRES: Lina Margarita						
CARGO DESEMPEÑADO: Gerente General	RETIRO	X	RATIFICACIÓN					
PERIODO DE GESTIÓN	DESDE	AA	MM	DD	HASTA	AA	MM	DD
		17	11	1		18	9	5

INFORME EJECUTIVO DE LA GESTIÓN

A continuación, se resume la gestión realizada durante el primero de noviembre de 2017 y el 5 de septiembre de 2018, tiempo en el cual ejercí el cargo de Gerente General de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá.

1. Proyecto Voto Nacional: Descripción general.

La Empresa actualmente gestiona el Plan integral denominado Pieza Centro, que comprende la ejecución de tres proyectos integrales de renovación que conforman la Pieza Centro y cuyo objetivo es contribuir a la transformación del centro de la ciudad, sirviendo como nodo articulador de las diferentes actividades que lo conforman, mantenimiento y reforzando su carácter. La configuración de los proyectos articula los diferentes tipos de servicios presentes en el entorno y consolida los bordes del parque Tercer Milenio, conformando una red que sustentará la centralidad y mantendrá un equilibrio de usos y escalas.

Los proyectos que conforman la pieza centro son:

- Proyecto Voto Nacional – La Estanzuela, localizado en el costado occidental del Parque Tercer Milenio y en el que se propone consolidar el sector como área comercial, complementada por vivienda, por actividades de servicios y dotacionales.
- Proyecto San Bernardo – Tercer Milenio, localizado al costado sur del Parque Tercer Milenio y en el que se propone consolidar el sector como área residencial, complementada por actividades de comercio vecinal y servicios dotacionales
- Proyecto San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, que se ejecutara en el costado norte del Parque Tercer Milenio y en el que se propone optimizar la actividad comercial popular que se ha desarrollado tradicionalmente en la zona.

Estos proyectos permitirán la densificación de los bordes del Parque Tercer Milenio y por consiguiente garantizarán la ocupación y disfrute del mismo. De igual manera, estos proyectos en su conjunto, permitirán la recuperación del centro de la ciudad, a través de la interacción y complementariedad de los usos que cada uno de los proyectos le están dando, conllevando una transformación integral

que fomente la vivienda (apropiación del territorio), el comercio y transporte que requiere la comunidad.

El proyecto de renovación urbana Voto Nacional- La Estanzuela busca generar una adecuada mezcla de usos del suelo mediante la consolidación institucional, de vivienda, oferta educativa, comercio y espacios públicos que reactiven las dinámicas socio económicas del sector, se encuentra ubicado entre la Avenida Caracas y la carrera 16 y entre la calle 10 y la calle 6ta. A través de este proceso innovador se generará una adecuada mezcla de los usos del suelo, se fomentará el desarrollo de actividades de economía creativa o economía naranja que, a través de la innovación y la cultura, generaran espacios que respondan a las necesidades de formación educativa de los habitantes de Bogotá permitiendo mayores oportunidades de acceso y eficiencia en el uso de recursos destinados al aprendizaje, para así reducir el déficit que presenta la localidad y la ciudad en la oferta de estos espacios.

El Plan Parcial Voto Nacional, fue producto de un concurso de ideas que se desarrolló a través del contrato 134 de 2016 con la ERU y la SCA en la cual se recibieron 71 inscripciones de propuestas, de las cuales quedaron habilitadas 65, el objetivo de este concurso fue promover la participación de la comunidad en la construcción y desarrollo de un esquema básico para el planteamiento urbanístico. Como resultado de este concurso, se destaca la importancia y necesidad de intervenir el sector del Bronx, por lo cual se asocia además la localización del primer distrito creativo de la ciudad en el sector del actual Batallón del Reclutamiento (BIC Nacional) y antiguo edificio de la Morgue, localizados en la Manzana Catastral 04 del barrio.

Reconociendo la vocación del sector, el cual es de carácter comercial y la importancia del mismo en la transformación de la ciudad de Bogotá, se relacionan hitos a nivel de ciudad que tienen conexión con el ámbito del plan parcial, aunque estén fuera de él, la Plaza de los Mártires, la Basílica del Voto Nacional, la futura estación "Centro Histórico" del Metro, y el proyecto de la RAP (Red Ambiental Peatonal de la Sabana) la cual conecta desde la Plaza de Egipto hasta la Carrera 30; este último proyecto se encuentra en el ámbito del Plan Parcial y se ha venido trabajando de la mano con el IDU el cual se encuentra en cabeza de la ejecución del mismo.

Adicionalmente y reconociendo la vocación del sector se plantea 36.844 m² de comercio de todas las escalas (Zonal, Vecinal, Urbano y Metropolitano) así como 14.157 m² de Servicios personales y empresariales, para lo cual se cuenta con un Estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad.¹

Localización y área

El Plan Parcial de Renovación Urbana "Voto Nacional- La Estanzuela" se encuentra localizado en la Unidad de Planeamiento Zonal N° 102, La Sabana, corresponde a 14.4 Hectáreas brutas, conformado a su vez por 18 manzanas catastrales y 533 predios, con la siguiente delimitación:

¹ Fuente: Ficha Técnica del Proyecto, Información general, SGU

Por el Oriente	Avenida Caracas
Por el Occidente	Carrera 16
Por el Norte	Calle 10
Por el Sur	Avenida Calle 6 (Av. Los Comuneros)

Delimitación del Área del Plan Parcial:

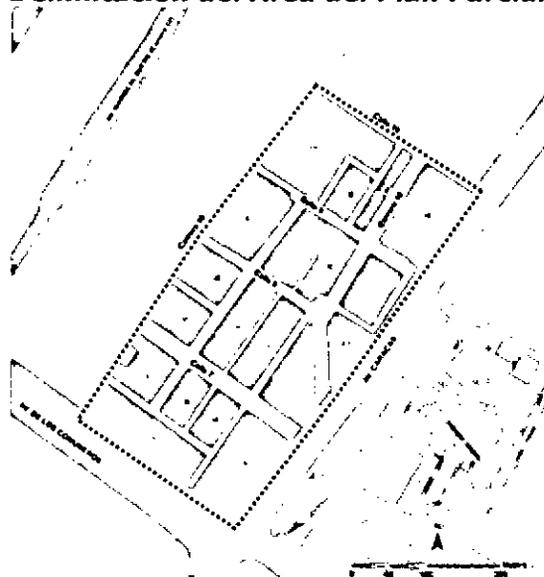


Imagen Plano de delimitación del Plan Parcial
Fuente: ERU –SGU con base de Catastro 2017

Planteamiento urbanístico:



Área Bruta 144.610,60 m ²	Afectaciones 189,83 m ²	Área Neta Urb. 144.420,77 m ²	Cargas Locales 53.297,22 m ²	Área Útil 77.236,94 m ²
--	--	--	---	--

Imagen Resumen de planteamiento Urbanístico Plan Parcial
Fuente: ERU –SGU

USOS

3.172	36.844 m ²	14.157 m ²
Viviendas	Comercio	Servicios

1.1. Gestión proyecto Voto Nacional

1.1.1. Gestión predial.

La presente descripción se realiza con base al informe realizado por la Dirección de Predios a corte agosto de 2018, el mismo se relaciona anexo al presente informe, para esto, se describen los hechos relevantes de la gestión predial del proyecto.

Desde el punto de vista de la Gestión Predial, el proceso de compra de predios a cargo de la Empresa, se enmarca en lo que fue incorporado y ordenado en los Decretos de declaratoria de utilidad pública y condiciones de urgencia expedidos.

En tal virtud, la obligación a cargo de la empresa, se circunscribe a la adquisición de (91) predios, el cual se ha venido desarrollando en dos (2) fases. La primera fase comprende la adquisición de (62) predios, sobre los cuales el Alcalde Mayor de Bogotá, anunció la puesta en marcha y declaró las condiciones de urgencia y utilidad pública mediante el Decreto Distrital 145 de 2013 modificado por el Decreto Distrital 397 de 2016, y una segunda Fase que cuenta con veintinueve predios (29), sobre los cuales el Alcalde Mayor de Bogotá, anunció la puesta en marcha y declaró las condiciones de urgencia y utilidad pública mediante el Decreto Distrital 529 de 2017.

A partir de la expedición de los mencionados Decretos, la ERU dio inicio las gestiones tendientes a obtener la adquisición de los predial de (62) predios (FASE I) que comprendían la denominada zona del BRONX, los cuales se encuentran ubicados en la manzana 08 y parte de las manzanas 07 y 13 de la zona 1 y distribuidos de la siguiente manera:

FASE 1	
MANZANA	No. PREDIOS
7	22 Predios
8	18 Predios
13	22 Predios
TOTAL	62 Predios

Cuadro manzanas que conforman la fase 1
Fuente: ERU –Dirección de Predios

Estado de la gestión recibida, con corte a noviembre de 2017

En el mes de noviembre de 2017, fecha en la cual la actual Directora de Predios recibió el Proyecto, se encontraron los 62 predios en los siguientes estados:

- 1. Negociados:**
 - Pendiente de Firma, (15)
 - Pendiente de Registro y pago, (7)
 - Pendiente de levantamiento de embargo, (1)
- 2. Pendientes por Negociar (1)**
- 3. Expropiados (1)**
- 4. Para expropiación (32)**
- 5. Transferidos (5)**

La Dirección de Predios inicio con el proceso de saneamiento requerido según los casos descritos. Se realizó el cronograma para el cumplimiento de las metas en la gestión, de los (62) predios ofertados, al 24 de agosto contamos con; (43) predios adquiridos; (12) en proceso de expropiación por la vía administrativa; (6) en negociación y (1) predio para ofertar.

FASE II

Por su parte, mediante Decreto Distrital 529 de 2017 el Alcalde Mayor de Bogotá anunció la puesta en marcha y declaró las condiciones de urgencia y utilidad pública, para los 29 predios restantes, los cuales se encuentran ubicados en la parte restante de las manzanas 7 y 13 y distribuidos de la siguiente forma:

FASE 2	
MANZANA	No. PREDIOS
7	18 Predios
113	11 Predios
TOTAL	29 Predios

Cuadro manzanas que conforman la fase 2
Fuente: ERU –Dirección de Predios

Estado de la gestión recibida, con corte a noviembre de 2017

A pesar que la FASE II, contaba con la expedición del Decreto de Utilidad Pública y Condiciones de Urgencia, para el mes de noviembre del 2017, no se contaba con la solicitud de los avalúos comerciales de los predios objeto de compra, ni con los avalúos de referencia requeridos para la formulación del Plan Parcial, en tal virtud el 20 de diciembre del 2017, la Dirección de Predios procedió con la solicitud en el marco del convenio suscrito con la Unidad de Catastro Distrital, lo cuales fueron elaborados y entregados en los meses de Febrero, Marzo, Abril y Mayo del 2018.

Así mismo, fueron revisados los expedientes prediales con el fin de tener certeza en la identificación jurídica, encontrando que en algunos casos los estudios de títulos estaban con vigencia de 60 días y en otros casos no, por lo que era necesario, proceder con su actualización.

Respecto a la elaboración de los insumos técnicos, existían en las carpetas los registros topográficos requeridos para la gestión.

Lo primero que el grupo de predios realizó para esta fase, fue la actualización tanto de registros topográficos como de los estudios de títulos, para lo cual fue necesario la solicitud y compra de títulos de dominio que hacían parte; la realización de las visitas a campo y en general la actualización de la información que se requería

Ahora bien, a la fecha de los citados 29 predios, (25) se encuentran en proceso de adquisición, los que se subdividen en los siguientes estados:

En proceso de adquisición	25
En expropiación	8
En negociación	11
En términos de aceptación oferta	2
Revisión avalúos	3
Términos vencidos de oferta	1

Cuadro estado de predios de la fase 2
Fuente: ERU –Dirección de Predios

Por su parte, los 4 restantes se encuentran en los siguientes sub-estados:

Sin oferta	4
Revisión áreas	1
Sin avalúo	1
Situación especial	2

Cuadro estado de predios de la fase 2
Fuente: ERU –Dirección de Predios

Conforme al cuadro anterior, se precisa que el predio que no cuenta con avalúo, es un predio en el cual se encontró la presunta falsedad en la licencia de construcción que dio origen a la apertura de 32 folios de matrícula inmobiliaria. A la fecha se encuentran en curso los procesos judiciales que se derivan de dicha situación (querrela y proceso penal). Respecto al avalúo, la Dirección de Predios estudia la pertinencia de solicitar el mismo, considerando que Catastro Distrital no expedirá única y exclusivamente el del lote de terreno, pues a su juicio no es procedente desconocer la situación jurídica del predio.

Respecto de los dos (2) predios con situación especial, se trata del inmueble denominado batallón de reclutamiento o antiguo museo de minas y el inmueble denominado la antigua morgue de la facultad de medicina de la Universidad Nacional o "la flauta". Para el caso del batallón del reclutamiento, considerando que el avalúo mencionado no se encuentra vigente, a mediados del mes de agosto de 2018, fue solicitado su elaboración. El negocio jurídico que se propone para este caso puntual, está atado a los convenios que se suscriban con la entidad encargada del desarrollo del proyecto del distrito creativo, así como la aceptación del negocio que se propone por parte del propietario del inmueble, es decir el Ministerio de Defensa Nacional

Ahora bien, el predio mencionado, tiene una declaratoria de Bien de Interés Cultural, por lo que en el marco de lo que exige la norma, fue tramitado y solicitado ante el Ministerio de Cultura el permiso de enajenación, el cual fue aprobado por el Consejo Nacional de Patrimonio y se espera la expedición del correspondiente acto administrativo.

En cuanto al inmueble denominado la antigua morgue de la facultad de medicina de la Universidad Nacional o "la flauta", se encontró sin matrícula inmobiliaria que lo identifique registralmente y sin referencia catastral.

Este predio nace por cesión al Municipio de Bogotá mediante **Decreto Presidencial No 370 de 1916**, protocolizado mediante **E.P. 747** del 24-06-1916 de la Notaría Tercera de Bogotá y corresponde a una franja de terreno de 1793,50 m² para la prolongación de la Carrera 15 entre Calle 9 y 10 de Bogotá.

El área cedida nace del lote que es dueña la Nación en el costado sur del Parque de los Mártires identificado con la matrícula Inmobiliaria **50C-354969**, y aunque efectivamente fue entregada en su momento al municipio y construida la Carrera 15 entre Calle 9 y 10, no se encuentra registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro ni asignada matrícula inmobiliaria que la identifique.

El predio identificado con Matricula inmobiliaria **50C-354969** se encuentra cerrado por englobe con el **50C-354980**, conformándose un solo predio con área total aproximada de 12.750 m², identificado con la M.I. **50C-1583502**.

Por lo anterior, durante mi gestión se realizaron las siguientes acciones de saneamiento predial:

1. Solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Centro abrir provisionalmente el folio **50C-354969**, a fin de registrar la **E.P. 747** del 24-06-1916 de la Notaría Tercera de Bogotá
2. Asignar folio de matrícula inmobiliaria al área segregada de 1793,50 m² de propiedad del Municipio de Bogotá.
3. Una vez realizada la inscripción anterior, se proceda de nuevo a cerrar el folio 50C-354969 por encontrarse englobado con el 50C-354980 en el folio con **M.I. 50C-1583502**.

1.1.2. Gestión social.

La presente descripción se realiza con base al informe realizado por la Oficina de Gestión Social a corte agosto de 2018, el mismo se relaciona en el anexo 2 del presente informe, para esto, se describen los hechos relevantes de la gestión social del proyecto.

Desde la Oficina de Gestión Social, se estructuró el Plan de Gestión Social requerido para el desarrollo del proyecto, el cual busca, la preparación de un plan para contrarrestar y potenciar los efectos de la intervención prevista, tiene como elemento central la búsqueda de la permanencia de los residentes y mitigar los impactos que se originan a partir del traslado, temporal o definitivo, de las unidades sociales o el traslado o cambio de actividad para las actividades económicas.

En este sentido, el Plan de Gestión Social -PGS- responderá a la identificación de los impactos de tal manera que se articulen acciones de disminución, mitigación y compensación, contenidas en la reglamentación jurídica vigente (Decretos 296 de 2003, 329 de 2006 y 448 de 2014) y, adicionalmente deberán generar propuestas, programas o acciones orientadas a minimizar efectos adversos y fortalecer beneficios, para la población afectada.

Programas que conforman el Plan de Gestión Social:

- Comunicación y Divulgación (Proyecto de divulgación del proceso de gestión de suelo y traslado de población/ Proyecto de atención al ciudadano).
- Asesoría Social (Restablecimiento de condiciones educativas, fortalecimiento de la atención y vinculación al sistema de salud, atención a población vulnerable, movilización de redes de apoyo, formación y fortalecimiento de la cultura y convivencia ciudadana).
- Asesoría y Asistencia Técnica a las Unidades que desarrollen actividades económicas
- Asesoría en Gestión Inmobiliaria.
- Asesoría Jurídica (Para la cancelación de servicios públicos/ orientación y asesoría para el saneamiento jurídico de predios).

- Programa de Reconocimientos Económicos (Decretos 296 de 2003, 329 de 2006 y 448 de 2014).
- Programa de Seguimiento y Monitoreo.

Gestión realizada desde noviembre de 2017 con corte 31 de agosto 2018

ETAPA 1

Fase 1

- Caracterización de la población.
- Articulación interinstitucional con Alcaldía Local y Policía Local.
- Articulación interinstitucional entidades del Distrito (SDIS, SDS, SDE, SDDE, SDP)
- Acompañamiento a la Subgerencia de Gestión Urbana, Subgerencia de Gestión Inmobiliaria, Oficina de Asesora de Comunicaciones, Subgerencia Jurídica
- Asesoría inmobiliaria a residentes del sector denominado "El Bronx", que están en proceso de traslado.
- Asesoría jurídica a los propietarios de predios y de actividades económicas que están en proceso de gestión del suelo en el sector denominado "El Bronx"
- Acompañamiento levantamiento topográfico.
- Vinculación a servicios de Entidades Distritales de la población en condición de vulnerabilidad que permanece en el sector denominado "El Bronx", dentro de las cuales se encuentran: Trámite ante la Registraduría Nacional para la consecución de las cédulas, Vinculación al Sistema de Salud, Asignación del bono de Seguridad Alimentaria, Centro de Protección, Comedores Comunitarios, Alternativa de empleo ante el IPES.
- Liquidaciones de los reconocimientos económicos para las unidades sociales propietarias y no propietarias, beneficiarias del Plan de Gestión Social.
- Solicitud de los certificados de Disponibilidad de Fondos ante Alianza Fiduciaria, para el pago de los reconocimientos económicos del Plan de Gestión Social.
- Elaboración y suscripción de las actas de acuerdo para el pago de los reconocimientos económicos a las unidades sociales propietarias y no propietarias, beneficiarias del Plan de Gestión Social.
- Solicitud de pago ante Alianza Fiduciaria de los reconocimientos económicos a las unidades sociales propietarias y no propietarias, beneficiarias del Plan de Gestión Social.
- Acompañamiento y seguimiento permanente al traslado de las unidades sociales que aún se encuentran ocupando los predios.

Fase 2

- Realización del censo socioeconómico.
- Divulgación y Socialización de las acciones adelantadas en el proyecto con propietarios manzana 13 (censo, levantamiento topográfico).
- Articulación interinstitucional con Alcaldía Local y Policía Local.
- Acompañamiento a la Subgerencia de Gestión Urbana, Subgerencia de Gestión Inmobiliaria, Oficina de Asesora de Comunicaciones, Subgerencia Jurídica
- Articulación interinstitucional entidades del Distrito (SDIS, SDS, SDDE).

- Socialización en territorio del proceso de elaboración de avalúos comerciales del proyecto de Renovación Urbana Voto Nacional - La Estanzuela.
- Realización de reuniones informativas, sobre el inicio del proceso de adquisición predial de la Mz. 13, del Proyecto Voto Nacional.
- Acompañamiento a las visitas para el levantamiento topográfico a los inmuebles.
- Entrevistas a los propietarios de los predios titulares de actividades económicas, con el fin de identificar expectativas y necesidades frente al traslado.
- Realización de reuniones con los comerciantes y la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico, con el fin de presentar el portafolio de Servicios de la Entidad.
- Visitas a las actividades económicas en articulación con la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico, para definir plan de trabajo.
- Jornada de información y oferta de servicios con el IPES, para vendedores ambulantes.
- Búsqueda de oferta inmobiliaria, para propietarios y arrendatarios de acuerdo a sus expectativas de traslado.
- Solicitud de documentos a propietarios y arrendatarios.
- Liquidaciones de los reconocimientos económicos del Plan de Gestión Social de los propietarios de los predios ubicados en la Mz 13.
- Solicitud de los certificados de Disponibilidad de Fondos ante Alianza Fiduciaria, para el pago de los reconocimientos económicos del Plan de Gestión Social.

ETAPA 2

- Realización del censo socioeconómico.
- Divulgación y Socialización de las acciones adelantadas en el proyecto con propietarios y residentes Barrio Voto Nacional y La Estanzuela (censo, levantamiento topográfico).
- Articulación interinstitucional con Alcaldía Local y Policía Local.
- Socialización con las Juntas de Acción Comunal, Barrio Voto Nacional y La Estanzuela.
- Realización de reuniones con la comunidad, con el objetivo de Socializar el PPRU Voto Nacional-La Estanzuela.
- Socialización de los resultados del Censo de población, diagnóstico Socio económico, evaluación de impactos y Plan de Gestión Social.

1.1.3. Gestión urbana.

La presente descripción se realiza con base al informe realizado por la Subgerencia de Gestión Urbana a corte agosto de 2018, el mismo se relaciona en el anexo 2 del presente informe, para esto, se describen los hechos relevantes de la gestión urbana del proyecto.

Gestión realizada desde noviembre de 2017 con corte 31 de agosto 2018

El Plan Parcial Voto Nacional – La Estanzuela se encuentra radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación con el Radicado SDP 1-2018-20612 y oficio de salida ERU N° 20182000020271 el 13 de abril, mediante los cuales se radicó la Formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Voto Nacional La Estanzuela”, posteriormente, se le dio alcance a la Radicación inicial por medio del Radicado SDP 1-2018-25528 y oficio de salida ERU N. 20184200024211 del 04 de mayo del 2018.

Para garantizar la atención a las observaciones evidenciadas durante los meses de diciembre de 2017 y enero de 2018, fue necesario:

1. Reorganización el Esquema Urbano del Plan Parcial, para lo cual se realizaron mesas de trabajo en el marco de las mesas técnicas semanales con la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaria Distrital de Planeación así:
 - Mesas de trabajo con el IDRD de cara a la modificación del anteproyecto que adelanta la entidad en mención para el nuevo diseño del Parque Tercer Milenio con el fin de ajustar las APAUP en función a garantizar la conexión entre el proyecto y el Parque.
 - Mesas de trabajo con la Empresa Metro para definir el trazado y localización de las Pilonas sobre la Avenida Caracas, así como con la empresa Transmilenio para verificar la conexión peatonal entre el plan parcial y el parque en consecuencia con la estación Hospitales localizada en la Av. Caracas con Calle 6.
 - Mesas de Trabajo con el IDU para revisar la entrada de operación de los contratos de diseño y ejecución de la RAP Sabana (Red Ambiental Peatonal) de la Calle 10.

A continuación, se presenta el comparativo de Esquemas Urbanos del mes de diciembre del 2017 y del mes de mayo de 2018, objeto de la radicación:

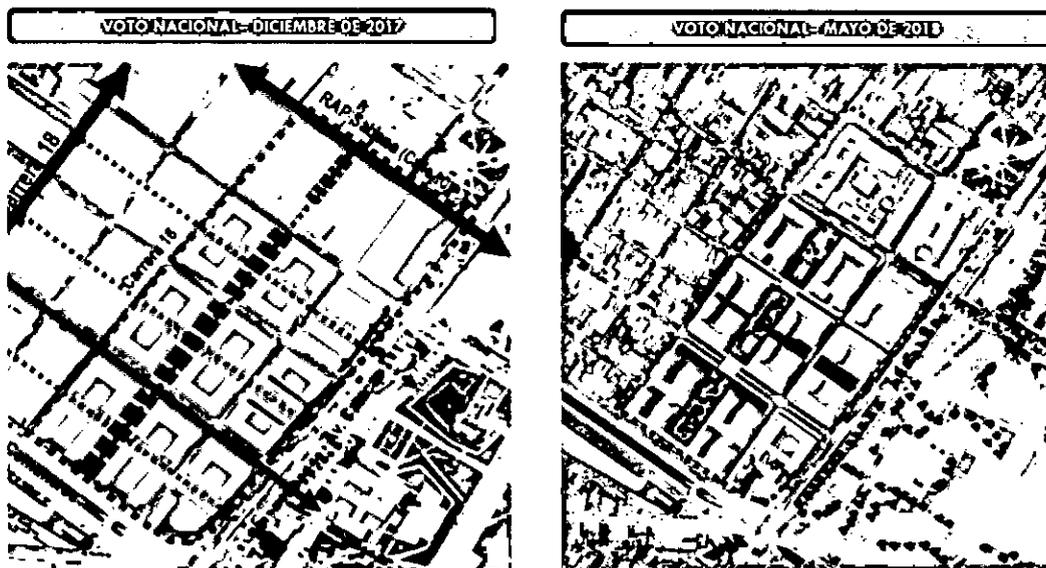


Imagen comparativa de esquemas urbanos
Fuente: ERU -SGU

2. Se establecieron mesas de trabajo entre la Secretaria Distrital de Movilidad y el contratista del Estudio de Tránsito con el fin de subsanar las observaciones en tiempos de aprobación del Estudio.
3. A través de mesas interinstitucionales se articularon las entidades Secretaria Distrital de Movilidad, Dirección de vías, transporte y servicios públicos de la Secretaria Distrital de Planeación, el IDU, las empresas Metro y Transmilenio y la ERU, para que de manera articulada y coordinada se reflejara el componente vial y de transporte en el marco del

Plan Parcial.

4. Solicitud de un Alcance a la factibilidad de Servicios Públicos emitida por la Empresa de acueducto y Alcantarillado de Bogotá, producto de la reunión llevada a cabo el 27 de diciembre de 2017 con la nueva población estimada, en virtud del ajuste del indicador poblacional para Zona III del Acueducto, el cual incrementaba la población para el estudio de redes, contratado en el mes de septiembre de 2017.
5. Solicitud de la toma de posesión de las vías internas en el ámbito del Plan Parcial ante el DADEP, solicitada en enero 22 del 2018 mediante radicado DADEP 2018-400-001629-2 y oficio de salida ERU N. 20182000001691 del 22 de enero del 2018.
6. Acta de toma de posesión de vías del 15 de agosto de 2018.
7. Presentación al Consejo Distrital de Patrimonio cultural del IDPC en la sesión del 18 de junio de 2018, de la solicitud de exclusión de los 1 BICs que se encuentra en la manzana catastral 57 con dirección Avenida Caracas No 7-43 del Barrio La Estanzuela, el cual fue aprobado por unanimidad de los consejeros, como consta en el acta de la sesión No 6 del 18 de junio.
8. Realización y proyección de un cronograma del Plan Parcial durante las 3 etapas que debe surtir el trámite (1. Formulación y Revisión, 2. Concertación y consulta y 3. Adopción) concertado con la Secretaria Distrital de Planeación y sus direcciones técnicas el 6 de junio de 2018.
9. Publicación en un diario de amplia circulación el 30 de mayo de 2018 para la primera socialización con la Comunidad
10. Publicación en un diario de amplia circulación los días 18, 19 y 20 de agosto de 2018 para la segunda socialización con la comunidad.
11. Primera Jornada de socialización el 7 de junio de 2018 del Plan Parcial Voto Nacional, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.8 Información pública, citación a propietarios y vecinos del Decreto 1077 de 2015.
12. El 02 de agosto se recibieron las observaciones consolidadas del plan parcial por parte de todas las entidades y las direcciones internas de la Secretaria Distrital de Planeación.
13. Con radicado N°. SDP 1-2018-44006 y oficio de salida ERU N. 20184200041781 del 03 de agosto de 2018 se dio respuesta a las observaciones del Plan Parcial remitidas por la Secretaría Distrital de Planeación.
14. Segunda Jornada de Socialización del 24 de agosto del Plan Parcial Voto Nacional, atendiendo las observaciones de la comunidad
15. Atención y respuesta a la matriz de Observaciones de la primera jornada de socialización del Plan Parcial emitidas por la comunidad.
16. Estudio de tránsito aprobado por la Secretaria Distrital de Movilidad y firma de Acta de Compromisos por la SDM y la ERU, aprobado el 13 de agosto de 2018.
17. Aprobación del Estudio de Redes Hidrosanitarias

Actualmente, debido a la necesidad del incrementar los m² construidos y ampliación de los usos asociados al Distrito Creativo, localizados en la primera etapa del Plan Parcial, se está realizando un alcance a la Radicación del Plan Parcial radicada el 03 de agosto del año en curso y evaluando con la Secretaria Distrital de Planeación las intensidades de los usos.

Adicionalmente, el jueves 30 de agosto se tuvo una sesión extraordinaria del Consejo Distrital de Patrimonio Cultural en el cual se presentó la solicitud de exclusión de la categoría de Bien de Interés Cultural la MEBOG, localizado en la Carrera 14 No 6-51.

1.1.4. Estructuración financiera.

Para el proyecto Voto Nacional, se deja habilitando la norma que regulariza el sector mediante el Plan Parcial de Renovación Urbana, la ERU desarrolla la fase 1 de intervención la cual está constituida en parte por los predios del antiguo Bronx, y se destinará para la construcción de áreas dotacionales en un proyecto institucional, en el cual se alojarán la nueva sede administrativa para la Alcaldía Local de los Mártires, así como el primer centro de formación del SENA, enfocado en formación encaminada a profesionales de la industria cultural y creativa, el primer Distrito Creativo de Bogotá el cual esta siendo liderado por la Fundación Gilberto Alzate Avendaño a través de la Gerencia Centro, el cual será complementado por un edificio creativo encaminado al desarrollo de la economía naranja, finalmente en esta etapa se comercializara un lote de terreno para un futuro desarrollo dotacional educativo.

¿QUÉ VAMOS A HACER?

FORMULAR EL PLAN PARCIAL: 5 ETAPAS

ETAPA 1 (3,92 Ha)

Usos previstos: Institucional y Comercio

Etapa 2 (3,13 Ha)

Usos previstos: Viviendas (1.234), servicios y comercio

Etapa 3 (3,78 Ha)

Usos previstos: Viviendas (1.454), servicios y comercio

Etapa 4 (2,59 Ha)

Usos previstos: Viviendas (1024), servicios y comercio

Etapa 5 (1,02 Ha)

MEBOG



Imagen etapas Plan Parcial Voto Nacional Fuente: ERU -SGU

1.1.5. Convenios y contratos asociados y su estado actual.

En la siguiente tabla se relacionan los contratos y/o convenios que adelanta la ERU, que se ejecutaron o se encuentran en ejecución a corte agosto de 2018 dentro del marco del proyecto Voto Nacional.

PROYECTO	CONTRATO / CONVENIO	No	OBJETO	VALOR	ESTADO	SUPERVISOR
ALCALDIA	CONVENIO CON FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE LOS MÁRTIRES	No. 136-2016	Aunar esfuerzos y recursos económicos, técnicos y administrativos entre las partes, en el marco de sus competencias, para adelantar la planeación, los procesos de selección y la suscripción de los contratos relacionados con la gestión predial, adquisición y/o adecuación y/o estudios y/o diseños y/o construcción de un inmueble para la nueva sede de la administración local de Los Mártires.	\$ 19.390.332.096	EN EJECUCION	GERENTE PROYECTO PIEZA CENTRO
	ESTUDIO DE SUELOS	No. 176-2018	Realizar el estudio de suelos y consideraciones geotécnicas para la Construcción de la primera etapa de proyecto Voto Nacional, que comprende la construcción de la nueva Sede del Sena, de la Alcaldía Local de Los Mártires y los espacios públicos adyacentes, este proyecto se encuentra ubicado entre la calle 9 y 10 y las carreras 15 y 16, Barrio Voto Nacional de la ciudad de Bogotá.	\$36.890.000	EN EJECUCION	GERENTE PROYECTO PIEZA CENTRO
	LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	No. 177-2018	Realizar el levantamiento topográfico para adelantar los estudios relacionados con la primera etapa de proyecto Voto Nacional.	\$17.850.000	EN EJECUCION	GERENTE PROYECTO PIEZA CENTRO
SENA	CONVENIO CON SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE - SENIA, BOGOTÁ D.C., LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., Y LA SECRETARIA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO	No. 2621-2017	Aunar esfuerzos administrativos, técnicos, financieros, recursos físicos y humanos para adelantar acciones conjuntas enmarcadas dentro de la misión institucional de las partes, para la construcción, dotación, puesta en funcionamiento y operación de una sede del SENIA en el proyecto denominado "Voto Nacional - La Estanzuela" de Bogotá D.C., ubicado en la localidad de los Mártires, en la UPZ No. 102 La Sabana de Bogotá D.C., con el fin de propender por el acceso de la población de la ciudad de Bogotá a la formación para el trabajo ejecutada por el SENIA que incentive las industrias creativas y culturales.	N/A	EN EJECUCION	SUBGERENTE DE PLANEACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS
DISTRITO CREATIVO	VULNERABILIDAD SISMICA	No. 9-2018	Elaborar el estudio de vulnerabilidad sísmica, estudios de integridad y/o patología de los elementos estructurales existentes y estudio de suelos para el Batallón de Reclutamiento del Ejército, ubicado en la Avenida Caracas # 9 -51 y la Margue de la Antigua Escuela de Medicina de la Universidad Nacional de Colombia, ubicada en la Cra 15 9-11/57/41/73 de Bogotá D.C.	\$345.814.000	EN EJECUCION	SUBGERENTE DESARROLLO DE PROYECTO
	VALORACION PATRIMONIAL	No. 8-2018	Realizar los estudios de valoración patrimonial, y el levantamiento arquitectónico del Batallón de Reclutamiento del Ejército, ubicado en la Avenida Caracas # 9 -51 y la Margue de la Antigua Escuela de Medicina de la Universidad Nacional de Colombia, ubicada en la Cra 15 9-11/57/41/73.	\$348.449.850	EN EJECUCION	SUBGERENTE DESARROLLO DE PROYECTO
	PROGRAMA ARQUITECTORICO	No. 115-2018	Prestar servicios profesionales para realizar la elaboración del programa arquitectónico, así como el desarrollo del esquema básico y el anteproyecto del bien de interés cultural batallón de reclutamiento del ejército nacional en proceso de adquisición por parte del distrito capital.	\$23.100.000	LIQUIDADO	GERENTE PROYECTO PIEZA CENTRO
COMPRA BATAILLON	CONVENIO CON SECRETARIA DE SEGURIDAD, CONVIVENCIA Y JUSTICIA Y LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ.	No. 830-2017	Aunar esfuerzos para la elaboración de estudios de factibilidad, diseños a nivel anteproyecto, presupuestos y estudios para la modificación del plan de regularización y manejo "PRM" vigente, para garantizar los índices de ocupación y construcción de una edificación en el Cantón Militar del Norte.	\$ 1.000.000.000	EN EJECUCION	GERENTE PROYECTO PIEZA CENTRO
	PRESUPUESTO COREC	No. 7 de 2018	Elaborar los estudios técnicos, el presupuesto y la programación de la obra, de la Nueva Sede del Batallón de Reclutamiento COREC que se ubicará en el Cantón Militar del Norte, basándose en los estudios arquitectónicos a nivel de anteproyecto suministrados por la ERU.	\$79.965.000	LIQUIDADO	SUBGERENTE DESARROLLO DE PROYECTO
PLAN PARCIAL	ESTUDIO DE TRANSITO	No. 05-2018	Elaborar el estudio de demanda y atención de usuarios, requerido para la formulación del plan parcial de renovación urbana san Bernardo tercer milenio en la localidad de santa fe, en la upz 95 los cruces	\$119.000.000	EN PROCESOS DE LIQUIDACION	SUBGERENTE DE GESTION URBANA
	ESTUDIOS DE REDES	Nº 05 de 2017	Elaborar el estudio de Redes Hidrosanitarias requerido para la formulación del plan parcial de renovación urbana.	\$ 109.000.000	ESOS DE LIQ	SUBGERENTE DE GESTION URBANA

1.1.6. Diseño y construcción: estudios, diseños, obras.

Es importante resaltar que los documentos bajo los cuales se está trabajando corresponden a documentos en proceso de elaboración y la versión final de los mismos será la que se adjunte al pliego de condiciones del proceso de selección respectivamente, mientras tanto todos los documentos pueden estar sujetos a ajustes y cada uno de los supuestos en ellos consignados puede ser modificados según las condiciones oficiales del proyecto en sí.

Alcaldía Local de los Mártires

Para el proyecto de construcción de la nueva sede de la Alcaldía Local de Los Mártires, se adelantaron mesas de trabajo internas con la Subgerencia Jurídica, Subgerencia de Desarrollo de Proyectos, Subgerencia de Gestión Urbana, Dirección de Predios, para definir los términos de condiciones y estudios previos para el proceso licitatorio de estudios y diseño de la nueva sede de la Alcaldía Local, los mismos serán publicados tan pronto como se tenga un esquema arquitectónico definitivo de la primera etapa del plan parcial de renovación urbana de acuerdo a las observaciones realizadas por el Alcalde Mayor en la reunión sostenida el pasado 17 de agosto de 2018.

Bronx Distrito Creativo

En atención a las observaciones presentadas por parte de la Personería Distrital de Bogotá mediante oficio de radicado No. 2017EE725836 0-1, contestadas por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano en oficio No ERU20174200057141, respecto a la adquisición del predio *Batallón de Reclutamiento*- de la ciudad de Bogotá, el mencionado ente de control señala:

“La Administración Distrital debe validar la aplicación del plan y/o proyecto al predio del Batallón de Reclutamiento del Ejército, pues el mismo se encuentra considerado como un bien de interés Cultural de la Nación por su importancia histórica y cultural en el aporte científico del país, pues en el mismo funcionó la Escuela Nacional de Medicina, lo cual refiere la importancia de su conservación arquitectónica”.

El llamado de la personería no tiene otra connotación que exhortar a la Administración Distrital, por conducto de la gestión predial que adelanta la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, para que “valide” la aplicación del proyecto de renovación urbana en el citado inmueble y, en consecuencia, hace un llamado a la realización de valoraciones y análisis tendientes a la mejor y más eficiente gestión de los recursos públicos involucrados.

De lo anterior se colige que, sin perjuicio de la inclusión del predio en el área de intervención del Decreto Distrital No. 529 de octubre de 2017, mediante el cual se declaran las condiciones de urgencia para la zona, es necesario valorar en el marco del “proyecto” –más allá del monto de su mera adquisición– los impactos económicos que implican su puesta en funcionamiento. Lo anterior, teniendo en cuenta su naturaleza de Bien de Interés Cultural (BIC) que impone especiales obligaciones de conservación, al igual que restricciones en cuanto a su uso e intervenciones arquitectónicas; condiciones que a su turno se traducen en la necesaria planificación de recursos para su efectiva utilización.

En consecuencia, resulta imperativo contratar los respectivos estudios para su adquisición y la estimación de su puesta en funcionamiento, los cuales deben conducir a definiciones de orden Distrital sobre su *efectiva* viabilización. En este sentido, se requiere contar con los análisis y elementos técnicos, jurídicos, económicos y de pre-factibilidad que garanticen: (i) la idoneidad del inmueble y; (ii) el uso del bien como futuro centro de impulso de las industrias creativas bajo el concepto de economía naranja.

Con fundamento en estos análisis y atendiendo las inquietudes formuladas por la Personería de Bogotá, esta Gerencia mediante memorando No.20181000023743 emite el lineamiento indicado en procura de precaver gestiones anti económicas y así dar cumplimiento a los principios de planeación, economía y eficacia previstos legal y constitucionalmente.

En ese marco, se realizó la contratación de estudios técnicos de valoración patrimonial y vulnerabilidad sísmica al mencionado inmueble que permitirán determinar la viabilidad de la compra.

Contratos de Vulnerabilidad Sísmica y Valoración Patrimonial

Descripción de la necesidad

Se hizo necesario realizar la contratación del estudio de **Vulnerabilidad Sísmica** y estudios de integridad y/o patología de los elementos estructurales existentes, un estudio de suelo y el estudio de **Valoración Patrimonial** y levantamiento arquitectónico, del Batallón de Reclutamiento del Ejército y de la Morgue ubicada en la antigua escuela de medicina de la Universidad Nacional, con el fin de determinar el estado actual de los inmuebles y las posibles acciones que deberán adoptarse para que se adecuen a la normatividad para la construcción sismo resistente (NSR10), con el fin de proteger la vida de los usuarios y el patrimonio, y cumplimiento con los parámetros exigidos por el Decreto Distrital 606 de 2001 " Por medio del cual se adopta el inventario de algunos Bienes de Interés Cultural, se define la reglamentación de los mismos y se dictan otras disposiciones"

La contratación de estos estudios permitirá que previo a la adquisición de predios de especiales características, se analicen integralmente aspectos como la valoración arquitectónica, los estudios de uso, mercado, técnicos y jurídicos que den cuenta de la viabilidad y/o razonamiento de la adquisición del inmueble y su posibilidad de desarrollo en el proyecto, en cumplimiento de los postulados de economía, planeación, eficacia y eficiencia.

El estudio a ejecutarse sirve como instrumento mediano y necesario para el desarrollo del proyecto Inmobiliario y comercial que se pretende desarrollar en el proyecto Voto Nacional.

Avance de los contratos

Vulnerabilidad Sísmica

El contratista entregó el día de ayer 11 de septiembre de 2018, el informe final del estudio de vulnerabilidad sísmica mediante Radicado No. 20184200078442, donde indica que el edificio requiere una intervención estructural, para poder cumplir con la norma sismo resistente NSR10.

Además, se tienen las siguientes conclusiones:

- La edificación, aunque cuenta con una antigüedad considerable se encuentra en muy buenas condiciones
- de sanidad estructural, ya que no se encontraron indicios de falla estructural como fisuras, asentamientos
- u otros.
- La estructura tiene una buena densidad de muros y columnas de soporte que proveen a la edificación de
- redundancia estructural.
- Los resultados de ensayos de materiales obtenidos concluyen que estos tienen buena resistencia y no
- han sufrido deterioro importante con el tiempo.
- Después de realizado el análisis estructural se puede concluir que la edificación tiene un buen comportamiento para desplazamientos por cargas laterales.
- Al revisar los índices de demanda y capacidad de los muros a cargas de compresión se puede observar

- que estos resultan en valores muy bajos, dado su gran espesor y rigidez.

Valoración Patrimonial

El contrato se encuentra en ejecución y presenta un avance del 80%, por su parte, requieren el informe de Vulnerabilidad sísmica como insumo para determinar las condiciones del predio y realizar el estudio de Valoración Patrimonial, los contratistas presentaron informe preliminar con Radicado No. 20184200070702 en donde expresan las siguientes recomendaciones y criterios de intervención Teniendo en cuenta el reconocimiento como Bien de Interés cultural de orden nacional las intervenciones deben propender para que:

- Se recuperen los valores arquitectónicos y espaciales que se han alterado o perdido y se pongan en valor aquellos que aún se conservan.
- Se brinde una respuesta técnica a los factores de deterioro que se presentan en la edificación.
- Se disminuya de la vulnerabilidad estructural del edificio.
- Se dé solución de a los problemas funcionales que representa su adaptación al nuevo uso, sin que esto signifique sacrificar los valores patrimoniales del inmueble.
- Se integren los elementos tecnológicos necesarios para su uso de una manera respetuosa.

El informe final del estudio de Valoración Patrimonial será entregado el 23 de septiembre de 2018

Por otra parte, se están adelantando las gestiones técnicas y administrativas para publicar el proceso de contratación de los estudios y diseños arquitectónicos y de reforzamiento estructural del batallón de reclutamiento de acuerdo a los lineamientos y asesorías impartidas por el IDPC

Sena

Junto con la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos se han estructurado los estudios previos para la contratación de los estudios y diseños de la nueva sede del SENA, se encuentra pendiente determinar la entidad más idónea que lidere este tipo de proyecto de acuerdo a la información suministrada por el asesor externo Dr. Sachica en su concepto emitido el 29 de junio de 2018.

1.2. Presupuesto.

En la siguiente tabla se resume el presupuesto del proyecto a corte 30 de agosto de 2018, información suministrada por la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos.

VOTO NACIONAL						
VIGENCIA	FUENTE	USO	VALOR	EJECUCIÓN	VALOR	%
2017	Transferencia Ordinaria	Estudios de formulación, adquisición de predios y habitación de suelo Fase 1	22.929	Adquisición de 61 predios - ofertas de compra y reconocimientos económicos	11.577	100%
				Estudios PPRU, censo socio económico	893	
				Demoliciones	1.238	
				Estudio de valoración patrimonial y vulnerabilidad sísmica	885	
				Ofertas de compra fase 2	8.3	
				Estudios de topografía y suelos	36	
	Convenio 134/2016 con la Alcaldía Local Los Mártires	Diseño y construcción sede Alcaldía Local	19.549	Estudios de topografía y suelos	19	0%
	Convenio Sec. 830/2017 Seguridad	Estudios PRM Cantón Norte	1	Contratación estudio técnico presupuesto y programación	80	8%
	Transferencia - Recursos de Capital	Compra de predio Reclutamiento	27		-	0%
2018	Cupo de endeudamiento	Diseño y construcción sede SENA	35.5		-	0%
		Diseño y construcción BIC	79		-	0%
		Habitación de suelo	3		-	0%
		Adquisición de predios y cargas sociales	32.5	Ofertas de compra fase 2	32.5	100%
	Ingresos corrientes	Adquisición de predios y cargas sociales	5.45	Ofertas de compra fase 2	5.45	100%
					225.928	60.973 27%

Para la ejecución del proyecto Voto Nacional, la empresa tenía asignados recursos provenientes de cupo de endeudamiento por valor de **\$150.000 millones**. Del total de estos recursos, la Secretaría Distrital de Hacienda asignó a la ERU en el presupuesto de la vigencia 2018, un valor de **\$115.500 millones**, quedando pendiente un valor de **\$34.500 millones**.

El total de recursos de cupo de endeudamiento se distribuyen de la siguiente manera:

Cifras en millones de pesos

PROYECTO DE INVERSIÓN	DESTINACIÓN	VALOR
GESTIÓN DE SUELO Y DESARROLLO DE PROYECTOS	PROYECTO VOTO NACIONAL	
	Adecuación Edificio BIC del Reclutamiento	\$ 77.000
	Diseños BIC	\$ 2.000
	Adquisición suelo excedente MZ 13	\$ 32.500
	Habilitación suelo	\$ 3.000
	Diseño SENA	\$ 2.000
	Construcción SENA	\$ 33.500
TOTAL		\$ 150.000

Adicionalmente, en la vigencia 2017, se solicitaron los recursos para la compra del predio del Reclutamiento, por un valor de **\$27.000 millones**. Estos recursos fueron incorporados al presupuesto como aporte de capital y en el mes de diciembre de 2017, se realizó la transferencia de este valor a Alianza Fiduciaria – Proyecto Voto Nacional – Encargo Fiduciario Reclutamiento.

De los recursos de cupo de endeudamiento, se encuentran en ejecución los recursos previstos para la adquisición de suelo de la manzana 13 por un valor de **\$32.500 millones**.

Particularmente en lo relacionado a los recursos del mismo cupo destinados a la construcción del equipamiento dotacional de uso educativo operado por el SENA; así como los recursos programados para la adecuación y funcionamiento del Bien de Interés Cultural (BIC), como elemento integrante del denominado Distrito Creativo, se debe considerar que la ERU no es la entidad idónea para operar y mantener ninguna de estas dos edificaciones, razón por la cual se solicitó a las Secretarías de Planeación y Hacienda concepto favorable para recortar estos recursos del presupuesto de la ERU.

Para que el proyecto continúe su curso normal, la ERU lidera, en coordinación con la Alcaldía Mayor, la gestión para vincular a la Fundación Gilberto Alzate Avendaño – FUGA para la ejecución del proyecto de adecuación del edificio del Reclutamiento (BIC) y por otra parte, definir la entidad distrital que por su afinidad y competencia gestione la construcción del equipamiento dotacional de uso educativo para la operación del SENA. Por lo anteriormente expuesto, se requiere realizar un recorte y redistribución de los recursos asignados a la ERU por cupo de endeudamiento, para adelantar el diseño y construcción de estos dos equipamientos.

En este sentido, la solicitud realizada se resume a continuación:

Para la gestión del BIC:

- Reducción al presupuesto 2018 de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, por concepto de recursos provenientes de cupo de endeudamiento, en cuantía de **\$40.500 millones** que se tenían destinados para la restauración del inmueble. El valor de **\$75.000 millones**, es decir, los **\$40.500 millones** que se reducen del presupuesto de la ERU y **\$34.500 millones** que no se habían incorporado al presupuesto de la empresa, se deben incorporar en el 2019 a la entidad distrital idónea para continuar con la gestión del proyecto.

Para la gestión de la sede SENA:

- Reducción al presupuesto 2018 de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, por concepto de recursos provenientes de cupo de endeudamiento, en cuantía de **\$33.500 millones** que se tenían destinados para la construcción de la sede del SENA.
- Adición al presupuesto de ingresos y gastos a una entidad distrital idónea, en la vigencia 2019, de los recursos totales para la construcción del inmueble por valor de **\$33.500 millones**.

Por otra parte, se solicita la reducción en el presupuesto de gastos e inversiones de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de la vigencia 2018, de **\$650 millones**, valor que fue asignado a la empresa como aporte ordinario, con cargo a los recursos del cupo de endeudamiento, para la estructuración de asociaciones público privadas APPs. Lo anterior, en virtud de la restricción impuesta por disposición del artículo 14 de la Ley 1882 de 2018, que establece que "(...) *no podrán ser contratantes de esquemas de asociación público privada bajo el régimen previsto en la presente ley,*

las Sociedades de Economía Mixta, sus filiales, las empresas de servicios públicos domiciliarios y las Empresas Industriales y Comerciales del Estado o sus asimiladas (...)”.

De estas solicitudes, se cuenta con concepto favorable de la Secretaria de Planeación Distrital.

1.3. Cronograma.

Anexo a este informe, se relaciona el cronograma general del proyecto Voto Nacional en el aplicativo asignado por la empresa (Ms Project), actualizado a 21 de agosto de 2018.

Cambios en el cronograma en la presente vigencia:

- Se tiene prevista realizar un alcance en el DTS del Plan Parcial Voto Nacional, en donde se modifiquen las unidades de actuación que conforman la fase 1 del Plan Parcial, acorde con esto, se tiene que realizar un alcance al DTS radicado ante SDP en mayo de 2018, lo que generaría modificaciones en la fecha estimada para la viabilidad y adopción del PPRU, acorde con este se espera obtener la viabilidad del Plan Parcial en el mes de octubre del año 2018 para abrir el proceso de licitación de ejecución de las obras asociadas al convenio 134 con la Alcaldía Local de los Mártires y posterior adopción del mismo, en el mes de enero del año 2019.
- Se modificó la fecha de publicación de pliegos de condiciones del proceso licitatorio de estudios y diseño de la nueva sede de la Alcaldía Local de los Mártires, la cual estaba para agosto de 2018, esto, porque se tiene previsto definir el alcance a la radicación del DTS del Plan Parcial Voto Nacional.

1.4. Retos y temas a resolver.

Plan parcial de renovación urbana

- Radicar modificaciones al DTS del PPRU la primera semana de septiembre.
- Socializar con la secretaria jurídica tanto del a Secretaria Distrital de Planeación como de la Alcaldía Mayor de Bogotá el proyecto de Decreto del Plan Parcial.
- Realizar las incorporaciones topográficas asociadas al proceso de ejecución del Plan Parcial, de la primera etapa de ejecución en cabeza de la ERU y de FUGA para el Distrito Creativo.
- Garantizar los mecanismos de participación y responder oportunamente las inquietudes de la comunidad que surjan con respecto a la formulación del plan parcial.

Bronx distrito creativo

- Liquidar el convenio 830.
- Firmar el convenio FUGA/ERU/IDPC
- Obtener documento técnico soporte de modelo de operación del Proyecto Bronx Distrito Creativo a cargo del FUGA donde se señale expresamente la idoneidad del Inmueble denominado Batallon de Reclutamiento como necesario para la operación del Distrito Creativo.

- Obtener Resolución por medio de la cual el Ministerio de Cultura otorga el permiso de enajenación del Batallón de reclutamiento.
- Obtener nuevo avalúo del Batallón de reclutamiento.
- Realizar el negocio inmobiliario de compra del batallón de reclutamiento.
- Adelantar los estudios y gestiones necesarias para garantizar la viabilidad del proyecto Bronx distrito creativo.
- Realizar seguimiento al Comité Operativo (ANIVB, Distrito, Min. Defensa) para que sea aprobado finalmente el presupuesto y cronogramas de ejecución e iniciar estructuración del convenio o elemento jurídico para construcción nueva sede de la dirección de reclutamiento y su posterior construcción.

Alcaldía Local de Mártires

- Realizar la modificación del Convenio No. 134 con el fin de determinar el valor exacto del suelo y determinar proceso de transferencia del inmueble.
- Cumplir con los cronogramas de contratación y ejecución de diseños, construcción y entrega de la nueva sede de la alcaldía de Mártires.

SENA

- Determinar la Entidad Distrital idónea para realizar un proyecto de carácter Nacional.
- Realizar la modificación del convenio 2621 o elaborar el convenio derivado que defina el alcance técnico y administrativo de la ERU dentro del proyecto.
- Cumplir con los cronogramas de contratación y ejecución de diseños, construcción y entrega de la nueva sede de la alcaldía de Mártires.

1.5. Recomendaciones.

Plan parcial de renovación urbana

- Teniendo en cuenta las modificaciones en la distribución arquitectónica de la primera etapa del PPRU, incorporadas para dar un área útil construible mayor al edificio creativo, es necesario redefinir las áreas de manejo diferenciado de la primera etapa y radicar un alcance a la formulación del Plan Parcial con la definición de intensidad de usos en el distrito creativo. Una vez se surta este trámite, se podrá continuar con los procesos de contratación de estudios, diseños y procesos de intervención con sus respectivas licencias de construcción y urbanismo, para la alcaldía de mártires y para los demás proyectos que estén a cargo de la ERU en la mencionada etapa.
- Se estima obtener la viabilidad del PPRU en el mes de octubre del año 2018, pues virtud de lo anterior, es necesario modificar los cronogramas definidos inicialmente
- Generar los lineamientos urbanos y arquitectónicos que sirvan de base y guía para la construcción del desarrollo arquitectónico asociado a la etapa 1 del plan parcial de conformidad con las normas urbanas viabilizadas por el plan parcial.

Bronx distrito creativo

- Recolección de la información necesaria para establecer la viabilidad técnica, jurídica, financiera y normativa del proyecto (Convenio 830) prorrogado hasta el 10 de octubre de 2018.
- Presupuestar los costos relacionados con la preservación y mantenimiento del BIC desde el momento en que la ERU se vuelva titular y hasta la venta a la FUGA.
- Seguimiento al resultado de los estudios de valoración patrimonial y vulnerabilidad sísmica que viabilizan la compra del BIC
- Revisar proyecto de convenio FUGA/ERU/IDPC y suscribirlo previo a su adquisición.
- Gestionar la radicación por parte del Ministerio de Defensa ante Ministerio Cultura los documentos solicitados para el trámite de la Resolución de permiso de enajenación del Batallón de Reclutamiento, según la aprobación obtenida en el consejo nacional de patrimonio del 26 de julio de 2018.
- Hacer seguimiento sobre el avalúo del Batallón de Reclutamiento solicitado a Catastro Distrital el pasado 23 de julio de 2018, insumo fundamental para la compra del inmueble y los convenios No.027 y No. 830
- Dando cumplimiento a las acciones internas de mejora y al lineamiento emitido por la gerencia de la empresa bajo el documento con radicado No. 20181000023743 es necesario adelantar las gestiones interinstitucionales para garantizar que el inmueble pueda ser usado como parte del proyecto Bronx distrito creativo, liderado por la Gerencia Centro de la FUGA y gestionado a través de las diferentes entidades distritales IDPC, IDR, IDARTE, ERU, SDDE las cuales tienen como propósito fundamental el obtener bajo la óptica de un equipo interdisciplinario el mayor provecho posible del potencial que el espacio otorga.
- Teniendo en cuenta el concepto emitido por el IDIGER y los resultados del estudio de vulnerabilidad sísmica sobre el inminente riesgo de colapso del inmueble de la flauta se deberán tomar las medidas de acción y mitigación del riesgo de colapso teniendo en cuenta los eventos sociales y culturales que se vienen realizando por la FUGA sobre la milla.

Alcaldía Local de Mártires.

- Se requiere modificar el convenio No.134 incluyendo un ajuste presupuestal con respecto al valor del suelo y al proceso de transferencia de la nueva sede después de su construcción.
- Realizar la publicación de los procesos de contratación de los estudios y diseños e interventoría tan pronto como se tenga definido el proyecto arquitectónico definitivo de la primera etapa de intervención del PPRU de acuerdo a los requerimientos resultado de la reunión con el Alcalde Mayor el día 17 de agosto de 2018.
- Informe de seguimiento al predio 9 de la manzana 13 (construcción ilegal) proceso en trámite en la fiscalía, aun no se ha solicitado el avalúo situación que puede generar una modificación en los cronogramas.

SENA

- Se han adelantado las gestiones técnicas y administrativas para la estructuración de los procesos de contratación de los estudios y diseño de un edificio dotacional educativo sin embargo está pendiente la definición del esquema arquitectónico de la primera etapa del PPRU.

- Modificación del convenio No. 2621 especificando la figura jurídica mediante el cual el Distrito le hace entrega al SENA el edificio para su operación.

Suelo dotacional

- En la Fase 1, es necesario determinar el área útil para construcción disponible para venta de suelo, de acuerdo al PPRU definitivo.
- Para poder Realizar la comercialización del suelo correspondiente a la fase 2 de adquisición predial es necesario se defina la metodología de cálculo adecuada del valor del suelo y el esquema de negocio y transferencia a las entidades interesadas.

2. Proyecto San Bernardo: Descripción general.

2.1. Gestión proyecto San Bernardo

El proyecto de renovación urbana San Bernardo Tercer Milenio, ubicado entre la Calle 6 (Av. Comuneros) hasta la Calle 3, y entre la Carrera 14 y Carrera 10, se ha concebido como un proyecto que integra Vivienda de Interés Social y comercio a escala vecinal, que busca promover el repoblamiento del centro de la ciudad mediante el aprovechamiento de la infraestructura recreativa y dotacional del sector y la utilización eficiente del suelo por medio de la densificación racional de sus áreas para vivienda y comercio. Al estar ubicado en una localización privilegiada en la ciudad, cerca de oportunidades laborales, equipamientos recreativos y de salud, busca la integración social y la mejora de las condiciones del sector, preservando en la mayor proporción posible la estructura urbana existente, logrando la regularización y mejora de la movilidad interna del barrio.

El proyecto San Bernardo Tercer Milenio, que se espera materializar en un plazo de 4 a 6 años a partir de la adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana, cuenta con un área bruta de 93.781,28 m² y comprende el desarrollo de 7 manzanas, un con área neta urbanizable de 84.752,78 m² y un área útil de 46.525,15 m², El diseño urbanístico propuesto, cuenta con torres de entre 11 y 21 pisos de altura, para un total aproximado de 4.350 viviendas²

El proyecto se desarrolla a través del instrumento de planificación del suelo denominado Plan Parcial de Renovación Urbana, enmarcado en el Decreto 880 de 1998, el cual definió el sector como Renovación Urbana y enmarco dentro de los principales objetivos la renovación del Sector comprendido entre los Barrios Santa Inés, Voto Nacional y San Bernardo.

El Plan Parcial, formulado entre diciembre de 2017 a abril de 2018, logró ser concertado con la Secretaría Distrital de Planeación y sus direcciones internas en cuanto a vías, espacio público, planes maestros y complementarios, así como con las demás entidades distritales.

El ámbito de aplicación corresponde a 9.3 hectáreas de área bruta, cuenta con 10.324 m³ de cargas generales correspondientes a las avenidas Fernando Mazuela (Av. Carrera 10) y a la Av. Comuneros (Av. Calle 6) para generar un total de 84.752 m² de área neta urbanizable.

² Fuente: Proyecto de renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio_ POT_ 21 junio de 2018.

Cuenta con 7.849 m2 de cesión para parques y 2.084 m2 de cesión para equipamientos.

La propuesta urbana reconfigura la Alameda de la Av. Fernando Mazuera para permitir generar un perfil amplio pero controlable sobre la AV. Carrera 10 y se reconfigura en la Plaza del mismo nombre, generando así 26.831,2 de Espacio Público entre cesión para parques, controles ambientales y APAUP.

El Plan Parcial genera alrededor de 4.350 Viviendas (Índice de población para la UPZ las Cruces 3 hab / vivi) y 12.612 nuevos habitantes, generando así un indicador de 2.13 m2 de Espacio Público por Habitante, sin embargo, se garantiza la conexión inmediata entre el Proyecto y el Parque Tercer Milenio (Parque de 16,5 Ha) el cual a su vez suple el déficit de espacio público en la UPZ así como en el proyecto.

En la manzana catastral 30, se encuentran 7 Bienes de Interés Cultural Distrital, clasificados de conservación tipológica, dada la importancia del Barrio San Bernardo para la Ciudad, y sus procesos de transformación, estos BICs, se mantienen y hacen parte de la propuesta urbana, con el fin de utilizar el patrimonio para renovar, mantener la memoria histórica del Sector y vincularlos al desarrollo inmobiliario.

En la manzana catastral 35, se encontraban 2 Bienes de Interés Cultural Distrital, los cuales fueron solicitados ante el Consejo Distrital de Patrimonio Cultural del IDPC su exclusión del listado de BICS, ya que uno de ellos, sufrió un incendio en el año 2009 y a la fecha no se ha restaurado, perdiendo así sus valores patrimoniales, y el otro ha sufrido cambios en la volumetría y fachada perdiendo de la misma manera sus valores. A través del Acta de la Sesión 7 del Consejo Distrital de Patrimonio Cultural, por decisión unánime de los consejeros aprobaron la exclusión de estos dos bienes.³

2.1.1. Gestión predial.

Con el fin de iniciar el proceso de adquisición predial, el Alcalde Mayor de Bogotá en ejercicio de sus facultades legales, mediante Decretos Distritales 528 de 2017 y 342 de 2018, anunció la puesta en marcha del proyecto comprendido en las manzanas 01, 12, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 30, 33, 34, 35, 36 y 37 del Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio de Bogotá D.C., estableció el ámbito de aplicación del mencionado proyecto, y declaró las condiciones de urgencia para la utilización de la expropiación por vía administrativa de los terrenos e inmuebles que conforman el mismo, y facultó a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. para adelantar el trámite de expropiación.

La anterior declaratoria autorizó a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. a proceder a la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre los inmuebles requeridos y comprendido en las manzanas 01, 12, 20, 21, 22 y 33 del Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio de Bogotá D.C., e indicados en el plano del Decreto Distrital 528 de 2017.

³ Fuente: Ficha Técnica del Proyecto, Información general, SGU

De acuerdo con lo anterior, se observa que la adquisición predial se desarrollara en dos fases, así: Decreto Distrital de 528 de 2017 – FASE 1- 100 Predios. La primera semana del mes de septiembre, se expedirán el 100% de las ofertas de compra de los 100 predios que corresponden a dicha FASE. Decreto Distrital 342 de 2018 – FASE 2 – 241 Predios. Entre La primera y segunda semana del mes de octubre, se expedirá el 100% de las ofertas de los 241 predios que corresponden a la FASE 2.

Gestión realizada desde noviembre de 2017 con corte 31 de agosto 2018

- El grupo de predios actualizo los 341 estudios de títulos de los predios que conforman todo el proyecto
- Gestionó la adopción del Decreto de Utilidad y condiciones de urgencia para los 241 predios restantes que no contaban con dicha declaratoria, como consecuencia fue expedido el Decreto 342 del 28 de junio de 2018, se anunció la puesta en marcha de las manzanas restantes del proyecto de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio de Bogotá D.C., siendo ellas 23, 24, 26, 30, 34, 35, 36 y 37
- Se realizó las visitas a campo necesarias para proceder con la actualización de la información técnica
- Considerando que no había certeza en el valor de la tierra, desde el 20 de diciembre de 2017 fueron solicitados los avalúos de referencia situación que hay permite tener un presupuesto aproximado del valor total de la inversión que se requiere para la compra de predios.
- En el mes de julio y agosto se realizó un trabajo de socialización con la comunidad con el fin de revisar la intención de venta de los predios de su propiedad o por el contrario participar como socios dentro del proyecto de renovación que se formule para tal fin
- Fueron proyectadas las 100 ofertas correspondientes al sector 1 y sector 3, las cuales se espera queden expedidas
- Fue diseñada la estrategia de gestión social y predial para el inicio del proceso de adquisición
- Mesas de trabajo con la Sociedad de Activos Especiales SAE. S.A.S, en aras lograr la compra, a través de la enajenación temprana que puede esta entidad autorizar. La respuesta a la solicitud se encuentra en el memorando de respuesta 440.344.2018 de 23 de julio de 2018, anexa a la presente.
- Desde el mes de diciembre se trabaja en la propuesta de modificación al Decreto 448 de 2014, documento que se encuentra en revisión de la SDP

2.1.2. Gestión social.

La presente descripción se realiza con base al informe realizado por la Oficina de Gestión Social a corte agosto de 2018, para esto, se describen los hechos relevantes de la gestión social del proyecto. Desde la Oficina de Gestión Social, se estructuro el Plan de Gestión Social requerido para el desarrollo del proyecto, el cual busca, la preparación de un plan para contrarrestar y potenciar los efectos de la intervención prevista, tiene como elemento central la búsqueda de la permanencia de los residentes y mitigar los impactos que se originan a partir del traslado, temporal o definitivo, de las unidades sociales o el traslado o cambio de actividad para las actividades económicas.

En este sentido, el Plan de Gestión Social -PGS- responderá a la identificación de los impactos de tal manera que se articulen acciones de disminución, mitigación y compensación, contenidas en la reglamentación jurídica vigente (Decretos 296 de 2003, 329 de 2006 y 448 de 2014) y, adicionalmente deberán generar propuestas, programas o acciones orientadas a minimizar efectos adversos y fortalecer beneficios, para la población afectada.

Programas plan de gestión social

1. Comunicación y Divulgación (Proyecto de divulgación del proceso de gestión de suelo y traslado de población/ Proyecto de atención al ciudadano).
2. Asesoría Social (Restablecimiento de condiciones educativas, fortalecimiento de la atención y vinculación al sistema de salud, atención a población vulnerable, movilización de redes de apoyo, formación y fortalecimiento de la cultura y convivencia ciudadana).
3. Asesoría y Asistencia Técnica a las Unidades que desarrollen actividades económicas
4. Asesoría en Gestión Inmobiliaria
5. Asesoría Jurídica (Para la cancelación de servicios públicos orientación y asesoría para el saneamiento jurídico de predios).
6. Programa de Reconocimientos Económicos (Decretos 296 de 2003, 329 de 2006 y 448 de 2014)
7. Programa de Seguimiento y Monitoreo

Gestión realizada desde noviembre de 2017 con corte 31 de agosto 2018

- Articulación interinstitucional con Alcaldía Local y Policía Local, para el desarrollo de las actividades de campo.
- Acompañamiento a la Subgerencia de Gestión Urbana y a la Dirección de Predios.
- Articulación interinstitucional entidades del Distrito, para la construcción de la oferta de servicios.
- Solicitud de documentos a propietarios y arrendatarios.
- Acompañamiento a las visitas para el levantamiento topográfico a los inmuebles.
- Acompañamiento al proceso de elaboración de avalúos comerciales del proyecto de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio.
- Recorridos de campo para entrega de volantes informativos e invitaciones a reuniones informativas.
- Entrevistas a los propietarios de los predios titulares de actividades económicas, con el fin de actualizar los datos aportados en el censo inicial e identificar expectativas y necesidades frente al traslado.
- Jornada de empleabilidad y capacitación con el apoyo del SENA.
- Inscripción de vendedores ambulantes al registro de vendedores informales (IPES).
- Inscripción de población indígena para validación de recepción de servicios (Secretaría Distrital de Educación).
- Reuniones con la Secretaría de la Mujer y la Secretaría Distrital de Educación, para atención de mujeres en ejercicio de la prostitución.
- Reunión con los "muebleros" del barrio San Bernardo y la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico, con el fin de establecer ruta de atención.
- Vinculación de jóvenes a los programas ofrecidos por la Secretaría Distrital de Integración Social.

- Realización de reuniones con la comunidad, con el objetivo de Socializar el PPRU San Bernardo Tercer Milenio.
- Realización de sondeo individual, con el objetivo de conocer la intención de enajenación voluntaria de los propietarios de los 100 predios correspondientes a la primera etapa del proyecto.

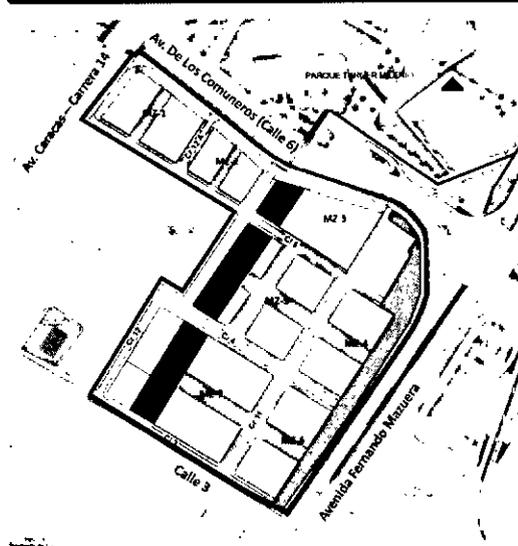
2.1.3. Gestión urbana.

El Plan Parcial San Bernardo Tercer Milenio, se encuentra radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación con el Radicado SDP 1-2018-18959 y oficio de salida ERU N° 20182000019111 del 06 de abril de 2018 y posteriormente, se le dio alcance a la Radicación inicial por medio del Radicado SDP 1-2018-32170 y oficio de salida ERU N. 20182000029551 del 01 de junio del 2018. Para garantizar la atención a las observaciones evidenciadas durante los meses de diciembre de 2017 y enero de 2018, fue necesario:

1. Replanteamiento el Esquema Urbano del Plan Parcial, para lo cual se realizó una reunión con el Subsecretario de Ordenamiento de la Secretaría Distrital de Planeación el 31 de enero y se definió:
 - Se solicitó a la dirección de Vías, transporte y servicios públicos de la Secretaría Distrital de Planeación validar la reconfiguración de la alameda San Bernardo sobre la Avenida Carrera 10, por medio de Oficio de salida ERU N° 20182000023631 del 02 de Mayo de 2018 y radicado SDP 1-2018-25060 a la cual la SDP dio respuesta mediante oficio de salida SDP 2-2018-35229 del 19 de junio de 2018 y radicado ERU 20184200055352 del 25 de Junio de 2018, en el cual se indicó que dicha solicitud era viable.
 - Reconfigurar el trazado de la Calle 5, para que no terminara en un retorno sobre la plazoleta de la intersección de la Av. Calle 6 y la Av. Carrera 10.
 - Delimitar las APAUP (Áreas Privadas Afectas al Uso Público) para que éstas fueran conductoras de peatones generando una conexión entre los sistemas de transporte público, tales como la Estación Bicentenario de Transmilenio en la Av. Carrera 10 y la futura Estación Hospitales del Metro en la AK. Caracas.
 - Incluir los Bienes de Interés cultural (7) de la manzana catastral 30 que por su localización y continuidad generaban unos ritmos de fachada y permitían contemplar la memoria histórica del Barrio San Bernardo.
 - Este nuevo esquema se concertó previamente con la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaria Distrital de Planeación para garantizar el cumplimiento de la norma y del Plan Parcial, previa radicación.

A continuación, se presenta el comparativo de Esquemas Urbanos del mes de diciembre del 2017 y del mes de mayo de 2018, objeto de la radicación:

SAN BERNARDO – DICIEMBRE DE 2017



SAN BERNARDO – MAYO DE 2018

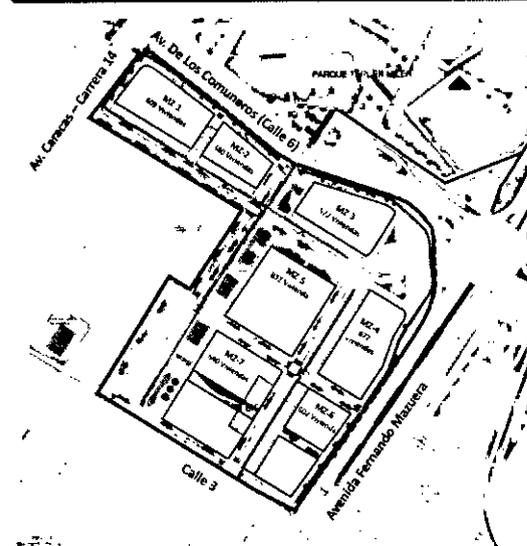


Imagen comparativa de esquemas urbanos San Bernardo
Fuente: ERU –SGU

2. Contratar un Estudio de Demanda y Atención a Usuarios, ya que el estudio de perfiles viales con el que se encontraba el proyecto en diciembre de 2017, no cumplía con el requerimiento técnico definido por medio del Decreto 596 de 2007 *"Por el cual se señalan las reglas para la exigencia, realización y presentación de estudios de movilidad para desarrollos urbanísticos y arquitectónicos en el Distrito Capital"*. El cual fue contratado por medio del contrato N. 05-2018 con la Unión Temporal MOBIGA, con fecha de Inicio del 20 de abril del 2018, actualmente vigente el cual se realizó con el fin de garantizar que el trazado vial, anchos de perfiles viales propuestos permitieran la continuidad en el tráfico de la zona para los nuevos desarrollos inmobiliarios.
3. Solicitud de un Alcance a la factibilidad de Servicios Públicos emitida por la Empresa de acueducto y Alcantarillado de Bogotá, producto de la reunión llevada a cabo el 27 de diciembre de 2017 con la nueva población estimada, en virtud del ajuste del indicador poblacional para Zona III del Acueducto, el cual incrementaba la población para el estudio de redes, contratado en el mes de septiembre de 2017.
4. Solicitud de la toma de posesión de las vías internas en el ámbito del Plan Parcial ante el DADEP, solicitada en enero 22 del 2018 mediante radicado DADEP 2018-400-001629-2 y oficio de salida ERU N. 20182000001691 del 22 de enero del 2018.
5. Presentación al Consejo Distrital de Patrimonio cultural del IDPC en la sesión del 08 de agosto del 2018, de la solicitud de exclusión de los 2 BIC que se encuentran en la manzana catastral 30 del Barrio San Bernardo, el cual fue aprobado por unanimidad de los consejeros, como consta en el acta de la sesión del 08 de agosto.
6. Realización y proyección de un cronograma del Plan Parcial durante las 3 etapas que debe surtir el trámite (1. Formulación y Revisión, 2. Concertación y consulta y 3. Adopción) concertado con la Secretaria Distrital de Planeación y sus direcciones técnicas el 25 de junio del 2018.
7. Publicación en el diario de amplia circulación, "El Tiempo", el día 30 de junio de 2018 para la primera socialización con la Comunidad.
8. Jornada de socialización el 5 de Julio del Plan Parcial San Bernardo, de conformidad con lo

establecido en el artículo 2.2.4.1.1.8 Información pública, citación a propietarios y vecinos del Decreto 1077 de 2015.

Actualmente, y desde el mes de julio del año en curso, por solicitud del IDRD, se está realizando un alcance a la radicación del 01 de Junio de 2018, que consiste en la modificación del esquema urbano, debido a la necesidad de localizar un área para el desarrollo de un Centro Deportivo y Cultural en el ámbito del Plan Parcial, este ajuste ha implicado revisar con el contratista que está adelantado bajo el contrato 05-2018 el estudio de demanda y atención a usuarios el impacto de este dotacional a nivel de vías y capacidad de las mismas, para lo cual se llevó a cabo una reunión con el Director de Vías, transporte y servicios públicos, y la ERU las implicaciones técnicas para ajustar el esquema urbano dando cumplimiento a lo requerido por el nuevo centro deportivo y cultural. Reunión llevada a cabo el día 10 de agosto de 2018 mediante acta de la misma.

Posteriormente se realizó una reunión entre el contratista y la ERU el día 15 de agosto de 2018 para socializar y determinar las tareas a realizar y/o pasos a seguir para tener la información necesaria para dar alcance a la modificación requerida, mediante acta de la misma.

El ajuste consiste en realizar el reemplazo del área de la zona de cesión de la manzana 7 y localizarla en la manzana 3, manteniendo el área de 2.084 m² y habilitando la manzana 7 a un desarrollo inmobiliario con el fin de no desbalancear el ejercicio financiero que está desarrollando la subgerencia de Gestión Inmobiliaria.

2.1.4. Estructuración financiera.

El desarrollo del proyecto de renovación urbana San Bernardo⁴, se basa en las directrices definidas en el marco del plan parcial de renovación urbana formulado por la ERU como instrumento urbano requerido para la ejecución de un proyecto de dicha envergadura. Además, como cumplimiento de lo reglado normativamente por el POT de la ciudad en el marco del tratamiento de renovación urbana, en modalidad de redesarrollo definido para este sector.

Bajo dicha premisa, las necesidades de financiación asociadas al proyecto son:

- Valor del suelo a adquirir para intervención.
- Valor cargas urbanísticas generales
- Valor cargas urbanísticas locales.
- Valor Cargas Sociales (gestión predial)
- Valor Cargas Adicionales.
- Valor ejecución de proyectos inmobiliarios.
- Otros Costos

De esta forma la estructura de financiación del proyecto, de acuerdo a los participantes descritos anteriormente, plantea que dichos costos serán asumidos de la siguiente forma:

⁴ Es importante resaltar que los documentos bajo los cuales se está trabajando corresponden a documentos en proceso de elaboración y la versión final de los mismos será la que se adjunte al pliego de condiciones del proceso de selección del participe privado, mientras tanto todos los documentos pueden estar sujetos a ajustes cada uno de los supuestos en ellos consignados puede ser modificados según las condiciones oficiales del proyecto en sí.

Valor del suelo a adquirir para intervención

ITEM	VALOR (miles de COP)	PARTICIPE
Valor Base del suelo a adquirir para intervención	\$ 100.000.000	N/A
Financiación Inicial	\$ 55.000.000	ERU
	\$ 20.000.000	PA Matriz 327
	\$ 25.000.000	Privado
Financiación Final*	\$ 100.000.000	Privado

El costo final del suelo estará definido por la forma de pago acordada, de acuerdo a la tasa pactada, para la ERU y para los potenciales aportantes de inmuebles.

Cuadro valor del suelo
Fuente: ERU – Gerencia Estructuración

Valor cargas urbanísticas Generales + Locales

ITEM	VALOR (miles de COP)	PARTICIPE
Valor Base Cargas Urbanísticas Generales + Locales	\$31.000.000	N/A
Financiación Inicial	\$31.000.000	PA Matriz 327
Financiación Final*	\$31.000.000	PA Matriz 327
	Valor adicional	Privado

*El costo final de las obras asociadas a las Cargas generales + cargas locales será financiado hasta por \$31.000 millones por el PA Matriz 327. Si existe un valor adicional a este monto deberá ser asumido por el privado.

Cuadro valor de cargas urbanísticas
Fuente: ERU – Gerencia Estructuración

Valor Cargas Sociales (gestión predial)

ITEM	VALOR (miles de COP)	PARTICIPE
Valor Cargas Sociales	\$10.000.000	N/A
Financiación Inicial	\$10.000.000	ERU
Financiación Final	\$10.000.000	ERU
	Valor adicional	Privado

*El valor final asociados a las Cargas Sociales será costeadado hasta por \$10.000 millones por la ERU. Si existe un valor adicional a este monto deberá ser costeadado por el privado.

Cuadro valor de cargas sociales
Fuente: ERU – Gerencia Estructuración

Valor Costos Adicionales

ITEM	VALOR (miles de COP)	PARTICIPE
Costos de formulación del plan parcial	\$ 1.000.000	N/A
Financiación Inicial	\$ 1.000.000	ERU
Financiación Final	\$ 1.000.000	Privado
ITEM	VALOR (miles de COP)	PARTICIPE
Costos de la gestión predial	\$ 3.000.000	N/A
Financiación Inicial	\$ 3.000.000	ERU
Financiación Final	\$ 3.000.000	Privado

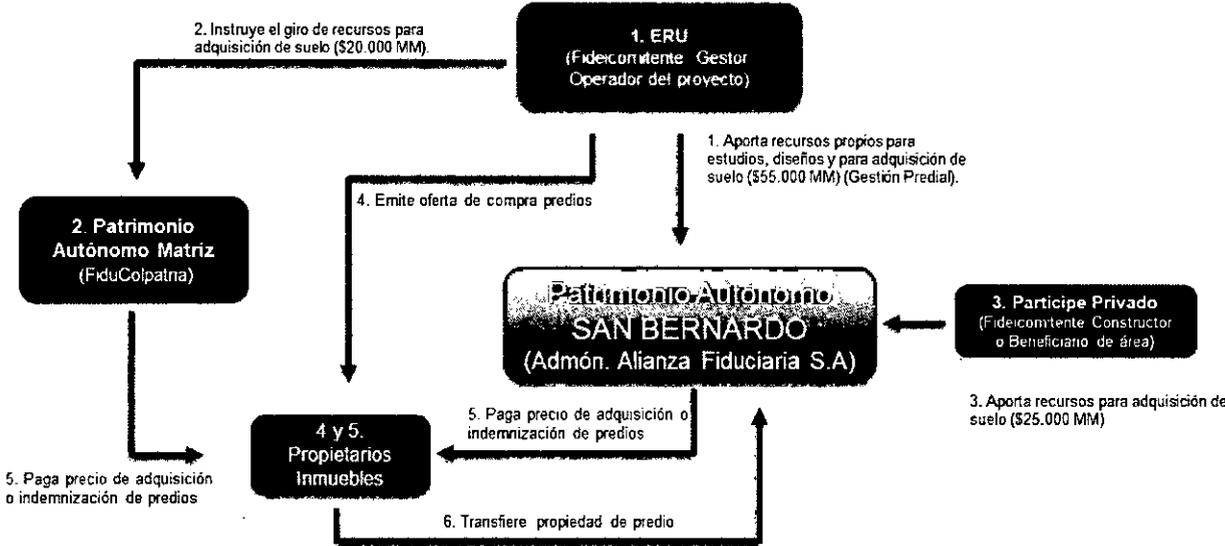
Cuadro valor de cargas sociales Fuente: ERU – Gerencia Estructuración

Valor de ejecución de proyectos inmobiliarios

Los proyectos inmobiliarios y todo el proceso de financiación asociado al desarrollo de los mismos, estará a cargo del participe privado, como se describe en las obligaciones de cada una de las etapas. La ERU no, gestionara ni recursos ni ningún tipo de actividad asociada a la ejecución de los proyectos inmobiliarios.

ESTRUCTURA DE NEGOCIO PROPUESTA

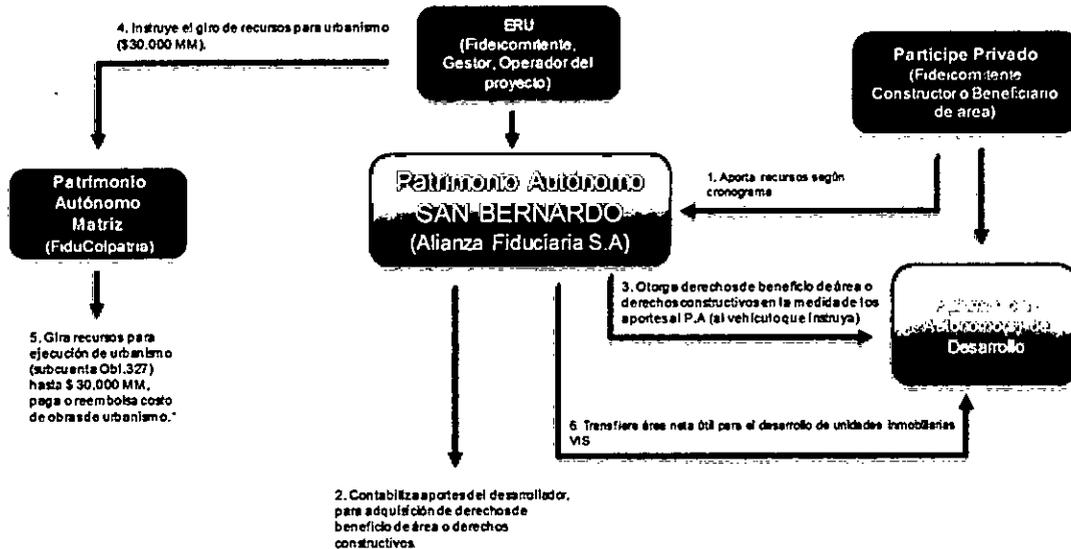
..... FASE DE ADQUISICIÓN PREDIAL



*Pendiente determinar si la transferencia de la propiedad se da en favor de la ERU y en un segundo acto en favor del PA San Bernardo.

Imagen estructura de negocio fase 1
Fuente: ERU – Gerencia Estructuración

..... - ESCENARIO 1 - FASE DE EJECUCIÓN DE URBANISMO



*Depende de la contratación de las obras de urbanismo que se define.

Imagen estructura de negocio fase 2
Fuente: ERU – Gerencia Estructuración

2.1.5. Convenios y contratos asociados y su estado actual.

En la siguiente tabla se relacionan los contratos y/ o convenios que adelanta la ERU, que se ejecutaron o se encuentran en ejecución a corte agosto de 2018 dentro del marco del proyecto San Bernardo:

PROYECTO	CONTRATO / CONVENIO	No	OBJETO	VALOR	ESTADO	SUPERVISOR
ESTRUCTURACIÓN ECONOMICA	MODELO FINANCIERO	No. 111-2018	Prestar servicios profesionales especializados para la estructuración económica y financiera del esquema de negocio para la vinculación de promotores inmobiliarios en el desarrollo de planes parciales.	\$45.000.000	LIQUIDADO	GERENTE PROYECTO PIEZA CENTRO
PLAN PARCIAL	ESTUDIO DE DEMANDA Y ATENCION	No. 05-2018	elaborar el estudio de demanda y atención de usuarios, requerido para la formulación del plan parcial de renovación urbana san Bernardo tercer milenio en la localidad de santa fe, en la upz 95 las cruces	\$57.900.000	EN PROCESO DE LIQUIDACIÓN	SUBGERENTE DE GESTION URBANA
	LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	No.07-2017	Realizar el levantamiento topográfico del sector comprendido por las manzanas: tres (03), cuatro (04), cinco (05), seis (06), siete (07), ocho (08), nueve (09), diez (10), once (11), trece (13), catorce (14), quince (15), dieciséis (16), diecisiete (17), dieciocho (18), diecinueve (19), veinticuatro (24), veinticinco (25), veintiséis (26), veintisiete (27), veintiocho (28) y veintinueve (29) con código de sector catastral 003201 SAN BERNARDINO; con un área aproximada de: Veinte Punto Dos hectáreas (20,2ha).	\$ 57.900.900	LIQUIDADO	SUBGERENTE DE GESTION URBANA
	REDES Y ACUEDUCTO	No. 06-2017	Elaborar el estudio de Redes Hidrosanitarias requerido para b	\$ 121.500.000	EN PROCESO DE LIQUIDACIÓN	SUBGERENTE DE GESTION URBANA

2.2. Presupuesto.

La siguiente tabla se resume el presupuesto del proyecto a corte 30 de agosto de 2018, información suministrada por la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos

SAN BERNARDO						
VIGENCIA	FUENTE	USO	VALOR	EJECUCIÓN	VALOR	%
2017	Transferencia Ordinaria	Estudios de formulación, adquisición de predios y habilitación de suelo Fase 1	7.633	Censos	468	11%
				Estudios para plan parcial (redes, topográfico, oferta)	190	
				Convenio Catastro para avalúos	200	
2018	Recursos 327	Urbanismo	51.000		-	
	Transferencia Ordinaria	Adquisición de predios	42.609		-	
		Cargas sociales	10.000		-	
	Ingresos propios	Adquisición de predios	4.662		-	
	Aportes Terceros	Adquisición de predios	25.000		-	
			140.904		358	12%

Cuadro Presupuesto del proyecto San Bernardo
Fuente: ERU -SPAP

Con el fin de contar con los recursos para la compra de predios y realizar el pago de las cargas sociales del proyecto San Bernardo, la ERU solicitó la incorporación al Presupuesto de Ingresos y Gastos, en la vigencia 2018, el valor de **\$40.000 millones**, que tendrán la siguiente destinación:

§ Compra de predios por valor de **30.000 millones de pesos**, que complementarán los recursos de los que dispone la empresa en la presente vigencia y los recursos que pagará el desarrollador aportante para la adquisición de los 341 predios que lo componen, de acuerdo con los Decretos 528 de 2017 y 342 de 2018.

§ Compensaciones sociales por valor de **10.000 millones de pesos**: considerando el cálculo estimado de las cargas sociales de acuerdo a los decretos 329 del 2006 y 448 de 2014. Es importante aquí enfatizar que estos recursos corresponden a la obligación del Estado de atender el tema social que surge con el proyecto, en el marco de las premisas del Estado Social de derecho que promulga la constitución de 1991, que se componen de aquellos recursos destinados a mejorar el bienestar general y satisfacer las necesidades de las personas, en especial de aquellos sectores sociales discriminados. Por lo anterior, se considera que el Distrito debe aportar los recursos para asumir las cargas sociales, las cuales no deben ser transferidas al valor de los predios.

De esta solicitud, la Secretaria de Planeación emitió concepto NO favorable, por no existir fuente específica para estos dineros.

2.3. Cronograma.

Anexo se relaciona el cronograma general del proyecto San Bernardo en el aplicativo asignado por la empresa (Ms Project), actualizado a 21 de agosto de 2018.

Debido a que, desde el mes de julio del año en curso, por solicitud del IDR, se está realizando un alcance a la radicación del 01 de junio de 2018, que consiste en la modificación del esquema urbano, por la necesidad de localizar un área para el desarrollo de un Centro Deportivo y Cultural en el ámbito del Plan Parcial, se presenta modificaciones en la fecha prevista de viabilidad y adopción del PPRU, teniendo así las siguientes modificaciones:

- Fecha prevista de viabilidad del Plan Parcial para el mes de noviembre de 2018
- Fecha prevista de adopción del Plan Parcial, para el mes de enero de 2019
- Fecha de inicio del proceso licitatorio de vinculación al participe privado – noviembre de 2018.

2.4. Retos y temas a resolver.

PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA

- Definir la inclusión del Centro Cultural en el PPRU
- firma de la modificación Decreto 448/2014 (SJ)

DESARROLLO INMOBILIARIO

- Cronograma detallado de gestión predial/social
- Gestión con Catastro para realizar los avalúos de los 241 predios
- Definir proceso de selección para que una firma abogados externa estructure los pliegos de condiciones y matriz de riesgos del proceso para vincular al desarrollador inmobiliario.
- Definición de hecho generador de Plusvalía
- Propuesta de oferta de compra – Dirección de predios.
- Definir el valor del suelo

2.5. Recomendaciones.

- Realizar gestiones para conseguir los recursos que requiere el proyecto con el fin de garantizar la viabilidad del mismo.
- Elaborar un convenio o mecanismo jurídico que garantice que el valor del suelo para venta o transferencia al IDR o Entidades interesadas en el mismo permita mantener el equilibrio financiero del proyecto.
- Se deberá realizar el seguimiento y adelantar las gestiones administrativas e interinstitucionales para garantizar la firma de la modificación del decreto 448
- Realizar el seguimiento adecuado al contrato suscrito con catastro de tal manera que se cumpla con el cronograma estimado de adquisición y gestión predial.
- Adelantar las gestiones administrativas internas para realizar la contratación del equipo de abogados estructurador del proceso de vinculación del participe inmobiliario con el fin de cumplir con los cronogramas establecidos del proyecto.

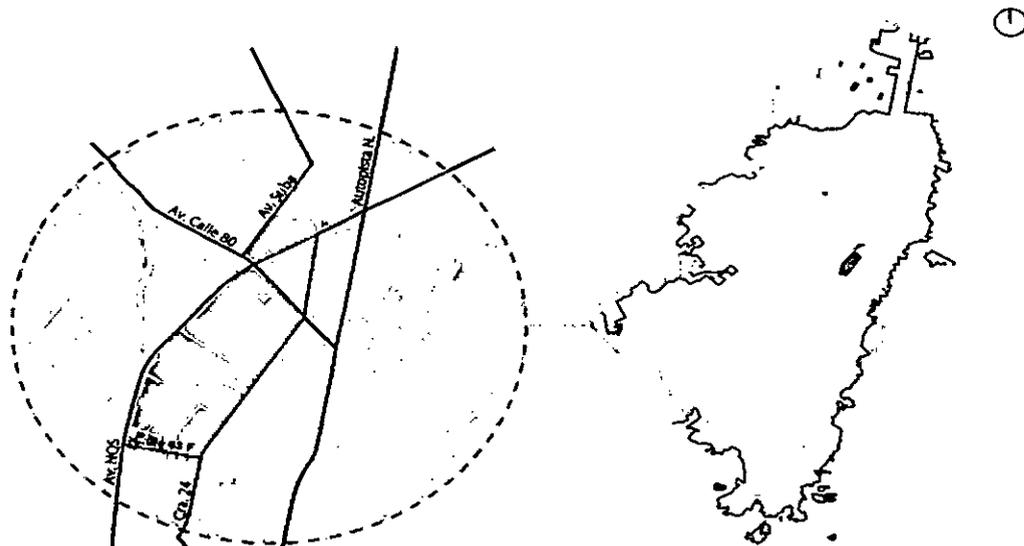
- Teniendo en cuenta la magnitud y tipología especial de la población (3.500 personas) del proyecto y que el equipo social de la ERU no cuenta con la experiencia y capacidad operativa, se recomienda externalizar la estrategia social con el fin de garantizar la viabilidad del proyecto.

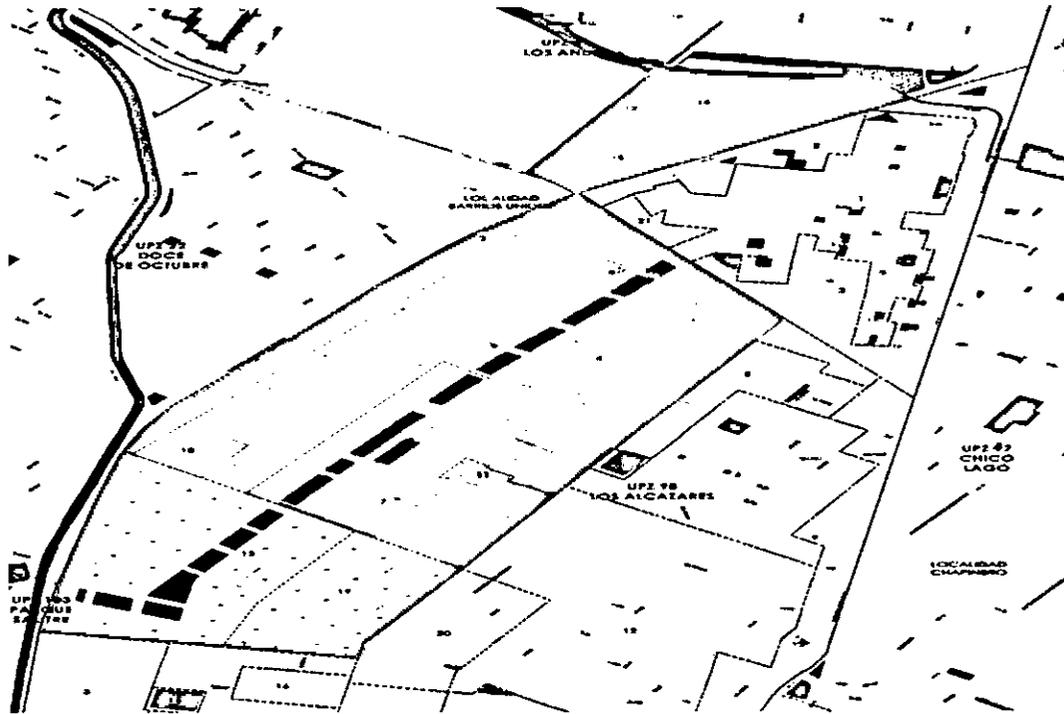
3. Proyecto Alameda Entre Parques: Descripción general.

El Proyecto Alameda Entreparques es una intervención urbana integral de renovación urbana con un área de 184 hectáreas, ámbito comparable con una de las intervenciones de renovación de mayor relevancia a nivel mundial (Proyecto 22@Barcelona). Su localización estratégica respecto a dos de las centralidades más importantes de la ciudad: Calle 72- Calle 100 (principal centro financiero de la ciudad) y Siete de Agosto; así como respecto a la malla vial arterial principal al estar localizado sobre los ejes de movilidad Avenida Norte-Quito-Sur, Calle 80 y Avenida Suba, demanda un aprovechamiento más eficiente del suelo, y el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad al interior de la pieza urbana.

Alameda Entreparques se encuentra conformado por dos polígonos: El primero, comprendido entre las carreras 30 y 24 y las calles 63F y 80. El segundo, delimitado por la calle 80, la Avenida Alfredo Bateman, el Canal de Río Negro y la Avenida Norte-Quito-Sur. Con un total de 252 manzanas, 6.801 predios y un valor comercial proyectado de \$4,1 billones.

Ámbito Proyecto Integral de Renovación Urbana Alameda Entreparques.





La estructuración del Proyecto Integral de Renovación Urbana Alameda Entreparques que adelanta la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C, se enmarca dentro del Pilar Democracia Urbana, Programa Intervenciones Integrales del Hábitat del Acuerdo Distrital 645 de 2016 "Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2016-2020 - Bogotá Mejor Para Todos".

El Programa Intervenciones Integrales del Hábitat establece como meta la formulación de 10 proyectos integrales de renovación urbana. En este sentido la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano D.C dentro de sus líneas estratégicas de intervención ha venido adelantando diferentes acciones enfocadas hacia la formulación, adopción y ejecución del Proyecto Integral de Renovación Urbana Alameda Entreparques.

Durante la vigencia 2017 se adelantó el proceso de incorporación del suelo al tratamiento de renovación urbana para el ámbito del proyecto, lo cual que se materializó con la expedición del Decreto Distrital No 671 de 2017.

El objetivo general del proyecto es generar las condiciones urbanísticas, técnicas, financieras y jurídicas necesarias para promover la transformación ordenada del ámbito del Proyecto Integral de Renovación Urbana Alameda Entreparques.

Los objetivos específicos son:

- Generar y garantizar la adopción de una norma urbanística de alta calidad a través de un instrumento de planeamiento intermedio que permita reconfigurar morfológicamente el

área de planificación para generar nuevos espacios públicos, equipamientos e infraestructura vial y garantizar una eficiente mezcla de usos del suelo e incrementar los aprovechamientos urbanísticos del área de planeamiento.

- Proveer a la ciudad de un entorno de elevada calidad urbana a partir de la generación de un espacio público de relevancia para la ciudad como es el Parque Lineal - Alameda, el cual integrará tres elementos significativos de la estructura ecológica principal de la ciudad (el Parque de los Novios, el Canal Río Negro y el Parque el Virrey), el tejido residencial y las economías de aglomeración presentes en el territorio.
- Definir un esquema de financiamiento que promueva la confluencia de recursos públicos, privados o mixtos, así como el reparto de cargas y beneficios para la gestión de suelo, el diseño y la construcción de los soportes urbanos generales del área de planeamiento.
- Establecer los mecanismos jurídicos, modelos de gestión y figuras asociativas que permita la implementación de la intervención urbana integral de renovación urbana.

El Proyecto Integral de Renovación Urbana busca generar una adecuada mezcla de usos y un aprovechamiento eficiente e intensivo del suelo, tomando como elemento estructurante el espacio público a partir de la construcción de un Parque Lineal - Alameda , que integrará tres elementos de la estructura ecológica principal: Parque de los Novios, Parque el Virrey, y Canal del Río Negro, incrementando la oferta de espacio público para los habitantes del sector en particular y de la ciudad en general.

Desde el punto de vista funcional, el Parque Lineal – Alameda se proyecta como un espacio de recorrido temático a partir de la asignación de vocaciones específicas por tramos (Recreativa, Artística, Cultural y Deportiva), permitiendo a los usuarios adelantar diversas actividades a lo largo de su recorrido.

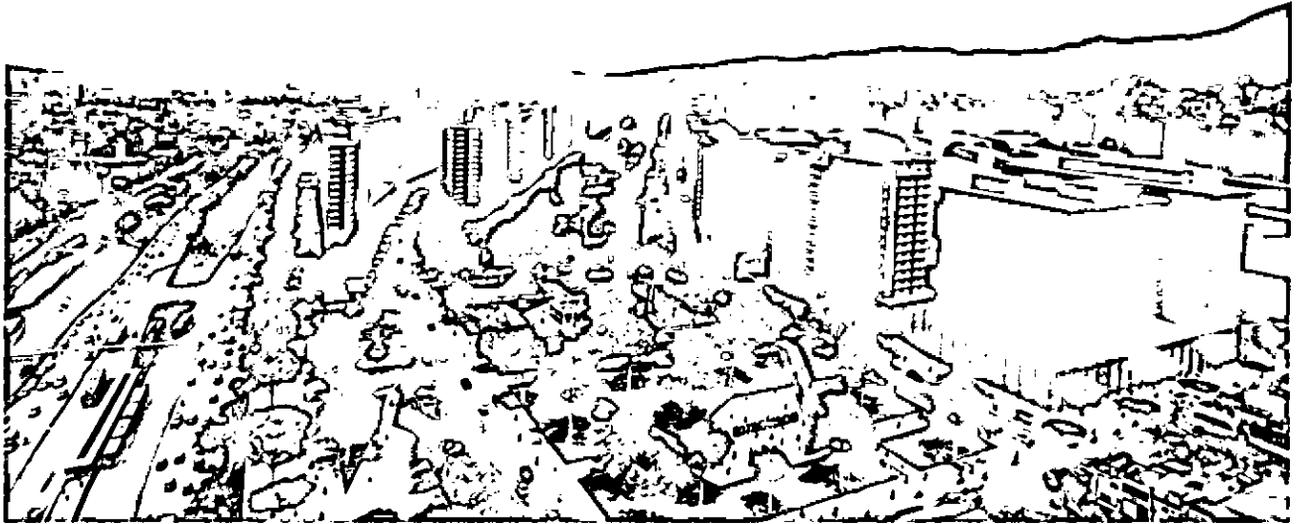
La intervención integral de renovación urbana Alameda Entreparkes prevé los incentivos para iniciar un proceso de transformación del territorio equilibrado entre densificación y generación de nuevos espacios públicos incrementando de esta forma el índice efectivo por habitante, y recualificando el existente.

Igualmente, la ejecución de este proyecto permitirá: i) Incrementar las áreas disponibles para el desarrollo de vivienda, comercio, servicios y equipamientos; ii) Consolidar un corredor de cicloruta para desplazamientos rápidos y seguros para los bicisuarios, promoviendo el uso de medios de transporte no motorizados; iii) Reorganizar e incrementar la productividad de la actividad económica presente en la centralidad Siete de Agosto, la cual podrá complementarse con sectores residenciales y; iv) Generar al menos 40.000 viviendas, 135.000 m² de equipamientos y 400.000 m² de espacio público mejorando de esta forma la calidad de vida de los actuales residentes y de los ciudadanos en general.

El Parque Lineal Alameda se concibe como un espacio abierto lineal, de uso público para el disfrute colectivo y libre tránsito, continuo en su perfil y nivel, con un ancho mínimo de 40 metros, con prioridad al peatón y al bicisuario.

Será una obra pública y una afectación de espacio público que deberá inscribirse en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria so pena de inexistencia, e incluirse en el programa de ejecución. Entiéndase que esta afectación es una restricción impuesta que limita o impide la obtención de licencias urbanísticas que no correspondan al uso propuesto.

Perspectiva Alameda desde el Sector Siete de Agosto.



Características formales y funcionales Parque Lineal Alameda Entreparques.



A continuación, se describen algunos de los lineamientos generales que deberá tener este espacio público:

- Espacio de recorrido temático a partir de la asignación de vocaciones específicas por tramos (Recreativa, Artística, Cultural y Deportiva), que se complementan con equipamientos de la misma naturaleza.
- Los equipamientos localizados sobre la Alameda podrán construirse en suelo o superficie para el desarrollo de actividades recreativas, artísticas, culturales y deportivas que podrán ser objeto de aprovechamiento económico por parte del Distrito con la autorización requerida. La altura máxima que podrán tener los equipamientos será de dos pisos. El área ocupada por dichas edificaciones será contabilizada dentro del porcentaje total de zonas duras.
- Estará conformado por zonas verdes y duras arborizadas, en una proporción aproximada 60% - 40% respectivamente. Las zonas duras se podrán destinar para senderos, espacios lúdicos, recreativos, deportivos o plazoletas, y el área restante se destinará a espacios con cobertura vegetal, con su correspondiente tratamiento paisajístico.
- Se podrá localizar en subsuelo estacionamientos de vehículos motorizados y no motorizados, servicios complementarios al espacio público y áreas de aprovechamiento económico. Las áreas construidas en el subsuelo serán de propiedad pública.
- En cruces del Parque Lineal - Alameda con vías de la malla vial local se debe privilegiar la continuidad del parque lineal en nivel. En los cruces con vías de la malla vial intermedia y arterial deberán fijarse las medidas de tránsito correspondientes, como disposición de pasos peatonales seguros, semaforización y/o medidas para la disminución de velocidad de los vehículos.
- Se podrán generar espacios cubiertos con estructuras ligeras, como pérgolas o marquesinas, con el propósito de proteger la circulación peatonal de las condiciones climáticas.
- El parque lineal no requiere de ningún instrumento de planeamiento adicional para determinar su normatividad y condiciones de funcionamiento, estas serán definidas por el instrumento de planeamiento intermedio que se adoptará para el Proyecto Integral de Renovación Urbana Alameda Entreparques.

La intervención urbana integral de renovación urbana se implementará a través de la adopción de un instrumento de planeamiento intermedio que permitirá la operación de renovación urbana, tanto en la modalidad de reactivación como de redesarrollo, definiendo por una parte, las condiciones normativas básicas para la expedición de licencias urbanísticas en nuevas manzanas entre 6.000 y 10.000 m² de área útil generadas a partir de englobes, sin que se requiera acudir a otros instrumentos o trámites adicionales y; por otra, estableciendo la posibilidad optativa del desarrollo de piezas dentro del área de planificación a través de planes parciales, si el mercado inmobiliario así lo requiere.

Esta lógica de implementación responde a las condiciones actuales del área de intervención: a) Sistemas generales de la ciudad subutilizados, b) Bajos aprovechamientos del suelo en cuanto a las condiciones de edificabilidad (índices de ocupación y construcción), c) Déficit de espacio público y

equipamiento ; d) Localización de actividades económicas de alto impacto urbano con carencia de infraestructura adecuada para su operación, e) Invasión del espacio público existente; f) Transformación progresiva de tejidos residenciales en enclaves comerciales con pérdida de calidad urbanística y de habitabilidad.

Estas condiciones demandan una intervención integral que sin desconocer los potenciales productivos, sus encadenamientos hacia el interior y hacia otros sectores de la ciudad, permita consolidar una adecuada mezcla de usos del suelo con mayores aprovechamientos, la sustitución paulatina del espacio edificado, la redefinición y reconfiguración del espacio público existente en la zona variando su destinación, el mejoramiento y habilitación de nuevos espacios públicos, y un reordenamiento que permita generar nuevos espacios urbanos dentro de estos el Parque Lineal - Alameda, para lo cual se hace necesario contar con un instrumento de planeamiento intermedio que concrete en lo operativo el principio general de reparto equitativo de cargas y beneficios, facilite la gestión del suelo y la reducción de trámites previos a la obtención de licencias urbanísticas.

En este sentido, prever la implementación de las dos modalidades de renovación urbana, permitirá ejecutar de forma paralela intervenciones, tanto en áreas de menor escala (manzana), como en áreas de mayor escala (planes parciales), para la transformación integral de la pieza urbana en la medida en que se vayan generando las condiciones de mercado inmobiliario adecuadas.

Lo anterior generará un entorno propicio para dinamizar la transformación del área sin depender necesariamente de la gestión de grandes extensiones de suelo, como regla general para la implementación del proyecto, en la medida en que es precisamente esta, una de las principales dificultades y limitantes para la ejecución de operaciones de renovación urbana, habida cuenta de la alta densidad predial por manzana.

La financiación de los sistemas generales, el espacio público y los equipamientos se fundamentará en una estructura de fuentes mixta: a) Recursos públicos provenientes de transferencias ordinarias, recursos de inversión, regalías y aprovechamiento económico del espacio público, entre otros. b) Recursos privados provenientes del reparto de cargas y beneficios que se defina para el proyecto y recursos de capital, entre otros). Lo anterior permitirá la rápida materialización del proyecto superando la complejidad y el largo aliento que requiere un proceso de renovación urbana.

El instrumento intermedio es una reglamentación urbanística específica para suelos con tratamiento de renovación urbana que se adopta a través de un decreto distrital y que contiene la norma urbanística para un área de planificación concreta, la reconfiguración morfológica, las estructuras de soporte urbano, proyecta la sustitución de vías y otras áreas de espacio público existentes por otras áreas públicas, como mínimo equivalentes al área existente y con mejores condiciones de conformación y define los mecanismos que garantizan el reparto de cargas y beneficios. Este instrumento no requiere ningún mecanismo de planeamiento adicional para adelantar las actuaciones urbanísticas, salvo los Planes Parciales que, por decisión de los interesados, se decidan formular.

El instrumento intermedio establecerá las normas urbanísticas a través de fichas normativas para los predios que se acojan a la modalidad de Reactivación y definirá los requisitos y directrices para la

formulación de planes parciales de renovación urbana para los sectores que se acojan a la modalidad de Redesarrollo.

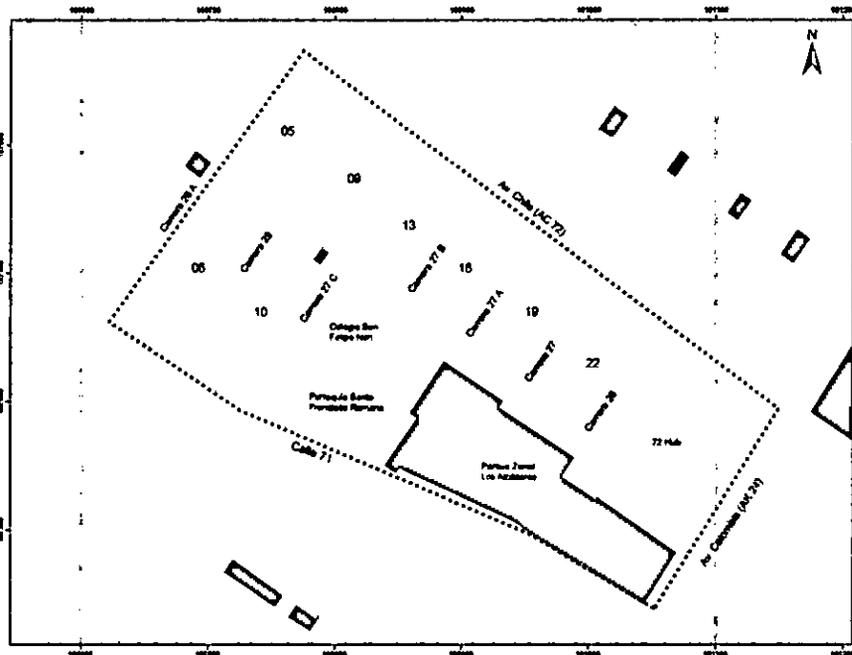
Los proyectos que se acojan a la modalidad de Reactivación y apliquen las normas contenidas en las fichas normativas reglamentadas mediante el Instrumento Intermedio, deberán solicitar la respectiva licencia de reurbanización ante la Curaduría Urbana, para adelantar las obras de urbanismo y construcción. Por su parte, los proyectos se acojan a la modalidad de Redesarrollo, deberán adelantar el procedimiento para la adopción de los Planes Parciales conforme a la norma vigente que lo reglamente, cumpliendo con los requisitos y directrices establecidos por el Instrumento Intermedio.

Para dar inicio a la ejecución del proyecto se propone desarrollar un área de 10,2 hectáreas brutas con la siguiente delimitación:

Delimitación Polígono Piloto Alcázares Sur.	
DELIMITACIÓN POLÍGONO PILOTO ALCÁZARES SUR	
NORTE	Calle 72
SUR	Calle 71
OCCIDENTE	Carrera 28 A
ORIENTE	Carrera 24

Este polígono resulta estratégico desde el punto de vista de: a) Localización en el área de influencia de la centralidad Calle 72- Calle 100 principal centro financiero de la ciudad. b) Accesibilidad sobre la Calle 72 y Carrera 24, cercanía a la Troncal de TM NQS y Avenida Caracas, así como a la PLMB. c) Condiciones de edificabilidad dados los bajos aprovechamientos del suelo (estructuras edilicias en su gran mayoría de 2 pisos), d) Valor de suelo y construcción por m² que no supera el promedio del proyecto (\$3.500.000 aprox), e) Estado jurídico predial que no presenta dificultades para su adquisición, f) Mercado inmobiliario dado el potencial para el desarrollo de vivienda, comercio y servicios complementarios desde 50M² hasta 100M² y de 400M² a 800M², así como equipamientos culturales.

Delimitación Polígono Piloto Alcázares Sur.



Ficha técnica condiciones actuales Polígono Piloto Alcázares Sur.



FICHA TÉCNICA CONDICIONES ACTUALES

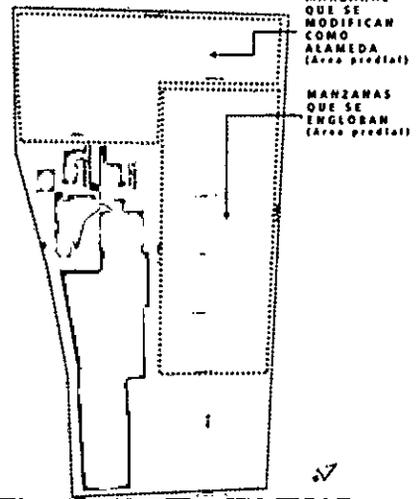
	ÁREA BRUTA	102.752,88 m ²
	ÁREA PREDIAL	38.177,21 m ²
	ÁREA ESPACIO PÚBLICO	23.407,30 m ²
	ÁREA PERMANENCIAS Y 72HUB	41.168,19 m ²

No de Predios
202

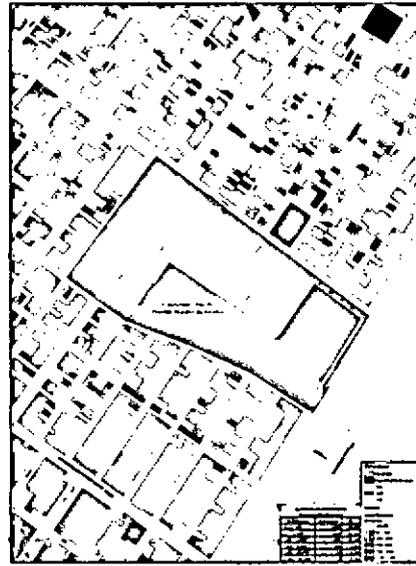
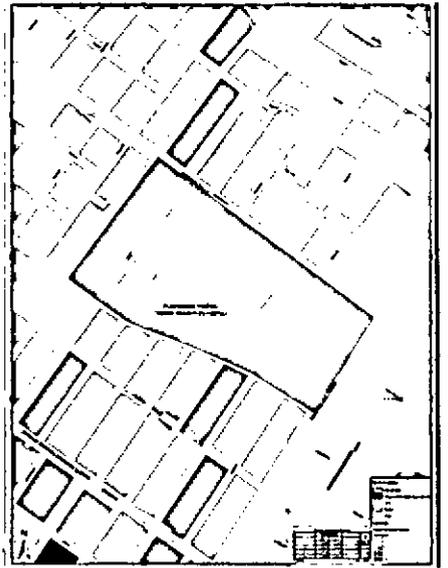
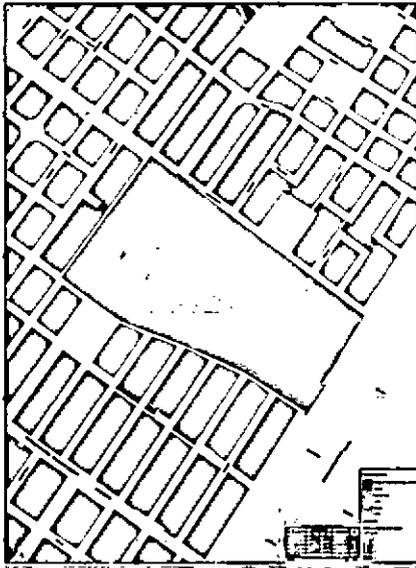
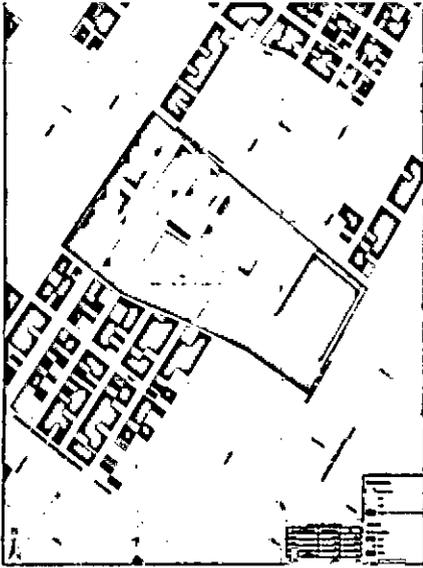
VALOR M2 DEL SUAVIO Y CONSTRUCCIÓN

ÍNDICE DE FACTIBILIDAD PREDIAL

ÁREA CONSTRUIDA TOTAL
46.927,55 M²



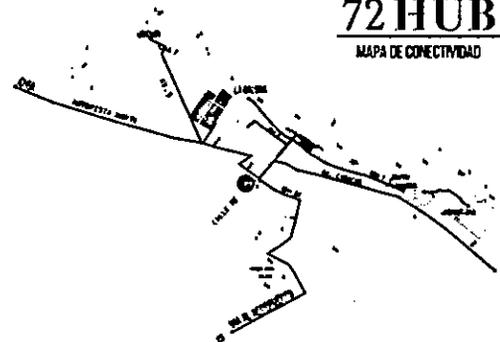
De izquierda a derecha: estado jurídico, índice de construcción, índice de densidad predial, índice de propietarios, y valor de adquisición proyectado.



Proyectos inmobiliarios en el ámbito del Polígono Piloto Alcázares Sur.



FICHA TÉCNICA MERCADO INMOBILIARIO



72 HUB
MAPA DE CONECTIVIDAD



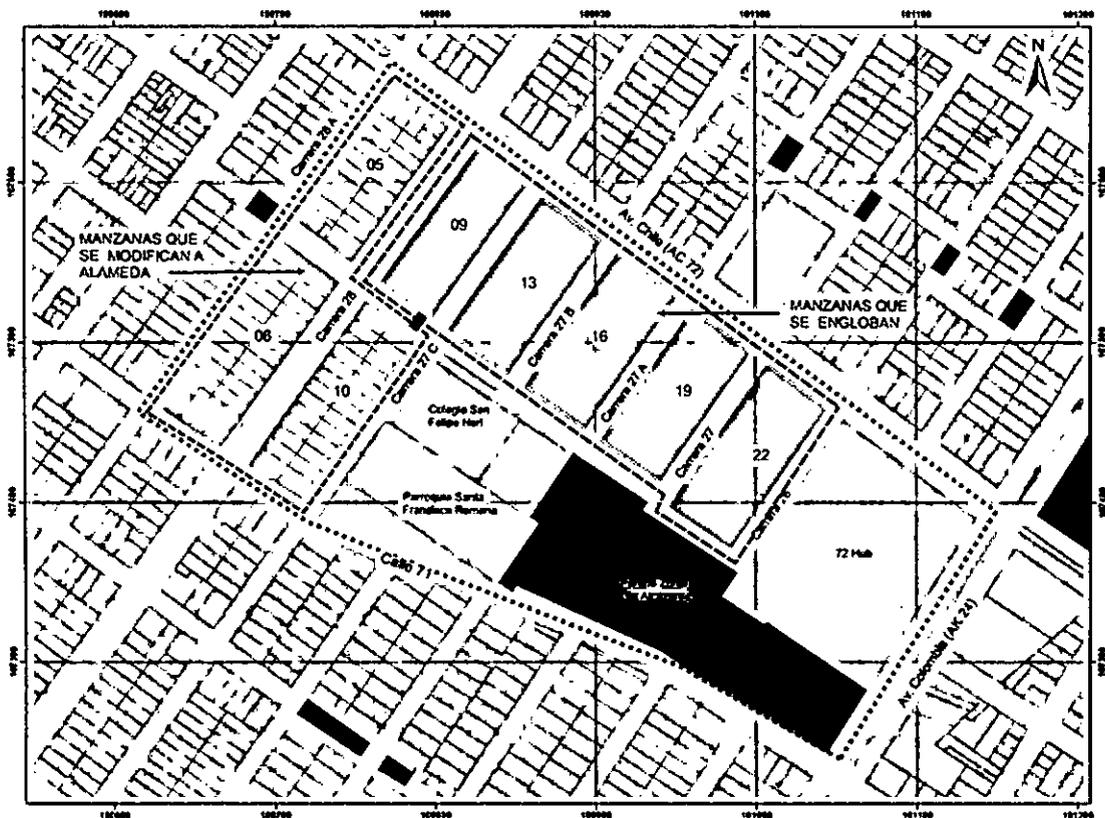
La propuesta urbana para el polígono piloto modifica la destinación de tres manzanas a Parque Lineal –Alameda, y engloba cinco manzanas en dos, para alcanzar un área de terreno que permita la generación de nuevos espacios públicos en su interior y un desarrollo inmobiliario más eficiente a partir de la generación de áreas útiles de mayor extensión (en promedio de una hectárea) para uso residencial.

Las áreas actuales que conforman la delimitación del polígono se establecen en el siguiente cuadro:

Cuadro de áreas existentes Polígono Piloto Alcázares Sur.

INFORMACIÓN CATASTRAL	
Localidad	12 Barrios Unidos
UPZ	98 Los Alcázares
Barrio	Alcázares
Código del Sector	007302
Número de Manzanas	8
Números de Manzana	05, 06, 09, 10, 13, 16, 19, 22
Número de Predios	202
Área Total Construida	46.927,55 m ²

	ÁREA m2	ÁREA TOTAL m2	%
ÁREA BRUTA		102.752,88	100%
SUELO A MANTENER		41.168,19	40,07%
Parque Zonal Los Alcázares	15.019,05		
Predio Distrito	579,62		
Colegio San Felipe Neri	3.083,29		
Parroquia Santa Francisca Romana	5.198,86		
Centro Pastoral Juvenil	1.667,57		
72 Hub	13.700,49		
Auto Express Morato	1.919,31		
ÁREA PÚBLICA EXISTENTE		23.407,30	22,78%
Malla vial arterial existente		2.097,77	
Malla Vial Intermedia		6.915,70	
Malla vial local		14.393,83	
ÁREA DE TERRENO ÚTIL		38.177,21	37,15%
Manzana 5	4.596,79		
Manzana 6	5.851,24		
Manzana 9	3.991,06		
Manzana 10	5.011,73		
Manzana 13	4.722,10		
Manzana 16	4.625,12		
Manzana 19	4.435,56		
Manzana 22	4.943,59		



Morfología y destinación de manzanas propuesta de intervención Polígono Piloto Alcázares Sur.

Con la propuesta se obtendrían las siguientes áreas:

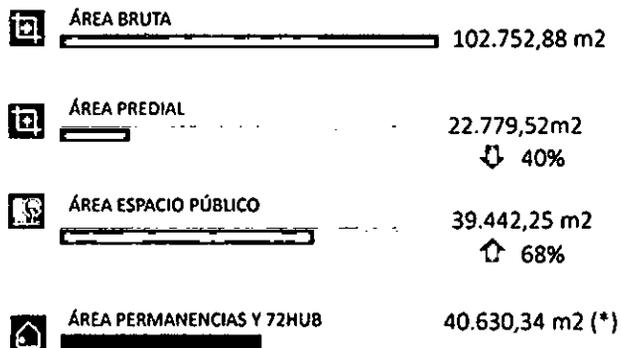
Cuadro de áreas propuestas Polígono Piloto Alcázares Sur.

	ÁREA m2	ÁREA TOTAL m2	%
ÁREA BRUTA		102.752,88	100%
SUELO A MANTENER		40.630,34	39,54%
ÁREA PÚBLICA PROPUESTA		39.442,25	38,39%
Malla vial arterial existente		6.014,78	
Malla Vial Intermedia		4.249,64	
Malla vial local		9.232,98	
Alameda Entreparkes		13.565,41	
Parque		6.379,44	
ÁREA DE TERRENO ÚTIL		22.779,52	22,17%
Manzana 1	11.313,25		
Manzana 2	11.466,27		

Ficha técnica propuesta urbanística Polígono Piloto Alcázares Sur.



FICHA TÉCNICA PROPUESTA

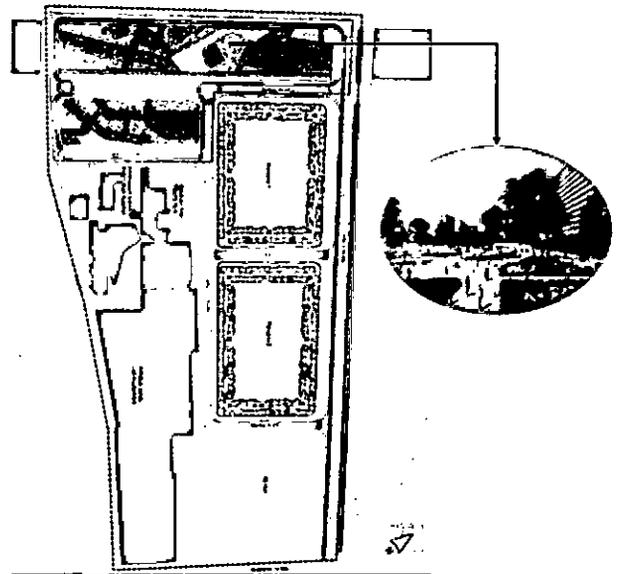


No de Predios Privados
2

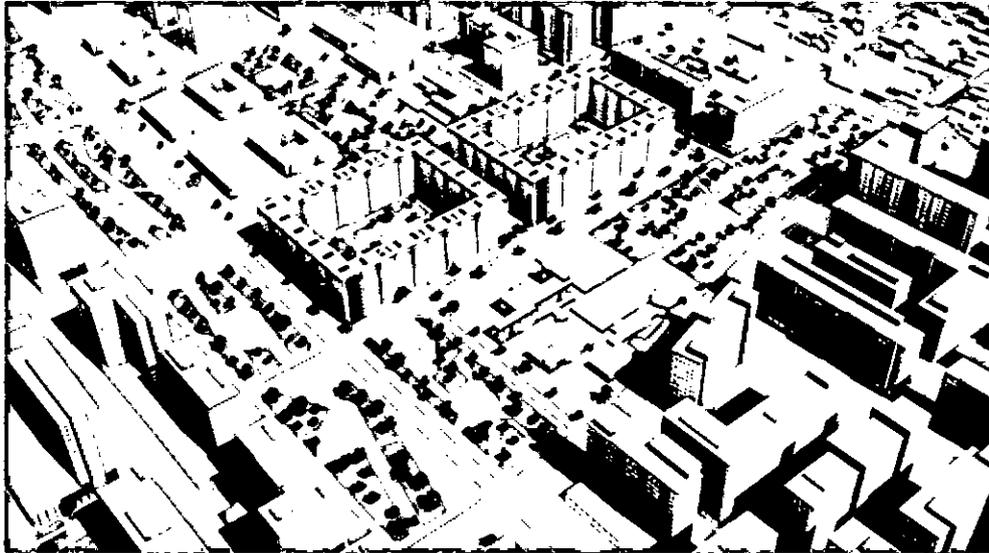
ÁREA CONSTRUIDA TOTAL MÁXIMA
107.059,16 M2
↑ 128%

ALTURA MÁXIMA
12 PISOS

Nota (*): El areal del distrito se convierte en espacio público.



Proyecto Polígono Piloto Alcázares Sur.

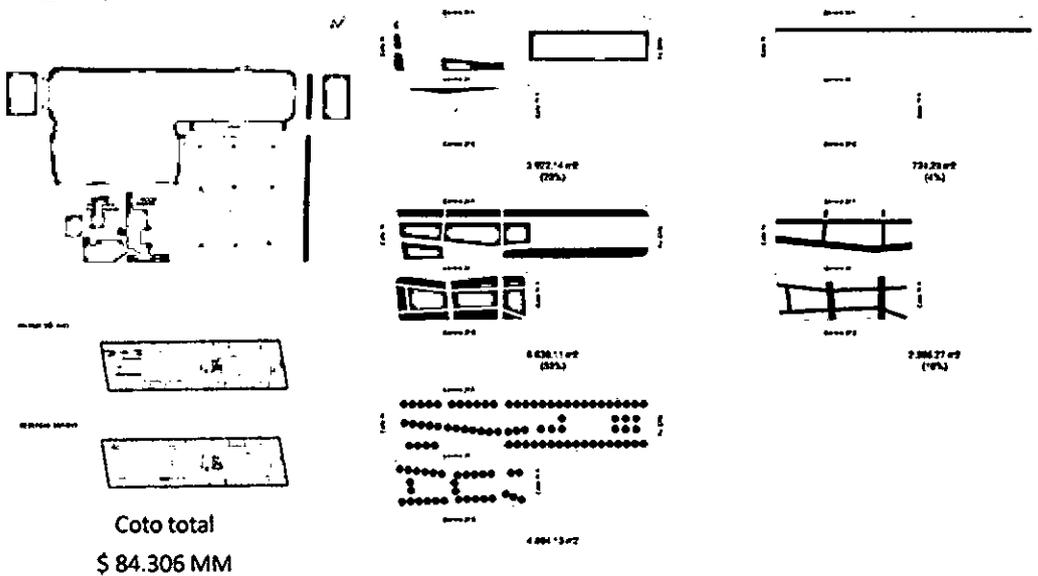


Como se ha señalado líneas atrás el Parque Lineal - Alameda se concibe como un espacio abierto lineal, de uso público para el disfrute colectivo y libre tránsito, continuo en su perfil y nivel, con un ancho mínimo de 40 metros, con prioridad al peatón y al biciusuario. Este tramo de Alameda correspondiente al polígono Alcázares Sur tendrá una vocación artística a través de la localización de equipamientos de esta naturaleza.

Propuesta de diseño primer tramo de la alameda.



FICHA TÉCNICA DISEÑO ALAMEDA



Cuadro de áreas primer tramo alameda.

CUADRO DE ÁREAS PRIMER TRAMO ALAMEDA		
ÁREA BRUTA	15.832,82	100%
Áreas Duras	4.646,43	29%
Área dura peatonal	3.922,14	
Área dura cicloruta	724,29	
Áreas blandas	11.186,39	71%
Área peatonal blanda	2.556,28	
Zonas verdes	8.630,11	
Arbolado	4.804,14	
Área copa de árboles zona dura	457,54	10%
Área copa árboles zona blanda	4.346,60	39%
EQUIPAMIENTO		
Área ocupada en primer piso	156,72	4%
Área construida total	156,72	

Costo primer tramo alameda.

COSTO DE CONSTRUCCIÓN PRIMER TRAMO ALAMEDA	
COSTO DE ADQUISICIÓN INMUEBLES (Suelo + Construcción)	\$77.213.648.569
COSTO DE DEMOLICIONES	\$ 2.195.841.566
COSTO DE CONSTRUCCIÓN	\$4.891.444.045
COSTO DE FORMULACIÓN	\$ 0
COSTO TOTAL PRIMER TRAMO DE LA ALAMEDA (Parque Lineal)	\$ 84.305.934.181
	\$ 84.306 Millones

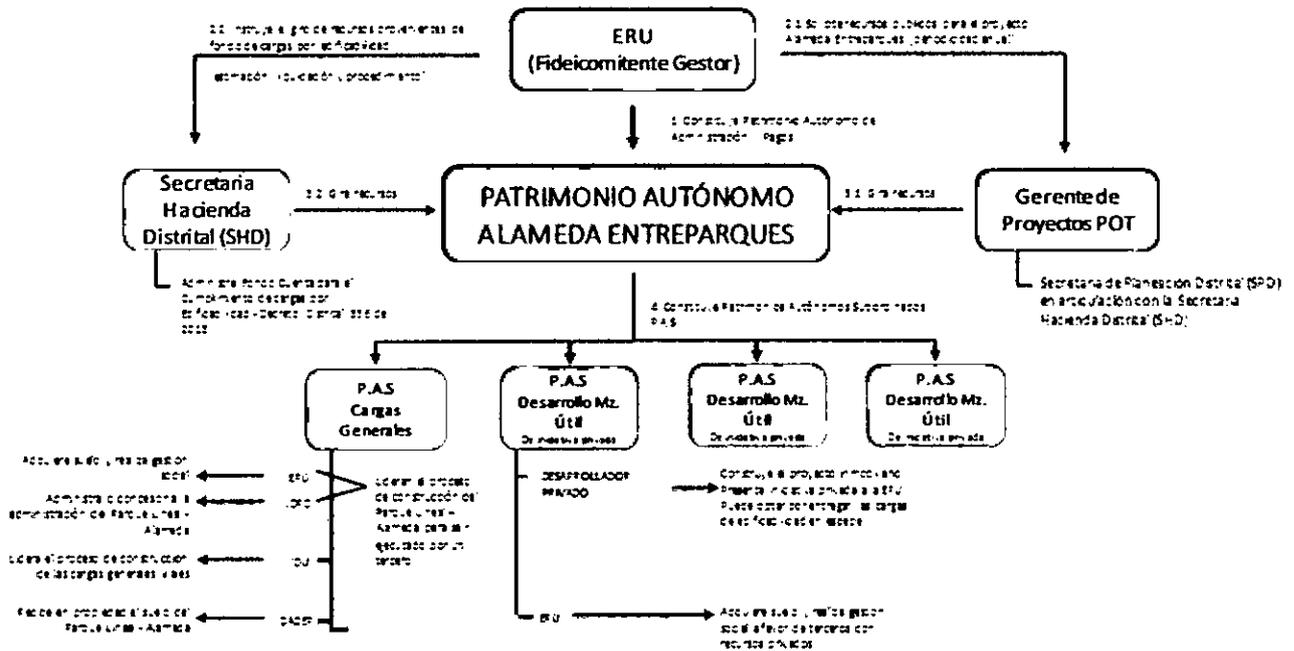
Las cargas generales al interior del Polígono Piloto Alcázares Sur tienen un costo total de \$ 86.058.061.083, las cargas locales de \$ 10.485.412.995, para un costo total de \$ 96.543.474.078.

Cargas generales y locales Polígono Piloto Alcázares Sur.

TIPO DE CARGA	CARGA GENERAL	CARGA LOCAL	TOTAL CARGAS
Movilidad	\$ 1.752.126.902	\$ 2.200.697.158	\$ 3.952.824.061
Espacio Público		\$ 637.944.350	\$ 637.944.350
Redes Hidrosanitarias		\$ 7.646.771.486	\$ 7.646.771.486
Parque Lineal Alameda	\$ 84.305.934.181		\$ 84.305.934.181
TOTAL	\$ 86.058.061.083	\$ 10.485.412.995	\$ 96.543.474.078

El esquema de gestión para el Proyecto Alameda Entreprques se compone de herramientas normativas, financieras y jurídicas que permitirán la implementación y puesta en marcha del proyecto. En la siguiente imagen el esquema general de operación y los elementos mínimos para la puesta en marcha del proyecto.

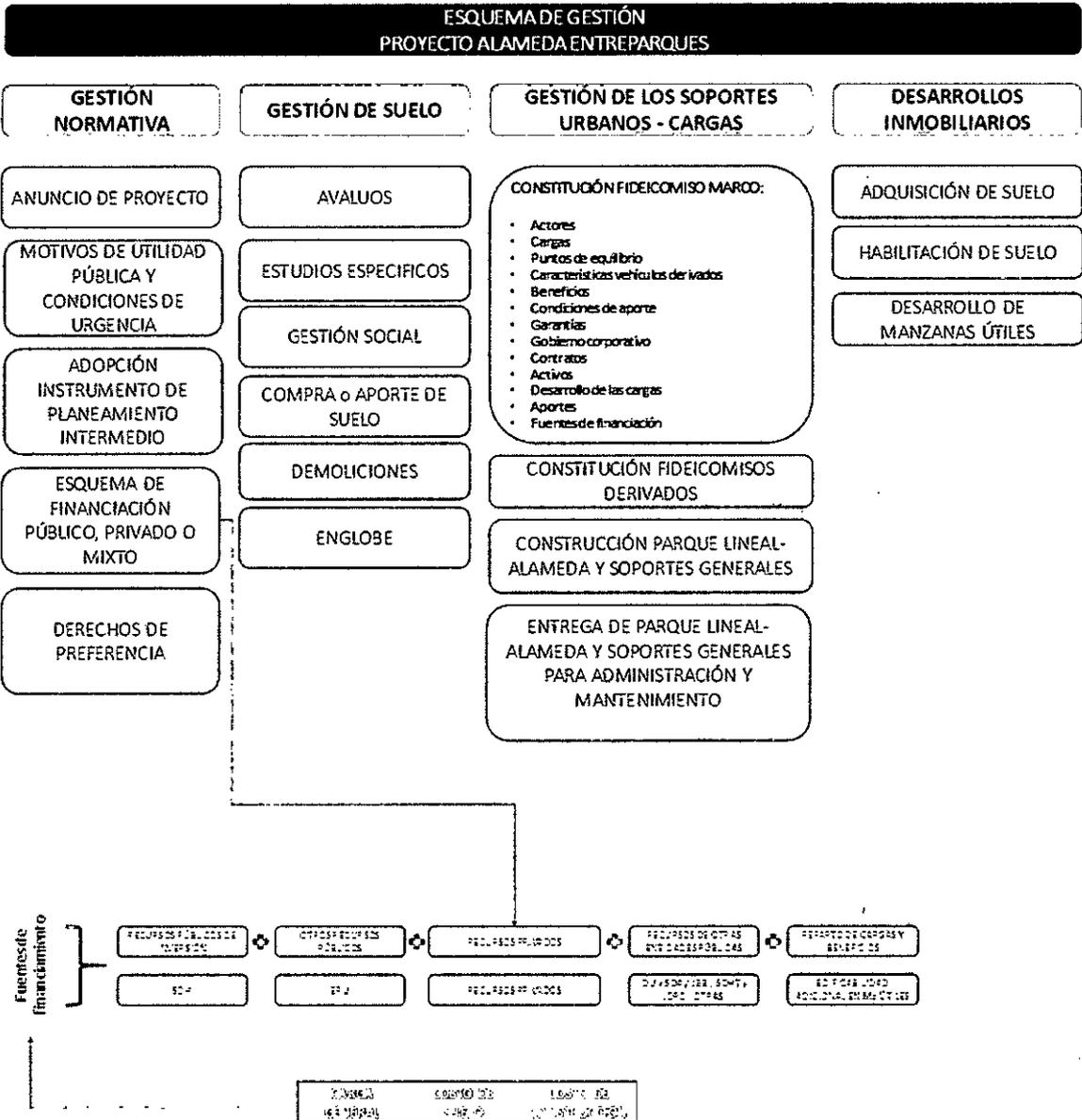
Esquema de gestión Proyecto Alameda Entreparques.



Se prevé que la ERU como gestor del proyecto Alameda Entreparques: (i) Constituya un patrimonio autónomo para la administración y disposición de los recursos que se dispongan para la construcción del Parque Lineal - Alameda; (ii) Gestione con las entidades distritales las labores que requiera la construcción del Parque Lineal - Alameda, de acuerdo con las competencias de cada entidad; (iii) Realice la gestión predial y social necesaria para el desarrollo del Parque Lineal - Alameda y (iv) Gestione la participación del sector privado en el desarrollo del proyecto. De otro lado, la ERU en su calidad de gestor deberá efectuar los trámites correspondientes con la Secretaría de Planeación Distrital, con miras a lograr la asignación de recursos para la ejecución del proyecto, de tal suerte que una vez asignados por tal entidad, la ERU, proceda a instruir a la Secretaría Hacienda Distrital, para que ésta última en su calidad de administrador del fondo de cuentas para el cumplimiento de cargas por edificabilidad, disponga tales recursos en el Fideicomiso constituido por la ERU.

El esquema de gestión del proyecto, considera la creación de patrimonios autónomo subordinados al fideicomiso principal con finalidades específicas, de este modo se prevé la constitución de patrimonios autónomos subordinados para la construcción de las cargas generales y otros para el desarrollo de manzanas útiles por iniciativa privada.

Elementos mínimos necesarios para aplicar el Esquema de gestión del proyecto de renovación urbana Alameda Entreparques.



El cronograma etapa de formulación e implementación Proyecto Integral Alameda Entreparques es el que se presenta a continuación:

3.1. Gestión proyecto Alameda Entre Parques:

3.1.1. Gestión predial.

Para definir el grado de favorabilidad en la gestión predial se realizó una semaforización jurídica o análisis de la titularidad del derecho real de dominio, medidas cautelares o limitaciones al derecho de dominio y se establecieron cinco índices por manzana. Índice de Densidad Predial, índice de

terreno afecto a propiedad horizontal, Índice de Construcción Actual, Índice de propietarios por manzana y Valor promedio metro cuadrado de terreno.

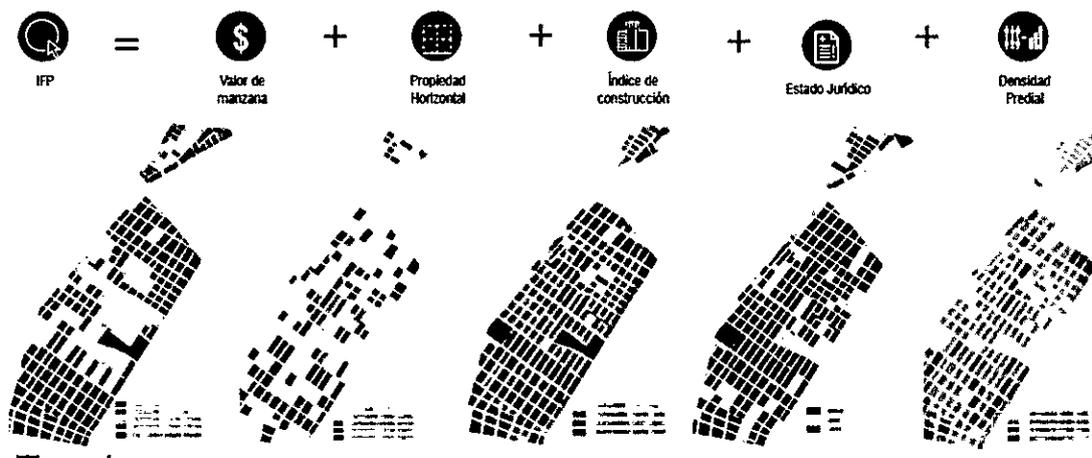
En cuanto a la titularidad del derecho real de dominio, medidas cautelares o limitaciones al derecho de dominio se identificó que predios no cuentan con información jurídica completa o tienen medidas cautelares en procesos judiciales y falsa tradición, estos predios fueron catalogados como "grave"; cuales predios presentan gravámenes, limitaciones al dominio, medidas cautelares en procesos coactivos, medidas cautelares por motivo de utilidad pública o interés social y títulos de tenencia que en un proceso de saneamiento podrían ser resueltos a través de gestiones que realice la ERU, estos predios fueron catalogados como "leve" y el predios no requieren de ningún tipo de gestión adicional para poder efectuar la transferencia del inmueble razón por la cual fueron catalogados como "libres".

En total se semaforizaron 6.837 predios (públicos y privados) contenidos en las 184 ha de intervención. -Los resultados de esta semaforización concluyeron que 997 predios se encuentran en situación grave, 2.237 predios en situación leve y 3.603 predios en situación libre, 14%, 33% y 53% respectivamente.

Respecto a los índices es importante destacar que el Índice de Densidad Predial tiene por permite observar el número de unidades prediales por metro cuadrado de terreno, el índice de terreno afecto a propiedad horizontal resulta de dividir los metros cuadrados en propiedad horizontal por el área de la manzana, el Índice de Construcción Actual muestra la densidad de metros cuadrados construidos, Índice de propietarios por manzana que muestra la concentración de la propiedad y el Valor promedio metro cuadrado de terreno refleja la concentración del valor del suelo y construcción, este último resulta de una proyección de valor realizada por la ERU.

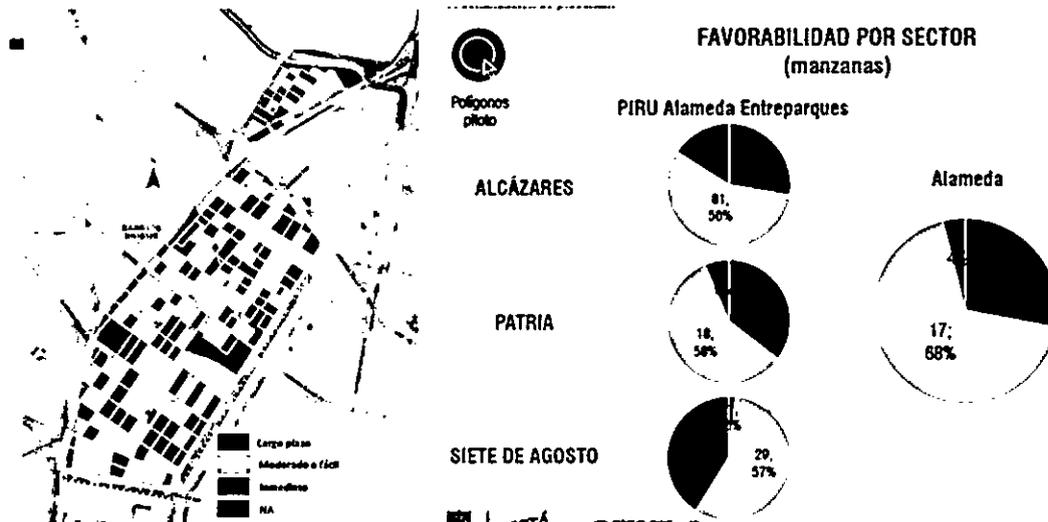
Insumos para construir Índice de favorabilidad Predial

El índice de favorabilidad predial se utiliza para determinar las principales zonas de intervención pública o privada del PIRU Alameda Entreparques



Adicionalmente se realizó un cruce de los cinco indicadores más el estado de semaforización jurídica y posteriormente se asignó una ponderación que permitió definir el grado de favorabilidad en la gestión predial que está representada con color azul, donde entre más intensa la tonalidad mayor es su favorabilidad.

Índice de favorabilidad Predial



3.1.2. Gestión social.

Las actividades adelantadas por la Oficina de Gestión Social durante la vigencia reportada fueron:

- Actualización del documento de caracterización a fuentes secundarias del sector a intervenir.
- Presentación del documento de caracterización del sector ante la Secretaría Distrital de Planeación.
- Participación en los recorridos de reconocimiento del área a intervenir.
- Asistencia a los encuentros ciudadanos realizados en la localidad Barrios Unidos, en la cual se ubica la zona de delimitación del proyecto.
- Participación en las reuniones interinstitucionales convocadas por diferentes sectores, con el fin de despejar las dudas que surgieron en los encuentros ciudadanos y por solicitud de los miembros de la comunidad.
- Elaboración de estudios previos para la contratación de la consultoría encargada de adelantar los estudios sociales de la etapa previa del proyecto.
- Evaluación de las propuestas radicadas por los proponentes, aspirantes a la asignación del contrato.

Actualmente, se encuentra a la espera de la contratación de los estudios sociales de la etapa previa, para dar inicio a la ejecución de las actividades formuladas en el Plan de Gestión Social.

Adicional a los avances presentados en el proceso de contratación de los estudios previos del área social para iniciar intervención, se realizaron las siguientes actividades:

- Atenciones telefónicas: 2;
- Reuniones con comunidad: 4 con un total de 70 asientes registrados;
- Reuniones interinstitucionales / Intersectoriales: 10;
- Solicitud de CDF para consultoría: 1;
- Recorridos de campo: 7;
- Elaboración de documentos: 10;
- Respuesta a derechos de petición: 2;
- Presentación de informes: 4
- Apoyo a otras áreas de la Empresa: 7.

3.1.3. Gestión urbana.

Para el desarrollo de la formulación del Proyecto de Renovación Alameda Entreparkes se adelantó la contratación de 4 consultorías relacionadas con los estudios de movilidad, redes hidrosanitarias, cadenas productivas y propuesta de diseño urbano y arquitectónico. A continuación, se describen los aspectos jurídico, técnico, administrativo, financiero y contable de cada consultoría cuya supervisión está a cargo de la Gerencia del Proyecto.

CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	PLAZO
166-2018	Consultores en Desarrollo Territorial SAS – Condeter S.A.S.	Elaborar el Análisis Estratégico de Movilidad requerido para la formulación del Proyecto Integral Alameda Entreparkes	6 meses
167-2018	Gómez Cajiao y Asociados S.A.	Elaborar el Estudio de Prefactibilidad de Redes de Acueducto y Alcantarillado Pluvial y Sanitario para la Formulación del Proyecto Integral Alameda Entreparkes.	5 meses
175-2018	Proyectamos Colombia S.A.S.	Elaborar el estudio de cadenas productivas y actividades económicas presentes en el área del Proyecto de Renovación Urbana Alameda Entreparkes	3 meses y 15 días
181-2018	IDOM Consulting Engineering Architecture S.A.U.	Elaborar el diseño urbanístico y arquitectónico del Proyecto de Renovación Urbana Alameda Entreparkes de conformidad con los lineamientos establecidos por las Secretarías Distrital de Planeación, Movilidad y de Ambiente.	6 meses

A. CONTRATO 166/2018 - ANÁLISIS ESTRATÉGICO DE MOVILIDAD

ESTADO TÉCNICO:

PRODUCTO 1.

Definición del objetivo y alcance del estudio. Diagnóstico

Se entregó versión definitiva del Producto 1 mediante los radicados 20184200064992 del 27/07/2018 y 20184200065792 del 31/07/2018. El producto fue aprobado por el supervisor del contrato y se recibieron documentos para realizar el primer pago mediante radicado 20184200067522 del 03/08/2018. Se dio trámite para pago realizar el primer pago relacionado con el producto 1.

PRODUCTO 2.

Formulación, Planimetría y Estudio completo "Análisis Estratégico de la Movilidad".

El 27/08/2018 el supervisor del contrato realizó entrega de la propuesta urbana (morfología y usos) y de los metros construidos por usos propuestos para el Proyecto de Renovación Urbana Alameda Entreparkes, mediante radicado 20182000045991. Con el insumo entregado el consulto puede dar inicio a la elaboración del producto 2.

PRODUCTO 3.

Concepto de viabilidad expedido por la Secretaria Distrital de Movilidad. Sin iniciar.

ESTADO ADMINISTRATIVO:

Solicitud levantamiento suspensión, prórroga y adición: La supervisora del contrato realizó solicitud, a la Dirección de Gestión Contractual, mediante radicados 20182000020743 del 16/07/2018 y 20184200021403 del 18/07/2018 levantar la suspensión a partir del 19/07/2018, realizar prórroga por 3 meses 10 días y adicionar el contrato por valor de \$82.387.270. Lo cual fue aprobado en Comité de Contratación el 18/07/2018.

Trámite Primer pago: La supervisora del contrato expidió certificado de cumplimiento del Producto 1. El 13/08/2018 mediante radicado 20184200067522 se dio trámite al primer pago por valor de \$118.614.678.

ESTADO FINANCIERO Y CONTABLE:

- Valor total del contrato: \$395.382.260 = \$312.994.990 + Adición (\$82.387.270)
- Factura: Se radico la primera factura por parte del consultor mediante radicado 2018200067522 el 03/08/2018.
- Pagos realizados: Se desembolsó el primer pago el 22/08/2018 por valor de \$118.614.678 mediante la orden de pago OP 2127.
- Adición al contrato: Se realizó una adición al contrato por valor de \$82.387.000 incluidos impuestos, en razón a que se requiere llevar a cabo actividades adicionales a las inicialmente establecidas en el Anexo Técnico de los Términos de Referencia, relacionado principalmente estudio de estacionamientos en vía y fuera de vía, flujo de actores no motorizados y siniestralidad vial en el área de influencia del Proyecto Alameda Entreparkes.

B. CONTRATO 167/2018 - ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD DE REDES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

ESTADO TÉCNICO:

Producto 1: Evaluación de la capacidad y estado de las redes de acueducto y alcantarillado existentes en la zona y de la EAB-ESP y Planteamiento de alternativas, evaluación técnica, financiera y ambiental de las alternativas.

Se entregó versión definitiva del Producto 1 mediante los radicados 20184200049882 del 07/06/2018 y 20184200051772 del 15/06/2018. El producto fue aprobado por el supervisor del contrato y se recibieron documentos para realizar el primer pago mediante el 15/06/2018 factura 22084. Se dio trámite para pago realizar el primer pago relacionado con el producto 1.

Producto 2: Diseño básico de la alternativa seleccionada. Estudio completo de prefactibilidad de redes de acueducto y alcantarillado pluvial y sanitario. Presupuesto de las obras acorde a la propuesta de diseño del proyecto.

El 27/08/2018 el supervisor de contrato realizó entrega de la propuesta urbana (morfología y usos) y de los metros construidos por usos propuestos para el Proyecto de Renovación Urbana Alameda Entreparques, mediante radicado 20182000045981. Con el insumo entregado el consulto puede dar inicio a la elaboración del producto 2.

Producto 3: Concepto de viabilidad de la EAB. Sin iniciar.

ESTADO ADMINISTRATIVO:

Solicitud levantamiento suspensión, prórroga y adición: La supervisora del contrato realizo solicitud, a la Dirección de Gestión Contractual, mediante email del 22/08/2018 y radicado 20182000026943 del 23/08/2018 levantar la suspensión a partir del 27/08/2018, realizar prórroga por 2 meses 24 días y adicionar el contrato por valor de \$39.972.100. Lo cual fue aprobado en Comité de Contratación el 22/08/2018.

Tramite Primer pago: La supervisora del contrato expidió certificado de cumplimiento del Producto 1. El 15/06/2018 se dio trámite al primer pago por valor de \$95.176.200.

ESTADO FINANCIERO Y CONTABLE:

- Valor total del contrato: \$ 357.226.100 = \$317.254.000+ Adición (\$39.972.100).
- Factura: Se radico la primera factura por valor de \$95.176.200 correspondiente al 30% del valor total del contrato contra entrega a satisfacción del primer producto.
- Pagos realizados: Se desembolsó el primer pago el 22/08/2018 por valor de \$95.176.200 correspondiente al 30% del valor total del contrato.

C. CONTRATO 175/2018 – ESTUDIO DE CADENAS PRODUCTIVAS Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

ESTADO TÉCNICO:

Producto 1:

Diagnóstico y Bases de datos

El producto 1 fue radicado el 03/07/2018 con el número 2018-42000-56982 a satisfacción del supervisor del contrato.

Producto 2:

Estructura cadenas productivas, Actividades comerciales e industriales, Mitigación de impactos y Documento técnico de soporte.

El producto 2 fue radicado el 03/08/2018 con el número 2018-42000-67152 a satisfacción del supervisor del contrato.

Producto 3:

Informe final, Identificación de requerimientos de usos, mitigación de impactos, ocupación y edificabilidad, Map Package, Base de datos geográfica.

El producto 3 fue radicado el 28/08/2018 con el número 2018-42000-74872 a satisfacción del supervisor del contrato.

ESTADO ADMINISTRATIVO:

- Solicitud levantamiento suspensión, prórroga y adición: La supervisora del contrato realizó solicitó, a la Dirección de Gestión Contractual, mediante radicado 20182000023123 del 31/07/2018 realizar prórroga por 13 días. Lo cual fue aprobado en Comité de Contratación No 45 el 02/08/2018.
- Trámites relacionado a los pagos:
- Primer pago: La supervisora del contrato expidió certificado de cumplimiento del Producto 1 y se dio trámite al primer pago por valor de \$58.556.448.
- Segundo pago: La supervisora del contrato expidió certificado de cumplimiento del Producto 2 y se dio trámite al segundo pago por valor de \$78.075.264.

ESTADO FINANCIERO Y CONTABLE:

- Valor total del contrato: \$196.188.854.
- Facturas:
 - Se radico la primera factura por valor de \$58.856.448 correspondiente al 30% del valor total del contrato contra entrega a satisfacción del primer producto.
 - Se radico la segunda factura por valor de \$78.075.264 correspondiente al 40% del valor total del contrato contra entrega a satisfacción del segundo producto.
 - Se radico la tercera factura por valor de \$58.856.448 correspondiente al 30% del valor total del contrato contra entrega a satisfacción del producto final. Radicado No 2018-42000-74872 del 28/08/2018.
- Pagos realizados: Se desembolsaron dos pagos. El primer pago el 11/07/2018 por valor de \$58.856.448 mediante la orden de pago OP 1804 y el segundo pago el 22/08/2018 por valor de \$78.075.264 mediante la orden de pago OP 2126.

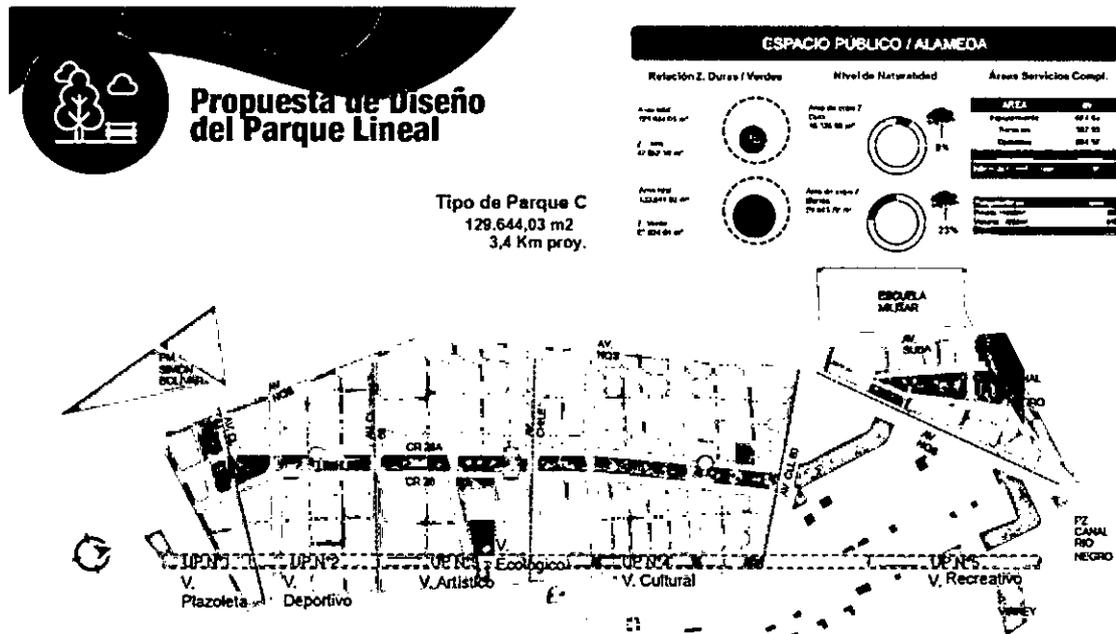
D. CONTRATO 181/2018 – DISEÑO URBANISTICO Y PAISAJISTICO**ESTADO TÉCNICO:**

Producto 1: Caracterización

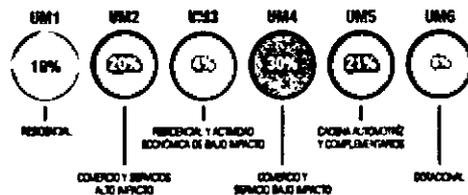
Se entregó versión definitiva del Producto 1 mediante radicado 20184200074582 del 27/08/2018 y se emitió certificado de cumplimiento.

Producto 2: Propuesta urbanística, Matriz, Modelaciones y Mitigación de impactos.
En proceso. La supervisora del contrato emitió observaciones mediante comunicación 2018-2000044751 del 22/08/2018.

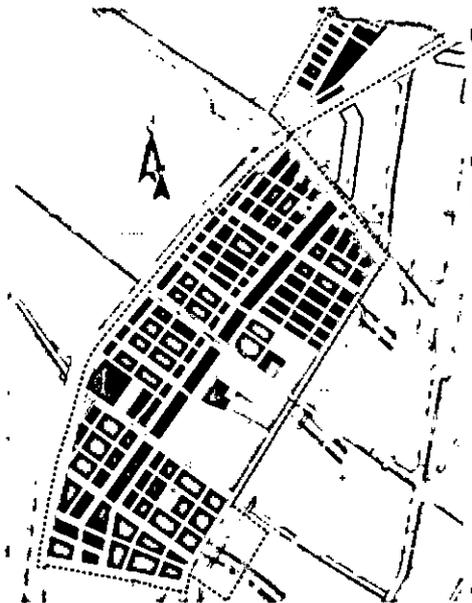
Se tiene a la fecha totalmente diseñado el parque lineal alameda y se inició la estructuración del presupuesto por parte de la Subgerencia de Ejecución y Desarrollo de Proyectos.



Se tiene definida toda la propuesta urbanística y el plano de usos.



3.000.000 m²
40.000 Und. Vivienda



A la fecha se está elaborando la norma urbanística para cada manzana útil.

Producto 3: Documento técnico de soporte. Sin iniciar.

Producto 4: Radicación del proyecto en SDP. Sin iniciar.

Producto 5: Producto final, Acompañamiento y Ajustes. Sin iniciar.

ESTADO ADMINISTRATIVO:

Entrega de información: La supervisora del contrato realizó entregas de información al consultor durante los meses de julio y agosto. La información estaba relacionada con Diagnósticos de cadenas productivas, redes hidrosanitarias y movilidad, se construyó una BDG con la información recibida por las diversas entidades distritales, referente cartográfico para formulación y formulación cadenas productivas.

Reuniones: Se llevaron a cabo reuniones semanales como seguimiento al contrato y con diversas entidades distritales SDP, SDA, DADDEP, UAED, JBB y UAESP.

Control de cronograma: El cronograma o plan de trabajo del estudio fue recibido por primera vez el 23/07/2018 mediante radicado No 2018_42000_61802 al cual la supervisora del contrato no realizó observaciones en razón a que fueron hechas antes de la radicación.

Informes y presentaciones: la supervisora del contrato solicitó al consultor realizar una presentación con el resultado del Producto 1 a las siguientes entidades distritales SDP, SDA, JBB, UAESP, SDM y ERU, esto se llevó a cabo el 14/08/2018.

ESTADO FINANCIERO Y CONTABLE:

- Valor total del contrato: \$461.609.667.
- Factura: Se radico la primera factura No 0861 del 23/08/2018 por valor de \$107.708.922 correspondiente al Producto 1 caracterización.
- Pagos realizados: Está en trámite el primer pago, la supervisora emitió certificado de cumplimiento el 29/08/2018.

3.1.4. Estructuración financiera.

El ejercicio de estructuración financiera se realizó en su totalidad únicamente para el polígono piloto alcázares sur. La Subgerencia Inmobiliaria elaboró los modelos financiero estático y dinámico, la Subgerencia de Ejecución y Desarrollo de proyectos elaboro los presupuestos de urbanismo, productos inmobiliarios y parque lineal alameda, la Gerencia de Proyecto definió la expresión matemática para las cargas por edificabilidad que será aplicable tanto al polígono piloto como a las manzanas útiles del proyecto Alameda Entreparkes.

SITUACIÓN PROPUESTA POLÍGONO PILOTO ALCÁZARES SUR

 ÁREA BRUTA	102.752,88 m ²
 ÁREA PREDIAL	22.779,52m ² 40%
 ÁREA ESPACIO PÚBLICO	39.442,25 m ² 68%
 ÁREA PERMANENCIAS Y 72HUB	40.630,34 m ² (*)



No de Etapas
2



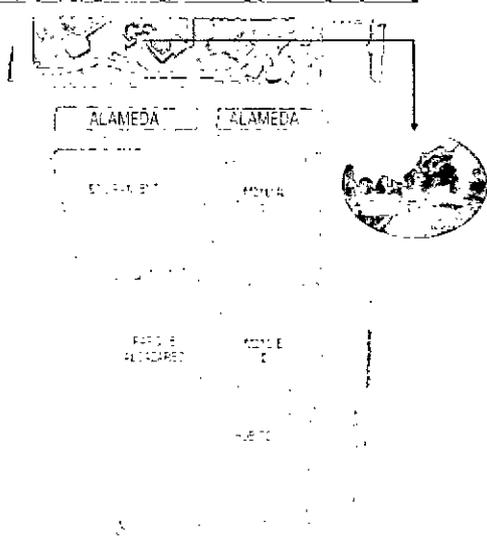
ÁREA CONSTRUYIBLE
107.000,16m²
128%



ALTURA MÁXIMA
12 PISOS



IDOM (*) Espacio de Construcción en espacio público



CARGAS DEL POLIGONO PILOTO ALCAZARES SUR

Redes Hidrosanitarias locales

REDES HIDROSANITARIAS				REDES HIDROSANITARIAS			
ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD
1	Redes de agua fría	m	1000	1	Redes de agua fría	m	1000
2	Redes de agua caliente	m	500	2	Redes de agua caliente	m	500
3	Redes de alcantarillado	m	2000	3	Redes de alcantarillado	m	2000
4	Redes de gas	m	1000	4	Redes de gas	m	1000
5	Redes de electricidad	m	1500	5	Redes de electricidad	m	1500
6	Redes de telecomunicaciones	m	1000	6	Redes de telecomunicaciones	m	1000
7	Redes de drenaje	m	500	7	Redes de drenaje	m	500
8	Redes de saneamiento	m	1000	8	Redes de saneamiento	m	1000
9	Redes de agua potable	m	1500	9	Redes de agua potable	m	1500
10	Redes de gas natural	m	1000	10	Redes de gas natural	m	1000
11	Redes de electricidad pública	m	1500	11	Redes de electricidad pública	m	1500
12	Redes de telecomunicaciones	m	1000	12	Redes de telecomunicaciones	m	1000
13	Redes de drenaje	m	500	13	Redes de drenaje	m	500
14	Redes de saneamiento	m	1000	14	Redes de saneamiento	m	1000
15	Redes de agua potable	m	1500	15	Redes de agua potable	m	1500
16	Redes de gas natural	m	1000	16	Redes de gas natural	m	1000
17	Redes de electricidad pública	m	1500	17	Redes de electricidad pública	m	1500
18	Redes de telecomunicaciones	m	1000	18	Redes de telecomunicaciones	m	1000
19	Redes de drenaje	m	500	19	Redes de drenaje	m	500
20	Redes de saneamiento	m	1000	20	Redes de saneamiento	m	1000
21	Redes de agua potable	m	1500	21	Redes de agua potable	m	1500
22	Redes de gas natural	m	1000	22	Redes de gas natural	m	1000
23	Redes de electricidad pública	m	1500	23	Redes de electricidad pública	m	1500
24	Redes de telecomunicaciones	m	1000	24	Redes de telecomunicaciones	m	1000
25	Redes de drenaje	m	500	25	Redes de drenaje	m	500
26	Redes de saneamiento	m	1000	26	Redes de saneamiento	m	1000
27	Redes de agua potable	m	1500	27	Redes de agua potable	m	1500
28	Redes de gas natural	m	1000	28	Redes de gas natural	m	1000
29	Redes de electricidad pública	m	1500	29	Redes de electricidad pública	m	1500
30	Redes de telecomunicaciones	m	1000	30	Redes de telecomunicaciones	m	1000
31	Redes de drenaje	m	500	31	Redes de drenaje	m	500
32	Redes de saneamiento	m	1000	32	Redes de saneamiento	m	1000
33	Redes de agua potable	m	1500	33	Redes de agua potable	m	1500
34	Redes de gas natural	m	1000	34	Redes de gas natural	m	1000
35	Redes de electricidad pública	m	1500	35	Redes de electricidad pública	m	1500
36	Redes de telecomunicaciones	m	1000	36	Redes de telecomunicaciones	m	1000
37	Redes de drenaje	m	500	37	Redes de drenaje	m	500
38	Redes de saneamiento	m	1000	38	Redes de saneamiento	m	1000
39	Redes de agua potable	m	1500	39	Redes de agua potable	m	1500
40	Redes de gas natural	m	1000	40	Redes de gas natural	m	1000
41	Redes de electricidad pública	m	1500	41	Redes de electricidad pública	m	1500
42	Redes de telecomunicaciones	m	1000	42	Redes de telecomunicaciones	m	1000
43	Redes de drenaje	m	500	43	Redes de drenaje	m	500
44	Redes de saneamiento	m	1000	44	Redes de saneamiento	m	1000
45	Redes de agua potable	m	1500	45	Redes de agua potable	m	1500
46	Redes de gas natural	m	1000	46	Redes de gas natural	m	1000
47	Redes de electricidad pública	m	1500	47	Redes de electricidad pública	m	1500
48	Redes de telecomunicaciones	m	1000	48	Redes de telecomunicaciones	m	1000
49	Redes de drenaje	m	500	49	Redes de drenaje	m	500
50	Redes de saneamiento	m	1000	50	Redes de saneamiento	m	1000
51	Redes de agua potable	m	1500	51	Redes de agua potable	m	1500
52	Redes de gas natural	m	1000	52	Redes de gas natural	m	1000
53	Redes de electricidad pública	m	1500	53	Redes de electricidad pública	m	1500
54	Redes de telecomunicaciones	m	1000	54	Redes de telecomunicaciones	m	1000
55	Redes de drenaje	m	500	55	Redes de drenaje	m	500
56	Redes de saneamiento	m	1000	56	Redes de saneamiento	m	1000
57	Redes de agua potable	m	1500	57	Redes de agua potable	m	1500
58	Redes de gas natural	m	1000	58	Redes de gas natural	m	1000
59	Redes de electricidad pública	m	1500	59	Redes de electricidad pública	m	1500
60	Redes de telecomunicaciones	m	1000	60	Redes de telecomunicaciones	m	1000
61	Redes de drenaje	m	500	61	Redes de drenaje	m	500
62	Redes de saneamiento	m	1000	62	Redes de saneamiento	m	1000
63	Redes de agua potable	m	1500	63	Redes de agua potable	m	1500
64	Redes de gas natural	m	1000	64	Redes de gas natural	m	1000
65	Redes de electricidad pública	m	1500	65	Redes de electricidad pública	m	1500
66	Redes de telecomunicaciones	m	1000	66	Redes de telecomunicaciones	m	1000
67	Redes de drenaje	m	500	67	Redes de drenaje	m	500
68	Redes de saneamiento	m	1000	68	Redes de saneamiento	m	1000
69	Redes de agua potable	m	1500	69	Redes de agua potable	m	1500
70	Redes de gas natural	m	1000	70	Redes de gas natural	m	1000
71	Redes de electricidad pública	m	1500	71	Redes de electricidad pública	m	1500
72	Redes de telecomunicaciones	m	1000	72	Redes de telecomunicaciones	m	1000
73	Redes de drenaje	m	500	73	Redes de drenaje	m	500
74	Redes de saneamiento	m	1000	74	Redes de saneamiento	m	1000
75	Redes de agua potable	m	1500	75	Redes de agua potable	m	1500
76	Redes de gas natural	m	1000	76	Redes de gas natural	m	1000
77	Redes de electricidad pública	m	1500	77	Redes de electricidad pública	m	1500
78	Redes de telecomunicaciones	m	1000	78	Redes de telecomunicaciones	m	1000
79	Redes de drenaje	m	500	79	Redes de drenaje	m	500
80	Redes de saneamiento	m	1000	80	Redes de saneamiento	m	1000
81	Redes de agua potable	m	1500	81	Redes de agua potable	m	1500
82	Redes de gas natural	m	1000	82	Redes de gas natural	m	1000
83	Redes de electricidad pública	m	1500	83	Redes de electricidad pública	m	1500
84	Redes de telecomunicaciones	m	1000	84	Redes de telecomunicaciones	m	1000
85	Redes de drenaje	m	500	85	Redes de drenaje	m	500
86	Redes de saneamiento	m	1000	86	Redes de saneamiento	m	1000
87	Redes de agua potable	m	1500	87	Redes de agua potable	m	1500
88	Redes de gas natural	m	1000	88	Redes de gas natural	m	1000
89	Redes de electricidad pública	m	1500	89	Redes de electricidad pública	m	1500
90	Redes de telecomunicaciones	m	1000	90	Redes de telecomunicaciones	m	1000
91	Redes de drenaje	m	500	91	Redes de drenaje	m	500
92	Redes de saneamiento	m	1000	92	Redes de saneamiento	m	1000
93	Redes de agua potable	m	1500	93	Redes de agua potable	m	1500
94	Redes de gas natural	m	1000	94	Redes de gas natural	m	1000
95	Redes de electricidad pública	m	1500	95	Redes de electricidad pública	m	1500
96	Redes de telecomunicaciones	m	1000	96	Redes de telecomunicaciones	m	1000
97	Redes de drenaje	m	500	97	Redes de drenaje	m	500
98	Redes de saneamiento	m	1000	98	Redes de saneamiento	m	1000
99	Redes de agua potable	m	1500	99	Redes de agua potable	m	1500
100	Redes de gas natural	m	1000	100	Redes de gas natural	m	1000

TIPO DE CARGA	ACUERDADO	ALCANTERILLADO		TOTAL OBRAS DEFINITIVO	TOTAL CONDICIONES PROVISIONALES
		A. ELEVAS	A. RESIDUALES		
Costo de Obra	\$ 1.135.000.000,00	\$ 1.299.900.000,00	\$ 1.762.600.000,00	\$ 6.117.412.000,00	\$ 6.070.000.000,00
Costo de Obra	\$ 291.425.000,00	\$ 429.877.000,00	\$ 429.877.000,00	\$ 1.529.374.000,00	\$ 1.529.374.000,00
CARGA LOCAL	\$ 1.426.425.000,00	\$ 1.729.777.000,00	\$ 2.192.477.000,00	\$ 7.646.786.000,00	\$ 7.600.000.000,00

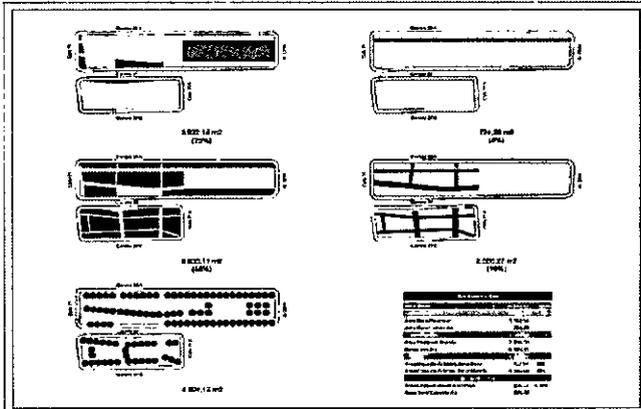


CARGAS DEL POLIGONO PILOTO ALCAZARES SUR

Parque Lineal Alameda

Concepto Parque Lineal

Espacio abierto y lineal de una longitud mínima de 1km, de uso público, para el disfrute colectivo y de libre tránsito, continuo en su perfil y nivel, con un ancho mínimo de 40 metros sin incluir andenes perimetrales a este. Puede tener cruces viales o peatonales con prioridad al peatón y al bici usuario.



COSTO DE ADQUISICIÓN INMUEBLES (Suelo y Construcción)	\$ 77.218.648.569
COSTO DE DEMOLICIONES	\$ 2.195.841.569
COSTO DE CONSTRUCCIÓN	\$ 4.891.444.045
COSTO DE FORMULACIÓN	\$ 0
TOTAL	\$ 84.305.934.183

COSMOLOJA TRAMO 01 DE LA ALAMEDA



CARGAS DEL POLIGONO PILOTO ALCAZARES SUR

Total

TIPO DE CARGA	CARGA GENERAL	CARGA LOCAL	TOTAL CARGAS
Movilidad	\$ 1.752.126.902	\$ 2.200.697.158	\$ 3.952.824.061
Espacio Público		\$ 637.944.350	\$ 637.944.350
Redes Hidrosanitarias		\$ 7.646.771.486	\$ 7.646.771.486
Parque Lineal Alameda	\$ 84.305.934.181		\$ 84.305.934.181
TOTAL	\$ 86.005.036,063	\$ 10.485.412.995	\$ 96,545,449,058



RESULTADO FINANCIERO

¿Cuánta CARGA GENERAL pueden asumir las manzanas útiles 1 y 2?

MANZANA	POLIGONO PILOTO		MANZANA 1		MANZANA 2	
	AREA TOTAL m2	AREA ÚTIL m2	AREA TOTAL m2	AREA ÚTIL m2	AREA TOTAL m2	AREA ÚTIL m2
AREA ÚTIL CONSTRUIDA	387.846,94	38.886,45	38.886,45	38.886,45	38.886,45	38.886,45
INDICE DE OCUPACIÓN BA	4,43 Pisos	4,37	4,37	4,46		
AREA ÚTIL EN PUNTO PI	6.263,98	6.263,98	6.263,98	6.263,98	6.263,98	6.263,98
INDICE DE OCUPACIÓN DUBA	6,41 Pisos	6,41	6,41	6,42		
AREA ÚTIL EN PUNTO	32	32	32	32		
AREA CONSTRUIDA	3.400,34	3.400,34	3.400,34	3.400,34		
ACTIVA	1	1	1	1		
INSTRUMENTOS	37	37	37	37		
MANZANA ÚTIL	6,1	6,1	6,1	6,1		
AREA CONSTRUIDA	388.343,4	38.886,45	38.886,45	38.886,45		
ACTIVA	1,0	1,0	1,0	1,0		
AREA ÚTIL ÚTIL	38.886,45	38.886,45	38.886,45	38.886,45		
Coeficiente de Ocupación Pisos	6,3817	6,3817	6,3817	6,3817		
AREA ÚTIL ÚTIL	6.263,98	6.263,98	6.263,98	6.263,98		
Area Construida	3.400,34	3.400,34	3.400,34	3.400,34		
AREA ÚTIL ÚTIL	38.886,45	38.886,45	38.886,45	38.886,45		
Tot 1	3.376	32,53	32,53	32,53		
Parque Lineal	1,08	75	75	75		
Sistema	1,08	1,08	1,08	1,08		
Usos Totales	54 Pisos	54	54	54		

PARA EDÉN EL DESCANSO	TOTAL	Mz_1	Mz_2			
INSTRUMENTOS	\$ 374.463.486	388%	\$ 293.277.853	388%	\$ 293.277.853	388%
ACTIVA	\$ 643.289.469	36,6%	\$ 247.250.747	36,6%	\$ 247.250.747	36,6%
CONSTRUCCIÓN	\$ 21.291.776	0,0%	\$ 21.291.776	0,0%	\$ 21.291.776	0,0%
TOTAL	\$ 639.044.731	41%	\$ 561.820.376	41%	\$ 561.820.376	41%
CONSTRUCIÓN	\$ 399.869.422	78%	\$ 198.488.286	69%	\$ 209.494.892	78%
ACTIVA DEL SUJO	\$ 1.380.899	1,0%	\$ 1.380.899	1,0%	\$ 1.380.899	1,0%
MANEJOS	\$ 48.485.888	7,0%	\$ 19.288.796	6,0%	\$ 23.822.689	7,0%
CARGAS LOCALES	\$ 39.946,91	0,0%	\$ 39.946,91	0,0%	\$ 39.946,91	0,0%
CARGA MUNDIAL	\$ 219.983	0,0%	\$ 219.983	0,0%	\$ 219.983	0,0%
CONSTRUCCIÓN	\$ 4	0,0%	\$ 4	0,0%	\$ 4	0,0%
CONSTRUCIÓN	\$ 342.271.239	62,1%	\$ 174.286.499	62,1%	\$ 182.296.288	62,1%
CONSTRUCIÓN	\$ 9.413.236	1,0%	\$ 9.413.236	1,0%	\$ 9.413.236	1,0%
CONSTRUCIÓN	\$ 45.996.112	0,0%	\$ 45.996.112	0,0%	\$ 45.996.112	0,0%
CONSTRUCIÓN	\$ 27.677.288	0,0%	\$ 27.677.288	0,0%	\$ 27.677.288	0,0%
CONSTRUCIÓN	\$ 38.048.887	0,0%	\$ 38.048.887	0,0%	\$ 38.048.887	0,0%
CONSTRUCIÓN	\$ 21.291.776	0,0%	\$ 21.291.776	0,0%	\$ 21.291.776	0,0%
TOTAL	\$ 643.289.469	10,0%	\$ 247.250.747	10,0%	\$ 247.250.747	10,0%
CARGA GENERAL, AREA PROYECTADA	38%	33,3%	37,2%			
CARGA GENERAL, A FINANCIAR EDU	62%	67%	63%			
TOTAL	\$ 58.886.255	\$ 23.844.376	\$ 27.173.888			
Margen de Utilidad	\$ 175.143.783	43,0%	\$ 86.412.883	44,3%	\$ 86.738.738	43,0%
UTILIDAD ESPERADA	22%					
UTILIDAD	\$ 86.167.713	15,0%	\$ 42.841.846	15,0%	\$ 43.826.863	15,0%

52.070 m2
De edificabilidad adicional
Linea 0152
IC: 2

Norma Futura
IC edificacional
(ICa) = 2,6

Para $0,1 < ICa < 3$

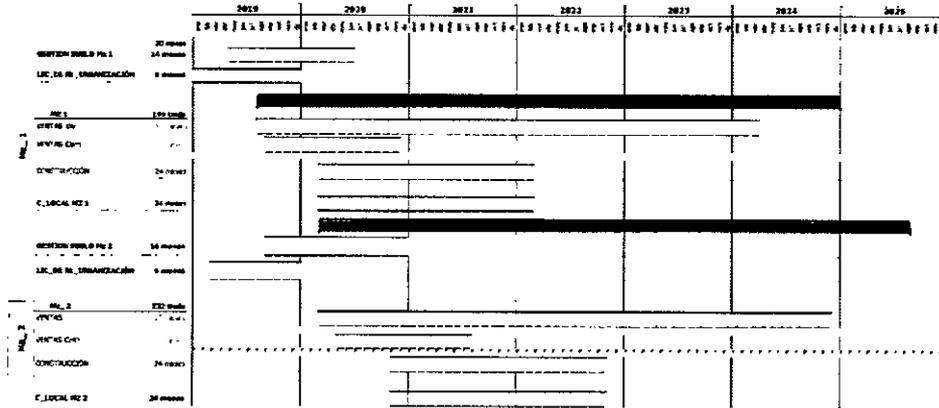
La carga por edificabilidad se calculará así

Donde: $AC Mz = \sum_{i=1}^n AC Pi \times K$

- AC Mz = Área Comercial de la manzana
- AC Pi = Área comercial de los predios de la manzana
- n = Número de predios de la manzana
- K = 0,4



SUPUESTOS MODELACIÓN FINANCIERA



3.1.5. Convenios y contratos asociados y su estado actual.

Los cuatro contratos que están en ejecución a la fecha se describieron en el numeral 4.1.3. Actualmente se encuentran en trámite dos procesos contractuales a) estudio ambiental y b) estudio social.

3.2. Presupuesto.

El plan de contratación para el año 2018 de la Empresa de Renovación Urbana - ERU correspondiente a los proyectos de inversión fue aprobado el 30 de enero del 2018 en el cual se especifica que el presupuesto del Proyecto de Renovación Urbana Alameda Entreparques corresponde a un valor total de \$3.071.173.729 pesos. El presupuesto del proyecto referido se distribuye en siete estudios así 1) Estudio de Movilidad; 2) Estudio de redes hidrosanitarias; 3) Estudio o Censo Social; 4) Estudio de Cadenas Productivas; 5) Componente Ambiental; 6) Componente Urbanístico; y 7) Levantamiento Topográfico.

FORMULACIÓN / ESTUDIOS			
ALAMEDA ENTRE PARQUES	Diagnostico, diseño y propuesta urbanística - Componente urbanístico	390.000.000	SGU/Gerente Proyecto SPAP
	Diagnóstico de cadenas productivas	222.000.000	
	Diagnóstico y propuesta componente ambiental	110.400.000	
	Censo social de los propietarios y otras tenencias	850.125.000	
	Estudio de redes hidrosanitarias	343.279.267	
	Estudio de movilidad	391.009.462	
	Realizar el levantamiento topográfico, el estudio de títulos y la incorporación cartográfica ante la UAECQ	766.360.000	DIRECCIÓN DE PREDIOS
		3.071.173.729	

El 10/04/2018 el presupuesto del Proyecto Alameda Entreparques que fue modificado y aprobado en el Comité de Contratación No 22. La modificación consistió básicamente en una redistribución interna de los \$3.07.173.729 por cuestiones técnicas, lo cual quiere decir que no se alteró el valor total del presupuesto del proyecto.

La distribución del presupuesto esta de la siguiente manera: Estudio de movilidad \$391.009.462, estudio de redes hidrosanitarias \$ 341.279.267, Componente social \$844.744.507, Cadenas productivas \$196.188.854, Diseño urbanístico \$461.609.667, \$ Estudio ambiental \$ 245.581.929 y Levantamiento topográfico \$ 590.760.043.

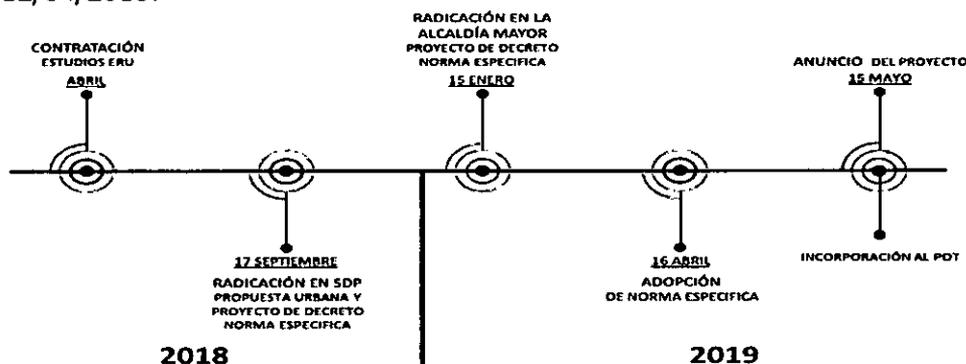
A continuación, se muestran las modificaciones:

PRESUPUESTO PROYECTO ALAMEDA ENTREPARQUES AÑO 2018	PPTO APROBADO 03/1/2018*	PROPUESTA DE REDISTRIBUCIÓN 9/4/2018	COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES POR TEMÁTICA		ESTADO	SOLICITUD GERENTE DE PROYECTO	
Elaborar el estudio estratégico de movilidad requerido para la formulación del Proyecto Integral Alameda Entreparques	\$ 391.009.462	\$ 391.009.462	NA	NA	CONTRATO 166/2018 ADJUDICADO	No liberar recursos por valor de \$78.014.472 hasta que se reciba la viabilidad del estudio por parte de la SDM. El COP tiene un valor de \$211.028.462 y el valor adjudicado fue de \$11.994.990. Bajo un 32% No liberar recursos por valor de \$24.023.267 hasta que se reciba la viabilidad del estudio por parte de la EAB	
Elaborar el estudio de pre factibilidad de redes de acueducto y alcantarillado pluvial y sanitario para la formulación del Proyecto Integral Alameda Entreparques	\$ 341.279.267	\$ 341.279.267	NA	NA	CONTRATO 167/2018 ADJUDICADO	El COP tiene un valor de \$241.279.267 y el valor adjudicado fue de \$27.254.000. Bajo un 7% No liberar recursos por valor de \$24.023.267 hasta que se reciba la viabilidad del estudio por parte de la EAB	
Elaborar el documento técnico que contenga el componente social, para la formulación del Proyecto de Renovación Urbana "Alameda Entreparques"	\$ 850.175.000	\$ 844.744.507	\$ 5.280.493 BAJO	↕	1%	EN EVALUACIÓN DE PROPUESTAS	Liberar después de que se adjudique el contrato
Elaborar el estudio de cadenas productivas y actividades económicas presentes en el área del Proyecto de Renovación Urbana Alameda Entreparques	\$ 222.000.000	\$ 196.188.854	\$ 25.811.146 BAJO	↕	17%	EN EVALUACIÓN DE PROPUESTAS	Liberar después de que se adjudique el contrato
Elaborar el diseño urbanístico y arquitectónico del Proyecto de Renovación Urbana Alameda Entreparques de conformidad con los lineamientos establecidos por la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), de Movilidad (SDM) de Ambiente (SDA).	\$ 390.000.000	\$ 461.609.667	\$ 71.609.667 SUBIO	↗	18%	EN ESTUDIO PREVIO	Incrementar presupuesto en \$71.609.667. Redistribuir este valor dentro del levantamiento topográfico
Elaborar el componente ambiental requerido para la formulación del Proyecto Integral Alameda Entreparques de conformidad con los lineamientos establecidos por las Secretarías Distritales de Ambiente y Planeación y los requerimientos de la normatividad vigente para estudios ambientales.	\$ 110.400.000	\$ 245.581.929	\$ 135.181.929 SUBIO	↗	122%	EN ESTUDIO PREVIO	Incrementar presupuesto en \$135.181.929 Redistribuir este valor dentro del levantamiento topográfico
Levantamiento topográfico	\$ 766.350.000	\$ 590.760.043	\$ 175.589.957 BAJO	↕	23%	RECALCULANDO ÁREA DE INTERVENCIÓN DEL ESTUDIO	
TOTAL PRESUPUESTO	\$ 3.071.173.728	\$ 3.071.173.729	\$ 0	↔		CONCLUSIÓN GENERAL: Se distribuye el recurso que fue aprobado el 30/1 /2018 entre los mismos componentes del proyecto y se recomienda no liberar recursos hasta que finalice el proceso de adjudicación de los estudios y el desarrollo de los contratos.	

* Acto No 8 - 03/1/2018 Comité de Contratación

3.3. Cronograma.

El cronograma que se tiene como línea base del proyecto es el que fue presentado a la junta directiva 12/04/2018:



3.4. Retos y temas a resolver.

01. INSTITUCIONALIDAD SDP,SDM, EAB

ANUNCIO DE PROYECTO (184 Ha)

- ERU expida la resolución de anuncio de proyecto en septiembre del 2018
- Incorporar en el acto administrativo la base catastral 2017 como valor de referencia (Ley 1753/2015 – Art 24 A. Catastral >=60% A. Comercial)

PRIORIZACIÓN ADOPCIÓN DE INSTRUMENTO INTERMEDIO (27 Septiembre - Reunión)

- Alcalde Mayor de Bogotá priorice la adopción de la norma para que salga entre diciembre 2018 y enero 2019
- Facilita presentación de iniciativas privadas para desarrollo del polígono piloto e inicio 1er tramo de alameda en esta administración

AVALUOS COMERCIALES POLIGONO PILOTO Y DISTRITO DE INNOVACIÓN

- ERU contrate los avalúos comerciales del polígono piloto y del Distrito de innovación en el año 2018
- ERU realice los estudios de títulos del polígono piloto en el año 2018

SDP

- No enmarcamos en el trámite de plan parcial
- Ajustes y observaciones a la formulación mediante acta de reunión
- Viabilidad Técnica mediante comité distrital (Antes del 5/Dic/2018)

SDM

- Aprobación estudio de movilidad
Octubre 2018

EAB

- Aprobación estudio de redes
Octubre 2018

02. PRESUPUESTO POLIGONO PILOTO (COMPRA DE SUELO)

GESTIONAR RECURSOS PÚBLICOS DISTRITALES

- \$86.000 Millones de pesos
- Para comprar el suelo y construir el 1er tramo del parque lineal alameda

COMPONENTE GESTIÓN DE SUELO

- Dirección de predios

PLAN DE GESTIÓN SOCIAL

- Oficina de Gestión Social

PROYECTO DE DECRETO

- Subgerencia Jurídica

MODELO FINANCIERO y RC&B

- Subgerencia Inmobiliaria

ESQUEMA DE GESTIÓN INSTITUCIONAL

- Subgerencia Inmobiliaria

03. ELABORAR COMPONENTES A CARGO DE LA ERU

3.5. Recomendaciones.

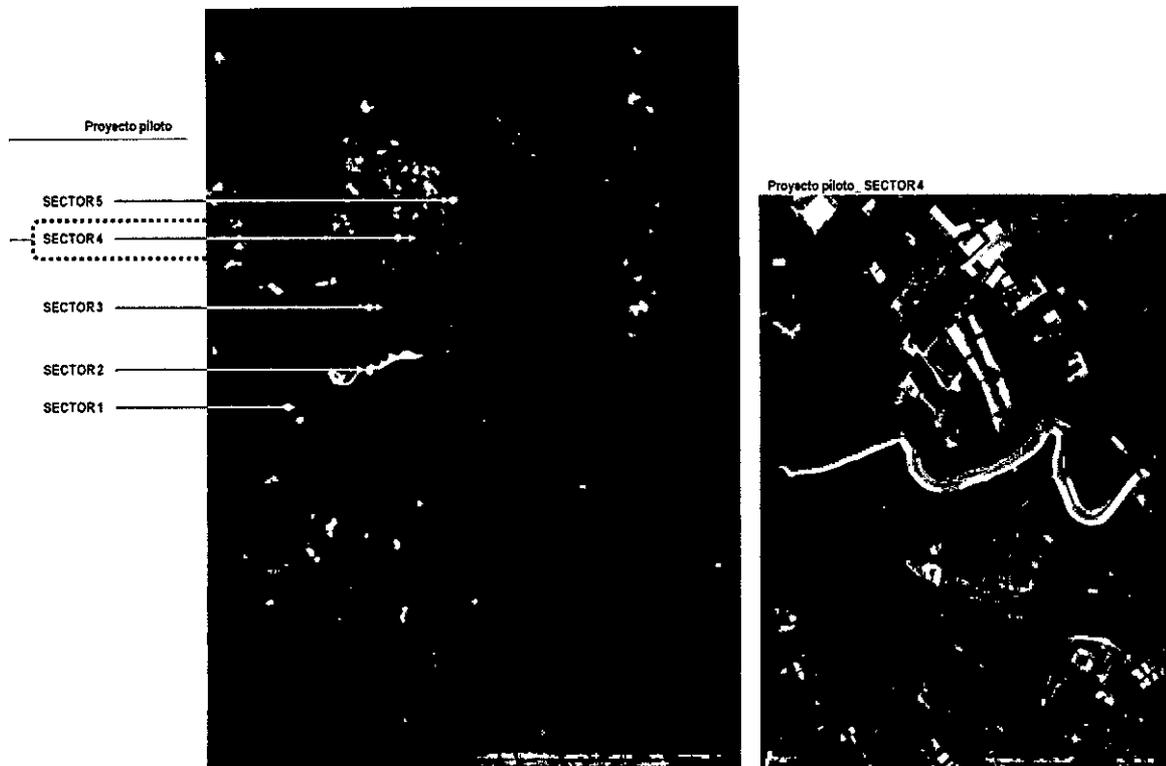
- Se recomienda dar trámite al anuncio del proyecto Alameda Entreparkes (184Ha) e involucrar a la Secretaría Jurídica de la Alcaldía Mayor en las discusiones del proyecto.
- Iniciar la estructuración de los esquemas de vinculación privada para el desarrollo de las manzanas útiles.
- No se recomienda asignar un equipo de trabajo que apoye directamente a la gerencia del proyecto, en la medida en que las necesidades deben ser satisfechas por las áreas transversales y subgerencias misionales de la Empresa.

4. Proyecto Ciudad Río

En la apuesta de la administración Distrital por frenar el crecimiento desordenado de la ciudad el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá DC. "Bogotá Mejor Para Todos" adoptado mediante el Acuerdo 645 de 2016, propone el desarrollo de "sub-ciudades". Entre ellos se encuentra Ciudad Río, como un proyecto que restablece las relaciones de la ciudad con su principal afluente, convirtiéndose además en el eje e imán de la Ciudad y la Región," ordenando "el crecimiento del borde occidental de la ciudad bajo una visión de ciudad - región a través de la implementación de un modelo urbano sostenible", a través de la generación de espacio público y nueva vivienda, habilitación de más suelo, y articulando la ciudad con los municipios vecinos. Por otro lado, el proyecto pretende una revitalización integral del Río Bogotá a través de acciones de recuperación ambiental del río, donde la estructura ambiental y el espacio público son el eje principal para garantizar su conectividad con la ciudad y su accesibilidad a escala local, urbana y regional.

La formulación de este proyecto nace de un memorando de entendimiento suscrito entre la Secretaria Distrital de Planeación, la Secretaria Distrital de Hábitat y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, cuyo objeto es *"aunar esfuerzos administrativos, técnicos y financieros" en virtud de los cuales la ERU, el DISTRITO CAPITAL – SDHT y el DISTRITO CAPITAL - SDP de común acuerdo adelantarán las diferentes actuaciones, trámites y gestiones orientadas a impulsar con mayor eficiencia y de manera coordinada la formulación e implementación del proyecto Ciudad Río, en el marco de las normas legales reglamentarias vigentes, se da inicio al desarrollo y estructuración del proyecto.*

Localización y área



Fuente: edición sobre "**Ilustración 8. Definición de Sectores en Ciudad Río.**" e "**Ilustración 18. Ámbito de desarrollo proyecto piloto**" DTS Ciudad Río

Ciudad Río abarca el tramo del río Bogotá que colinda con los límites actuales del suelo urbano y está comprendido entre el humedal de la Conejera en la Localidad de Suba y la desembocadura del Río Tunjuelo en la Localidad de Bosa, en una longitud de 37,5 km aproximadamente. [...] Uno de los retos del proyecto está relacionado con la definición de un esquema urbano general que abarque todo el ámbito y en el que se definan los elementos principales de cada uno de los sistemas que componen la nueva ciudad: ambiental, espacio público, equipamientos, movilidad y transporte, así como los objetivos de la operación urbana integral alrededor de cada uno de estos sistemas.

La totalidad del proyecto se divide en 5 sectores "delimitados principalmente entre las cuencas de los ríos de la ciudad, la localización de los componentes de la estructura ecológica y a la infraestructura existente y proyectada, que finalmente servirán para definir la estrategia de gestión y consolidación de la operación urbana integral."

El proyecto piloto se concentrará en el sector 4 y 5.

SECTOR 4: Corresponde a tramo localizado entre el Aeropuerto El Dorado y la Calle 80, cuenta con elementos de la estructura ambiental de la Ciudad como el Humedal de Jaboque, el parque regional La Florida y algunos meandros sobre el costado oriental del Río Bogotá. Se caracteriza por la proximidad de zonas residenciales, algunas de origen informal en la localidad de Engativá (los cuales han sido legalizados) y otros barrios de origen formal que han sido producto de procesos de urbanización desarrollados a través del instrumento de plan parcial. Este sector presenta condiciones

únicas en el ámbito de Ciudad Río, debido a la conectividad regional a través de la troncal y el portal de Transmilenio de la Calle 80, que constituye uno de los principales ejes de acceso, actividad industrial y concentración de empleo a nivel regional.

SECTOR 5: Es el tramo localizado entre la Calle 80 y el Humedal de la Conejera en la Localidad de Suba. En su costado sur se ubica la PTAR Salitre y su parque metropolitano anexo. Los desarrollos que se generen en este sector producto de la operación Ciudad Río, los cuales incluyen una amplia red de parques, espacio público y equipamientos de calidad; tendrán un gran impacto social, toda vez que estos influirán directa y positivamente en barrios como Tibabuyes y Bilbao, que presentan grandes deficiencias de servicios urbanos, equipamientos y espacio público, como producto de la configuración urbanística de origen informal.”

Marco Normativo

A continuación, se describe el marco normativo aplicable para el proyecto Ciudad Río así:

- 1. Decreto 1640 de 2012** “Por medio del cual se reglamentan los instrumentos para la planificación, ordenación y manejo de las cuencas hidrográficas y acuíferos”
- 2. Decreto 1075 de 2015** “Por medio del cual se expide el Decreto Único reglamentario del sector Ambiente y Desarrollo Sostenible”
- 3. Documento CONPES 3320 de 2004** “Estrategia para el manejo ambiental del Río Bogotá”
- 4. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección primera, sentencia de fecha veintiocho (28) de marzo de dos mil catorce (2014), radicación número: 25000-23-27-000-2001-90479-01(AP)**
- 5. Resolución 3194 de 2006 de la CAR** “Por la cual se aprueba el plan de ordenación y manejo de la cuenca hidrográfica del río Bogotá y se toman otras determinaciones”
- 6. Acuerdo 17 de 2009 del Consejo Directivo de la CAR** “Por medio del cual se determina la zona de ronda de protección del Río Bogotá”
- 7. Decreto 453 de 2008** “Por el cual se reforma el Plan de Gestión ambiental del Distrito Capital”

Estado Actual

A la fecha se tiene realizado el Documento Técnico de Soporte con el cual la Secretaria Distrital de Planeación solicitó regalías, el 30 de julio del año en curso se entregó este documento al Departamento Nacional de Planeación.

La estructuración del proyecto Ciudad Río tiene en consideración la aplicación de los instrumentos de planeación, gestión y de financiación, que deban desarrollarse en líneas generales. La revisión para viabilizar el proyecto a partir de tres (3) alternativas normativas:

- 1. Plan Zonal:** determinará las condiciones generales que deberán ser precisadas de manera particular en otros instrumentos de planeación, a diferentes niveles en coherencia con el artículo 43 del POT.

2. Plan de Ordenamiento Zonal: Plantear mecanismos e instrumentos para materializar el reparto equitativo de las cargas y de los beneficios, garantizando la ejecución de actuaciones urbanísticas.
3. La administración distrital podría adoptar decisiones de ordenamiento territorial mediante actos administrativos que viabilicen la ejecución de la intervención. Uno de los posibles instrumentos de planeación que contiene la ley nacional es la Actuación Urbana Integral.

Teniendo en cuenta la relevancia del componente eco-sistémico de la zona la opción más viable para la adopción de la normatividad general asociada al proyecto Ciudad Río corresponde a un instrumento de planeación de carácter innominado a los que se refiere el artículo 43 del POT. En todo caso, este instrumento puede ser formulado para la totalidad del área de intervención o para alguno de los sectores específicos.

Sumado a los aportes de suelo, se requiere el aporte en dinero para ejecutar:

1. Infraestructura de servicios públicos que permita la conexión al sistema de acueducto y alcantarillado
2. Infraestructura de malla vial arterial que genere circuitos y conexión entre dos puntos de la malla vial arterial existente
3. Infraestructura asociada al espacio público (parques, alamedas y malecones).
4. Los recursos necesarios que contribuyan a la restauración ecológica del área de "Ciudad Río".
5. Los recursos necesarios para la ejecución del malecón del Río, como proyecto de espacio público de escala regional.

En efecto, el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad determinó para el suelo ubicado en el ámbito del proyecto "Ciudad Río" una doble clasificación del suelo. (1) Suelo de protección, al considerarlo elemento de la Estructura Ecológica Principal. (2) Suelo de expansión urbana, según lo dispuesto en el artículo 145 del Decreto 190 de 2004. Por lo tanto, al ser redelimitada la ZMPA el suelo se considerarán urbano, rural o de expansión urbana dependiendo de su ubicación según la clasificación general del suelo establecida en el POT, y los usos serán los establecidos para cada clase de suelo en el Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

Dentro de las metas del proyecto se establecen:

- Consolidar un borde que contenga la expansión de la ciudad.
- Recuperación ambiental del río Bogotá. A partir de intervenciones ambientales y urbanísticas del área inmediata.
- Activar el ecoturismo. Y conectar los ejes ecosistémicos.
- Frenar el crecimiento desordenado de la ciudad el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá DC.
- restablecer las relaciones de la ciudad con su principal afluente, convirtiéndose además en el eje e imán de la Ciudad y la Región.

FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PILOTO

El proyecto se considera en el marco de incentivar la generación de un proyecto de a nivel metropolitano para contener el crecimiento urbano en el costado occidental de la ciudad. Para ello se determinan 4 pasos fundamentales.

1. Anuncio del proyecto

En el anuncio del proyecto se debe dejar constancia que, previa identificación de sus Áreas de Oportunidad y de Intervención determinadas por las entidades competentes, los proyectos serán desarrollados a través de actuaciones públicas dirigidas a adoptar los instrumentos de planeación, de gestión y de financiación previstos en las normas nacionales y distritales, para diseñar y formular técnica, jurídica y financieramente la implementación de las obras públicas y privadas necesarias.

2. Habilitación de suelo

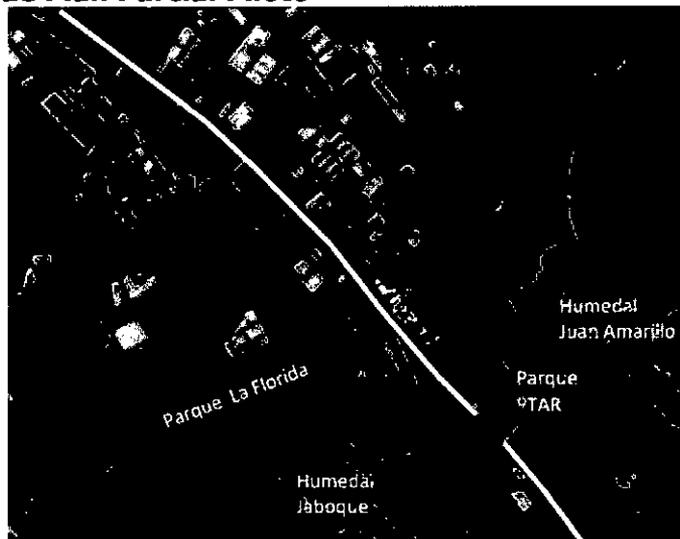
Es necesario obtener permisos de parte de la CAR, el IDIGER y la EAB para modificar la ZMPA del área de estudio. Una vez sea estudiada y avalada la propuesta por la autoridad ambiental, le corresponde a la Secretaría Distrital de Planeación realizar el correspondiente ajuste cartográfico con la variación de la ZMPA aprobada, para posteriormente asignar los usos del suelo en los instrumentos de planificación aplicables a dicha área.

3. Instrumentos de planeación

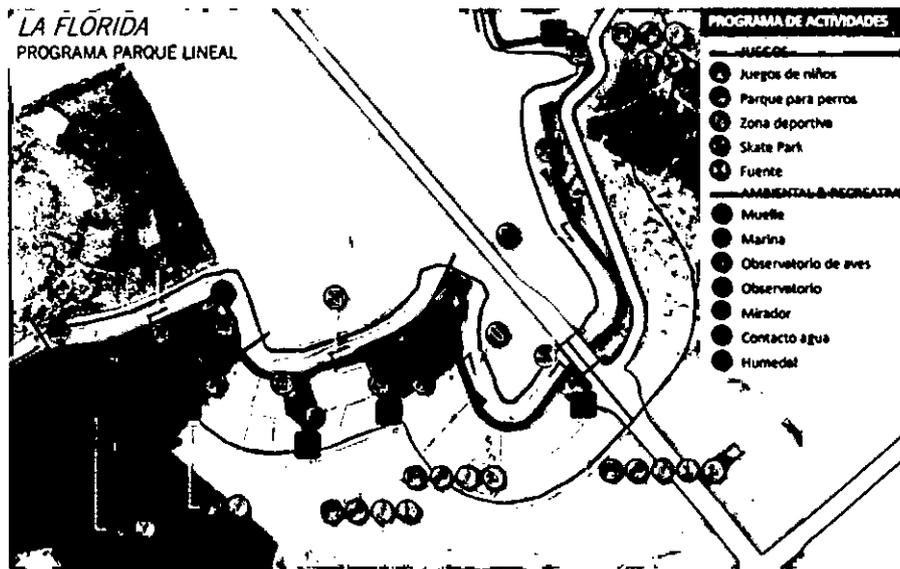
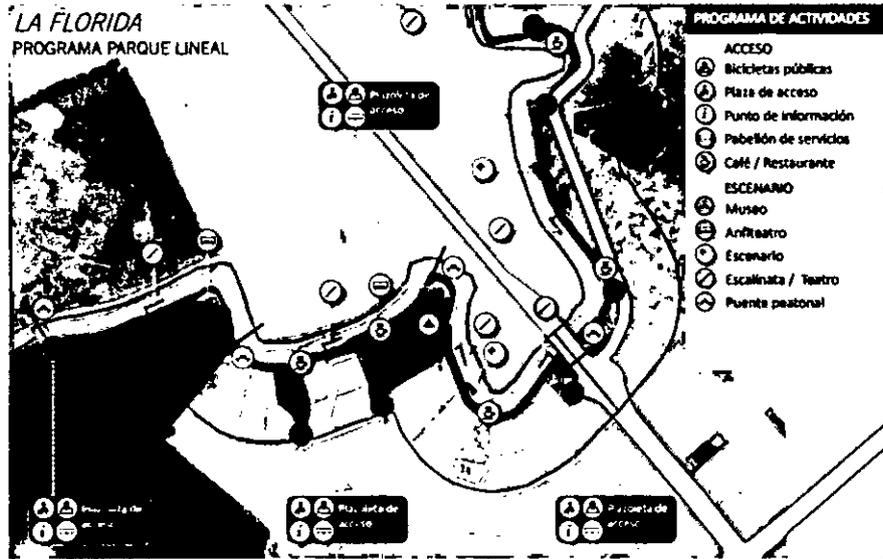
3.1 Proyecto Piloto

Se plantea la contratación por parte de la Secretaría Distrital de Planeación de una consultoría integral que desarrolle los estudios y diseños requeridos para llevar a cabo la construcción del parque lineal, así como las obras de adecuación hidráulica requeridas para la mitigación y control de riesgo por inundación y aquellas obras de adecuación requeridas para garantizar la navegabilidad en el río.

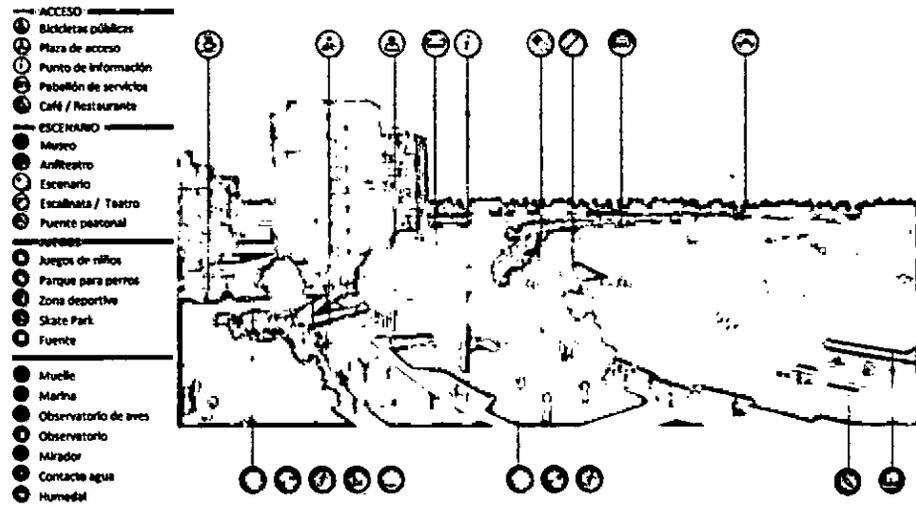
Delimitación y área de Plan Parcial Piloto



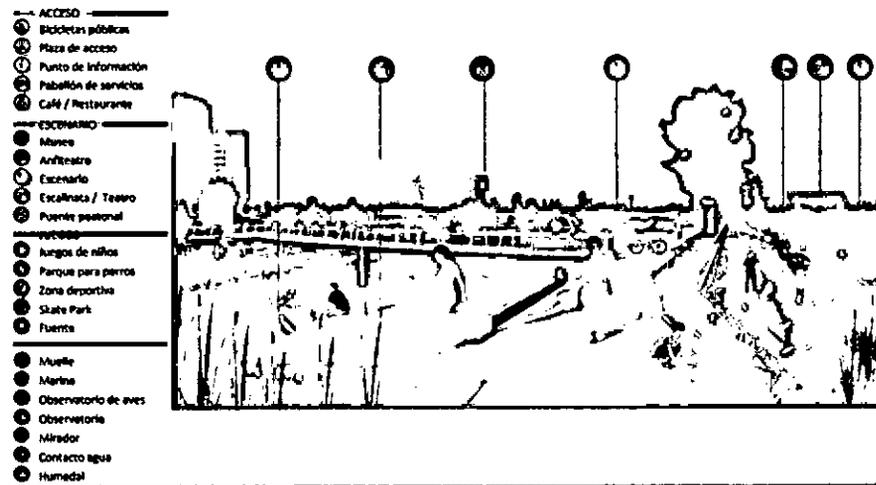
Fuente: Elaboración Propia DTS Ciudad Río



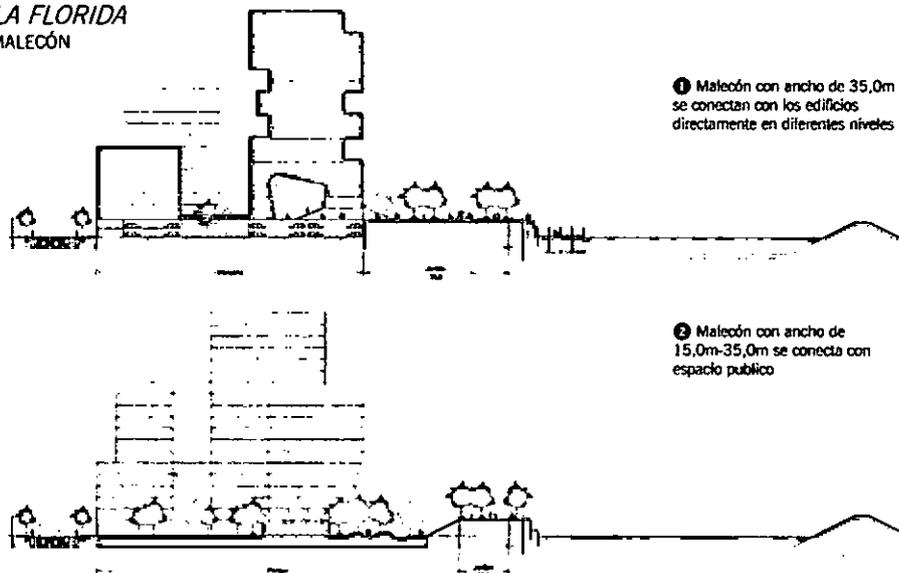
LA FLORIDA
PROGRAMA PARQUE LINEAL



LA FLORIDA
PROGRAMA PARQUE LINEAL



LA FLORIDA MALECÓN



Próximos Retos y Pendientes

- La CAR está modificando el POMCA del Río Bogotá; por lo tanto, el POT que adelanta la Secretaria Distrital de Planeación deberá ajustarse a los lineamientos establecidos por el instrumento.
- Se está a la espera que el Ministerio del Interior establezca una fecha para llevar a cabo una reunión con los mismos para definir la identificación de resguardos indígenas en el ámbito de aplicación del proyecto y verificar la procedencia o no de realizar Consulta Previa.
- A la espera que el Ministerio de Vivienda, el Ministerio de Ambiente y el DNP emita el concepto favorable para ir a la OCAD y viabilizar el proyecto para Regalías, las cuales fueron solicitadas por la Secretaria Distrital de Planeación. Estas regalías se esperan estar aprobadas en el mes de septiembre.
- Se adelantó con la Secretaria Distrital de Hábitat el contrato del Estudio Ambiental de la totalidad del proyecto Ciudad Río, el cual se suscribió el 8 de agosto del año en curso y se espera recibir el producto en enero del 2019.
- Sacar anuncio del proyecto en el mes de enero del 2019 y dar inicio a la formulación del Plan Parcial Piloto de ciudad Río paralelamente se adopta el instrumento intermedio que le dará norma a la totalidad del ámbito del proyecto.

Recomendaciones

-Se recomienda continuar con los comités mensuales entre la SDP y la Subgerencia de Gestión Urbana de la ERU los cuales han mostrado avances en la formulación y estructuración del proyecto en el marco del memorando de entendimiento, así como llevar a cabo los comités operativos de nivel directivo los cuales se realizan bimensual en cumplimiento del mismo memorando.

-Se recomienda iniciar la formulación del Plan Parcial Piloto para que sea un proyecto detonador en el ámbito de aplicación, así como dar cumplimiento a las metas de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá con la "Formulación de 10 proyectos de Renovación Urbana"

-Se recomienda realizar el seguimiento al proceso de Regalías y verificar si se cuenta o no con ellas para levantar la suspensión que hay actualmente del convenio 03 de 2015 con Fondiger el cual tiene un valor de \$ 5.000.000.000 para estudios y diseños del borde del Río en el marco del proyecto Ciudad Río. Este convenio está suspendido hasta el 7 de diciembre del 2018.

5. Proyecto Tres Quebradas UG1: Descripción general.

El proyecto busca el desarrollo de la Unidad de Gestión Uno (UG1) como pieza detonante del desarrollo, no solo del plan parcial Tres Quebradas sino del plan zonal, convirtiéndose en generador de desarrollo y consolidación de modelo de borde de ciudad. Dado que la ERU es propietaria de los predios que componen la unidad de gestión 1 y que en su entonces Metrovivienda además de adquirir los predios, adelanto obras de urbanismo en el área, esta unidad de gestión se convierte en una pieza crítica y fundamental para desarrollar. Por lo anterior la Secretaria Distrital de Hábitat y la ERU buscan conjuntamente el desarrollo del proyecto para lograr la habilitación de suelo y la consolidación de un modelo inmobiliario que permita desarrollar las unidades de vivienda VIS / VIP contempladas dentro de la normativa vigente.

En 2016, se enfocan esfuerzos para desarrollar la UG1 como un Programa Integral Urbano, que cuenta con un área bruta de 71 Hectáreas e incluye la construcción de obras de urbanismo para la habilitación de suelo, la construcción de las unidades de vivienda según el potencial aprobado por el Plan Parcial y la construcción y operación de equipamientos públicos y usos complementarios que sirvan a los residentes actuales y futuros de la zona. Dadas estas condiciones, se pretende llevar a cabo el desarrollo del Programa en su totalidad, mediante la actuación conjunta entre los sectores público y privado.

Para ello, Metrovivienda (hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.) y la Secretaría Distrital del Hábitat firmaron el 30 de septiembre de 2016 el convenio 464 para *"Aunar esfuerzos administrativos, técnicos y financieros para coadyuvar la ejecución de las obras de urbanismo de la Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial "Tres Quebradas" que permita la habilitación del suelo donde se desarrollará vivienda de interés social y prioritario con sus respectivos usos complementarios"*.

Como parte del trabajo conjunto con la Secretaria Distrital de Hábitat, quien lidera el proceso de la estructuración del modelo inmobiliario y la estructuración del proyecto siendo la ERU con la gerencia del proyecto a cargo quien articulara el proceso con las diferentes dependencias de la entidad.

A continuación, se detallarán los aspectos más relevantes del proceso de estructuración en curso, así como los factores determinantes a tener en cuenta.

5.1. Gestión proyecto Tres Quebradas UG1.

5.1.1. Gestión predial.

Si bien dentro del periodo no se ha llevado a cabo una gestión predial específica por parte de la Dirección de Predios de la Empresa, vale precisar que la compra de los mimos se llevó a cabo durante administraciones anteriores y a la llegada de la actual administración los predios ya hacían parte del inventario de predios de la ERU y estaban registrados contablemente.

5.1.2. Gestión social.

Durante el periodo reportado, se llevó a cabo actividades de gestión social en obra y apoyo a la Dirección Comercial de la ERU, en temas de permisos de pastoreo. El reporte de las actividades adelantadas en el periodo comprendido entre el 01 de noviembre de 2017 y al 31 de agosto de 2018 es el siguiente:

1. Atenciones personalizadas: 3
2. Atenciones telefónicas: 3
3. Reuniones con comunidad: 20
4. Reuniones interinstitucionales: 6
5. Recorridos de campo: 26
6. Elaboración de documentos: 2
7. Presentación de informes: 5

5.1.3. Gestión urbana.

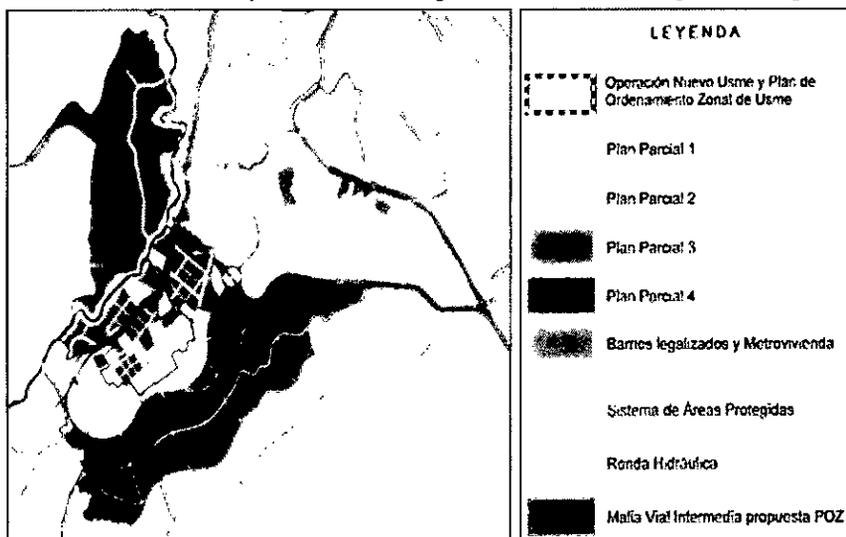
Dentro del pilar "*Democracia Urbana*" y el programa "*Intervenciones integrales del Hábitat*", el Plan de Desarrollo "Bogotá Mejor para Todos", establece como meta de producto generar 60.000 viviendas VIS y 150.000 viviendas en Bogotá, adicionalmente dentro del eje Transversal "Nuevo Ordenamiento Territorial" y el programa "*Financiación para el Desarrollo Territorial*" se plantea como meta de producto la gestión de 80 hectáreas útiles para el desarrollo de viviendas de interés social, de igual forma, dentro del pilar "Igualdad de Calidad de Vida" y el programa "Inclusión educativa para la equidad", el Plan de Desarrollo Bogotá Mejor para Todos establece como meta de producto; contar con 30 colegios nuevos correspondientes a: 3 en ejecución, 5 en diseño y 22 en gestión de predios, adicionalmente dentro del eje transversal "Nuevo ordenamiento Territorial" y el programa "Suelo para reducir el déficit habitacional de suelo urbanizable, vivienda y soportes urbanos", el mencionado Plan de Desarrollo establece como meta de producto; viabilizar 850 hectáreas netas urbanizables de suelo para espacio público, equipamientos, vías, vivienda y otros usos.

En miras al cumplimiento de estas metas, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano encuentra en la Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial Tres Quebradas un área de oportunidad inmediata para el desarrollo de un Programa Integral Urbano que incluya vivienda VIS y VIP, parque, equipamiento y usos adicionales complementarios a la vivienda, por otro lado la Empresa también cuenta con el suelo de la Unidad de Gestión 2, que aunque se encuentra en una etapa previa de desarrollo, también es considerado como suelo de oportunidad para estas metas.

Localización.

Corresponde al denominado Polígono 1 definido en el Decreto Distrital 252 de 2007 "Por medio del cual se adopta la Operación Estratégica Nuevo Usme - Eje de integración Llanos y el Plan de Ordenamiento Zonal de Usme.", el cual abarca un área bruta aproximada de 310,9 hectáreas.

Planes Parciales de la Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje de Integración Llanos



Se trata de una porción de suelo delimitada por los siguientes elementos:

NORTE	Autopista al llano y barrios legalizados
SUR	Futura Avenida circunvalar del sur, Plan Parcial El Carmen y otros predios
OCCIDENTE	ZMPA del Río Tunjuelo
ORIENTE	Futura Avenida circunvalar del sur y otros predios

OPERACIÓN ESTRATÉGICA NUEVO USME

La Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje de integración Llanos se concibió como una estrategia macro de construcción de borde urbano-rural en una porción del territorio de la cuenca del Río Tunjuelo, articulada con las políticas de protección del medio natural, aprovechamiento sostenible de recursos, calidad de vida, estructuración espacial y coordinación institucional, siendo en consecuencia un conjunto de actuaciones, acciones urbanísticas, instrumentos de gestión urbana e intervenciones económicas y sociales, definidas que se consideran fundamentales para consolidar la estrategia de ordenamiento establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D. C.

Dentro de las estrategias para consolidar la Operación Estratégica Nuevo Usme se encuentra la de "vivienda de interés prioritario y hábitat digno", orientada a atender el déficit de vivienda y la estrategia de ordenamiento del POT y que apunta a la dotación de vivienda y hábitat para la población de menores ingresos, con el fin de mejorar sus condiciones socioeconómicas y lograr el aprovechamiento sostenible del territorio. En este sentido, la Operación Estratégica Nuevo Usme plantea un modelo de ocupación dentro del contexto de borde urbano - rural, para el desarrollo de una oferta inmobiliaria variada, que busque la diversidad de estratos y la localización de actividades dotacionales, comerciales, industriales y de servicios.

Para lo anterior, la OE propone una estrategia de ordenamiento consistente en generar un modelo de ocupación para toda el área (938 ha) y desarrollarla urbanísticamente mediante cuatro planes parciales, de los cuales el primero en adoptar es el Plan Parcial Tres Quebradas.

PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS

El plan parcial Tres Quebradas se adoptó mediante Decreto 438 de 2009 y de acuerdo con lo establecido en el decreto 252 de 2007 su desarrollo tiene como funciones: a) contener la tendencia de crecimiento de la zona producida por la urbanización informal, mediante un modelo de ciudad urbanizada y equipada, b) sentar las bases para mejorar las condiciones de redistribución e impacto zonal de las inversiones requeridas para la OE Nuevo Usme, y c) servir como proyecto demostrativo de la transición a una nueva generación de proyectos de Metrovivienda (hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano).

En cumplimiento de lo anterior, el diseño urbanístico del Plan Parcial se fundamenta en la localización de los usos de acuerdo con la vocación del área y con miras a la protección de los elementos de la estructura ecológica principal y a la contención de los desarrollos informales, teniendo así un parque de escala zonal hacia el centro del Plan Parcial como protección del principal cuerpo de agua que es la quebrada Fucha, las manzanas de uso residencial en los costados del parque servidas también por parques de escala más pequeña, así como de los equipamientos públicos y por último los usos industriales y de servicios sobre el eje de conexión con los llanos orientales.

Unidades de Gestión

El plan parcial está conformado por diez Unidades de Gestión, de las cuales durante esta administración se han priorizado el desarrollo de la UG1 y UG2, ya que están conformadas por predios propiedad de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.

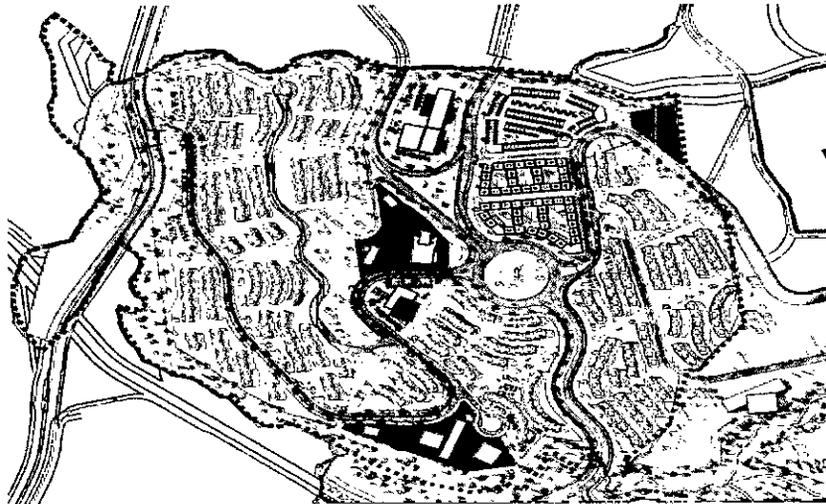
Unidades de Gestión y/o Actuación – Plan Parcial Tres Quebradas



Fuente: Elaboración propia sobre el plano No 6 Decreto 438 de 2009,

Unidad de gestión 1. (Programa integral urbano)

La UG1 contiene la mayor parte de manzanas residenciales servidas por los parques y equipamientos, así como 2 manzanas que pueden contener usos complementarios a la vivienda.



Unidad de Gestión 1 Fuente: Archivo Metrovivienda

De acuerdo con lo anterior y en cumplimiento de los objetivos de la Operación Estratégica Nuevo Usme se plantea dentro del primer ámbito de actuación de toda la operación, la Unidad de Gestión 1 como un Programa Integral Urbano que incluya en un área bruta de 71 Hectáreas, los estudios y diseños de detalle, la obtención de las aprobaciones necesarias, la construcción de obras de urbanismo, la construcción de 10.300 viviendas (potencial calculado sobre las áreas útiles de la UG1 aprobadas en el Plan Parcial), la construcción y operación de los usos complementarios que sirvan a los residentes actuales y futuros de la zona y la construcción de los equipamientos públicos requeridos; dadas estas condiciones estableció que es necesaria la actuación conjunta de los sectores público y privado para llevar a cabo el desarrollo del Programa en su totalidad.

Estado actual - Actividades adelantadas por la SGU noviembre 2017 agosto 2018.

- **ÁREAS GENERALES**

Si bien dentro del Decreto 438 de 2009, el DTS y la cartografía se definen áreas generales para la UG1 que además se acogieron para tramitar la aprobación del Proyecto Urbanístico General y las licencias de urbanización de las 3 primeras etapas; dentro de la ejecución el contrato 166 de 2017, se encontraron hallazgos de tipo arqueológico y geotécnico que implican la modificación del proyecto y una disminución del área útil en aproximadamente 4,4 ha. De acuerdo con lo anterior, se ha avanzado en la consolidación de la cartografía y cuadros de áreas con las modificaciones a implementar para el desarrollo del proyecto. A continuación, se presentan los cuadros y planos de las áreas aprobadas y modificadas.

	Total	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Etapa 4	Etapa 5	Etapa 6
1. ÁREA BRUTA	712.450,16	201.851,99	105.587,71	119.185,50	23.064,88	124.764,05	137.996,04
2. AREA NO URBANIZABLE	183.248,89	76.235,52	12.091,67	55.582,13	3.331,70	2.075,05	33.932,83
SISTEMA HÍDRICO-RONDAS	39.399,61	12.014,66	4.124,36	2.395,83	1.372,20	1.287,23	18.205,33
3. SUELO CARGAS GENERALES	143.849,28	64.220,86	7.967,31	53.186,30	1.959,50	787,82	15.727,50
ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL	33.734,63	7.420,13	6.415,38	4.344,10	1.828,81	787,82	12.938,39
MALLA VIAL ARTERIAL	97.253,63	48.411,43	0,00	48.842,20	0,00	0,00	0,00
AFECTACIÓN RED MATRIZ ACUEDUCTO EXISTENTE	9.527,95	8.389,30	877,16	0,00	130,69	0,00	130,80
ALAMEDA NUEVO USME	3.333,07	0,00	674,77	0,00	0,00	0,00	2.658,30
4. AREA NETA URBANIZABLE	529.201,27	125.616,47	93.496,04	63.603,37	19.733,18	122.689,00	104.063,21
ÁREA NETA BASE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	542.616,88	129.136,46	96.337,79	64.988,68	20.647,59	123.082,91	108.423,46
ÁREA NETA BASE CÁLCULO CESIONES	502.634,11	117.138,00	90.760,48	59.100,08	15.535,98	119.159,89	100.939,69
5. CESIONES PUBLICAS OBLIGATORIAS	197.693,82	69.461,52	22.049,19	17.617,83	4.197,20	39.346,13	45.021,95
Control Ambiental	26.567,16	8.478,48	2.735,56	4.503,29	4.197,20	3.529,11	3.123,52
Malla Vial Intermedia Y Local	74.631,46	19.720,03	8.112,10	1.951,56	0,00	20.010,40	24.837,37
Vías V-4	52.899,68	15.220,99	0,00	0,00	0,00	14.575,80	23.102,89
Vías V-7	19.997,30	4.499,04	8.112,10	1.951,56	0,00	5.434,60	0,00
Vías V-9	1.734,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.734,48
Cesion para parques públicos	85.761,00	32.235,75	16.885,04	8.437,56	1.828,81	16.563,05	9.810,78
Parques	58.929,78	25.195,79	11.201,53	5.666,95	0,00	15.775,23	1.090,28
Cesión Parque sobre Z.M.P.A	26.831,22	7.039,96	5.683,51	2.770,61	1.828,81	787,82	8.720,50
Cesion para equipamientos	36.302,19	14.804,00	0,00	5.496,03	0,00	31,38	15.970,78
Cesiones Adicionales	1.263,23	1.263,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. AREA UTIL	331.507,45	56.154,96	71.446,85	45.985,54	15.535,98	83.342,87	59.041,25
Zona Múltiple: Comercio (COM)	21.883,10	6.347,12	0,00	0,00	15.535,98	0,00	0,00
Residencial Neta (RN)	40.586,91	13.844,97	26.741,93	0,00	0,00	0,00	0,00
Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicio (RZDCS)	248.470,99	35.962,86	44.704,92	25.419,09	0,00	83.342,87	59.041,25
Residencial con actividad económica en la vivienda (RAEV)	20.566,45	0,00	0,00	20.566,45	0,00	0,00	0,00

Cuadro de áreas UG1 aprobado mediante Resolución No 14-3-1383
Esquema de etapas de acuerdo con lo aprobado por la Resolución 14-3-1383



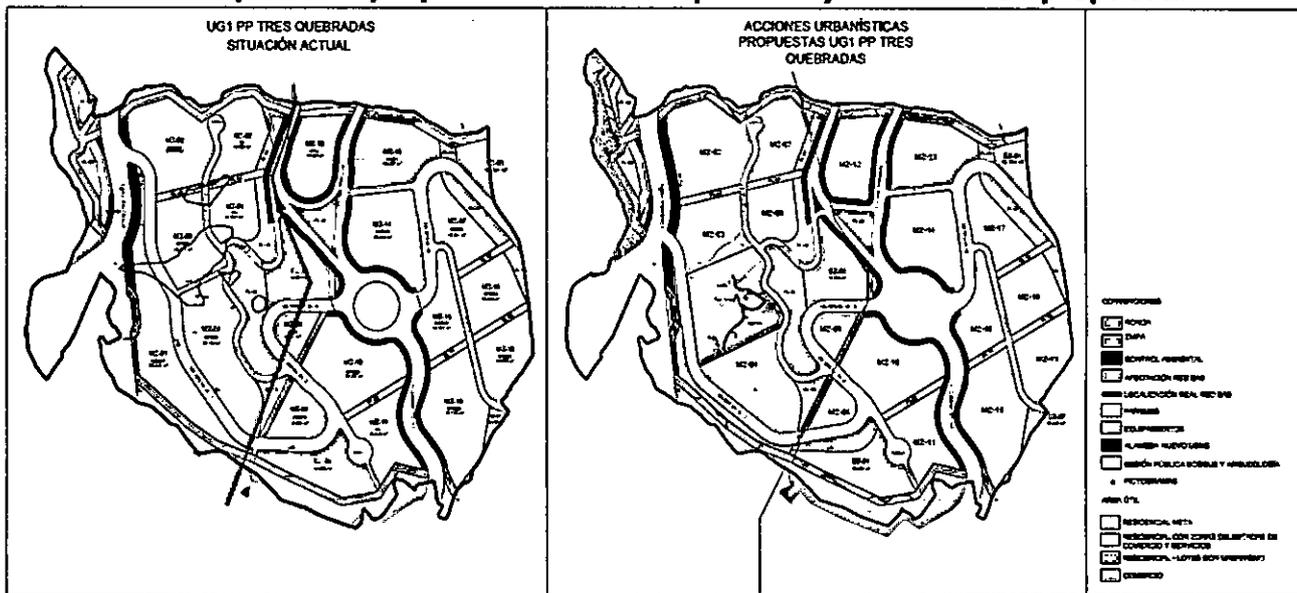
Etapa	Área Bruta (ha)	Área Util
Etapa 1	201.851,99	56.154,96
Etapa 2	105.587,71	71.446,85
Etapa 3	119.185,50	45.985,54
Etapa 4	23.064,88	15.535,98
Etapa 5	124.764,05	83.342,87
Etapa 6	137.996,04	59.041,25
Total	712.450,17	331.507,45

Cuadro de áreas UG1 con modificaciones por arqueología y geotecnia

1. ÁREA BRUTA	712.449,69
2. ÁREA NO URBANIZABLE	39.432,71
SISTEMA HÍDRICO-RONDAS	39.432,71
3. SUELO CARGAS GENERALES	142.607,74
ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL	33.689,78
MALLA VIAL ARTERIAL	97.092,67
AFECTACIÓN RED MATRIZ ACUEDUCTO EXISTENTE	8.470,07
ALAMEDA NUEVO USME	3.355,21
4. ÁREA NETA URBANIZABLE	530.409,24
ÁREA NETA BASE CÁLCULO CESIONES	503.386,51
5. CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS	243.131,00
CONTROL AMBIENTAL	27.022,74
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	68.793,50
Vías V-4	47.993,61
Vías V-7	20.220,67
Vías V-9	579,22
CESIÓN PARA PARQUES PÚBLICOS	21.996,85
Parques	97.906,79
Cesión Parque sobre Z.M.P.A	26.831,22
CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS	42.078,06
CESIONES ADICIONALES	7.329,91
6. ÁREA ÚTIL	287.278,25
Zona Múltiple: Comercio (COM)	22.226,82
Residencial Neta (RN)	41.255,55
Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicio (RZDCS)	202.990,75
Residencial con actividad económica en la vivienda (RAEV)	20.805,13

Fuente. SGU_ERU

Comparación proyecto urbanístico aprobado y modificación propuesta



Fuente. SGU_ERU

Como se observa en los cuadros e imágenes anteriores los cambios en el diseño urbanístico de la UG1 se concentran hacia el costado occidental y radican en la creación de una zona de afectación por la presencia de arte rupestre y una concentración de individuos arbóreos, así como la modificación de la vía V-4 que estructura el proyecto, esto debido a la inestabilidad del suelo en su trazado original y la afectación a uno de los elementos con arte rupestre.

• PUG y Licencias de urbanización

En julio de 2014 Metrovivienda como propietaria de los predios que conforman la Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial Tres Quebradas solicitó la aprobación del Proyecto Urbanístico General y Licencia de Urbanización para las etapas 1,2 y 3 ante la Curaduría Urbana No 3, acto administrativo que fue aprobado mediante Resolución No 14-3-1383 del 31 de Diciembre de 2014, ejecutoriada el 14 de abril de 2015 "Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS y se concede Licencia de Urbanización para las Etapas 1,2 y 3 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AK 13 No 129-51 SUR, PARTE SANTA HELENA LOTE 1 EL UVAL, SANTA HELENA LOTE No 2, RONDA Y ZAMPA (SIC) QUEBRADA PIOJÓ, AVENIDA CARACAS, SANTA HELENA LOTE No 2, RONDA Y ZAMPA QUEBRADA PIOJÓ, AV USMINIA, ZONA AV USMINIA, RODA Y ZMAPA QUEBRADA FUCHA Y LA LIRA (actuales) de la Localidad de Usme".

Ante el inminente vencimiento de las licencias urbanísticas en abril de 2017, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano tramitó la primera prórroga, que fue aprobada mediante Resolución 17-3-0430 del 3 de abril de 2017, ejecutoriada el 5 de mayo de 2017. En el marco de lo establecido por el artículo 1 del Decreto 2013 de 2017, en marzo de 2018 se tramitó la segunda prórroga de las

licencias de urbanización aprobada mediante resolución 18-3-0385 del 18 de Abril de 2018, ejecutoriada el 15 de mayo de 2018, acto administrativo que actualmente se encuentra vigente.

- **Desarrollo del ejercicio de ocupación (cabidas) para todo el Plan Parcial**

En aras de obtener precisión en los datos de los productos inmobiliarios posibles a construir en el Plan Parcial Tres Quebradas y como insumo inicial para el ejercicio de reparto de cargas y beneficios, desde la SGU se desarrolló un ejercicio de cabidas arquitectónicas para las manzanas residenciales y de cálculo de edificabilidad para las manzanas con usos diferentes. Este ejercicio fue radicado con No 20182000018943 en donde se incluye un documento explicativo de los criterios tenidos en cuenta, un plano con las cabidas propuestas, los cuadros de Excel correspondientes a cada unidad de gestión del plan parcial y el cuadro consolidado. A continuación, se presentan los datos generales obtenidos del ejercicio:

Cuadro resumen ejercicio base de ocupación plan parcial Tres Quebradas

	UG1	UG2	UG3-3A	UG4	UG5	UG6	UG7	UG8	UG9	TOTAL
ÁREA ÚTIL m ²	287.671	97.812	235.701	248.340	142.232	72.631	116.882	50.659	61.482	1.313.411
ÁREA NETA m ²	506.735	172.051	414.597	436.830	250.187	127.758	205.595	89.109	108.147	2.311.008
ÁREA NETA BCE m ²	511.971	174.077	419.480	441.974	253.133	129.262	208.016	90.158	109.420	2.337.491
AREA TOTAL CONSTRUIDA m ²	640.803	139.128	504.069	316.015	250.362	132.789	124.810	54.095	121.578	2.283.649
ÁREA OCUPADA	102.555	38.170	91.625	126.479	63.534	27.682	62.405	27.048	32.826	572.324
IO	0,20	0,22	0,22	0,29	0,25	0,21	0,30	0,30	0,30	0
ÁREA CONSTRUIDA PARA IC m ²	552.352	126.313	442.815	206.797	217.359	121.767	112.329	48.686	109.420	1.937.837
IC PROPUESTO	1,08	0,73	1,06	0,47	0,86	0,94	0,54	0,54	1,00	0,83
No DE VIVIENDAS	10.197	1.744	6.952	1.696	2.424	1.954	-	-	-	24.967
POTENCIAL VIP	8.469	1.488	5.998	1.376	2.136	1.762	-	-	-	21.229
LOTES (incluidos en la VIP)	165	-	582	224	-	232	-	-	-	1.203
POTENCIAL VIS	1.728	256	954	320	288	192	-	-	-	3.738
VIVIENDAS POR Ha Útil	383	178	309	267	149	269	-	-	-	259
ÁREA COMERCIAL***	46.050	7.888	25.054	40.042	28.498	549	0	5.009	65.652	218.743
% COMERCIO SOBRE ÁREA ÚTIL	13,9%	8,1%	10,6%	16,1%	20,0%	0,8%	0,0%	0,0%	106,8%	16,7%
ÁREA BODEGAS	0	19.216	0	78.919	27.763	0	49.924	21.638	0	197.460
ÁREA SERVICIOS	18.838	21.936	9.421	78.919	53.220	0	74.886	32.457	55.926	345.604

Fuente. SGU_ERU – julio 2018

- **Documento técnico para la modificación del POZ**

La Secretaría Distrital del Hábitat se encuentra gestionando la modificación del Decreto 252 de 2007, dado que a través de un análisis hecho por la Dirección de Gestión de Suelo se encontraron inconsistencias entre lo proyectado en el Documento Técnico de Soporte y el Decreto adoptado en lo referente a la escala de las cargas urbanísticas de escala zonal, así como en la escala de la vía V-4 estructurante del proyecto, así las cosas, solicitaron a la ERU un documento técnico en donde se recopilaran las justificaciones técnicas por las que se requieren los ajustes al diseño urbanístico de la UG1 con base en lo encontrado durante el desarrollo del contrato 166 de 2017, específicamente los hallazgos arqueológicos y geotécnicos. Esta actividad se desarrolló por parte de la SGU y se envió vía correo electrónico en junio de 2018.

5.1.4. Estructuración financiera.

El componente crítico en el desarrollo del proyecto es el modelo de negocio planteado que busca la vinculación de un desarrollador privado que en conjunto con la ERU y la secretaria de hábitat pueda desarrollar parte del urbanismo y los proyectos de vivienda. El proyecto es un proyecto ambicioso que busca que la habilitación, el licenciamiento y la construcción de la oferta de vivienda VIS y VIP sea desarrollada en tiempos muy cortos.

El modelo de negocio cuenta con tres actores principales:

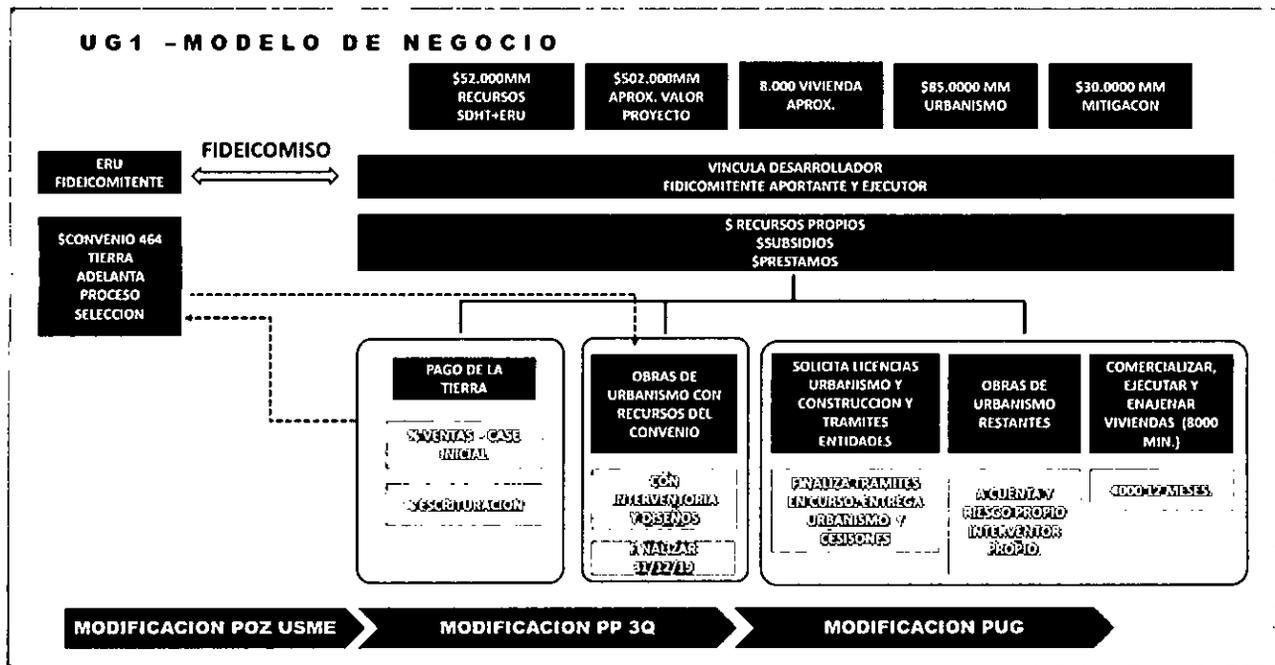
- ERU
- Desarrollador – ejecutor
- Fiducolpatria

El desarrollador vinculado como fideicomitente aportante y ejecutor tendrá la responsabilidad de:

- Llevar acabo los trámites de licencias tanto de urbanismo como de construcción
- Llevar a cabo los trámites de aprobación de las obras antes todas las entidades pertinentes
- Ejecutar las obras de urbanismo con cargo de los recursos del convenio por un valor aproximado de \$45.000 MM
- Las obras de urbanismo restantes y la comercialización, construcción y enajenación de las viviendas. La ERU aportara el suelo y los recursos del convenio y el ejecutor restituirá el valor del suelo bien con un porcentaje sobre las ventas entregando un case inicial del valor pactado por la tierra o con un porcentaje de viviendas escrituradas.

Cabe aclarar que el modelo de negocio planteado está en revisión y estructuración al momento y su armonización y consolidación final están en desarrollo.

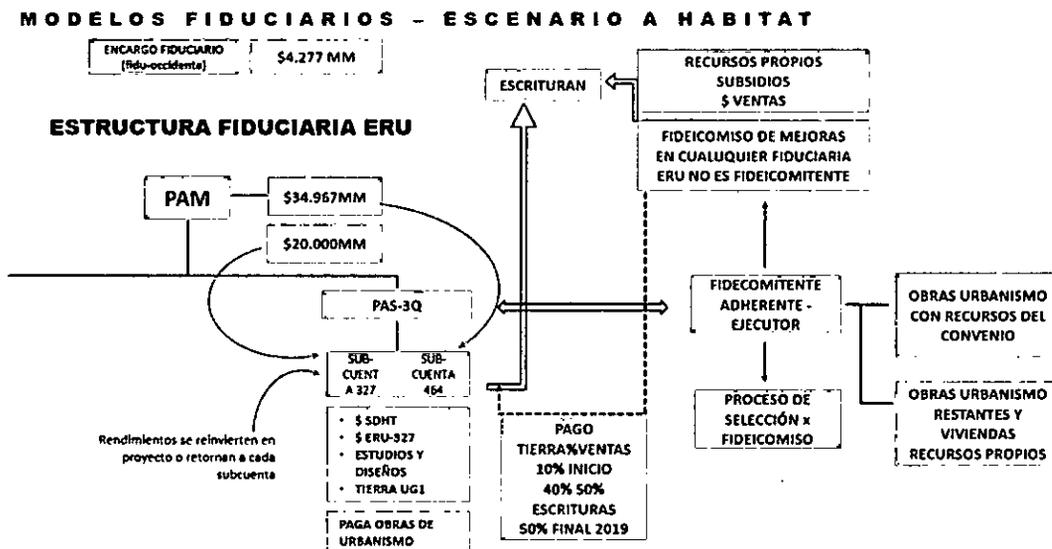
El proyecto cuenta con retos importantes a nivel financiero, topográfico y normativo.



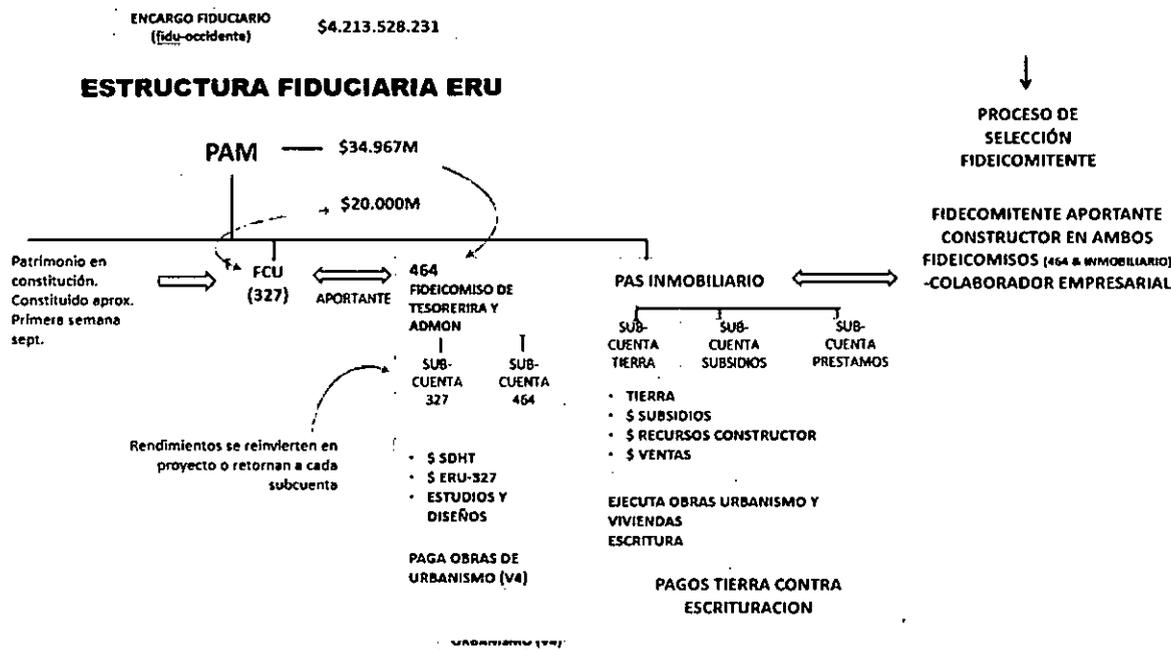
ANÁLISIS DE ESQUEMAS FIDUCIARIOS PROPUESTOS

Dentro de la estructuración del negocio inmobiliario se ha prestado especial atención a la definición del esquema fiduciario que se conformaría para la ejecución del proyecto a continuación se resumen los tres escenarios analizados.

Los escenarios considerados más viables para el desarrollo de proyecto son los escenarios B y C, los cuales se describen a continuación.



MODELOS FIDUCIARIOS – ESCENARIO C PROPUESTA FIDUCIARIA



Estructura fiduciaria escenario B

En este esquema se estima la constitución de un primer patrimonio autónomo subordinado (PAS) del Patrimonio Autónomo Matriz Fiducolpatria (CDJ 53-2013), que tendrá dos subcuentas independientes: (i) para la administración y uso de los recursos dispuestos para este proyecto provenientes del pago de compensaciones urbanísticas en virtud del Decreto 327 y (ii) para la administración y uso de los recursos dispuestos para este proyecto en virtud del 464 de fecha 2016. Al citado PAS serán aportados en sus diferentes subcuentas los recursos ya mencionados, así como los estudios y diseños que para la fecha se tengan en relación con el proyecto Tres Quebradas, este PAS tendría como fideicomitentes constituyentes a la SDH y por supuesto al P.A Matriz, así mismo tendría como Fideicomitente Ejecutor o Constructor al privado adjudicatario del proceso de selección, para efectos de la responsabilidad que le compete en los asuntos propios del desarrollo de las obras de urbanismo, dicho PAS fungiría como un fideicomiso de tesorería para el pago de las obras de urbanismo afectas al proyecto Tres Quebradas, hasta por \$ 45.000MM aproximadamente.

Adicionalmente, la constitución de un segundo patrimonio autónomo subordinado (PAS) del Patrimonio Autónomo Matriz Fiducolpatria (CDJ 53-2013), al cual serán aportados los predios sobre los cuales se desarrollará el Proyecto Tres Quebradas (denominado de P.A de tierra), este PAS tendría como Fideicomitente Constituyente a la ERU, deberá mantener la titularidad jurídica de los citados predios y recibiría los recursos por parte del Fideicomitente Ejecutor como aportes para la adquisición de los derechos fiduciarios del citado fideicomiso (pago de la tierra).

A su vez, el Fideicomitente Ejecutor constituiría un nuevo fideicomiso (denominado de Mejoras), con el fin de instrumentalizar un esquema fiduciario a través del cual se administren los recursos provenientes (i) Los costos y gastos de la construcción del proyecto, aportados por el fideicomitente, (ii) Los recursos de los potenciales compradores por los aportes que hagan con recursos propios, (iii) De los créditos que contrate el fideicomiso con el financiador, (iv) De los desembolsos de los créditos individuales que los compradores contraten para el pago de la vivienda que adquiera, (v) De los que a título de aportes hagan los fideicomitentes y (vi) De los subsidios Familiares de Vivienda que sean otorgados a favor de los compradores.

El fideicomiso denominado para los efectos de este texto "de mejoras" o sus fideicomitentes según se estipule en las promesas de compraventa o en los contratos de vinculación que suscriban los potenciales compradores, suscribirán en forma conjunta con el denominado fideicomiso de tierra, que ostenta la titularidad jurídica de los inmuebles sobre los cuales se llevará a cabo el desarrollo del proyecto, las escrituras de compraventa de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto, para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del proyecto y para transferir la propiedad de los inmuebles respectivamente.

Estructura fiduciaria escenario C

En este esquema se estima la constitución de un primer patrimonio autónomo subordinado (PAS) del Patrimonio Autónomo Matriz Fiducolpatria (CDJ 53-2013), que tendrá dos subcuentas independientes: (i) para la administración y uso de los recursos dispuestos para este proyecto provenientes del pago de compensaciones urbanísticas en virtud del Decreto 327 y (ii) para la administración y uso de los recursos dispuestos para este proyecto en virtud del convenio 464 de 2016. Al citado PAS serán aportados en sus diferentes subcuentas los recursos ya mencionados, así como los estudios y diseños que para la fecha se tengan en relación con el proyecto Tres Quebradas, este PAS tendría como fideicomitentes constituyentes al P.A Matriz, así mismo tendría como Fideicomitente Ejecutor o Constructor al privado adjudicatario del proceso de selección, para efectos de la responsabilidad que le compete en los asuntos propios del desarrollo de las obras de urbanismo, dicho PAS fungiría como un fideicomiso de tesorería para el pago de las obras de urbanismo afectas al proyecto Tres Quebradas, hasta por \$ 45.000MM aproximadamente.

En este esquema, el P.A Matriz, La ERU (opcional), como Fideicomitentes Constituyentes y el desarrollador como Fideicomitente Constructor, constituirían un Fideicomiso Inmobiliario subordinado del P.A Matriz, que tendría como activos: (i) Los predios sobre los cuales se desarrollará el Proyecto Tres Quebradas; (ii) Los costos y gastos de la construcción del proyecto, (iii) Los recursos de los potenciales compradores por los aportes que hagan con recursos propios, (iv) los créditos que contrate el fideicomiso o los fideicomitentes con el financiador, (v) los desembolsos de los créditos individuales que los compradores contraten para el pago de la vivienda que adquiera, (vi) los demás activos que a título de aportes hagan los fideicomitentes y (vii) los subsidios familiares de vivienda que sean otorgados a favor de los compradores.

El Fideicomitente Constructor realizaría los aportes correspondientes para la adquisición de los derechos fiduciarios en este fideicomiso (pago de la tierra) y las escrituras de compraventa de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto serán otorgadas igualmente por este fideicomiso,

dejando expresamente las cláusulas pertinentes para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del proyecto y para transferir la propiedad de los inmuebles respectivamente.

La revisión de los esquemas propuestos se está llevando a cabo en conjunto con la secretaria de Hábitat y será objeto de revisión y ajuste. Por lo anterior los modelos presentados son avances en el proceso de estructuración del negocio inmobiliario, pero aun no un modelo definitivo.

ESQUEMA A	ESQUEMA B	ESQUEMA C
<p>VENTAJAS</p> <ul style="list-style-type: none"> Se Independiza el riesgo asociado a la construcción en la medida en que la ERU no es parte del fideicomiso de mejoras (moderado) Se garantiza que en ningún momento la tierra pueda ser sujeto de hipoteca o cualquier tipo de garantía. Gobierno Corporativo sin Intervención del desarrollador 	<p>VENTAJAS</p> <ul style="list-style-type: none"> Se Independiza el riesgo asociado a la construcción en la medida en que la ERU no es parte del fideicomiso de mejoras (moderado) Información de activos Independiente (recursos convenio, tierra, costos del proyecto) Se garantiza que en ningún momento la tierra pueda ser sujeto de hipoteca o cualquier tipo de garantía. Gobierno Corporativo sin Intervención del desarrollador Tierra esta separada de los recursos del convenio, mantiene su valor contablemente 	<p>VENTAJAS</p> <ul style="list-style-type: none"> Escrituración menos dispendiosa Puede plantearse una típica garantía fiduciaria para el pago de la tierra, con la prelación de pagos, de modo que el constructor no recibe dinero hasta tanto no cumpla su obligación de pago ERU puede supervisar recursos que ingresan contra la escrituración del proyecto Beneficios tributarios para la ERU en la venta de la tierra y para el fideicomitente (IVA & RETENCION) siendo VIP y VIS ventas de aprox. 502.000MM hace mas atractivo el negocio
<p>DESVENTAJAS</p> <ul style="list-style-type: none"> Valor de la tierra aumentado por obras de urbanismo al estar en un mismo PAS. Según metodología contable actual en la ERU Proceso de escrituración conjunto que puede ser dispendioso operativamente y adicional a ello es necesario estudiar los riesgos asociados a este proceso de escrituración conjunto ERU no puede supervisar valores recuperados por ventas al no ser fideicomitente en el PA de mejoras Perdida de beneficios tributarios para la ERU en la venta de la tierra. Perdida de beneficios tributarios para el Desarrollador en lo referente a devolución de (IVA & RETENCION) 	<p>DESVENTAJAS</p> <ul style="list-style-type: none"> Proceso de escrituración conjunto que puede ser dispendioso operativamente y adicional a ello es necesario estudiar los riesgos asociados a este proceso de escrituración conjunto ERU no puede supervisar valores recuperados por ventas al no ser fideicomitente en el PA de mejoras Perdida de beneficios tributarios para la ERU en la venta de la tierra Perdida de beneficios tributarios para el Desarrollador en lo referente a devolución de (IVA & RETENCION) Poca eficiencia administrativa 	<p>DESVENTAJAS</p> <ul style="list-style-type: none"> Se debe verificar al detalle la mitigación de riesgos por licencias de construcción. Control de los recursos se delimita contractualmente por etapas de desarrollo del proyecto. Al ser un proyecto planteado a tan corto plazo, debe verificarse la estrategia en este caso El Fideicomiso Inmobiliario es el que asume los riesgos y al estar la ERU en el mismo se deberá dejar muy clara la delimitación de la responsabilidad. La ERU y el desarrollador estarían asociados en el desarrollo del proyecto La tierra y los demás activos al estar en el fideicomiso desarrollador sería prenda general de acreedores en el fideicomiso.

Cabe hacer varias precisiones sobre la información resumida a continuación.

- Metrovivienda adquirió los predios que componen la UG1 por expropiación vía administrativa y enajenación voluntaria entre el año 2009 y 2011. Las resoluciones de cada uno de los procesos constan en los cuadros resumen adjuntos, así como los valores por los que fue adquirido cada predio y la descripción del área de cada uno. Durante los años 2009 y 2010 Metrovivienda adicionalmente hizo inversiones en actividades de manutención y otros los cuales se listan en el cuadro 3. Metrovivienda llevo a cabo el diseño y la construcción de la AV. Usminia para la cual contrato los estudios y diseños y las obras para su construcción.
- El 11 de octubre de 2017 al momento de la formalización de la fusión ente Metrovivienda y la ERU se formaliza el procedimiento para reconocimiento de los inventarios de Metrovivienda por la ERU como resultado de la fusión de las dos empresas. Como consta en el acta se

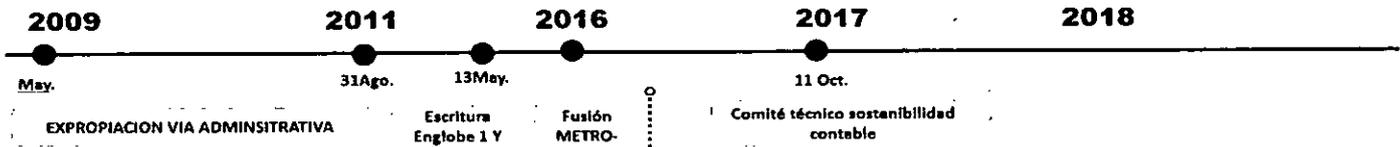
sostenibilidad que se anexa a este informe contable para hacer este proceso se usa la metodología de valor razonable y se toman las siguientes decisiones importantes para el reconocimiento del valor de los predios que componen tanto la UG1 como la UG2:

- El valor de los terrenos se indexa a 2017 como metodología IVIUR
- Los gastos (aquellos que agregan valor a los predios) son reconocidos dentro del valor del predio que incluyo el valor de los predios indexados a 2017 y el valor de los estudios, diseños y obras de la AV. Usminia.
- Los costos (no agregan valor al predio) NO son reconocidos
- El valor de los predios es reconocido por un único valor Como resultado del proceso los predios que componen la UG1 y la UG2 y el lote La Lira fueron **reconocidos por un único valor.**

HISTORIAL DE PREDIOS UG1

ERU							ERU				
FOLIO ORIGINAL	NUMERO	DIRECCION	No FOLIO	AREA	FORMA DE ADQUISICION	VALOR	NUMERO	DIRECCION	No FOLIO	AREA	VALOR
50S-40018281	UG1 LOTE 1	SIN DIRECCION	50S-40718311	653.180	9 predios expropiados objeto de englobe 1 de la UG1 Escritura englobe y división 1442 No. 17 registrada 13/05/18	57,276,373	UG1 LOTE 1	SIN DIRECCION	50S-40718311	653.180	57,276,373
50S-40008140	UG1 LOTE 2	AK 3 129 51 SUR	50S-40718312	52.024	2 predios adquiridos a título de compraventa material del englobe 2 de la UG1. Escritura englobe y división 1442 No. 17 registrada 13/05/18	4,392,074	UG1 LOTE 2	AK 3 129 51 SUR	50S-40718312	52.024	4,392,074
50S-40005910	LOTE LA LIRA	LA LIRA LOTE 2	50S-40682185	17.484	Surgen de la división material del predio LA LIRA mediante EP 4319 registrada 29/09/10	8637,524,241	LOTE LA LIRA	LA LIRA LOTE 2	50S-40682185	17.484	8,637,524,241
SUBTOTAL	TOTAL			722,669,58		57,392,074,303	TOTAL			705,184	57,392,074,303
VALOR INDEXADO METODO IVIUR 2017							VALOR INDEXADO METODO IVIUR 2017				
50S-40400768	CRISTO SACABORRE				LIRA		LIRA	40682185	17.484	LIRA mediante EP 4319 registrada 29/09/10	8637,524,241
50S-40400768	SUBTOTAL ENAJENACIONES				TOTAL		TOTAL		722,669,58		57,392,074,303
			57,276,373								
	TOTAL PREDIOS UG1										
			55,089,962,678								

VALOR INDEXADO METODO IVIUR 2017



METROVIVIEDA

Terrenos UG1	\$5 069 962 678	TERRENOS	\$5.069.962.678
Terrenos UG2	\$1 113 671 125		\$1.113.671.125
Urbanismo	\$19 017 146 683	COSTOS DIRECTOS	\$24.014.889.405
Interventoría	\$2 425 679 634		
Estudios y diseños	\$2 572 063 087	COSTOS INDIRECTOS	\$9.095.375.085
Avalúos	\$88 177 191		
Promoción	\$360 541 374		
Licencias	\$3 974 717		
Vigilancia	\$1 400 044 702		
Impuestos	\$537 175 043		
Gastos legales	\$139 433 234		
Serv. profesionales	\$6 148 161 297		
Norma	\$273 815 838		
Gestión Social	\$104 051 627		
TOTAL	\$39.590.832.264		\$39.590.832.264

VALOR RAZONABLE

TERRENOS INDEXADOS IVIUR 2017

GASTO = COSTOS DIRECTOS RECONOCIDOS

COSTO=COSTOS INDIRECTOS NO RECONOCIDOS

INVENTARIO RECONOCIDO POR UN UNICO VALOR

TERRENOS	\$7.392.074.303
	\$1.113.671.125
COSTOS DIRECTOS	\$24.014.889.405
	\$32.826.218.673

ERU

TERRENOS UG1	\$28.059.332.154
TERRENOS UG2	\$4.766.886.519
	\$32.826.218.673
Estudios y diseños	\$47 317 084
Licencia urbanismo	\$929 078
Licencias urbanismo	\$1 395 281
Vigilancia	\$427 356 508
Energía	\$50 890
Certificados	\$37 800
Honorarios	\$2 585 404
Encargo Fiduciario	\$4.242.817.033
Recurso PA	\$34.694 977.189
TOTAL P1	\$72.243.685.530

Subgerencia de Planeación ERU

METROVIVIEDA				ERU		
TERRENOS UG1	TERRENOS UG2	C.INDIRECTOS	C.DIRECTOS	TERRENOS UG1	TERRENOS UG2	COSTOS
\$ 5.069.962.678	\$ 1.113.671.125	\$24.014.889.405	\$9.095.375.085	\$ 7.392.074.303	\$ 1.419.254.965	\$24.014.889.405
TOTAL INVENTARIO				TOTAL INVENTARIO		
\$39.590.832.264				\$32.826.218.673		

VALOR RAZONABLE

TERRENOS UG1	\$28.059.332.154
TERRENOS UG2	\$ 4.766.886.519

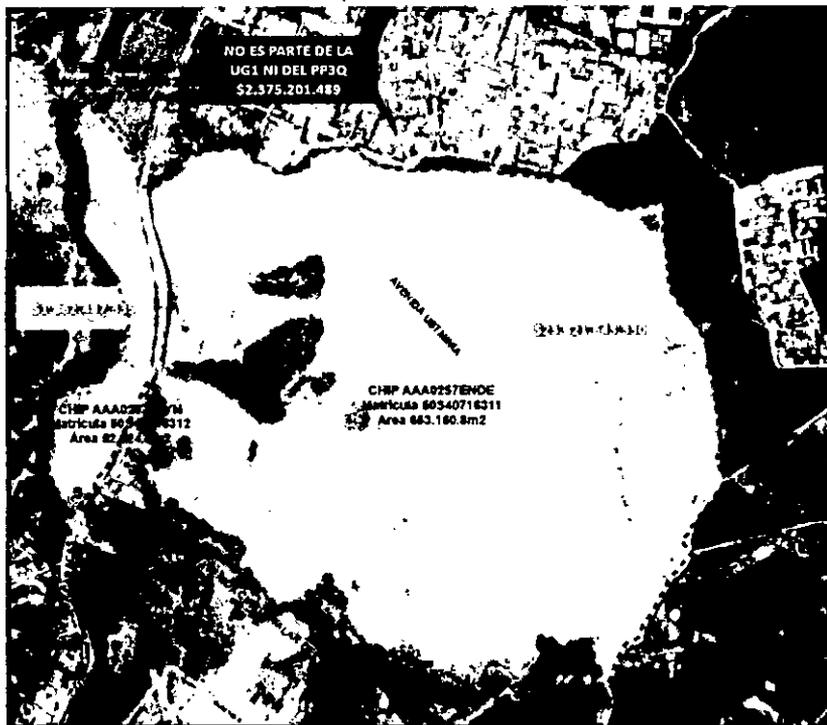
Subgerencia de Planeación ERU

Es necesario precisar en el marco del proyecto cuales son los predios que componen la UG1 y su valor en el inventario contable de la ERU. Este valor se muestra en el cuadro 5. Como se aclara en el mismo se identificaron y geo-referenciaron los predios que componen la UG1. Se aclara que si bien se efectuó el procedimiento de valor razonables y reconocimiento de los costos de la

construcción de la AV Usminia a 4 predios solo 2 de ellos corresponde a la UG 1: 1 predio a la UG1 y el lote La Lira si bien se reconoció su valor con estas obras NO hace parte ni de la UG1 ni de la UG2 ni parte del plan parcial tres Quebradas. Los lotes pertenecientes a la UG1 se describen a continuación.

No	No Folio	Area	Valor	
UG1 Lote 1	50S-40716311	653.160	\$23.821.643.330	Componen la UG1
UG1 Lote 2	50S-40716312	52.024	\$1.862.487.335	
Total predios UG1			\$25.684.130.665	
Lote La Lira	50S-40682185	17.484	\$2.375.201.489	No hace parte del plan parcial
Total			\$28.059.332.154	

Por lo tanto, es importante contablemente tener esta anotación clara y en el desarrollo del proyecto hacer las consideraciones pertinentes al respecto.



Fuente SPAP y SGU de ERU

Av. Usminia

PREDIOS UG1

NUMERO	DIRECCION	No FOLIO	AREA	VALOR
UG1 LOTE 1	N N DE QUEBRADA	50S-40716311	653.160	\$23.821.643.330
UG1 LOTE 2	AK 3 12451 SUR	50S-40716312	52.024	\$1.862.487.335
TOTAL			705.184	\$25.684.130.665

UG1 = \$25.684.130.665

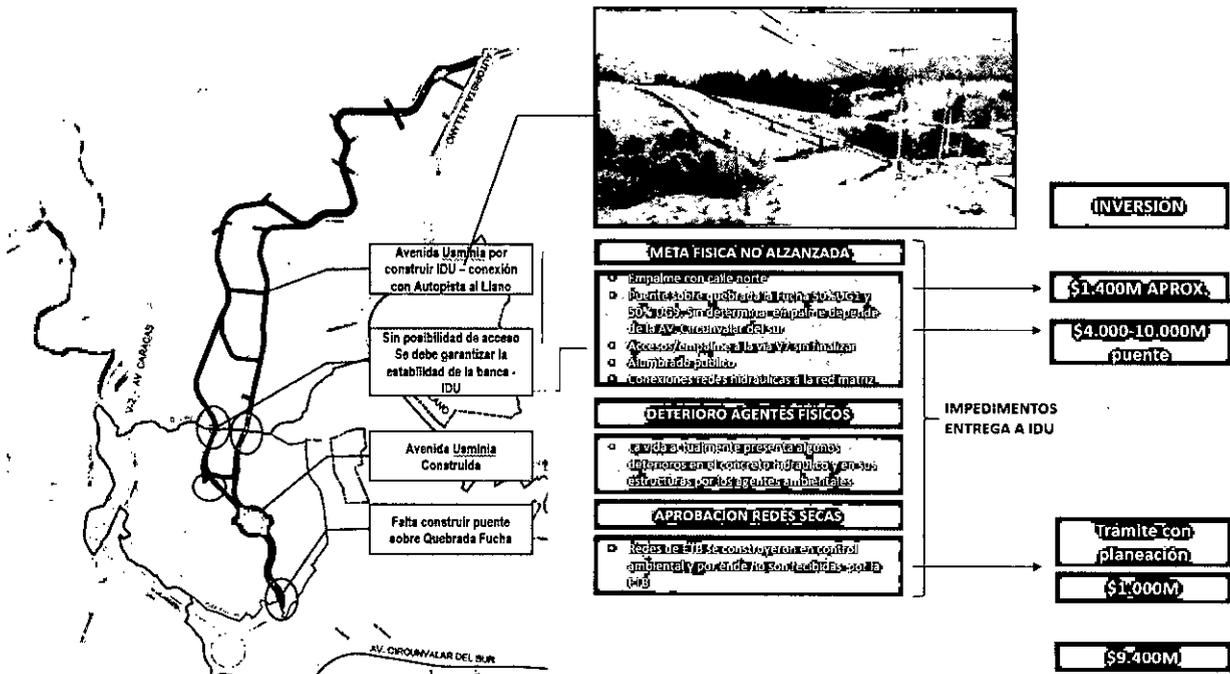
Ahora bien, se deberá considerar que dentro de la propuesta de modificación del POZ en curso se propone, dado su condición en el DTS del POZ y su vocación que la AV. Usminia y otras cargas generales que habían sido en el decreto identificadas como Zonales sean consideradas y reconocidas como cargas generales, y por tanto de ciudad. Bajo esta consideración se propone que las inversiones hechas por Metrovivienda en dicha vía sean repagadas por diversos métodos. Sobre la AV Usminia y su construcción se deben hacer varias precisiones.

La AV. Usminia se construyó entre el año 2009 y 2011 con recursos propios de Metrovivienda. Sin embargo, la obra no ha sido recibida por el IDU por diversos motivos que enunciamos a continuación.

- Meta física no alcanzada
 - Pendiente empalme con calle norte
 - Pendiente por construir puente sobre quebrada la Fucha. Cabe aclarar que físicamente el puente está ubicado en dos unidades de gestión, 50% en la UG1 y 50% de la UG9.
 - Finalizar empalme con la via V7 interna
 - Alumbrado público faltante
 - Conexión de redes hidráulicas a la red matriz
- Deterioro por agente Físicos
- Aprobación de redes secas.
 - Las redes secas de ETB se construyeron por el control ambiental y no serán recibidas

Debido a estas condiciones para que la AV. Usminia pueda ser entregada y puesta en funcionamiento, se deberán llevar a cabo obras y actividades que tiene un presupuesto de inversión de un mínimo aproximado d \$9.400 millones.

Se recomienda, que al momento de adjudicar el proyecto inmobiliario, el desarrollador asuma la carga de la Avenida Usminia con el fin de que el Distrito, en especial Metrovivienda hoy ERU, recupere la inversión.



Fuente Subgerencia de Desarrollo de Proyectos ERU

5.1.5. Convenios y contratos asociados y su estado actual.

El desarrollo del proyecto se enmarca en el convenio 464 de 2016 firmado entre la Secretaria distrital de Hábitat y la ERU en 2016 cuyo objeto es "Aunar esfuerzos administrativos, técnicos y financieros para coadyuvar la ejecución de las obras de urbanismo en la unidad de gestión 1 del plan parcial "tres quebradas" que permita la habilitación del suelo donde se desarrollara vivienda de interés social y prioritarios con sus respectivos usos complementarios". A Continuación, se resumen las generalidades del mismo.

INTEGRANTES	FIRMA	DURACION	RECURSOS
SDHT & ERU	30 SEPT. 2016	24 MESES	\$57.000.000.000
<p>ESTADO: En suscripción otrosí No 2 que apruebe la transferencia de los recursos para la constitución de un PA Subordinado de tesorería en Fidu Colpatría</p>			
		ERU	\$20.000.000.000
		SDHT	\$37.000.000.000
		CONTRATOS	ESTUDIOS Y DISEÑOS \$3.994.233.441
			INTERVENTORIA \$697.408.375
			INV. FORESTAL \$41.650.000

Diseño y construcción: estudios, diseños, obras.

En el cuadro siguiente se resumen los contratos asociados al proyecto y al convenio

OBJETO	MONTO	PLAZO	INICIO	EJECUCION
Estudios y diseños arqueología preventiva y estudios fase II	3.994.233.441	14 meses	Julio-2017	50%
Interventoría de estudios y diseños	\$697.408.375	16 meses	Julio -02017	50%
Inventario forestal y de avifauna	\$41.650.000	5 meses	Septiembre-2017	
TOTAL CONTRATOS				\$4.733.291.816

Diseño y construcción: estudios, diseños, obras.

Cabe aclarar que a la llegada de esta administración la contratación de los estudios y diseño de detalle, así como la interventoría para los mismos eran contratos en ejecución, durante la presente administración se le dio especial impulso a los mismos.

En la actualidad se ha logrado un avance del 50% en la totalidad del contrato.

Se lograron avances en los capítulos que eran más críticos y que estaban atrasados como:

- Finalización estudios fase II
- Se hizo gestión interinstitucional con IDIGER.
- Se radicaron estudios fase II a IDIGER.
- Se entregó el informe de metodología de prospección arqueológica
- Se finalizó el documento medidas de manejo arqueológico
- Se radicó ante el ICANH del documento final de medidas de manejo arqueológico.
- Se hicieron mesas de trabajo y visitas a campo con ICANH y se cuenta con observaciones del informe
- final de prospección arqueológica ante el ICANH, el cual ya fue aprobado.
- Se aprobó la propuesta de arborización por parte del Jardín Botánico
- Se radico en el IDRD parques de la zona 1
- Se radico ante la UAESP diseños de la zona 1

Debido a las incertidumbres generadas por los hallazgos arqueológicos en el proyecto, se había decidido antes de la actual gerencia de proyecto por parte del supervisor del contrato que para evitar el atraso en el proyecto el mismo se dividiría en dos áreas, la zona 1, la zona menos afectada por los hallazgos arqueológicos y la zona dos la zona donde se encuentran los hallazgos.

Se decidió que la zona 1 se avanzaría y la zona 2 se finalizaría posteriormente. Por este motivo la zona 1 se encuentra con un avance mayor y tiene una fecha de entrega programada para noviembre del año en curso.

La zona 2 está avanzando y tiene una fecha de entrega programada de finalización para febrero del próximo año.

En conjunto con la secretaria Distrital de hábitat se hecho gestión interadministrativa con las entidades distritales para avanzar y acelerar los procesos de trámites para el proyecto, así como haciendo mesas de trabajo que permitan acelerar los procesos de revisión y ajustes de los diversos estudios.

Sin embargo, cabe aclarar que debido a los procesos de radicación ente curaduría y a las propuestas de estructuración del modelo de negocio, se deberá en el corto tiempo tomar decisiones contractuales sobre el contrato mencionado pues dado que no todas las etapas de desarrollo urbanístico comprendidas en la unidad de gestión cuentan con licencia urbanística, los tramites antes entidades distritales para las respectivas aprobaciones pueden verse afectadas.

5.2. Presupuesto.

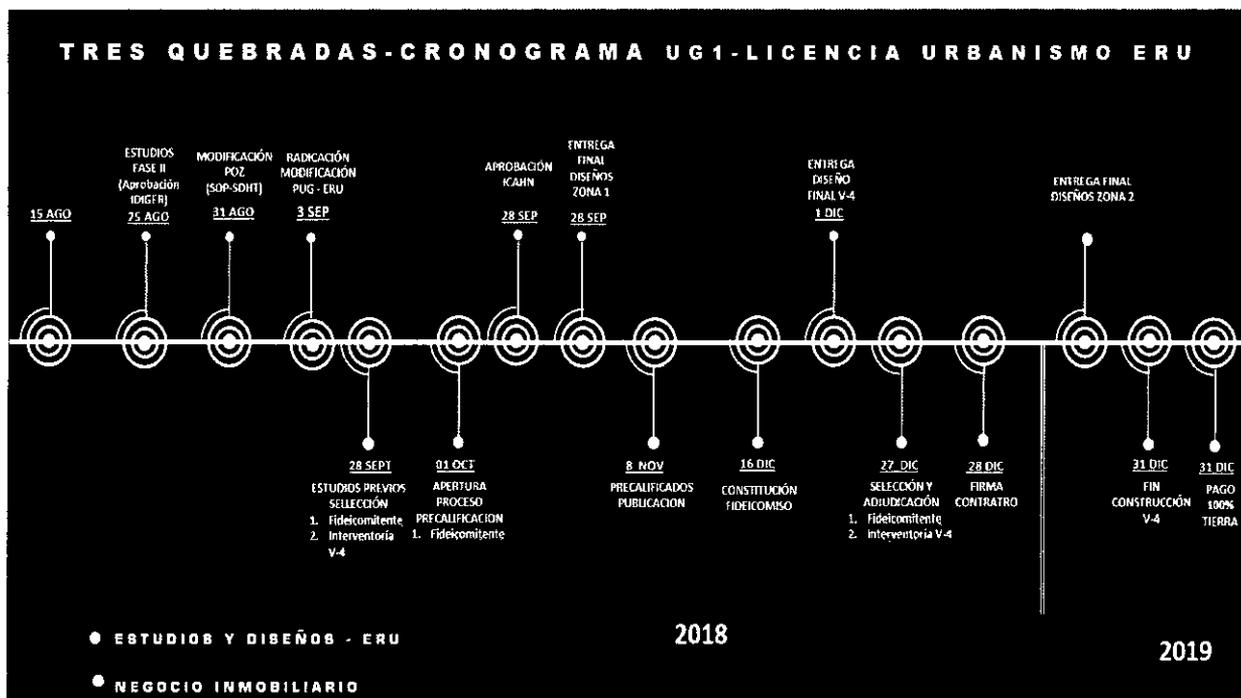
Actualmente el presupuesto del convenio se enmarca en los recursos que del convenio 464 de 2016 que son \$57.000 Millones. Estos recursos provienen de la Secretaria Distrital de Hábitat y de la ERU.

A continuación, se describen el monto total a corte 31 de julio de los mismos:

Presupuesto. Fuente ERU

RECURSOS DEL CONVENIO	
RECURSOS ERU	
PA MATRIZ	\$ 20.000.000.000
RECURSOS HABITAT	
FIDUOCCIDENTE	\$ 4.277.900.000
FIDUCOLPATRIA	\$ 34.964.032.044
TOTAL	\$ 59.241.932.044
RECURSOS HABITAT	
FIDUOCCIDENTE	
Capital inicial	\$ 4.768.800.000
Rendimientos	\$ 384.800.000
pagos	\$ 875.700.000
Saldo	\$ 4.277.900.000
FIDUCOLPATRIA	
Capital inicial	\$ 32.266.708.184
Rendimientos	\$ 2.697.323.859
pagos	\$ -
TOTAL	\$ 34.964.032.043

5.3. Cronograma.



Retos y temas a resolver.

- En cuanto al proceso de selección, es necesario determinar la modalidad de contratación de las obras de urbanismo y vinculación del desarrollador de conformidad con el Manual Interno de Contratación de la Empresa en concordancia con el instructivo fiduciario; así mismo, elaborar un estudio de mercado y del sector (niveles de endeudamiento, liquidez, capital de trabajo) para determinar los requisitos mínimos habilitantes financieros con el fin de elaborar una propuesta que pueda ser socializada con CAMACOL para verificar el recibo de la misma en el mercado.
- Se recomienda en los términos de referencia incluir que el pago de las obras se hace mediante reembolso del costo asociado hasta por el presupuesto definido, cumpliendo los requisitos establecidos, es decir, que el ejecutor deberá financiar estas obras puesto que el pago será posterior, por lo cual se deberá evaluar la capacidad financiera de los proponentes para financiar las vías V4.
- Viabilizar financiera y jurídicamente la definición del método de pago/retorno del costo de la Av. Usminia para la ERU.
- Verificar con la Secretaría Distrital de Hacienda y SDP si el acto administrativo del POZ tiene el alcance para dictaminar partidas presupuestales.
- Llevar a cabo mesas de trabajo con la Secretaría Distrital de hábitat y Secretaría Distrital de Planeación con el fin de garantizar que el proceso sea validado por los entes necesarios, entre otros los siguientes aspectos:
 - ✓ Estructuración del componente urbano como base de los parámetros del negocio (costos y condicionantes del negocio sean acordes a los instrumentos urbanos que anteceden y limitan el desarrollo del proyecto y del negocio).
 - ✓ Claridad en lo que afecta la modificación del POZ USME ya que originalmente la Av. Usminia es una carga general de reparto a escala zonal, con la modificación del POZ se debe verificar quien asumirá el costo de la vía estableciendo ésta como carga general de ciudad.
 - ✓ Verificar normativamente cual será la estrategia para articular dentro del proyecto los procesos actuales ante la curaduría y determinar como se integrarán los cambios pendientes por incorporar en el PUG.
 - ✓ Siendo necesaria y solicitada la modificación del Plan Parcial tres quebradas por parte de la SDP, se debe identificar como riesgo y planear una estrategia de mitigación del mismo dado que se abrirá un nuevo proceso sobre un proyecto con normatividad en proceso de modificación (estabilidad normativa).

Recomendaciones.

PUG y Licencias de urbanización

Es necesario definir si los cambios necesarios por razones técnicas al diseño urbanístico de UG1 se pueden manejar vía modificación de PUG y licencias de urbanización o se requiere una modificación del Plan Parcial, para esto es pertinente aclarar que la fecha de vencimiento de la segunda prórroga del PUG y licencias de urbanización de las 3 primeras etapas es abril de 2019.

Para lo anterior se cuenta con concepto técnico de la Secretaría Distrital de Planeación con radicado No 20174200000322, aprobación del Plan de Manejo Arqueológico del ICAHN (soporte técnico) y el estudio de riesgo por remoción en masa radicado en IDIGER.

También es pertinente aclarar que la aprobación de los diseños técnicos de detalle que actualmente se desarrollan dentro del contrato 166 de 2017 requieren la modificación del PUG y la aprobación de las licencias urbanísticas respectivas.

Modificación al Plan Parcial

Se debe definir si se va a iniciar la modificación del Plan Parcial y sobre qué temas específicos para aclarar que estudios técnicos previos se deben ejecutar previo a la formulación de la modificación y poder establecer un cronograma del trámite.

Definición de la participación de la ERU como promotor del Plan Parcial.

Si bien la empresa se ha enfocado en el desarrollo de las unidades de gestión 1 y 2 por ser propietaria del suelo, el Decreto 438 de 2009 en su artículo 31, define funciones como promotor de todo el plan, así:

"El promotor del Plan Parcial será la empresa distrital Metrovivienda, quien deberá adelantar, entre otras, las siguientes acciones:

- 1. Convocar a los actuales propietarios de suelo a vincularse al esquema de gestión asociada en los términos definidos en este Decreto.*
- 2. Establecer esquemas contractuales y de negocio que permitan a los propietarios vincularse al desarrollo del Plan Parcial de forma segura y equitativa.*
- 3. Garantizar en forma, proporción y en los tiempos establecidos los recursos para construir las obras de infraestructura y compensaciones necesarias para ejecutar el proyecto urbanístico planteado en este Decreto.*
- 4. Adelantar los procesos de expropiación por vía administrativa que se requieran para la ejecución de las obras de infraestructura o para facilitar y concretar el reajuste de terrenos requeridos para la ejecución de las unidades de gestión o actuación urbanística.*
- 5. Solicitar la expedición de los proyectos urbanísticos generales de cada una de las unidades de gestión y/o actuación urbanística del Plan Parcial.*
- 6. Acompañar a los propietarios de terrenos en la clarificación y saneamiento de la titularidad de los predios que conforman el Plan Parcial.*
- 7. Convocar a inversionistas privados que puedan aportar recursos para la financiación de las obras de infraestructura definidas para este Plan Parcial.*
- 8. Promover esquemas de comercialización de suelo urbanizado o semi-urbanizado que faciliten la recuperación de la inversión realizada para el desarrollo de este Plan Parcial.*
- 9. Diseñar y celebrar contratos de fiducia mercantil como uno de los mecanismos que instrumente los aportes y que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios, de conformidad con lo objetivos establecidos en el artículo 74 del Decreto Distrital 252 de 2007 y en desarrollo de la autorización contenida en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997.*
- 10. En los casos en que haga aportes en suelo o capital líquido estos deberán ser remunerados con aprovechamientos urbanísticos representados en suelo urbanizado, dinero o porcentajes de participación en el negocio, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Decreto."*

De acuerdo con lo anterior y dado que se han recibido manifestaciones de participación por parte de gestores privados, además de las consultas hechas por los propietarios, es pertinente implementar la figura técnica, financiera y jurídica de participación de la Empresa y los interesados en todo el plan parcial.

Articulación con la modificación del POT

Si bien no se cuenta con información del modelo planteado para El POZ de Usme en la formulación del nuevo POT, se considera pertinente generar acercamientos con la Secretaría Distrital de Planeación para articular los procesos que adelanta actualmente la entidad en las Unidades de Gestión 1 y 2 con los lineamientos que se den para esta zona en el nuevo POT.

Formulación del modelo de negocio para la vinculación de un operador. Si bien esta no es una labor del alcance de la gestión urbana se debe precisar que es determinante en el desarrollo del proyecto urbano.

Constitución de la urbanización y desenglobe. Esta labor en el marco del desarrollo del proyecto y del negocio inmobiliario debe considerarse cuidadosamente para garantizar la ejecución de la integralidad del proyecto.

6. Proyecto Tres Quebradas UG2: Descripción general.

La secretaria distrital de salud dentro de su plan de desarrollo contempla la ejecución de varios hospitales de diferentes niveles en la ciudad de Bogotá. Dentro de ellos uno de los proyectos prioritarios en el hospital de Usme.

La SDS cuenta con un contrato con la FDN para la estructuración de los hospitales públicos a construir. Como resultado del minucioso análisis llevado en varios lotes de la localidad el que presenta las mejores condiciones en todas las áreas estudiadas fue la manzana 55 ubicada en la Unidad de Gestión 2 del plan parcial tres quebradas. Todas las condicionantes para la selección del lote se encuentra explicadas en detalle en el documento soporte de la carta de intención de compra entregada por la SDS a la ERU y la cual se anexa a este documento.

Así las cosas, la ERU y la SDS trabajan conjuntamente para poder llevar a cabo la venta del Lote a la Secretaria de salud. Con este objetivo y dado que en su momento la UG2 no contaba con instrumento normativos aprobados la ERU inicio el proceso de solicitud de licencia de urbanismo para la etapa 1 de la unidad de gestión 2, la cual corresponde a la MZ 55 y la aprobación de le Plan Urbanístico General. Los detalles del proceso se detallan en el capítulo de gestión urbana. La ERU, dada las exigencias normativas sobre el área de Usme, contrato el estudio arqueológico de la zona el cual se está ejecutando y sobre el cual se radico ante el ICANH el informe de metodología de prospección arqueológica, del cual se surtieron las primeras observaciones, estas se subsanaron y se radico nuevamente el informe el 11 de julio.

Dado que la SDS cuenta con un contrato con la FDN que contempla la estructuración de los proyectos hospitalarios y que contemplaba todos los estudios necesarios para tramitar los instrumentos de

planeación urbana necesarios para los proyectos, manifestó que dentro de dicho contrato estaban incluidos los estudios Fase II. Como resultado la ERU no contrato los estudios fase II para las obras de urbanismo y estos fueron entregados por la FDN.

Los mismos fueron radicados en IDIGER y están en proceso de observaciones, las mismas deberán subsanarse en corto tiempo para no afectar los tiempos de respuesta del IDIGER y el cronograma ajustado del proyecto.

El proyecto del hospital Usme es estratégico para la administración y para la comunicada de Usme. Después de considerar que se ejecutaría por licitación de APP, la alcaldía mayor decidió que el mismo se ejecutaría por obra pública. El proceso que lidera la SDS llevo a cabo la solicitud de vigencias futuras, las cuales fueron aprobadas por el consejo de Bogotá. Dadas las condiciones de ejecución del proyecto el reta más importante para el proyecto es lograr formalizar la venta del lote este año. El proyecto ha considerado diversos escenarios para la venta del lote los cuales se describirán a continuación.

Escenario 1. Venta del lote urbanizado.

En este escenario la ERU no solo adelantaría la licencia de urbanismo sino las obras de urbanismo generales especificadas en el plan parcial para la etapa 1 de la UG2. En este caso la ERU vendería el lote con el compromiso de urbanización futura y deberá llevar a cabo el proceso de selección y contratación tanto de los estudios y diseños como el de la ejecución de las obras.

Escenario 2. Venta del lote con licencia de urbanismo sin obras.

En este escenario la venta del lote se llevaría a cabo sin la ejecución de los estudios y de los para las obras y sin la ejecución de las obras de urbanismo

Si bien la SDS aún no ha tomado una decisión sobre cómo se llevaría a cabo la compra y venta del lote; en mesas de trabajo se ha discutido que el escenario más viable es el escenario 2; esto debido a que el mismo por encima de todo traslada el riesgo de la ejecución de la totalidad de las obras al ejecutor del proyecto general, adicionalmente disminuye riesgo de coordinación de obras, y diseños y reduce riesgos en obra.

Cabe resaltar que para cualquiera de los dos escenarios lo más crítico dentro de la ejecución del proyecto es el proceso de desenglobe, notariado y registro y avalúo comercial del predio. En tanto el valor mínimo de venta del lote en cualquiera de los dos escenarios no se podrá tasar hasta tanto la entidad no tenga avalúo comercial.

En comité con la directora de la unidad e catastro del distrito se aclaró que una vez en firme la licencia se podrá radicar con esta información y la demás información necesaria y pertinente la solicitud de avalúo comercial y el mismo se entregara diferenciado; aclarando el precio de la tierra que tiene licencia de urbanismo y por tanto jurídicamente tiene adoptada la normativa del plan parcial y un precio diferenciado para la tierra restante que si bien tendrá PUG aprobado no contara con licencia y por tanto se avaluara como tierra rural.

Se está evaluando por la dependencia jurídica de la entidad si el proceso de compra venta del lote se puede llevar a cabo como una venta parcial, dado que de esta manera podría haber ahorro de tiempos importantes y se podría formalizar la venta antes de la finalización del año dando así viabilidad para la apertura de la licitación de ejecución del proyecto con menores riesgos para las entidades.

6.1. Gestión proyecto TresQuebradas UG 2.

6.1.1. Gestión predial.

Las Subgerencias de Gestión Urbana y Jurídica apoyaron a la Gerencia del Proyecto en el concepto jurídico mediante el cual se estableció el mecanismo de venta del predio a la Manzana 55.

6.1.2. Gestión urbana.

La Unidad de Gestión 2 del Plan Parcial "Tres Quebradas" comprende 16 ha de área bruta y se extiende longitudinalmente entre el límite oriental de los barrios El espino, Villa Alemania II Sector, El Rancho y El Ranchito, Villa Alemania y La Esperanza de Usme hasta el borde occidental de la Autopista al Llano; y transversalmente, se extiende entre los barrios El espino, Villa Alemania II Sector, El Rancho y El Ranchito, Villa Alemania y La Esperanza de Usme, la Autopista al Llano y el límite de las Unidades de Gestión 1 y 5 del Plan Parcial Tres Quebradas y el barrio El Tuno. La UG2 está delimitada de la siguiente forma:

- AL NORTE: Por el borde sur de la Calle 116 S, siguiendo por el límite sur-oriental de los barrios El espino, Villa Alemania II Sector, El Rancho y El Ranchito, Villa Alemania y La Esperanza de Usme, hasta la Autopista al Llano siguiendo el borde sur-occidental hasta el cruce con el límite noroccidental de la Unidad de Gestión 5 del Plan Parcial Tres Quebradas.
- AL ORIENTE: Por la Autopista al Llano siguiendo el borde sur-occidental hasta el cruce con el límite noroccidental de la Unidad de Gestión 5 del Plan Parcial Tres Quebradas.
- AL SUR: Por El Eje de la Quebrada Piojo desde la Unidad de Gestión 1 hasta el límite con la Unidad de Gestión 5, siguiendo el límite Noroccidental de la Unidad de Gestión 5 hasta la Autopista al Llano.
- AL OCCIDENTE: Por el borde sur de la Calle 116 S, siguiendo por el límite sur-oriental de los barrios El espino, Villa Alemania II Sector, El Rancho y El Ranchito, Villa Alemania y La Esperanza de Usme, hasta la Autopista al Llano.

Una vez aprobado el plan parcial y obtenido la aprobación del urbanismo de la Unidad de Gestión 1, la Empresa emprendió la aprobación de la Unidad de Gestión 2. El punto de arranque fue el interés manifestado por la Secretaría de Distrital de salud, que en reunión del 28 de septiembre de 2017 en la cual participaron la Financiera de Desarrollo Nacional, la Secretaría General, la Secretaría Distrital de Planeación y la Secretaria Distrital de Salud con el fin de establecer si era factible en esta unidad de gestión el desarrollo de un equipamiento de salud (Nuevo Hospital de Usme).

Inicialmente, como era indispensable el avalúo para adelantar el proceso de compra venta de la manzana 55, se solicitó el avalúo de la Unidad de Gestión 2, el 4 de octubre de 2017 a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante radicado No. 20172000049861 de la ERU.

En reunión celebrada el 7 de noviembre en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, para revisar su posición respecto al avalúo solicitado para la manzana 55, informaron que dicho avalúo se efectuaría con la condición rural del predio, independientemente a la existencia del plan parcial por cuanto no mediaba licencia alguna que diera cuenta de un proceso de urbanismo.

En reunión posterior la Secretaría Distrital de Salud manifestó que de acuerdo con los compromisos que tenía no podía presentar oferta formal hasta tanto no solucionara temas pendientes relacionados con los recursos para adquirir el predio.

Inicio del proceso urbanístico

En reunión del 21 de marzo de 2018 llevada a cabo en la ERU se llegó al acuerdo de hacer consulta en Curaduría Urbana 3 sobre trámite y procedimiento aplicable al proyecto. Se plantearon 3 opciones de etapas y cuadro de áreas con la finalidad de cumplir con las obligaciones urbanísticas del plan parcial.

La ERU se compromete a gestionar las disponibilidades de servicios públicos pues falta la de Gas Natural.

La ERU se compromete con la contratación del estudio de arqueología preventiva y la radicación en un mes de la licencia ante Curaduría Urbana.

El 24 de abril de 2018 se radica ante la Curaduría Urbana 3 con No de expediente 1830739 solicitud de licencia de urbanismo en la modalidad de desarrollo el proyecto urbano general y aprobación de la primera etapa.

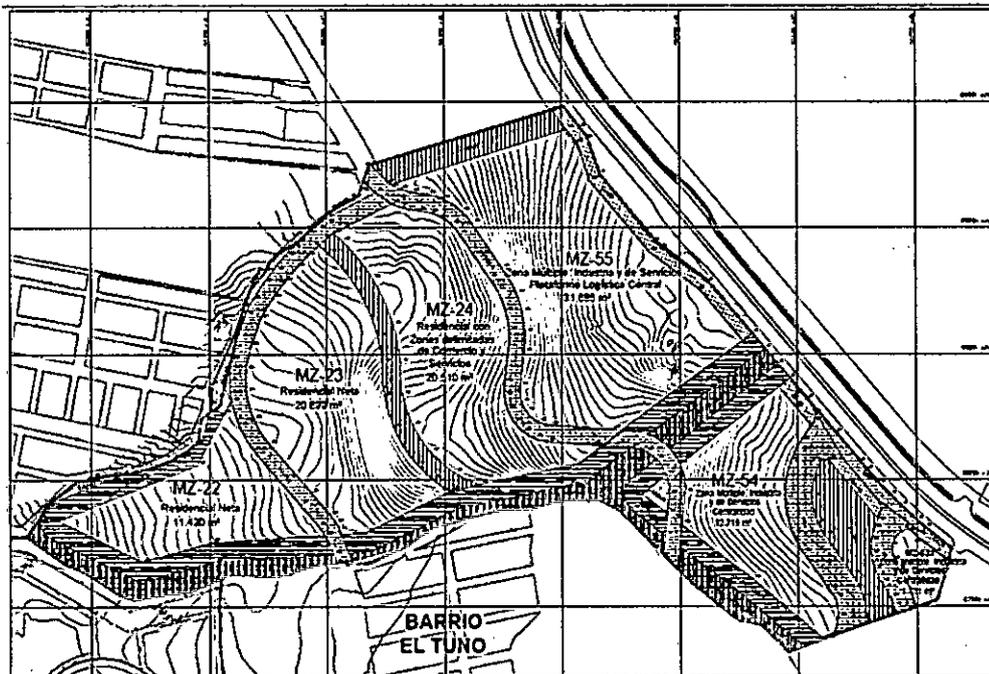
La radicación queda en debida forma y se cancela por parte de la ERU el valor correspondiente al cargo fijo por un valor de \$1'395.261

La Secretaría de Salud se compromete con gestionar la ampliación en 1,3 Ha, el estudio de Fase II para que FDN amplíe el contrato del especialista, ya que los estudios fase II inicialmente avalados para la radicación de la licencia en observaciones preliminares de la curaduría se evidencia que son preliminares y no cumplen con las disposiciones normativas vigentes.

Se lleva a cabo entonces reunión con el equipo de trabajo de la Curaduría Urbana 3 para definir las tareas pendientes de la Licencia de Urbanismo. Hace falta complementar el Estudio Fase II en los términos de las Resoluciones 227 de 2006 y 110 de 2014 del IDIGER. Con esto, se ajustan los cronogramas del proyecto previendo los tiempos de trámite ante Curaduría, constitución de la urbanización, desenglobe, registro, avalúo y venta de la manzana 55 a Secretaría de Salud.

El 13 de junio de 2018 se recibe Acta de Observaciones por parte de la Curaduría Urbana. Teniendo en cuenta el tiempo que se necesitaba para consolidar el estudio Fase II se solicitó una ampliación del plazo para contestar el acta de Observaciones (Plazo respuesta observaciones 21 de agosto de 2018). Entre tanto la revisión de Acta de Observaciones constituyó conseguir los documentos solicitados como la escritura pública del predio y la planimetría completa del plan parcial. Se realizó consulta con UAECD sobre linderos del plano topográfico y se adjuntó la actualización de este, se actualizó la topología, se revisaron los mojones y el acotado entre estos.

Plano urbanístico radicado el 24 de abril de 2018

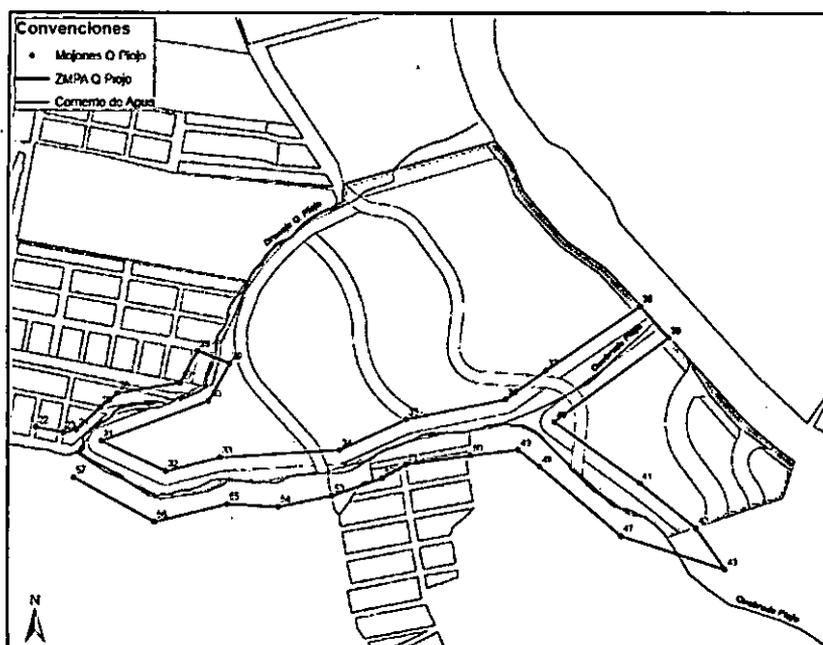


Fuente: ERU – Subgerencia de Gestión Urbana

En el desarrollo del estudio Fase II se estableció por parte de IDIGER una zona del plan parcial que no había sido tenido en cuenta como es el Desagüe Quebrada Piojo, el cual se constituye como el límite norte del predio Piedra Herrada.

Una vez se llevó a cabo visita técnica de la Empresa de Acueducto el 9 de agosto de 2018, se determinó que se debía ampliar la zona de protección del cuerpo de agua pues como se aprecia en el plano de incorporación topográfica, inicialmente no se tenía contemplada ni una zona de ronda, ni una zona de manejo y protección para este cuerpo de agua, el cual constituye una zona especialmente sensible del proyecto, teniendo en cuenta que según concepto del IDIGER esta zona presenta amenaza por remoción en masa de tipo media, mientras el resto del predio tiene clasificación baja.

Plano Topográfico incorporado por UAECD



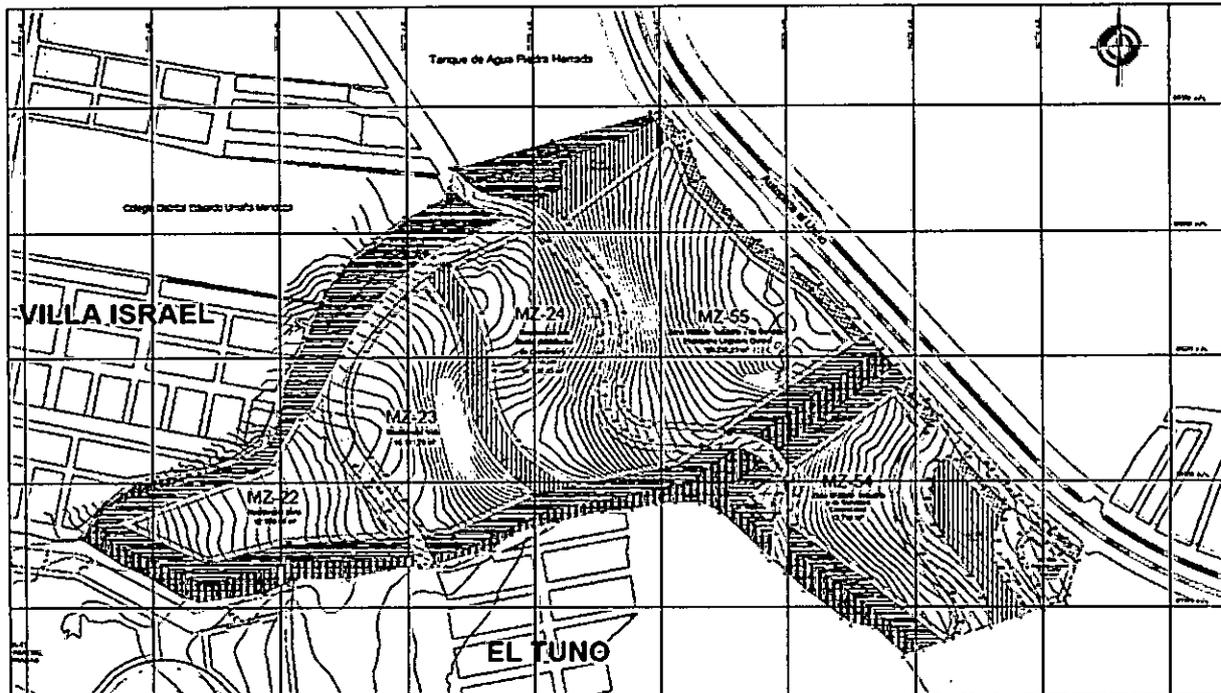
Así las cosas, y de acuerdo a reunión llevada a cabo el 14 de agosto en secretaria distrital de planeación se decidió tomar los lineamientos de la Ley 2811 de 1974 que en su artículo 83, literal d indica que el cuerpo e agua podrá tener hasta 30 metros de ancho.

Teniendo en cuenta las indicaciones de La Empresa de Acueducto que además se pronunció mediante oficio, se definió una zona de protección para este sector del proyecto y se ajustó la planimetría, la cual se presentó a la Curaduría Urbana el 21 de agosto de 2018 junto con el Estudio detallado de amenaza y riesgo por remoción en masa – Fase II.

Los planos radicados dan cuenta de las correcciones solicitadas en el Acta de Observaciones además de la nueva zona de protección definida para el Desagüe Quebrada Piojo.

7

Plano urbanístico radicado el 21 de agosto de 2018



Fuente: ERU – Subgerencia de Gestión Urbana

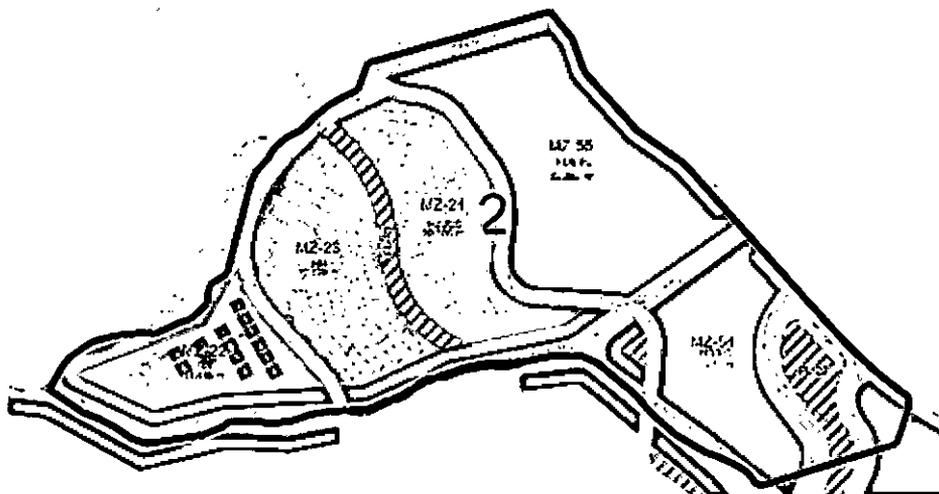
Cuadro de áreas

PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS - UG 2 - CUADRO DE ÁREAS					
	ITEM	Total	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3
1.	ÁREA BRUTA	160.883	47.189	79.912	33.782
2.	ÁREA NO URBANIZABLE	32.956	9.174	18.703	5.078
2.1	Zonas de Ronda	11.540	2.107	7.546	1.886
3.	CARGAS GENERALES	21.416	7.067	11.157	3.191
3.1	Sistema Hídrico	21.416	7.067	11.157	3.191
3.1.1	Zonas de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA	21.416	7.067	11.157	3.191
4.	ÁREA NETA URBANIZABLE	127.927	38.015	61.208	28.704
4.1	ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO DE EDIFICABILIDAD (+50% de parque sobre ZMPA)	136.191	39.824	66.067	30.300
4.2	ÁREA NETA BASE CALCULO CESIONES (Sin control ambiental)	124.382	35.777	61.208	27.397
5.	CESIONES PÚBLICAS	32.693	9.521	8.575	14.598
5.1	Control Ambiental	3.545	2.237	0	1.307
5.2	Malla vial Intermedia y local	18.647	4.549	4.966	9.132
5.3	Cesiones públicas para parque	26.661	6.353	13.326	6.982
5.3.1	Parques	10.134	2.735	3.608	3.791
5.3.2	ZMPA válida como parque	16.527	3.618	9.717	3.191
5.5	Cesiones Adicionales	368	0	0	368
6.	ÁREA ÚTIL	89.518	28.494	46.918	14.106

OCUPACIÓN - EDIFICABILIDAD

Entre tanto se llevó a cabo el ejercicio de cabidas y cálculo de las edificabilidades de la UG 2, con el fin de definir los índices máximos del proyecto y formular reparto de cargas y beneficios del plan parcia

Plano de ocupación de la UG2. Fuente ERU – Subgerencia de Gestión Urbana



TIPOLOGÍA/USO	MZ-22	MZ-23	MZ-24	MZ-54	MZ-55	TOTAL
	VIS	VIP	VIP	INDUSTRIA Y SERVICIOS (CENTRALIDAD)	INDUSTRIA Y SERVICIOS (PLATAFORMA)	
ETAPA	2			3	1	
ÁREA ÚTIL	11.418 m ²	20.899 m ²	20.506 m ²	12.737 m ²	32.252 m ²	97.812 m ²
ÁREA NETA	20.084 m ²	36.761 m ²	36.070 m ²	22.404 m ²	56.731 m ²	174.051 m ²
ÁREA NETA BCE	20.321 m ²	37.194 m ²	36.495 m ²	22.668 m ²	57.399 m ²	174.077 m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	22.615 m ²	37.900 m ²	34.187 m ²	25.187 m ²	63.777 m ²	183.666 m ²
ÁREA OCUPADA	2.213 m ²	6.198 m ²	5.557 m ²	7.480 m ²	18.942 m ²	40.390 m ²
IC	0,11	0,17	0,15	0,33	0,33	0,23
ÁREA CONSTRUIDA PARA IC	22.129 m ²	36.876 m ²	27.802 m ²	22.668 m ²	57.399 m ²	166.874 m ²
NO DE PISOS*	10,0	6,0	6,0	3,4	3,4	
IC PROPUESTO	1,1	1,0	0,8	1,0	1,0	1,0
NO DE VIVIENDAS	360	696	624	0	0	1.680
VIVIENDAS POR ha útil	315	333	304	-	-	318
ÁREA COMERCIAL***	324 m ²	0 m ²	564 m ²	1.133 m ²	5.740 m ²	7.761 m ²
% COMERCIO SOBRE ÁREA ÚTIL	2,8% del AU	0,0% del AU	2,8% del AU	8,9% del AU	17,8% del AU	7,9% del AU

*Edificios de 6 pisos con Números de pisos medios adicionales por topografía

** Lotes con urbanismo de mínimo 54 m² de acuerdo con el Artículo 6 Parágrafo 3 Dec 252 de 2007

Se proponen bifamiliares en lotes de 84.

Los aprovechamientos para los usos industriales se calculan con los índices máximos permitidos por el Dec 438, se debe tener en cuenta que es posible mezclar usos que si bien la industria en general se propone en un piso, se pueden proponer edificios de oficinas e incluso de vivienda.

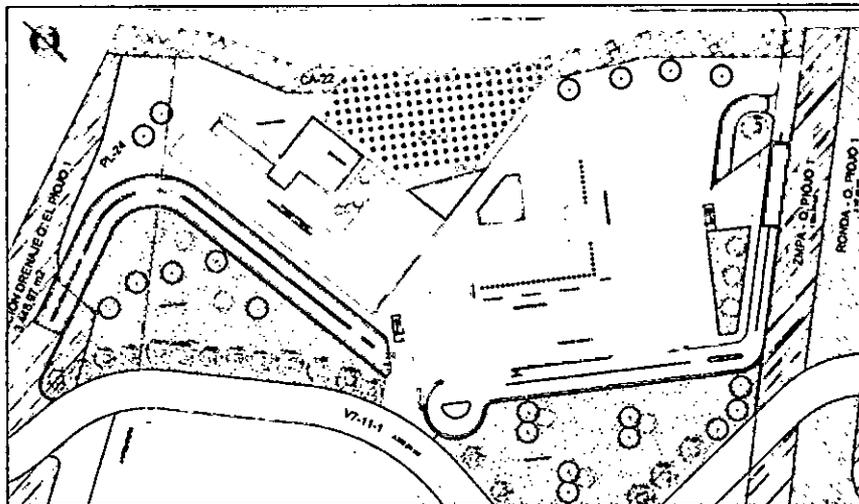
El área comercial en las zonas residenciales se propone en los primeros pisos de las edificaciones multifamiliares, para las áreas industriales se propone el 10% del área total construida para comercio

urbano y zonal en el área de la plataforma logística y en el área de centralidad 5% del área total construida en comercio pesado.

CONSULTA PRELIMINAR PLAN DE IMPLANTACIÓN

La Subgerencia de Gestión Urbana apoyó a la Secretaría Distrital de Salud en la solicitud de Consulta Preliminar de Plan de Implantación, la cual se radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación el 30 de mayo de 2018. El oficio con los lineamientos urbanísticos para la formulación del Plan de Implantación fue expedido por la SDP el 25 de julio de 2018.

Implantación del Hospital de Usme en la Manzana 55 de la UG 2



Fuente ERU: Secretaría Distrital de Salud

Radicación ante el ICANH de la metodología para la prospección arqueológica

La Subgerencia de Gestión Urbana apoyó el proceso de convocatoria por medio del cual se contrató la prospección arqueológica del predio Piedra Herrada. Se elaboraron los términos de referencia y se evaluaron las tres propuestas que fueron presentadas. Finalmente, el contrato fue otorgado a la Firma Argé Ltda. y en este momento se encuentra en ejecución, radicado ante el Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH

6.1.3. Estructuración financiera.

En el proyecto debido a su naturaleza no se adelanta estructuración financiera en el momento. Sin embargo, se ha solicitado el acompañamiento de la subdirección inmobiliaria para la definición y definición del precio mínimo de venta de este lote. El mismo deberá determinarse según la normatividad vigentes y el aval de la subdirección jurídica de la interpretación de la misma hecha por la subdirección inmobiliaria, sin embargo, el valor no se podrá determinar en tanto no tengamos el avalúo comercial vigente. El cual mandatorio en la determinación del valor mencionado.

6.1.4. Convenios y contratos asociados y su estado actual.

No hay convenios vigentes para este proyecto. El único contrato vigente se describe en el siguiente capítulo.

6.2. Presupuesto.

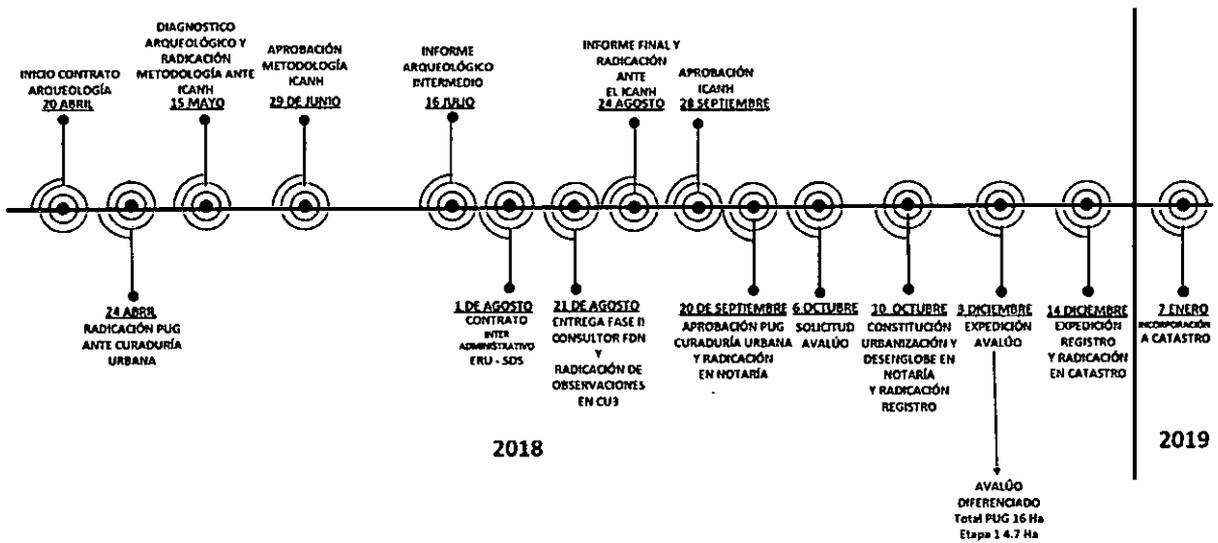
RECURSOS DISPONIBLES	
PAC	
Estudios Fase II	\$ 54.182.604
Arqueología	\$ 265.000.000
estudios & diseños detalle	\$ 685.000.000
TOTAL	\$ 1.004.182.604

PRESUPUESTO	
PAC	
Arqueología	\$ 97.820.737
estudios & diseños detalle e Interventoría	\$ 780.000.000
Licencia urbanismo	\$ 87.479.424
TOTAL	\$ 965.300.161
Saldo	\$ 38.882.443

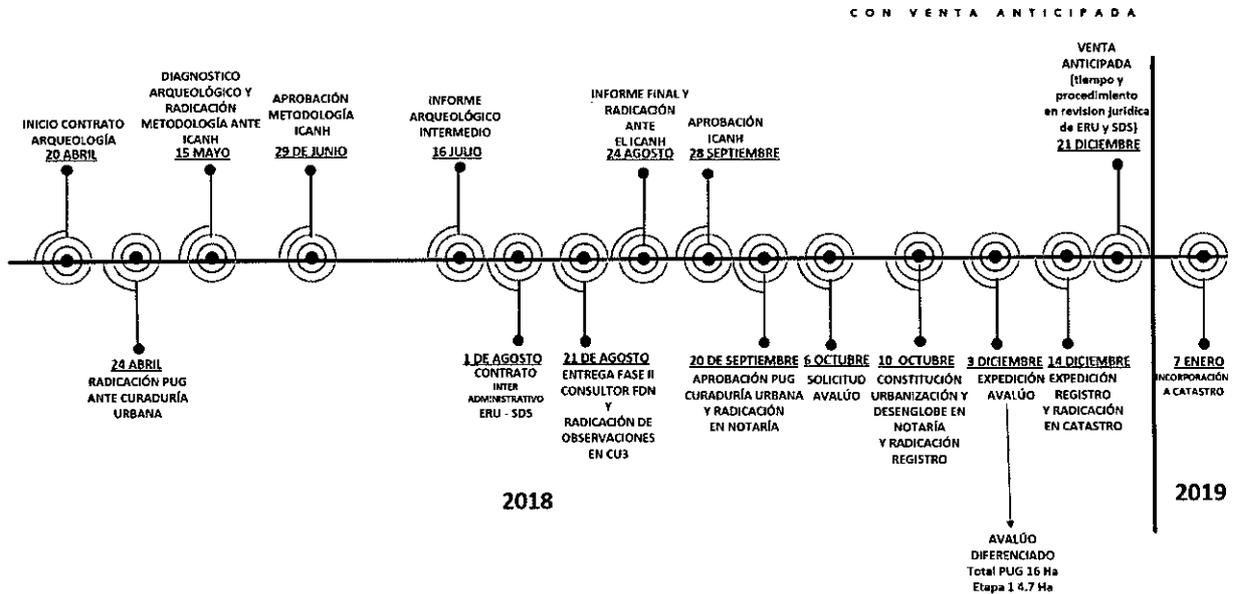
6.3. Cronograma.

La Subgerencia de Gestión Urbana estableció para la Gerencia del Proyecto el cronograma para los procesos urbanísticos del predio Piedra Herrada. Se establecieron tres escenarios que culminarán en la venta de la Etapa 1 del proyecto urbanístico a la Secretaría Distrital de Salud

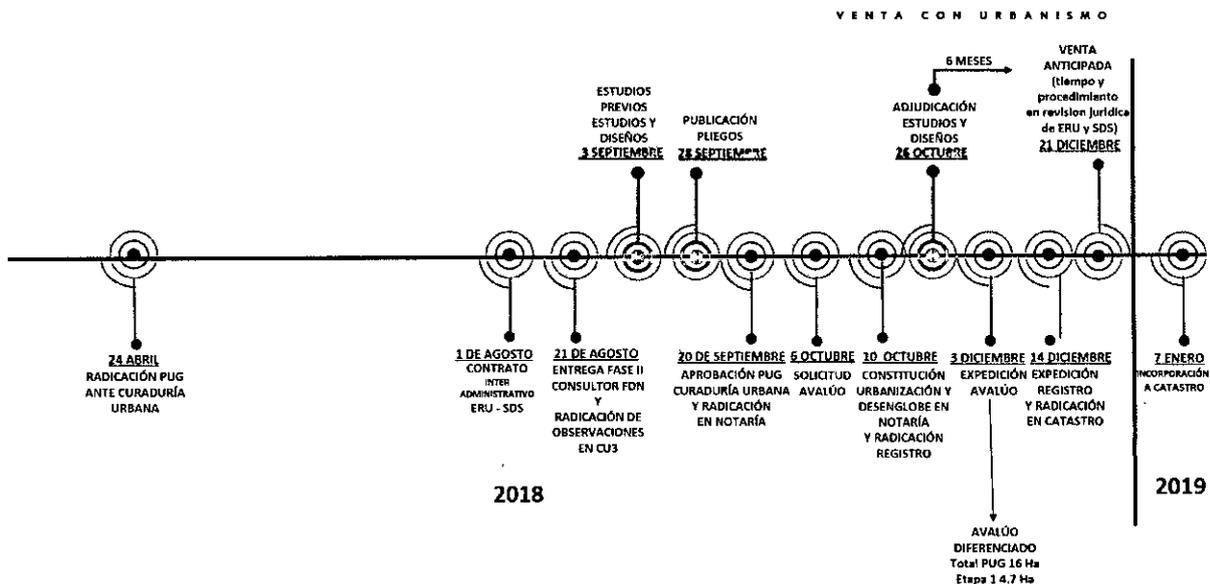
Escenario 1



Escenario 2



Escenario 3



Los cronogramas deben tener en cuenta que el mayor reto para el proyecto de la UG2 es que se concrete la venta de la etapa 1 para el desarrollo del Hospital de Usme durante el año 2018.

Retos, recomendaciones y temas a resolver.

- Formalizar la venta del lote en esta vigencia para que la Secretaría de Salud pueda dar apertura a la licitación el próximo año para la construcción del hospital.
- Expedición del PUG y licencias de urbanismo para la etapa 1.
- Aprobación de la introspección arqueológica para las obras de urbanismo y construcción.
- Aprobación de los estudios Fse II por parte del IDIGER.
- Avaluo comercial expedido por UAECD para la etapa 1.

7. Proyecto San Juan de Dios: Descripción general.

El punto de partida es la Ley 735 de 2002, por medio de la cual se "Declaran Monumentos Nacionales al Hospital San Juan de Dios y al Instituto Materno Infantil " designando al Gobierno Nacional responsable de estos inmuebles por intermedio del Departamento Nacional de Planeación, el Ministerio de Cultura, y el Ministerio de Educación Nacional, para que acometa las obras de remodelación, restauración y conservación de dicho monumento nacional, y crea la junta de conservación del mismo, la cual está integrada por los ministros de Salud, Cultura y Educación Nacional, Alcalde Mayor de Bogotá, D.C., y el gobernador de Cundinamarca o sus delegados.

Transcurridos 5 años de expedida la ley 735 de 2002, la fundación cívica instaura el 1 de junio de 2007 una acción popular, la que es admitida habida cuenta a que ninguna de las entidades responsabilizadas por La Ley 735 de 2002, ha tomado las medidas necesarias para remodelar, restaurar y conservar el hospital San Juan de Dios e Instituto Materno Infantil, acusando estos cada día su deterioro. En la providencia del 9 de febrero de 2009 de la acción popular 2007-00319, el Juzgado doce administrativo de Bogotá sección segunda, ordena a la beneficencia de Cundinamarca y a la fundación San Juan de Dios en liquidación a realizar el mantenimiento y reparaciones necesarias para la conservación, a la Gobernación de Cundinamarca y al Distrito Capital a propender por la conservación y cuidado del hospital San Juan de Dios y del Instituto Materno Infantil, al Gobierno Nacional por intermedio del Departamento Nacional de Planeación, el Ministerio de Cultura y Ministerio de Educación, para que realice las gestiones para obtener los recursos y apropiaciones para restaurar, recuperar, conservar y defender el patrimonio cultural hospital San Juan de Dios e Instituto Materno Infantil. Dicha providencia fue apelada y resuelta por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca Sección Primera, Subsección "C" en descongestión, fallando parcialmente el 19 de junio de 2012, ratificando la providencia del juzgado 12 administrativo de Bogotá.

El instrumento de planeación que arropa el hospital San Juan de Dios y el Instituto Materno Infantil, es el Plan Zonal del Centro, el cual fue adoptado mediante el Decreto Distrital 492 de 2007, para un área aproximada de 1.730 hectáreas en 4 localidades (Santa Fe, Candelaria, Mártires y Teusaquillo) y comprende 9 Unidades de Planeamiento Zonal y 59 barrios.

Las estrategias del Plan Zonal se enmarcan en las políticas formuladas en el Plan de Ordenamiento Territorial referentes al uso y ocupación del suelo urbano, el ambiente, la competitividad, el hábitat y seguridad humana, la movilidad, la dotación de equipamientos, la dotación de servicios públicos domiciliarios, la recuperación y el manejo del espacio público.

El Plan Zonal enfatiza en tres estrategias que tienen una fuerte relación con el proyecto Ciudad Salud Región: las estrategias de patrimonio, de desarrollo competitivo y de promoción de servicios. La

primera de ellas busca preservar y promover los valores patrimoniales y los valores culturales, económicos, sociales y administrativos del Centro.

Se busca promover la vinculación de instituciones públicas y privadas que ocupan Bienes de Interés Cultural para generar programas de aprovechamiento económico que garanticen su sostenibilidad. Para este fin se plantea la definición y adopción de incentivos fiscales y no fiscales para asegurar el mantenimiento y conservación de los bienes culturales.

La estrategia para el desarrollo competitivo se basa en la organización de las actividades turísticas y comerciales, incluyendo el desarrollo de proyectos con servicios complementarios y de soporte. Ello implica la promoción de las cadenas productivas de comercio de escala regional y la promoción de las actividades de servicios especializados buscando la articulación y encadenamientos productivos que requiere el Centro para mantener su carácter de centralidad principal de la ciudad.

Finalmente, la estrategia de promoción de servicios busca la recuperación, mantenimiento, adecuación y construcción de la red de equipamientos de escala local y zonal, así como la localización de equipamientos orientados a la competitividad y a la prestación de servicios de impacto regional. El Sector Hábitat, en cabeza de la Secretaría Distrital del Hábitat, es la entidad a la que se le asigna la responsabilidad de gestionar y ejecutar la Operación Centro Histórico Centro Internacional, directamente o a través de las entidades adscritas y vinculadas, una de las cuales es la Empresa de Renovación Urbana. Una de las obligaciones principales, asignadas a la SDH es la de promover procesos de renovación urbana mediante instrumentos de gestión público – privados. Para ello deberá formular los planes parciales correspondientes.

El Plan Zonal fijó además los criterios de ordenamiento para las decisiones normativas de las unidades de planeamiento zonal, con el fin de garantizar su coherencia con el modelo de ordenamiento y los demás instrumentos derivados del Plan de Ordenamiento Territorial.

En Síntesis, el proyecto Ciudad Salud Región es una operación que tiene un carácter estratégico en el ordenamiento y desarrollo del Plan Zonal del Centro y es vista como la pieza fundamental en la concreción del área prioritaria de intervención, sector contenido entre la avenida Caracas y la carrera decima.

En el 2013, con recursos del Distrito Capital (Secretaría Distrital de Planeación, Secretaría de Salud e IDPC) y del Ministerio de Cultura, se contrata a la UN, para elaborar el PEMP del Hospital San Juan de Dios e Instituto Materno Infantil. (Mincultura-IDPC/ UN)

El Plan Especial de Manejo y Protección para el Hospital San Juan de Dios e Instituto Materno Infantil diseñó un instrumento de gestión y, adicionalmente, un programa de acciones necesarias para la recuperación y conservación del conjunto edilicio.

Este PEMP se estructura según las directrices establecidas por el Ministerio de Cultura, tocando los aspectos históricos, edilicios, urbanos, socioeconómicos e institucionales; vale la pena destacar las dimensiones físicas del conjunto por tratarse de un grupo de 24 edificaciones y de un predio de 16,3 Ha, pero también es fundamental destacar la complejidad de la realidad institucional, marcada por el cierre no programado del hospital, por la incertidumbre que por años hubo sobre la propiedad de

los bienes y por la presencia ilegal de antiguos trabajadores del hospital que habitan dentro de sus instalaciones.

COMPLEJO HOSPITALARIO SAN JUAN DE DIOS - ÁREA CONSTRUCCIONES				
EDIFICIO	NOMBRE	ALTURA (PISOS)	ÁREA OCUPADA (m2)	ÁREA CONSTRUIDA (m²)
1	SAN ROQUE	3	650,10	1.306
2	INSTITUTO INMUNOLÓGICO	2	420,72	1.122
3	SAN JORGE	2	626,47	1.252
4	CIRUGÍA PLÁSTICA	3	844,65	2.142
5	SAN LUCAS	2	844,65	1.679
6	SAN EDUARDO	3	696,41	1.856
7	SIBERIA	2	2.211,60	1.993
8	SANTIAGO SAMPER CARRIÓN	2	710,42	1.363
9	IGLESIAS Y CONVENTOS	2	1.621,75	3.216
10	ENFERMEDADES TROPICALES	2	1.042,65	1.987
11	ANCIANATO	2	4.143,14	5.043
12	INSTITUTO MATERNO INFANTIL	7	3.760,33	13.824
13	EDIFICIO CENTRAL	10	5.696,79	26.414
14	CUNDIFARMA	2	1.883,69	2.646
15	RESONANCIA MAGNÉTICA	2	469,79	419
16	UNIDAD DE SALUD MENTAL	2	1.221,93	2.525
17	INSTITUTO DE REHABILITACIÓN PSIQUIÁTRICA	2	1.746,65	3.267
18	FEDERICO LLERAS ACOSTA	3	1.403,32	2.800
19	CENTRO DE SALUD	3	1.574,84	4.396
20	TORRE DOCENTE	13	231,91	2.770
21	PORTERÍA	1	198,84	132
22	JARDÍN INFANTIL	1	779,51	966
23	MANTENIMIENTO	1	1.662,26	1.707
24	OTROS	1	1.397,56	1.398
TOTAL			35.839,99	86.222,56

Fuente: Datos área ocupada, calculados con base en el inventario predial de la UAEDC vigencia 2017.
 Datos área construida, tomados con base en el Tomo 6 PEMP - CHSJD - Fichas Componente Edificio.
 Áreas en m².

A diferencia de la mayoría de Planes Especiales de Manejo y Protección, el componente institucional tiene especial importancia en este caso, pues determina el tipo de hospital que debe ubicarse en el predio, así como el Programa Médico Arquitectónico, es decir el listado de servicios y la forma en la cual se implanta en la infraestructura existente. La administración distrital anterior no ahorró esfuerzos para adquirir el hospital, ya que su propósito era apoyar su red de salud, pero no midió la alta inversión que es necesario hacer para recuperar el conjunto edilicio y no se ahorró creatividad para llevar la adquisición a feliz término.

El 19 de septiembre de 2014, por aprobación de la Junta Directiva de la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, se autorizó a la Empresa a participar en la Convocatoria No 002 de 2014 del Liquidador de la Fundación San Juan de Dios en Liquidación (Instituto Materno Infantil – Hospital San Juan de Dios), cuyo objeto correspondía a: "La venta de los bienes inmuebles de sus establecimientos hospitalarios: Hospital San Juan de Dios e Instituto Materno Infantil perteneciente al proceso de liquidación del conjunto de derechos y obligaciones de la extinta Fundación San Juan de Dios".

Mediante Resolución NO. 267 del 22 de diciembre de 2015, se ordena la expropiación del Hospital San Juan de Dios cuya titularidad recae sobre la Gobernación de Cundinamarca; el precio indemnizatorio de este inmueble correspondió a (\$157.350.925.350).

El ministerio de Cultura por medio de la resolución 995 del 29 de abril de 2016, aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección del hospital San Juan de Dios e Instituto Materno Infantil, cuyo objetivo principal, es el de plantear acciones y alternativas que permitan la recuperación y conservación integral del Hospital San Juan de Dios e Instituto Materno Infantil, en su planta física y como institución prestadora de servicios de salud, para preservar y potencializar los valores culturales que encarna el conjunto hospitalario y facilitar su sostenibilidad en el tiempo y reconocimiento por parte de la sociedad.

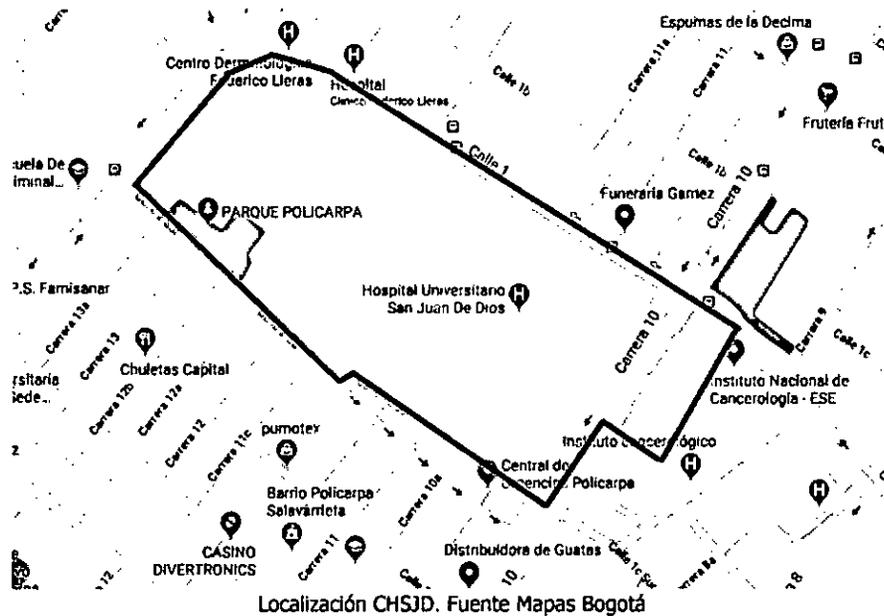
13 de febrero de 2017, el Registrador de Instrumentos Públicos del Sur comunicó el registro de la expropiación administrativa Resolución 267 de 2015 en cabeza de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, esto es, la anotación de registro de la propiedad de los predios donde se erigen el Hospital San Juan de Dios y el Instituto Materno Infantil en favor de la ERU, dando apertura a los folios de matrícula No. 505-40727785 y 505-40727786, respectivamente.

La alcaldía Mayor por medio del Decreto 471 del 6 de septiembre de 2017, ordenó al gerente de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., adoptar las medidas administrativas tendientes a dar cumplimiento al fallo proferido dentro de la acción popular No. 2007-00319, así como designar dentro de la ERU a una dependencia como Ente Gestor transitorio, para el desarrollo del PEMP del Complejo Hospitalario San Juan de Dios e Instituto Materno Infantil.

La ERU por medio de la resolución 310 del 13 de octubre de 2017, designó a la Subgerencia de Gestión Urbana como Ente Gestor transitorio, para el desarrollo del Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP del Complejo Hospitalario San Juan de Dios e Instituto Materno Infantil.

La ERU como Empresa Industrial y comercial del Distrito, responsable de la renovación urbana y gestora del Proyecto Ciudad Salud Región y propietaria del predio denominado “Complejo Hospitalario San Juan de Dios” del proyecto citado, considerado como nodo articulador y detonante, del proyecto citado, tiene las siguientes obligaciones y compromisos:

- Gerencia y estructuración de procesos contractuales para restauración, adecuación, mantenimiento, construcciones nuevas
- Realización de las actividades necesarias para la protección y mantenimiento del predio (vigilancia, servicios públicos, entre otros)
- Estructuración de la propuesta de modelo de gestión y operación
- Participación en la formulación y gestión hasta la adopción del Plan Especial de Manejo y Protección que establecerá condiciones normativas aplicables al predio y a su área de influencia
- Realizar campañas de divulgación y comercialización para la búsqueda de oportunidades de aprovechamiento económico del predio denominado “Complejo Hospitalario San Juan de Dios” a corto, mediano y largo plazo
- Establecimiento e implementación de alianzas estratégicas necesarias para el desarrollo de los usos principales, complementarios y conexos del predio.
- Gestión para el saneamiento de las problemáticas existentes en el predio como estrategia para impulsar el Proyecto Ciudad Salud Región.



Localización CHSJD. Fuente Mapas Bogotá

CRONOLOGIA ADQUISICION SAN JUAN DE DIOS

2014		2015			2016			2017			
29 Oct	27 Nov	15 Ene	22 Ene	06 Jul	11 Sep.	15 Sep.	22 Dic	29 Abr	Mayo-Nov	13 Feb	06 Sep
Contraloría advierte al Alcalde Mayor dudas derecho de dominio del inmueble	Adjudicación a la ERU mediante Res. 0197	Revocatoria Adjudicación a la ERU mediante Res. 004 de 2015	Celebración contrato de arrendamiento con opción de compra	Alcaldía mayor por medio del D.D. 263 autoriza expropiación por vía administrativa	ERU comunica al Liquidador consentimiento para revocar adjudicación y solicitud de registro de las Res. 0197 y 004	SNR declara propietario del CHSJD e IMI Res. 10308	ERU mediante Res. 267 ordena la expropiación del CHSJD \$157'350.925.350=	Min-cultura aprueba PEMP Res. 995	ERU adelanta trámites de saneamiento folio de matrícula	Registrador Zona Sur comunica el registro de la expropiación según Res. 267 de 2015	Alcalde Mayor nombra ERU ente gestor transitorio del PEMP mediante Dec. 471

7.1. Gestión proyecto San Juan de Dios:

7.1.1. Marco normativo.

El CHSJD fue declarado Bien de Interés Cultural (BIC) del ámbito Nacional mediante la Ley 735 de 2002, en cuyo Artículo 1 se lee: "Declárase monumentos nacionales, el hospital San Juan de Dios y el Instituto Materno Infantil, ubicados en la ciudad de Bogotá, D.C., en reconocimiento a los señalados servicios prestados al pueblo colombiano durante las distintas etapas de la historia de Colombia".

Posteriormente, en cumplimiento de lo establecido en el numeral 2, artículo 16 del Decreto Nacional 763 de 2009, con el fin de definir la normativa y la de su entorno para su respectiva conservación, con convenio celebrado entre el Ministerio de Cultura, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural y la Universidad Nacional, junto con recursos a nivel del Distrito Capital de la Secretaría Distrital de Planeación, Secretaría de Salud, IDPC y por parte de la Nación del Ministerio de Cultura, se expidió en el año 2016, la Resolución 0955 con la que se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP- del Hospital San Juan de Dios e Instituto Materno Infantil.

Un Plan Especial de Manejo y Protección es el instrumento de planeación y gestión del Patrimonio Cultural de la Nación, mediante el cual se establecen las acciones necesarias con el objetivo de garantizar la protección, conservación y sostenibilidad de los Bienes de Interés Cultural. El PEMP como instrumento del Régimen Especial de Protección de los BIC, debe:

- Definir las condiciones para la articulación de los bienes con su contexto físico, arquitectónico, urbano, los planes preexistentes y su entorno sociocultural, partiendo de la conservación de sus valores, la mitigación de sus riesgos y el aprovechamiento de sus potencialidades.
- Precisar las acciones de protección de carácter preventivo y/o correctivo que sean necesarias para la conservación de los bienes.
- Establecer las condiciones físicas, de mantenimiento y de conservación de los bienes.
- Establecer mecanismos o determinantes que permitan la recuperación y sostenibilidad de los bienes.
- Generar las condiciones y estrategias para el mejor conocimiento y la apropiación de los bienes por parte de la comunidad, con el fin de garantizar su conservación y su transmisión a futuras generaciones.

La ERU, es la actual titular del derecho de dominio de los predios que conforman el Complejo Hospitalario San Juan de Dios, y en tal sentido, en atención a la Resolución 995 de 2016 expedida por el Ministerio de Cultura a través de la cual se expidió el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP.

Posteriormente el Decreto Distrital 471 de 2017, nombra a la Entidad como Ente Propietario y Ente Gestor Temporal del Complejo Hospitalario San Juan de Dios.

Como Entidad Propietaria del CHSJD, el rol de la ERU es el de ente principal que ostenta los derechos de propiedad de los bienes inmuebles. Es quien tiene la potestad de obrar como tomador de decisiones de gobierno sobre el conjunto y de actuar como administrador, siendo el responsable último de las actuaciones tendientes a garantizar la recuperación y preservación de los bienes BIC a su cargo, así como tomar las acciones tendientes a su sostenibilidad y uso apropiado, velando por el cumplimiento de las normas legales vigentes, incluida la cabal aplicación del PEMP.

Y como Ente Gestor, La ERU debe implementar el plan de acción y se responsabilizará de asegurar la participación de otros actores involucrados dentro de los términos del PEMP cuando sea el caso. Su principal función es por lo tanto la de liderar la ejecución del PEMP.

Según el Decreto Distrital 471 de 2017 el encargo de Ente Gestor es transitorio, entonces la ERU es por ahora el ejecutor directo del PEMP y de su modelo administrativo en la labor de llevar a cabo todas las acciones que son propias de la gestión institucional del CHSJD.

Por esto, la ERU se encarga de liderar la ejecución del PEMP y de velar por la garantía de cumplimiento de los lineamientos previstos en el mismo, que para el caso del CHSJD, corresponden a la recuperación, conservación y garantía de sostenibilidad de los bienes inmuebles que hacen parte del complejo, además del cumplimiento de la obligación de que estos bienes sean utilizados en el desarrollo de los fines originarios del CHSJD relacionados con la función de asistencia, docencia e investigación en salud propias del perfil como hospital universitario, en cumplimiento de los mandatos de la Ley 735 de 2002, así como en el uso de los servicios conexos y complementarios necesarios para el adecuado desempeño de las funciones principales.

De acuerdo con el PEMP, Resolución 955 de 2016, durante las dos primeras fases de desarrollo del proyecto definidas en el PEMP, el ente gestor podrá ser parte de la persona jurídica que ostente la propiedad de los bienes inmuebles del CHSJD (la misma ERU) y en este caso podrá ser constituido como una dependencia transitoria o como una gerencia de proyecto, para lo cual estará bajo la tutela administrativa y de gobierno de la entidad que lo acoge.

El Hospital San Juan de Dios y el Instituto Materno Infantil, cuenta con una normatividad especial la cual se establece de manera general a continuación.

- Resolución **0995 de 2016** Por el cual se aprueba el Plan especial de manejo y protección de Hospital San Juan de Dios y el Instituto Materno Infantil, ubicado en la ciudad de Bogotá.
- Declaratoria **735 de 2002**, en la cual se nombra Bien de interés Cultural Nacional (BIC) al Hospital San Juan de Dios y el instituto Materno Infantil.
- Decreto **471 de 2017**, por medio del cual se toman las medidas administrativas para el cumplimiento del fallo proferido dentro de la acción popular No 2007-0319.

MARCO NORMATIVO

PEMP RES.0995-2016	MODELO INSTITUCIONAL	ENTE PRINCIPAL (PROPIETARIO)	ENTE GESTOR TRANSITORIO (EJECUTOR)	FASE 0 – AL INTERIOR DE LA ENTIDAD
			ENTE GESTOR (EJECUTOR)	FASE 1-4 EJECUTOR ESPECIALIZADO CON CONTRATO SIN ANIMO DE LUCRO
LEY 735 DE 2002	DECLARA CHSJD BIC NACIONAL	<ul style="list-style-type: none"> • DECLARACION MONUMENTO NACIONAL • ORDENA LA REMODELACION, RESTAURACION Y CONSERVACION • CREACION JUNTA DE CONSERVACION DEL MONUMENTO NACIONAL • ORDENA EL FUNCIONAMIENTO COMO HOSPITAL 		
DECRETO 471 2017	ALCALDIA ORDENA ERU	<ul style="list-style-type: none"> • CUMPLIR EL FALLO ACCIÓN POPULAR 00319 • ENTREGAR INFORME BIMENSUAL A LA SECRETARIA JURIDICA • CONFORMAR MESA TÉCNICA INTERINSTITUCIONAL DE SEGUIMIENTO 		

57

El PEMP, establece en general la directriz de primeros auxilios, mantenimiento, recuperación, restauración, primeros auxilios de cada edificio, bajo este marco se establecen acciones y mecanismos para hacerlo.

7.1.2. Gestión predial.

En el momento la oficina de gestión predial no adelanta procesos en el proyecto. Sin embargo, cabe mencionar que con un esfuerzo conjunto de varias dependencias logro llevarse a cabo el desenglobe de instituto materno infantil y el complejo hospitalario san juan de Dios.

Este hecho dio viabilidad a las diligencias de recuperación del bien, detalles que están especificados en el capítulo de la subdirección jurídica de este informe.

7.1.3. Gestión social.

La Oficina de Gestión Social, dio continuidad a la ejecución del Plan de Gestión Social, que consiste en realizar el acompañamiento necesario para dar cumplimiento al Decreto Distrital 227 del año 2015 y adelantar las acciones requeridas por los ocupantes de los predios pertenecientes al Complejo, con el objetivo de lograr la entrega total de los inmuebles.

Descripción de las actividades y estado actual

1. Acciones para garantizar el traslado de las unidades sociales ocupantes de los predios del Complejo Hospitalario San Juan de Dios, a las viviendas asignadas por la Secretaría Distrital de Hábitat en el marco del decreto 227 de 2015.
2. Articulación con la Secretaría Distrital de Salud, la Secretaría Distrital de Integración Social y la Secretaría Distrital de Educación, para el proceso de traslado de servicios de las familias, a las localidades donde serán ubicadas.

Resultados

- Traslado efectivo, en el marco del Decreto 227 de 2015, de la totalidad de núcleos familiares, ocupantes de predios pertenecientes al CHSJD.
- Apoyo a las actividades establecidas en el Decreto 227 de 2015.
- Articulación, coordinación y gestión interinstitucional permanente, para la atención de las familias residentes en los predios pertenecientes al complejo y no residentes en calidad de ex trabajadores del mismo.

A lo largo de la vigencia objeto de reporte, los profesionales de la Oficina de Gestión Social adelantaron las siguientes actuaciones:

1. Atenciones personalizadas: 9
2. Atenciones telefónicas: 22
3. Reuniones interinstitucionales: 5
4. Remisiones a programas sociales del Estado: 8

5. Acompañamiento a entrega de predios: 1
6. Respuesta a derechos de petición: 2
7. Presentación de informes: 2
8. Apoyo a otras áreas de la Empresa: 3

Dificultades en la gestión social

Demora por parte de la Secretaría Distrital de Hábitat en la entrega de viviendas a los ocupantes que están cobijados por el decreto 227 de 2015.

7.1.4. Gestión urbana.

EL COMPLEJO HOSPITALARIO SAN JUAN DE DIOS EN EL MARCO DEL PLAN DE DESARROLLO BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS.

En el Punto 4.1.10.2 Estrategia de la Modernización de la Infraestructura Física y Tecnológica en Salud; el cual se encuentra incluido dentro de las normas instrumentales del Pilar 1 "Igualdad de Calidad de Vida" se puede encontrar *"También se avanzará en la recuperación del Conjunto Hospitalario San Juan de Dios (CHSJD), tomando en consideración las condiciones y posibilidades legales y de acuerdo con las competencias encomendadas al ente territorial en la materia"*.

LOCALIZACIÓN.

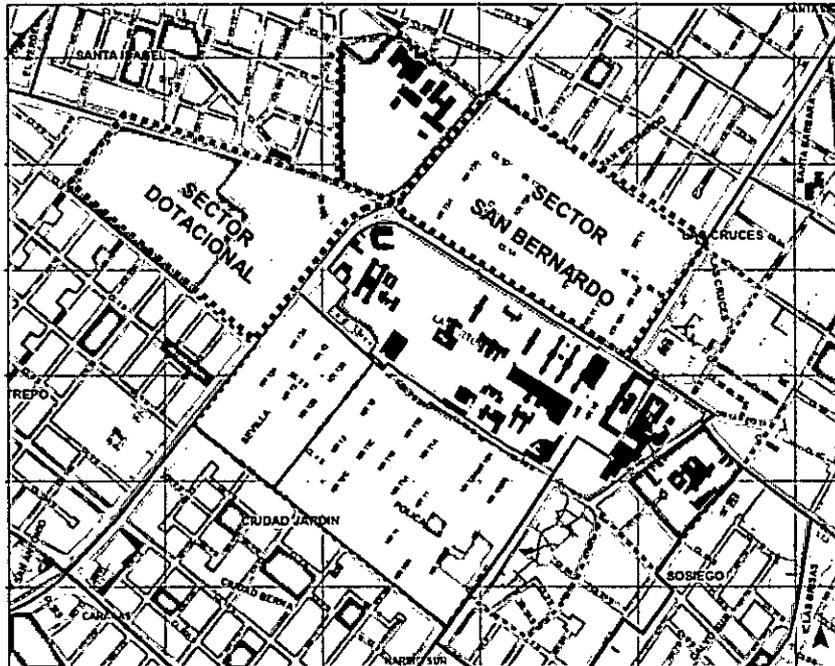
El Complejo Hospitalario San Juan de Dios está ubicado en el centro de Bogotá, en la Localidad de Antonio Nariño, entre la Calle 1 –Avenida de la Hortúa- y la Calle 2 Sur entre la carrera 10 y la Carrera 14. Al oriente de la Carrera 10, hasta la Carrera 8C se encuentra el Instituto Materno Infantil, el cual también hace parte del globo de terreno y por ende del Complejo Hospitalario.



MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN

Actualmente, se están planteando modificaciones a dicho PEMP que están motivadas en dos aspectos necesarios para mejorar la gestión del proyecto: El primer aspecto es la modificación del "área

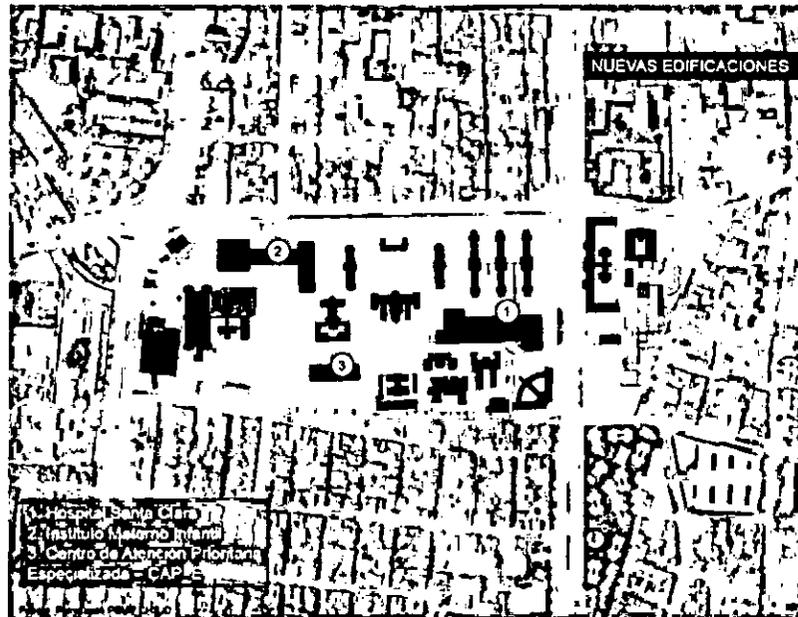
afectada" por patrimonio en el proyecto. Y el segundo aspecto está enfocada a optimizar las condiciones del entorno inmediato, definida en el PEMP como "zona de influencia".



Área afectada y área de influencia

Modificación en el área afectada

En el área afectada, la Secretaría de Salud ha trabajado intensamente en compañía de la Financiera de Desarrollo Nacional y otras entidades para promover la construcción de tres nuevas edificaciones al interior del Complejo Hospitalario. Las tres edificaciones son la nueva sede del Hospital Santa Clara que viene presentando problemas de obsolescencia, funciona en una edificación antigua y ya no da abasto para recibir tantos pacientes. La segunda edificación es la nueva sede del Instituto Materno Infantil que necesita ampliarse y mejorar sus servicios de partos prematuros o con complicaciones. Y la tercera edificación es un nuevo Centro de Atención Prioritaria en Salud CAPS. Estas nuevas edificaciones están contempladas en el PEMP como nuevos desarrollos. La modificación al interior también incluye un mejoramiento en la disposición de los parqueaderos en sótano y los usos complementarios que se podrían alojar en estos niveles; y un planteamiento de índices de ocupación y construcción que es necesario establecer, o precisar, dado que ya se tiene más certeza sobre el diseño de estas nuevas edificaciones mientras que en el PEMP solo se establecía un sencillo plan de masas.



Nuevos edificios Fuente: Secretaría Distrital de Salud

Por otro lado, está la modificación promovida por la ERU sobre la zona de influencia, la cual tiene dos sectores sobre los que se puede mejorar la normativa planteada en el PEMP. El sector 1 de vocación dotacional donde se encuentran, entre otros, el Hospital Santa Clara, el Sena, la Escuela de Investigación Criminal y la Dirección de Sanidad de la Policía Nacional, el Fondo Nacional de Estupefacientes, entre otros; y el sector 2 es el sector del barrio San Bernardo comprendido entre las calles 1 y 2, y entre las carreras 10 y 14.

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá considera que en estos dos sectores el PEMP no aprovecha la vocación que tiene el sector de potenciar la cercanía al Complejo Hospitalario con un mejoramiento de las condiciones de edificabilidad y un abanico, o rango, de usos acordes a lo que se espera de la zona en un futuro con el Complejo Hospitalario operando. Del mismo modo, aprovechar la influencia del paso de la primera línea del Metro de Bogotá.

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá considera que la modificación de la zona de influencia del PEMP puede jugar un papel determinante en la recuperación del Bien de Interés Cultural pues usando herramientas tan interesantes de gestión urbanística como los planes parciales usando mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, o aprovechando los instrumentos de planeamiento que el Plan de Ordenamiento Territorial regula, el ente gestor tiene la potestad de direccionar las inversiones producto de estos instrumentos de gestión contemplados por la Ley 388 de 1997 hacia la recuperación del patrimonio.

Mientras la primera modificación ya fue presentada y aprobada por el Consejo de Patrimonio, la segunda modificación está en elaboración y se radicará en el corto plazo ante el Ministerio de Cultura. Dicho documento se encuentra con un avance del 60% y una vez se termine, será necesario hacer

mesas de trabajo con la Secretaría Distrital de Planeación, el Ministerio de Cultura, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, de modo que se armonicen las propuestas.

7.1.5. Estructuración financiera.

En el momento la subdirección inmobiliaria no adelanta ninguna estructuración financiera dentro del proyecto. Sin embargo, dado el marco de las obligaciones y montos tasados en las acciones populares descritas es recomendable iniciar un proceso conjunto con el área jurídica y comercial para plantear estrategias que conlleven a la apropiación de recursos por diferentes vías para dar cumplimiento a las obligaciones de la ERU frente al complejo.

7.1.6. Gestión comercial.

Por lo expuesto, la Eru como Ente propietario del Monumento Nacional, a través del contrato de mantenimiento No. 036 de 2017, suscrito entre el Patrimonio Autónomo Derivado San Juan de Dios y el contratista Consorcio Patrimonial, diseñó fases de intervención del Complejo Hospitalario, encaminadas a frenar el deterioro de las edificaciones, y en segunda instancia mediante la asignación como Ente Gestor transitorio, con el objeto de elaborar un plan de negocios inmobiliario que permita la comercialización, operación, explotación económica y puesta en funcionamiento de los edificios, realizó la habilitación de inmuebles priorizados para ser comercializados.

Para hacer posible la comercialización de más inmuebles del complejo hospitalario, se están ejecutando a través del mencionado contrato, actividades de mantenimiento preventivo y reparaciones locativas para frenar el deterioro de las edificaciones y con dichas intervenciones lograr su puesta en funcionamiento. De igual manera se avanzó, con los estudios técnicos necesarios para proveer las redes de los servicios públicos.

Metodología de Valoración Canon de Arrendamiento y/o concesión por Estudio de Mercado:

Recomendaciones valor promedio adoptado: De los análisis realizados y considerando las condiciones actuales de habitabilidad con que cuentan las edificaciones sujeto de comercialización, se adopta el valor mínimo del estudio de mercado del 2015, indexado a precios de 2018, para un valor de M2 de \$20.000/m2. En este sentido, con base en las estimaciones de inversiones básicas necesarias para la habitabilidad de cada edificación, realizada por la Gerencia del San Juan de Dios y el valor promedio de mercado adoptado, se presenta la proyección del cálculo del canon de arrendamiento y/o concesión para la comercialización de los inmuebles: Edificios en Uso: A continuación, se presenta la relación de los inmuebles que actualmente se están utilizando por parte de la ERU y de Entidades Distritales y Nacionales:

Relación Comodatados Actuales

	INMUEBLE	CONTRATO No.	CONTRATISTA	FECHA INICIO	FECHA FINALIZACION ACTUALIZADA	VALOR con IVA	AREA M ²	NEGOCIACIÓN	OPORTUNIDADES	ESTADO ACTUAL
CONDOMINIOS	San Juan de Cruz	094 de 2015	COMIDADOMONIA LEDAL SAN JUAN DE CRUZ	2 de Junio de 2015	1 de Junio de 2020	NA	1.222	Acuerdaron Médico Legal no realiza pagos de servicios públicos, por lo cual se debe informar que deben hacer este pago, cada vez que este dentro del obligaciones de este	*Capacidad Hidro-sanitaria Inadecuada *Sin acometido eléctrica definitiva	NA
		7857 de 2015	COMIDADOSECREARIA DE INTEGRACION SOCIAL	15 de Marzo de 2015	17 de Marzo de 2015	NA	955	NA	* Alta acometido de agua potable definitiva	NA
		7859/2015	SECRETARIA DE INTEGRACION SOCIAL	05 mar - 15	08 de Marzo de 2015	NA	4.655	NA	NA	NA
	EL COMEDA	052 de 2015	Jardín Botánico de Bogotá José Obispo Mújs	24/09/2015	23/09/2020	NA	30.600	NA	NA	NA
	LA ALONDA	053 de 2015	Jardín Botánico de Bogotá José Obispo Mújs	24/09/2015	23/09/2020	NA	10.150	NA	NA	NA
	PLAZA DE LA NOBIA	10812 DE 2015	SECRETARIA DE INTEGRACION SOCIAL	01/09/2016	31/09/2021	NA	350	NA	NA	NA
	SV6	1210100315/2012	Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá	10/09/2012	7 de mayo de 2018		5.315	NA	NA	NA

MATRIZ DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y COMODATOS ERU

INMUEBLE	CONTRATO No.	CONTRATISTA	FECHA INICIO	FECHA FINALIZACIÓN ACTUALIZADA	VALOR con IVA	AREA M2	NEGOCIACIÓN	OPORTUNIDAD	ESTADO ACTUAL
San Juan de Dios	02-EB-0015-2017	SUBRED INTEGRADA DE SERVICIOS DE SALUD CENTRO ORIENTE- IM Y SANJA CLARA	01/03/2017	31/03/2018	\$ 194 803 164	5 179	<p>El IM está ejecutando el alquiler de la zona de levantamiento del Hospital para cuarto de autorización, el día 7 de Mayo del 2018 se recibió comunicación como por parte de la ERU estableciendo los parámetros y condiciones para la intervención del espacio y la respectiva responsabilidad económica, dando se aclara que la ERU asumen la responsabilidad de mantenimiento preventivo y correctivo de la infraestructura, mas no de las actividades específicas de funcionamiento del Hospital.</p> <p>Se viene ejecutando negociación de actividades básicas de mantenimiento correctivo.</p>	<p>* Se presentan humedades en diferentes zonas del edificio.</p> <p>* Mal funcionamiento de torres de agua.</p> <p>* Retrasos de tuberías en Autódromo.</p> <p>* Falta realizar reparaciones en baños.</p> <p>* Se esta presentando humedades a causa de mala instalación de grifos sobre circulación interna de primer piso.</p> <p>* Retrasos de agua por ventaneria en mal estado.</p>	Se solicita a la Subred el COP para la realización de obra con prorroga y adición del contrato.
	01 de 2018	LA EMPRESA SOCIAL DEL ESTABLECIMIENTO GERIATRICO/GERODONTOLOGICO/GERODONTOLOGIA LUIS ALACOSTA	02/10/2018	02/10/2018	\$ 13 037 550	1 040	<p>Se debe realizar negociación de valor de M2, ya que este lugar se cuenta habilitado y en perfecto funcionamiento, el valor de m2 esta por debajo de la Subred.</p> <p>Actualmente el Centro Oncológico presenta la intención de tomar en arrendamiento el Edificio Imágenes, presentando dos alternativas, la ERU responde dando firma que no se le regresa ningún edificio en comodato, se realiza en negociación de valor de m2 para establecer el canon mensual de arrendamiento, el edificio se entrega en perfecto estado, mas no se realiza ningún tipo de adecuación para funcionamiento específico.</p>	NA	Se solicita al Departamento el COP para la realización de obra con prorroga y adición del contrato [Luz]
	02 de 2018	INSTITUCIONAL DE ONCOLOGIA	1 de Febrero de 2018	31 de Septiembre de 2018	\$ 15 000 772	1 283	<p>Se debe realizar negociación de valor de M2, ya que este lugar se cuenta habilitado y en perfecto funcionamiento, el valor de m2 esta por debajo de la Subred.</p> <p>Actualmente el Centro Hospitalario argumenta que no llegaron acuerdos con la Ex. Dirección Comercial de la ERU para realizar adecuaciones de funcionamiento específicas, se debe negociar con ellas ya que en los nuevos lineamientos de la Dirección no se contemplan este tipo de mantenimiento y adecuaciones, aclarando que la ERU asume las responsabilidades de la infraestructura.</p> <p>El Oncológico a manifestado interés en tomar en arrendamiento el segundo piso del Edificio donde se la torre central actualmente en negociación con la Dirección Comercial.</p>	NA	NA

CONTRATOS DE ARRIENDO EN NEGOCIACION

PRECIO	ARRENDATARIO	AREA M2	VALOR CANON	DIFICULTADES GENERALES	DIFICULTADES ESPECIFICAS	ESTADO ACTUAL DEL PROCESO
SAN JUAN DE DIOS EDIFICIO INMUNOLOGICO	INSTITUTO DERMATOLOGICO FEDERICO LLEPAS ACOSTA	1122	\$ 15.705.000		Pendiente Subestación Eléctrica y acorretida definitiva, Instalación agua potable definitiva, Detalles de pintura, Pisos y cielos rasos, Impermeabilización terrazas, reparación de puertas y ventanas, reposición de vidrios, reparación de humedades.	En proceso de contrato de arrendamiento. Se encuentra en negociación del valor de M2 del canon de arrendamiento y amortización de valor de adecuaciones básicas. Se radica a Subgerencia Jurídica estudios previos contrato de arrendamiento Edificio Inmunológico Red. #18993, está a cargo de la Profesional Ulbia López
SAN JUAN DE DIOS (EDIFICIO SAN ROQUE)	EL INSTITUTO DISTRITAL DE CIENCIA BIOTECNOLOGIA E INNOVACION EN SALUD	1306	\$ 10.500.000	*Las construcciones de algunos de sus edificios tienen más de 70 años. * El Hospital San Juan de Dios fue declarado monumento nacional mediante la Ley 735 de 2000, lo cual restringe las intervenciones en su forma y espacialidad. * El inmueble y sus edificaciones están sometidas a un Plan Especial de Manejo y Protección. * El complejo hospitalario estuvo cerrado y en desuso por más de 16 años (1989-2006). * El entorno al complejo hospitalario se deterioró afectado por el desuso y abandono de sus instalaciones, dado que, al dejar de funcionar el hospital, las actividades que se desarrollaban a su alrededor con relación a servicios de salud, se trasladaron a otras zonas de la ciudad. * El posicionamiento de la zona en cuanto a servicios complementarios de salud no es atractivo en la actualidad, de acuerdo a las dinámicas urbanas propias del sitio en cuanto a los usos, ya que predominan la vivienda y el comercio de escala barrial. * Las intervenciones básicas y específicas para las adecuaciones de los edificios superan los cánones de arrendamiento establecidos de acuerdo a las dinámicas inmobiliarias del mercado. * Los edificios no cuentan con instalaciones hidráulicas y eléctricas definitivas	Pendiente Subestación Eléctrica y acorretida definitiva, Instalación agua potable definitiva, Cubiertas, canales y bejantes reparados, ventaneria en madera reparada e Instalación de vidrios faltantes	En proceso de contrato de arrendamiento. Se encuentra en negociación del valor de M2 del canon de arrendamiento y amortización de valor de adecuaciones básicas. Se radica a Subgerencia Jurídica estudios previos para contrato de arrendamiento Edificio San Roque Red. # 18263, estaba a cargo del profesional Fabián Chávez y en Jurídica Informen que este renunció. Esta pendiente de asignación de profesional que haga la revisión
SAN JUAN DE DIOS EDIFICIO ANEXO TORRE CENTRAL PRIMER PISO	FUNDACION GRANITO DE AVOR	250	\$ 2.975.000		Se requiere adelantar las obras de mantenimiento correctivo para las humedades y filtraciones de agua que actualmente está presentando la zona que se pretende arrendar. Se anexo solicitud con los requerimientos técnicos para las reparaciones locativas necesarias para esta zona.	En proceso de contrato de arrendamiento. Se radica a Subgerencia Jurídica estudios previos para contrato de arrendamiento con la Fundación Granito de Amor Red. # 18993, está a cargo de la profesional Roserío Fernández.

POSIBLES CONTRATOS DE ARRIENDO						
PREDIO	EDIFICIO	AREA	VALOR X M2 con IVA	REQUERIMIENTOS SOLICITADOS	DIFFICULTADES GENERALES	DIFFICULTADES ESPECIFICAS
SAN JUAN DE DIOS	CAPILLA	885	\$ 15.000	Pintura general, detalles de los rasos, acometida eléctrica, acometida de agua potable, reparación o cambio de puertas y ventanas en mal estado, arreglo de baños.	<p>*Las construcciones de algunos de sus edificios tienen más de 70 años.</p> <p>* El Hospital San Juan de Dios fue declarado monumento nacional mediante la Ley 735 de 2002, lo cual restringe las intervenciones en su forma y espacialidad.</p> <p>* El inmueble y sus edificaciones están sometidas a un Plan Especial de Manejo y Protección.</p> <p>* El complejo hospitalario estuvo cerrado y en desuso por más de 16 años (1999-2016).</p> <p>* El entorno al complejo hospitalario se deterioró afectado por el desuso y abandono de sus instalaciones, dado que, al dejar de funcionar el hospital, las actividades que se desarrollaban a su alrededor con relación a servicios de salud, se trasladaron a otras zonas de la ciudad.</p> <p>* El posicionamiento de la zona en cuanto a servicios complementarios de salud no es atractivo en la actualidad, de acuerdo a las dinámicas urbanas propias del sitio en cuanto a los usos, ya que predomina la vivienda y el comercio de escala barrial.</p> <p>* Las intervenciones físicas y espaciales para las adecuaciones de los edificios superan los cánones de arrendamiento establecidos de acuerdo a las dinámicas inmobiliarias del mercado.</p> <p>* Los edificios no cuentan con instalaciones hidráulicas y eléctricas definitivas</p>	<p>Pendiente acometida eléctrica definitiva, instalación agua potable definitiva, Detalles de pintura, Pisos y detalles rasos, Impermeabilización, periferia en madera reparados e instalación de vidrios faltantes, reparación de afueras exteriores, reparación de puertas y ventanas.</p>
SAN JUAN DE DIOS	CONVENTO	1375	\$ 15.000	Pintura general, afueras interiores, acometida eléctrica, acometida de agua potable, reparación o cambio de puertas y ventanas en mal estado, arreglo de baños.	<p>* El inmueble y sus edificaciones están sometidas a un Plan Especial de Manejo y Protección.</p> <p>* El complejo hospitalario estuvo cerrado y en desuso por más de 16 años (1999-2016).</p> <p>* El entorno al complejo hospitalario se deterioró afectado por el desuso y abandono de sus instalaciones, dado que, al dejar de funcionar el hospital, las actividades que se desarrollaban a su alrededor con relación a servicios de salud, se trasladaron a otras zonas de la ciudad.</p> <p>* El posicionamiento de la zona en cuanto a servicios complementarios de salud no es atractivo en la actualidad, de acuerdo a las dinámicas urbanas propias del sitio en cuanto a los usos, ya que predomina la vivienda y el comercio de escala barrial.</p> <p>* Las intervenciones físicas y espaciales para las adecuaciones de los edificios superan los cánones de arrendamiento establecidos de acuerdo a las dinámicas inmobiliarias del mercado.</p> <p>* Los edificios no cuentan con instalaciones hidráulicas y eléctricas definitivas</p>	<p>Pendiente acometida eléctrica definitiva, instalación agua potable definitiva, Detalles de pintura, Pisos y detalles rasos, periferia en madera reparados e instalación de vidrios faltante</p>
SAN JUAN DE DIOS	CUNDFARMA	2646	\$ 15.000	NA	<p>* El posicionamiento de la zona en cuanto a servicios complementarios de salud no es atractivo en la actualidad, de acuerdo a las dinámicas urbanas propias del sitio en cuanto a los usos, ya que predomina la vivienda y el comercio de escala barrial.</p> <p>* Las intervenciones físicas y espaciales para las adecuaciones de los edificios superan los cánones de arrendamiento establecidos de acuerdo a las dinámicas inmobiliarias del mercado.</p> <p>* Los edificios no cuentan con instalaciones hidráulicas y eléctricas definitivas</p>	<p>Pendiente acometida eléctrica definitiva, instalación agua potable definitiva.</p>
SAN JUAN DE DIOS	RESONANCIA MAGNETICA	419	\$ 15.000	Detalles de los rasos, pintura general	<p>* El posicionamiento de la zona en cuanto a servicios complementarios de salud no es atractivo en la actualidad, de acuerdo a las dinámicas urbanas propias del sitio en cuanto a los usos, ya que predomina la vivienda y el comercio de escala barrial.</p> <p>* Las intervenciones físicas y espaciales para las adecuaciones de los edificios superan los cánones de arrendamiento establecidos de acuerdo a las dinámicas inmobiliarias del mercado.</p> <p>* Los edificios no cuentan con instalaciones hidráulicas y eléctricas definitivas</p>	<p>Pendiente acometida eléctrica definitiva, instalación agua potable definitiva, Detalles de pintura, detalles rasos, instalación de vidrios faltante</p>

PLAN COMERCIAL INMUEBLES SAN JUAN DE DIOS

Planificar y gestionar de forma adecuada la comercialización de los edificios priorizados por la Dirección Comercial de la ERU en el complejo hospitalario San Juan de Dios durante los próximos 8 meses.

ANALISIS DEL MERCADO

Se realizó estudio de mercado para usos complementarios de salud en arriendo usados, en el contexto cercano al Complejo Hospitalario San Juan de Dios para determinar el comportamiento inmobiliario en cuanto al valor del metro cuadrado.

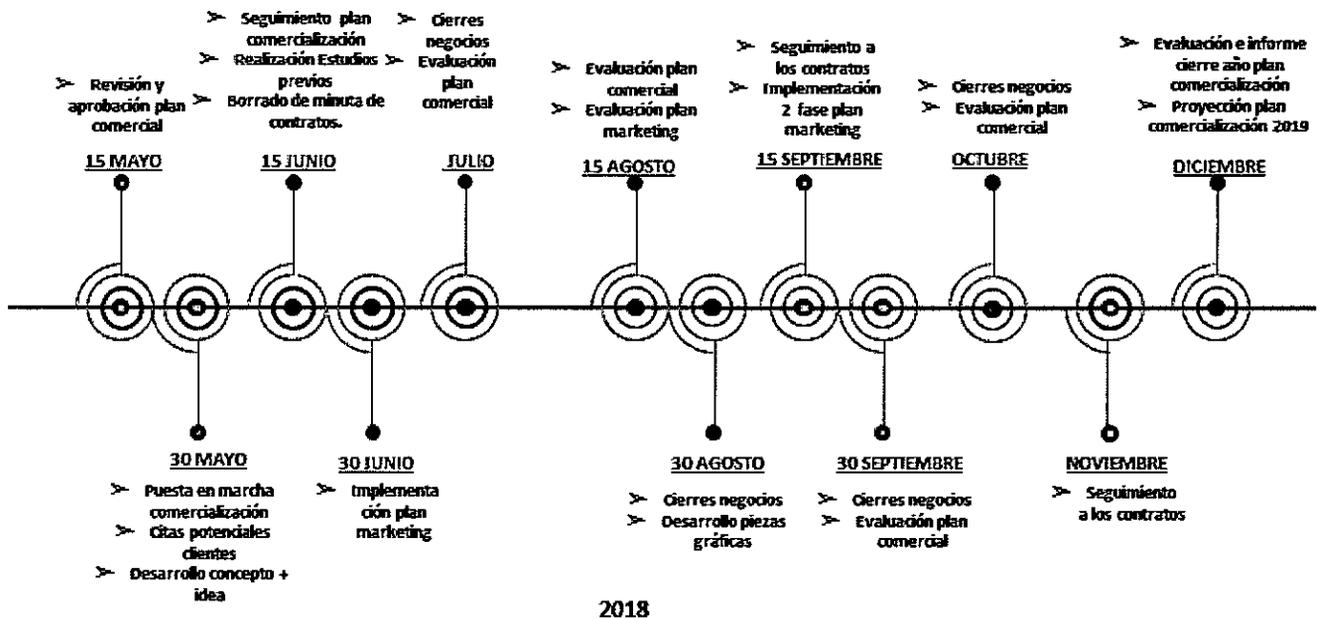
Se tuvo en cuenta el estudio de mercado realizado por la ERU en el 2015 con más de 90 inmuebles, realizando una indexación al 2018 haciendo un comparativo con el estudio actualizado.

Para determinar los referentes de estudio con los cuales se pueda realizar el comparativo de mercado, se ha filtrado la búsqueda con fuentes secundarias de acuerdo al estado físico de los inmuebles los cuales deben presentar acabados en obra blanca.

ESQUEMA DE NEGOCIOS



CRONOGRAMA



ESTRATEGIA DE MARKETING



Dentro de las estrategias de marketing se encuentra el mailing que consiste en el envío de correos electrónicos a las diferentes entidades del sector de la salud, este como insumo para conocer los interesados y realizar un constante seguimiento.

SEGUIMIENTO COMERCIAL BASE DE DATOS				
	ENTIDAD	DIRECCION	TELEFONO	Fecha salida física
1	Clinica del Country	Carrera 15 No. 84-13	2573100	03/03/2018
2	Clinica El Bosque	Calle 134 No. 12-55	2740577	03/03/2018
3	Clinica Fray Bartolomé de las Casas	Calle 104 No. 47-51	2710100	03/03/2018
4	Clinica Federman	Calle 58A No. 37-10	2213400	
5	Clinica Marty	Calle 50 No. 9-67	2871020	03/03/2018
6	Clinica Palermo	Avenida 42 No. 22-05	2852611	03/03/2018
7	Clinica Reina Sofía	Carrera 31 No. 125A-23	6252111	03/03/2018
8	Clinica San Pedro Claver (ISS)	Calle 24 No. 29-61	2883156	03/03/2018
9	Clinica San Rafael	Carrera 8 No. 17-45 S	2728600	03/03/2018
10	Fundación Santa Fe	Calle 116 No. 9-02	6293066	03/03/2018
11	Hospital de Kennedy	Av 1 de Mayo No. 75A-19	2996611	03/03/2018
12	Hospital de la Policía	Transversal 45 No. 40-11	2897611	
13	Hospital de San José	Calle 10 No. 18-75	2377600	03/03/2018
14	Hospital La Victoria	Diagonal 39 Sur No. 3-20E	2093610	03/03/2018
15	Hospital Militar Central	Transversal 5 No. 49-00	2862520	03/03/2018
16	Hospital Simón Bolívar	C 165 7-05	6732600	03/03/2018
17	Hospital Universitario de la Samaritana	Carrera 8 No 55 Sur	2800066	03/03/2018
18	Hospital Universitario de San Ignacio	Ora 7 No. 40-62	2850020	03/03/2018
19	Clinica del Niño (ISS)	Diagonal 40 No. 48A-95	2219100	03/03/2018
20	Clinica Infantil Calsubaldío	Calle 67 No. 10-67	2111520	

SEGUIMIENTO COMERCIAL BASE DE DATOS				
ENTIDAD	DIRECCION	TELEFONO	Fecha salida fisica	Fecha reunion
21. Clinica Sheila	Ave. 54 No. 104-50	6243011	03/03/2018	
22. Fundacion Cardia Infantil	Calle 163A No. 28-60	6724200	03/03/2018	
23. Hospital de la Misericordia	Cra 14 No. 1-13	2330800	03/03/2018	
24. Instituto Franklin Roosevelt	Carrera 4 Este #17-50	3411111	03/03/2018	
25. Instituto Neurólogico de Colombia	Trans. 4 No. 42-00	2877700	03/03/2018	
26. Clinica Aldisa Ltda	Av. 13 No. 139-24	2562464	03/03/2018	Devolucion no existe numero
27. Clinica Androm	Cra 14 No. 87-55	2364030	03/03/2018	Devolucion no existe numero
28. Clinica Avellaneda	Calle 105 No 19-45	2198988	03/03/2018	Devolucion no existe numero
29. Clinica Barraquer S.A.	Calle 100 No. 18A-51	2300033		
30. Clinica Barrios Vazquez Ltda	Ave. 116 No. 14A-36		03/03/2018	
31. Clinica Bochica	Calle 69 No. 34-29	2115965	03/03/2018	Devolucion no existe numero
32. Clinica Bogota S.A.	Cra 17 No. 12-65	2923221	03/03/2018	no recibieron No interesados
33. Clinica Corpas	Carrera 111 No. 139A - 61 (Av. Corpas)	6940088	03/03/2018	
34. Clinica Cuellar S.A.	Calle 71 No. 10-43		03/03/2018	Devolucion se trasladaron
35. Clinica Chafn	Calle 102 No. 15-62	2571300	03/03/2018	Devolucion no existe numero
36. Clinica Ciudad Restrepo	Cra 10 No. 61-05	2520035		
37. Clinica Da Salud	Ave. Calle 03 No. 97-21	2277361	03/03/2018	Devolucion se trasladaron
38. Clinica de Cirugia Ambulatoria Papa Sierra	Calle 106 No. 24-03		03/03/2018	Devolucion no existe numero
39. Clinica de La Mujer	Cra 21 No. 91-17	6161739		
40. Clinica de Nuestra Señora de la Paz	Calle 13 No. 69F-25	2523632	03/03/2018	
41. Clinica del Occidente Ltda.	Ave. de las Américas No. 71C-29	2907935	03/03/2018	
42. Clinica de Tirocologia	Digg. 107 No. 28-11	2185246	03/03/2018	Devolucion no existe numero
43. Clinica de Traumatología y Ortopedia	Calle 71 No. 10-92	2494331	03/03/2018	
44. Clinica el Campin Ltda	Calle 57 No. 24A-12	2179367	03/03/2018	Devolucion no existe numero
45. Clinica E. Lugo	Calle 71 No. 11-43		03/03/2018	Devolucion no existe numero
46. Clinica E. Nagel Ltda.	Cra. 14 No. 76-95	2383298	03/03/2018	Devolucion no existe numero
47. Clinica E. Tejedor Ltda.	Calle 32 Sur No. 43B-03	2303639	02/03/2018	Devolucion no existe numero
48. Clinica Federman	Calle 36A No. 37-10	2213400	03/03/2018	
49. Clinica Kennedy	Calle 36 No. 73A-35	2730137	03/03/2018	
50. Clinica La Orquídea	Trans. 14 No. 126-11	6149373	03/03/2018	Devolucion no existe numero
51. Clinica La Inmortalidad	Cra 7 No. 68-70	2493149	03/03/2018	
52. Clinica La Merced	Cra 26A No. 18-19	3601517	03/03/2018	Devolucion no existe numero
53. Clinica La Sabana	Ave. 19 No. 102-11	2367702	03/03/2018	
54. Clinica Monserrat	Calle 134 No. 30-31	2744400	03/03/2018	Devolucion no existe numero
55. Clinica Monterrey	Calle 101A No. 53-73	2536334	03/03/2018	devolucion se trasladaron
56. Clinica Normandia	Cra 73A No. 53-04	2536504	03/03/2018	Devolucion no existe numero
57. Clinica Norte	Cra 22 No. 139-55	2161627	03/03/2018	Devolucion no existe numero
58. Clinica Ntra. Sra. del Pilar	Ave. Orizaba No. 40-34	2882335	03/03/2018	Devolucion no existe numero
59. Clinica Nueva	Digg. 45 No. 16B-23	2387103	03/03/2018	
60. Clinica Paulov	Cra 77A No. 60-05	2534473	03/03/2018	Devolucion no existe numero
61. Clinica Retomar Ltda	Ave. 13 No. 37-83		03/03/2018	
62. Clinica Reyes	Digg. 127A No. 22-09	2138487	03/03/2018	Devolucion no existe numero
63. Clinica Rojas y Asociacion	Cra 65A No. 55-67	4101510	03/03/2018	Devolucion no existe numero
64. Clinica San Antonio Ltda.	Calle 9 No. 14-19 Sur	2461567	02/03/2018	Devolucion estaba cerrado
65. Clinica San Diego	Ave 53 No. 34-57	2451510	02/03/2018	
66. Clinica Santa Catalina	Cra 17 No. 39A-52	2323625	02/03/2018	
67. Clinica Santa Isabel	Ave. 3 No. 25-10	3613695	03/03/2018	Devolucion no existe numero
68. Clinica Santa Rosa de Urra	Calle 24 No. 20C-19	2358800	03/03/2018	Corregir dirección para nuevo envío
69. Clinica Santo Toribio S.A.	Trans. 5 No. 51A-45	2951004	02/03/2018	
70. Clinica Villa Servita	Cra. 7 No. 125-40		02/03/2018	Devolucion no existe numero
71. Hospital de Bona	Calle 10 No. 10-82 Bona	7764003	03/03/2018	
72. Hospital de Engativá	Cra 14 No. 11-30 Engativá		03/03/2018	
73. Hospital de Fontibón	Cra 59 No. 21-41	2670374	02/03/2018	
74. Hospital E. Chirren	Calle 49B No. 29-80 Sur	2307600	02/03/2018	
75. Hospital E. Guzmán	Calle 6 No. 5-07 Este	2831898	02/03/2018	
76. Hospital San Blas	Carrera 3 Este No. 16A-73 Sur	2831285	02/03/2018	Devolucion no quisieron recibir
77. Hospital Verdial de Suba	Calle 140 No. 93-55	6813334	03/03/2018	Devolucion no existe numero
78. Clinica de Especializaciones	Av. Caracas No 29-51	2877665	03/03/2018	

Cuadro EPS

SEGUIMIENTO COMERCIAL BASE DE DATOS				
	ENTIDAD	DIRECCION	TELEFONO	Fecha salida física
1	Instituto Nacional de Vigilancia de Medicamentos y Alimentos Invimma	Carrera 10# 64- 28	2948700	02/08/2018
2	Instituto Nacional de Salud INS	Avenida calle 26 No. 51-20- Zona 6 CAN	220 7700	01/08/2018
3	Sanatorio de Agua de Dios	Edificio Carrasquilla Carrera 9 N° 10-69		
4	Cafesalud E.P.S.	Calle 73 No. 12-02	3171820	
6	Caprecom E.P.S.	Ave. El Dorado No. 57-90	2636600	05/08/2018
7	Colseguros E.P.S.	Calle 72 No. 6-44 Piso 8	2101705	08/08/2018
8	Compensar E.P.S.	Ave. 68 No. 49A-47	4160666	01/08/2018
9	Cruz Blanca E.P.S.	Calle 86 No 14-17	6352494	
10	E.P.S. Corvida	Calle 16 No. 7-39	3365188	05/08/2018
11	E.P.S. Farrisar Ltda. Cafam-Colsubsidio	Carrera 16 No. 85-96	6910667	05/08/2018
12	E.P.S. Saludcoop	Carrera 32 No. 96-89	6217927	08/08/2018
13	E.P.S. Sánitas S.A.	Trans. 29 No. 40A-11	2682711	05/08/2018
14	Humana Vivir S.A. E.P.S.	Calle 72 No. 10-08	3106515	05/08/2018
16	Salud Colmena E.P.S. S.A.	Calle 72 No. 10-07 Piso 4	3478077	
17	Salud Total S.A. E.P.S.	Carrera 20 No. 109-23	6296660	31/07/2018
18	Servicios Médicos Colpatria S.A. E.P.S.	Carrera 19 No. 92-61	6106877	08/08/2018
19	Unimec E.P.S. S.A.	Autopista Norte No. 118-30		02/08/2018
20	Caja de compensación familiar ASFAMLIAS	Carrera 13 No. 48-47	3436150	04/08/2018
21	Caja de compensación familiar de fenalco confenalco - cundinamarca	Carrera 17 No 34-74	6091212	04/08/2018
22	Caja de compensación familiar CAFAM	Carrera 48 F No. 96-50	2711640	01/08/2018
23	CAJASALUD ARS U.T.	Calle 53 No. 10-39	3481248	02/08/2018
24	Colánitas S.A.	Calle 100 No. 118-67	2575250	01/08/2018
25	Humana S.A.	Calle 98 No. 20-17	6161811	08/08/2018
26	Medisalud	Calle 72 No. 6-44 Piso 7	2110404	08/08/2018
27	Medisánitas S.A.	Calle 100 No. 118-61	6210088	01/08/2018
28	Emermédica	Calle 106 No. 40-83	6242318	01/08/2018
29	Suma Emergencia S.A.P.	Cra 12 No. 96-46	2366464	01/08/2018

7.1.7. Gestión jurídica.

En el marco del proyecto la gerencia considera importante resaltar que la gestión y ejecución del proyecto está enmarcada bajo circunstancias jurídicas especiales que son determinantes para la toma de decisiones en el proyecto tanto en su gestión actual como en las decisiones a futuro y que impone sobre la gestión del proyecto una responsabilidad e gestión especial de cara a su interacción con entidades de nivel distrital y nacional.

En el marco del Complejo Hospitalario San Juan de Dios, al haber adelantado la adquisición del predio sobre el cual se encuentra edificado éste Complejo Hospitalario, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, en su condición de actual titular del derecho de dominio, ha sido vinculada en dos acciones populares promovidas por fundaciones cívicas y asociaciones, cuya pretensión ha sido la salvaguarda al patrimonio de conservación de la ciudad, por ser dichas edificaciones bienes de interés cultural, y la puesta nuevamente en funcionamiento, del servicio de prestación de salud y educación para los menos favorecidos; así mismo, se encuentra adelantando actuación administrativas para le entrega oficial y formal de los predios ante Inspecciones de Policía, de las zonas de los predios adquiridos que presentan algún tipo de ocupación.

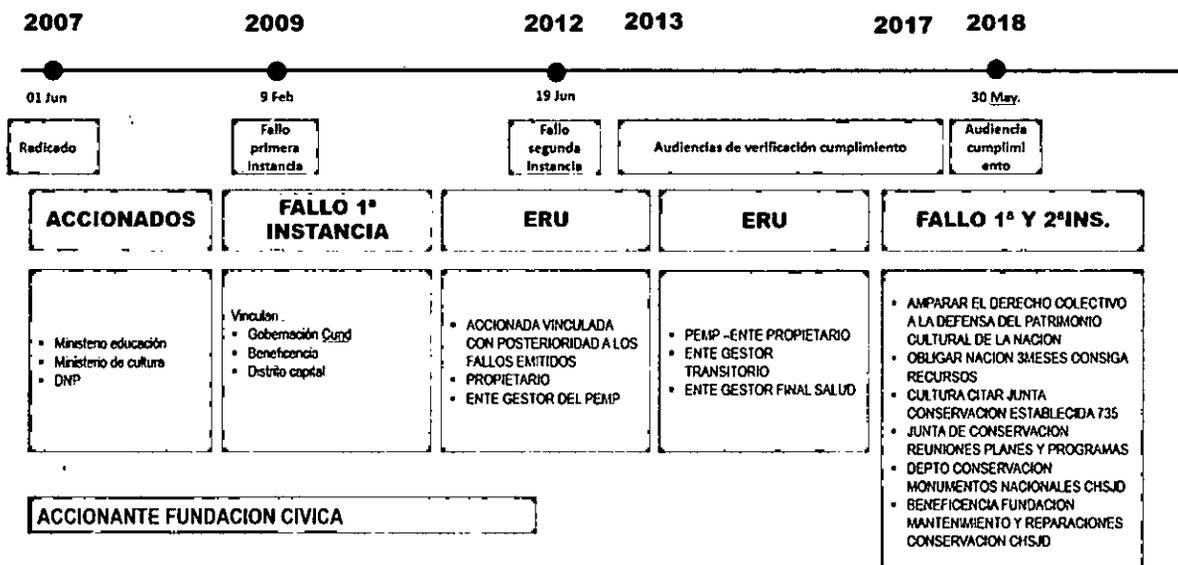
A continuación, se resumen brevemente los aspectos generales de las acciones populares mencionadas, sin embargo, los detalles jurídicos de las mismas deberán consultarse en el aparte jurídico de este mismo informe.

Acción popular 2007-00319:

CRONOLOGIA ACCIONES POPULARES

(ley 735 de 2002 estableció que CHSJD BIC nacional-hospital universitario)

Acción Popular 2007-00319 Juzgado 12 Administrativo



Basado en la integralidad del presupuesto de recuperación para el complejo consagrado en El PEMP, el cual fue tomado en su literalidad por el juzgado por la suma de \$729.588.000.000 millones de pesos para ser ejecutados en los próximos 20 años el Juzgado 12 Administrativo del Circuito de Bogotá en el marco de la acción popular 2007-00319, y como culminación de las etapas de las audiencias de verificación de los fallos proferidos, ordenó mediante oficio de fecha 10 de agosto de 2018, la liquidación de la condena impuesta como consecuencia de las sentencias proferidas, y por tanto, ordenó en el Ministerio de Cultura, el Distrito Capital a través de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, y en la Gobernación y Beneficencia de Cundinamarca, la apropiación de tales recursos de la siguiente manera:

Entidad	Total Dinero a Apropiar	Monto por año	Indexación a Junio 2018
Ministerio de Cultura	\$302.769.000.000	\$15.138.450.000 (20 años)	\$17.610.358.908
ERU	\$302.769.000.000	\$15.138.450.000 (20 años)	\$17.610.358.908
Dept. Cundinamarca	\$32.590.685.491	6.518.137.098,2 (5 años)	\$7.582.462.569

Entidades Acción Popular 319

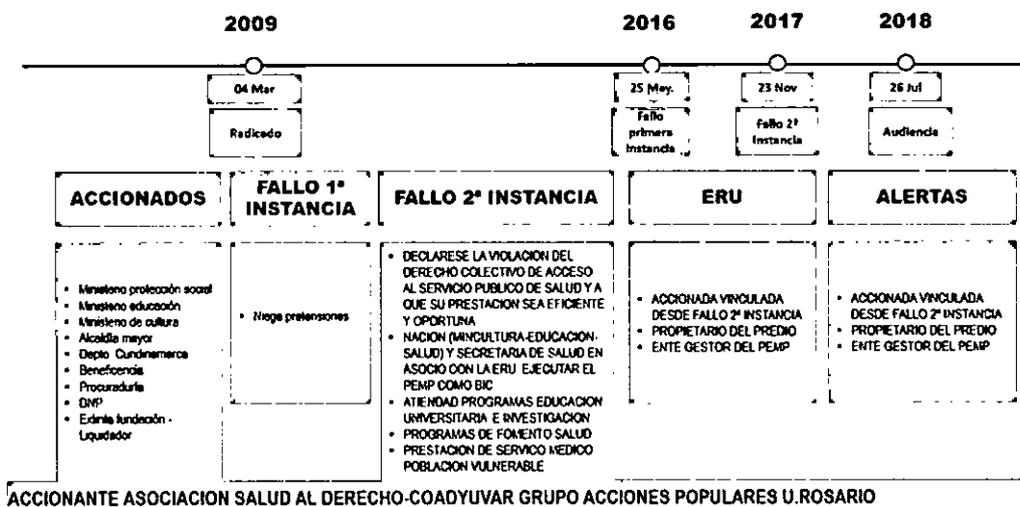
En el mismo oficio de liquidación de condena y apropiación de recursos, el Juzgado 12 Administrativo del Circuito, dejó establecido que se dejaba a consideración de la ERU, la realización de un acuerdo con todos los actores encargados del mantenimiento del bien, para establecer la manera como se realizarán las compensaciones de los dineros que han sido invertidos por cada uno de ellos hasta la fecha, esto sin perjuicio de las decisiones tomadas en dicha orden judicial, y de llegar a realizarse los citados acuerdos, éstos deberán ser avalados por el Juez 12 Administrativo del Circuito de Bogotá previo a su ejecución.

Así las cosas, el Distrito Capital a través de la ERU, debe apropiar recursos por la suma de \$302.769.000.000 millones de pesos para los próximos 20 años, cuestión que, se someterá al Comité de Conciliación de la Empresa el día 31 de agosto de 2018, por cuanto a criterio de esta Subgerencia Jurídica, tal decisión judicial, debe ser sometida a través de la Secretaría Jurídica de la Alcaldía Mayor de Bogotá, a revisión para apropiación del resto de las entidades del orden Distrital con competencia y participación en el Complejo Hospitalario San Juan de Dios.

La gerencia aclara que durante el proceso de audiencias de verificación se cumplió con las ordenes proferidas por la juez y con las obligaciones impuestas por la ley y se entregó debidamente radicado dentro de los términos suscritos por el juzgado los informes, presentaciones y demás gestiones exigidas a la ERU.

Acción popular 2009-00043: CRONOLOGIA ACCIONES POPULARES

Acción Popular 2009-00043 Juzgado 41 Administrativo



La pretensión de dicha acción popular es la protección al derecho colectivo de acceso al servicio público de salud, a su prestación eficiente y oportuna, para que en el Complejo Hospitalario se atienda la prestación de servicios médicos asistenciales a las personas carentes de recursos económicos, la prestación de prácticas universitarias en áreas de la salud, investigación y afines de universidades públicas o privadas, y desarrollo de programas de fomento a la salud y medicina

preventiva. La misma esta fallada en segunda instancia momento en el que la ERU fue vinculada al proceso como propietaria del predio y ente gestor del PEMP.

El Juzgado de origen ordenó oficiar a las entidades demandadas y vinculadas en el fallo, para rendir informes previos a la audiencia de instalación de del comité de verificación de cumplimiento del fallo en segunda instancia, la cual se llevó a cabo el día 26 de julio de 2018, dejando establecido que fijará fecha para el mes de octubre para continuar con la audiencia correspondiente y la toma de decisiones para el cabal cumplimiento de lo dispuesto por el Tribunal.

Proceso de desalojo y toma de posesión del bien:

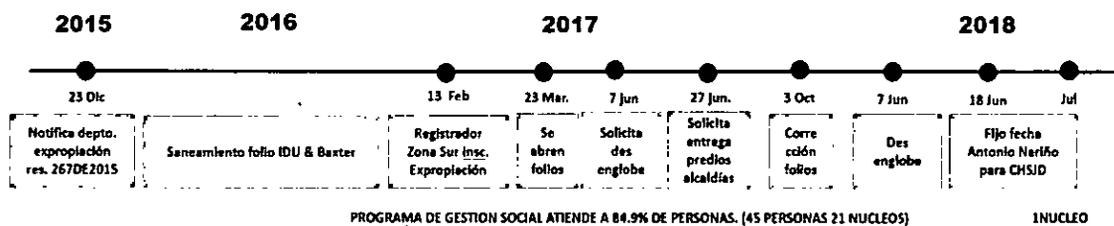
Si bien la ERU adquirió el Complejo Hospitalario San Juan de Dios como se expone en los antecedentes mencionados, el trámite de entrega de los inmuebles expropiados no se ha podido llevar a cabo debido a varios procesos entre ellos los más importantes en desenglobe del instituto materno infantil y el Complejo Hospitalario San Juan de Dios y la finalización de la gestión social y entrega de viviendas a los ocupantes del complejo.

Los procesos tendientes a la toma de posesión del bien han sido un trabajo conjunto de la ERU su oficina de gestión social y de la subdirección jurídica con apoyo de las demás dependencias necesarias en cada parte del proceso. Estas dos dependencias liderar el proceso frente a la secretaría de gobierno de la Alcaldía mayor, con quienes en compañía de la gerencia del proyecto se han llevado a cabo varias mesas de trabajo interinstitucionales.

Al momento la fecha preliminar pactada para llevar a cabo la diligencia es el 17 de septiembre, sin embargo, se hace énfasis en que la decisión final sobre la diligencia será tomada por el alcalde Mayor.

CRONOLOGIA ACCIONES POLICIVAS

Tramite policivo entrega del predio expropiado por via administrativa • \$157.350.925.350



DIC 2015	RESOLUCION 267 ORDENA	ENTREGA PREDIOS	PROGRAMA SOCIAL
<ul style="list-style-type: none"> Ejecución de la expropiación por vía administrativa Deplo. Esta de acuerdo ya habían recibido el dinero no podían entregar voluntariamente el predio por la ocupación. Por eso se expide resolución de expropiación. 	<ul style="list-style-type: none"> Dos áreas San Juan y IMI Área remanente Transferencia \$157,350,925,350 Inscribe en folio de matrícula inmobiliaria 378361 (meztr) Abir dos folios (IMI - CHSID) Saneamiento de folio 	<ul style="list-style-type: none"> Solicita a alcaldías entrega de predios según ley 388 de 1997 art. 70 numeral III Antonio Narño 15 Ay san Cristóbal 4C Antonio Narño 18 junio 2018 san Cristóbal remite a Antonio Narño X dirección corresponde a esa localidad 	<ul style="list-style-type: none"> 26 NUCLEOS 3 NO RECIBEN SUBSIDIO TIENE CASA 1 NO SE ACOGE 22 NUCLEOS SE ACOGEN-63 PERSONAS

7.1.8. Convenios y contratos asociados y su estado actual.

A la llegada de la presente administración solo se encontraba vigente y en ejecución un contrato de obra el 036 de 2017 con el objeto "Reparaciones Locativas en el complejo hospitalario San Juan de Dios en las cantidades de obra requeridas para primeros auxilios, mantenimiento y adecuación, incluyendo suministro de materiales con monto agotable a precios unitarios fijos de las edificaciones priorizadas en el complejo". El mismo se suscribió el 24 de abril de 2017 por un monto de 4.329.386. Millones de pesos. La gerencia del proyecto es supervisora del contrato desde el día 21 de mayo. La relación del estado actual del contrato y sus detalles de ejecución se encuentran en el informe de supervisión anexo.

SUPERVISION CONVENIO 239 de 2017

La ERU e IDIPRON firmaron el convenio interadministrativo 239 de 2017 con el objeto general. "Anuar recursos técnicos, administrativos y financieros entre la ERU e IDIPRON para desarrollar acciones de mantenimiento de zonas verdes y zonas duras, senderos peatonales, arborización, recolección de material vegetal y aseo general en el complejo hospitalario san juan de dios, con la participación de jóvenes vinculados a las estrategias pedagógicas de desarrollo de competencias laborales". Se anexan informes de supervisión del convenio.

7.1.9. Diseño y construcción: estudios, diseños, obras.

El complejo tiene activo un único contrato de obra con el objeto de llevar a cabo obras de mantenimiento y primeros auxilios. El mismo se firmó en mayo de 2017. Está en ejecución y se concentra en adelantar las actividades y obras en edificios priorizados por el área comercial para comercializar y en las actividades de primeros auxilios que prevengan la ruina de las edificaciones más afectadas por el abandono.

RECUPERACION MATERIAL CHSDJ.

Desde el momento de la liquidación del San Juan de Dios, por parte de la Gobernación de Cundinamarca, exfuncionarios tomaron en posesión ilegal varios espacios de distintos Edificios.

En el Complejo hospitalario San Juan de Dios, ya se han podido recuperar varios Edificios, gracias al trabajo de Gestión Social y las entidades Involucradas para tales tramites.

Dentro del diagnóstico general de intervención, se encuentra la recuperación total del predio, ya que dentro del objetivo general de Intervención y puesta en funcionamiento del total del complejo, el tema de los ocupantes se convierte en una de las dificultades, para el control, manejo e intervención. Dentro del Instituto Materno Infantil, se encuentra en Arriendo a la SUBRED INTEGRADA DE SERVICIOS DE SALUD CENTRO ORIENTE – IMI, y da el soporte de control prenatal a madres gestantes, cobertura de salud a neonatos, encontramos la mayor cantidad de ocupantes permanentes y transitorios, al igual que un gran número de espacios tomados por los ex trabajadores bajo su custodia, en el cual se encuentran muebles y enceres, pertenecientes al proceso de liquidación del San Juan de Dios.

Se realizó un levantamiento planímetro con la ocupación, con el fin de detectar claramente las zonas, la cantidad de personas y planear el plan de acción.

Gestión social de la ERU, adelanto la entrega y revisión de tenencia de vivienda a la mayoría de los ocupantes, y se establece que los que aún permanecen dentro del complejo, poseen vivienda, tema para considerar en el momento de planear una recuperación de Material, con acciones policivas.

Tema que se ha adelantado, tanto con los involucrados dentro de ERU, como las entidades Distritales correspondientes. Esta labor es liderada por la oficina de gestión social quien describirá en su informe al detalle el estado del proceso.

Con respecto a los enseres que son responsabilidad el liquidador se llevaron a cabo reuniones con el agente liquidador y con acompañamiento del ministerio de cultura, quien vela por bienes muebles que son de carácter patrimonial y/o de conservación, el objetivo de esta gestión es establecer las estrategias y el cronograma de entrega de las zonas mencionadas. Cabe mencionar que dentro de las áreas ocupadas por dichos enseres es crítico que se liberen las siguientes áreas:

- Edificio de resonancia Magnética
- Áreas ocupadas en el Instituto Materno Infantil
- Capilla

SOLICITUD DE APROBACIÓN DE REPARACIONES LOCATIVAS ANTE MINISTERIO DE CULTURA

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. presentó ante la Dirección de Patrimonio las tareas de primeros auxilios que necesitan de la aprobación del Ministerio mediante resolución de acuerdo con los lineamientos de la Resolución 0983 de 2010. Estas se radicaron el día 23 de febrero de 2018, y posteriormente en mayo se radicó un alcance ya que se hizo necesario ampliar el contenido de las obras que necesitan ser aprobadas.

1. Diagnóstico y estado de redes
 - Diseños de redes y acometidas de servicios públicos.
 - Revisión y reparación de instalaciones hidráulicas y sanitarias.
 - Revisión, reparación y reposición de instalaciones eléctricas con cumplimiento de la normativa vigente.
 - Instalación de redes de voz y datos (cuando aplique).
 - Recuperación de cajas de inspección y sus respectivas tapas.
2. Mantenimiento de cubierta con:
 - Lavado de tejas con hidro lavadora.
 - Reemplazo de tejas rotas.
 - Reemplazo de canales de aguas lluvias.
 - Reemplazo de bajantes de aguas lluvias.
 - Reemplazo de piezas estructurales en estado de pudrición.
 - Reparación o reemplazo de base en esterilla de chusque y torta de barro por estructura de

tablilla, tela asfáltica base en teja P1000 como base para teja de barro pegada con cemento.

- Reparación de aleros.
 - Reemplazo de pañetes deteriorados por humedades.
 - Reemplazo o instalación de cielos rasos.
 - Impermeabilización con manto asfáltico en placas, vigas y vigas canales (cuando aplique).
3. Acabados
- Pintura de puertas y ventanas.
 - Reemplazo o reparación de marcos podridos.
 - Reemplazo de alfajías en mal estado.
 - Reemplazo de vidrios rotos.
 - Reemplazo de pañetes deteriorados.
 - Lavado y recuperación de fachadas de ladrillo a la vista.
 - Reemplazo de piezas deterioradas en pisos de madera tanto en estructura como en acabado (cuando aplique).
 - Reemplazo de piezas deterioradas de cerámica de piso (cuando aplique).
4. Zonas comunes
- Reemplazo de carpetas asfálticas deterioradas.
 - Recuperación de andenes, bordillos y cunetas.
 - Mantenimiento de zonas verdes.
 - Retiro de escombros.
5. Cubiertas.
- Sobre Cubiertas de protección en Edificios que no se tenga proyectado intervención inmediata.
 - Reemplazo de sobrecubierta del edificio Siberia según planos MinCultura.

Adicionalmente, se solicitó se avalaran las siguientes actividades:

- En los marcos de puertas y ventanas se hace necesario reemplazar elementos podridos y reparar la alfajía para evitar el deterioro de los marcos en su parte inferior.
- Los edificios que se desean habilitar se encuentran sin redes eléctricas que cumpla la reglamentación RETIE y en las que hay, no funcionan de manera correcta y sus condiciones no son las mejores. Las redes sanitarias e hidráulicas no están en óptimas condiciones y en las que existente por el tiempo de construcción no funcionan de manera correcta y sus condiciones no son las mejores. Así las cosas, para habilitar el edificio se requiere reparar la entrada de la acometida eléctrica hasta la caja de circuitos eléctricos. Además, se solicita conocer cuál es el método autorizado para instalar nuevas redes en el caso que se deban realizar para poner en funcionamiento el edificio.
- En algunos edificios se instalaron rejas (reja tipo bancaria en la mayoría) en las ventanas las cuales no son originarias de la arquitectura del edificio, por lo que se solicita saber si es posible en el caso de ser necesario retirarlas y dejar las ventanas originales.
- El remplazo de viga y columnas de madera en cubiertas, a fin de solucionar temas de

estabilidad de la misma conservando su lenguaje e imagen del Edificio.

- En los cielos rasos, que presentan en su mayoría un gran deterioro, evidenciado en el registro fotográfico, aprobar la ejecución de los mismos en construcción liviana en seco, manteniendo su apariencia en acabado y estética.
- Reemplazar los aleros de madera, que se encuentren deteriorados y sea imposible su recuperación, por material nuevo en el mismo acabado y dimensión. (Madera machihembrada)
- Para varios de los edificios con uso de Salud y Educación, se les requiere para su funcionamiento cuartos de manejo de desechos, se deben acondicionar tanto espacial como en acabados. Se solicita la aprobación como intervenciones mínimas para adecuar estos espacios.
- En los edificios que cumplen un uso actual de salud y que requieren en las zonas internas (en salas de cirugías, y zonas de procedimientos médicos) que en la actualidad tienen condiciones técnicas que no cumplen con la normatividad actual de los complejos hospitalarios. En el caso de que la entidad que está funcionando necesite cambiar o modificar internamente estas zonas que tipo de autorización se necesita y que se debe hacer para cambiar todo lo relacionado con puertas de maderas, enchapes de zonas húmedas, y todos los accesorios que no cumplen normatividad hospitalaria.
- Aprobar la instalación sobrecubiertas en las estructuras de techos que no se han recuperado y se encuentran a punto de colapsar. Teniendo en cuenta que la intención prioritaria es mantener y conservar el Edificio, además de evitar posibles accidentes de alguna persona que pueda transitar dentro de ellos.
- Instalación de tanques de agua provisionales, en tanto se ejecutan las redes hidráulicas definitivas del Complejo.

Reuniones con Entidades Distritales y Nacionales

En el marco del Decreto Distrital 471 de 2017 y en cumplimiento de la Acción Popular 2007-00319 se convocan las diferentes reuniones con las Entidades Distritales: Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, Secretaría Distrital de Planeación; y del orden nacional: Ministerio de Educación, Ministerio de Cultura, Departamento Nacional de Planeación, Gobernación y Beneficencia de Cundinamarca para llegar a acuerdos sobre la puesta en marcha del Plan Especial de Manejo y Protección.

Seguimiento y Respuesta a Juzgado 41 Administrativo y Respuesta a Juzgado 12 Administrativo del Circuito de Bogotá

Como se menciona y detalle en el capítulo de gestión jurídica, en el marco de las Acciones Populares 2007-00319 y 2009-00043 en las que está vinculada la Empresa como ente Gestor del Plan Especial de Manejo y Protección; así como el acompañamiento a las reuniones, y el seguimiento desde la SGU a las acciones adelantadas en el Complejo Hospitalario, las cuales tienen como finalidad proteger y brindar soporte a la defensa de la Empresa evitando con ello un daño patrimonial, o fiscal disciplinario y demás actos que puedan derivarse de la puesta en marcha del proyecto CHSJD.

Como parte de las obligaciones con el mantenimiento del Complejo hospitalario San Juan de Dios se llevan a cabo actualmente la gestión de procesos contractuales tendientes a contratar obras

habilitantes que permitan la rehabilitación del complejo y la puesta en funcionamiento del mismo en el marco de la ejecución del PEMP prioritariamente en su Fase o. Adicionalmente las actividades llevadas a cabo buscan apoyar la gestión de la dirección comercial tendiente a la habilitación parcial de los edificios priorizados en pro de habilitarlos para su comercialización, toda vez que estas acciones permiten el mantenimiento de dichos edificios, la puesta en uso en función de los usos aprobados por el PEMP y la sostenibilidad en el tiempo de las inversiones ya hechas en el complejo. En el general de las necesidades habilitantes y de funcionamiento general del Complejo Hospitalario San Juan de Dios, se priorizan cuatro acciones importantes a adelantar de manera inmediata, siendo dos de estas habilitantes para el funcionamiento general del Complejo como los son:

- Obras de redes Hidrosanitarias externas.
- Suministro e Instalación de Sub Estaciones Eléctricas.

Otras tres acciones contractuales, que son:

Prorroga contrato 036 y definición de actividades para culminar el monto comprometido del contrato 036-2017 y la contratación de una Interventoría Integral para el control y seguimiento de las acciones mencionadas.

OBRAS HIDROSANITARIAS EXTERNAS.

Al momento de inicio del proceso precontractual se evidencia que las redes hidro-sanitarias exteriores del complejo hospitalario siguen siendo una necesidad habilitante por cumplir, que las mismas no han sido actualizadas y que repetidamente han sido una solicitud por parte de la dirección comercial pues presenta un obstáculo importante no solo en la rehabilitación y puesta en marcha de los edificios, sino en el proceso de comercialización de los edificios del complejo hospitalario.

Para el Complejo hospitalario San Juan de Dios y luego de la identificación y diagnóstico de redes Hidro-Sanitarias, se realizó la labor de Diseño HDRO SANITARIO, con el cual se obtiene como resultante las actividades a realizar en cada una de las necesidades generales. Los datos presentados a continuación son resultado de un diagnóstico y estudio de redes hidro-sanitario que hace parte del contrato mencionado, que fue entregado y cuenta con el aval técnico y presupuestal de la subdirección de proyectos.

Se utilizará el mismo sistema de suministro; es decir, el aprovechamiento de la actual infraestructura de abastecimiento que es el tanque de almacenamiento y suministro por sistema de bombeo que garantice la presión en las edificaciones más alejadas del sistema.

Se recalcula acometida a tanque para un tiempo de llenado no mayor a 12 h según lo establece la norma NTC-1500. Su volumen de reserva se establece con base en la población atendida y el consumo promedio diario estimado, establecido en la Tabla 6 de la NTC-1500.

Se plantea un sistema de bombeo localizado en el actual cuarto de bombas, con salida a red matriz que distribuirá en ramificaciones a cada una de las edificaciones del proyecto. Cada edificación

contará con un micro medidor de consumos internos los cuales contarán con válvula de corte a la salida de cada uno de ellos.

La tubería se diseña en los materiales y accesorios permitidos por la NTC-1500 y que cumplen con las especificaciones establecidas en las normas técnicas del material (PVC).

Para diseños específicos de edificaciones como es el caso del HSJD se tiene en cuenta los consumos relacionados, calculados por ocupantes (empleados, usuarios permanentes y/o flotantes) determinantes para el cálculo del volumen del tanque y el sistema de bombeo. La información sobre número de personas tanto de empleados como de pacientes, fue suministrado por la Interventoría del proyecto.

Para la demanda total del proyecto, donde para el abastecimiento de cada edificio se requiere de un tanque (en este caso se utilizará un tanque central o único), el caudal para su llenado se calcula asignándole al tanque un volumen acorde con el consumo diario de la población que se va a servir. Con el volumen de almacenamiento y un tiempo de llenado (teniendo en cuenta lo establecido en la NTC-1500, se obtiene finalmente el caudal de llenado del tanque, el cual se registra en un medidor general o totalizador.

REDES HIDROSANITARIAS EXTERIORES

Sistema de alcantarillado sanitario y pluvial complejo HSJD:

El alcance del diseño corresponde a la implementación de un sistema nuevo, ya que no es posible la rehabilitación del existente dado que operativamente es ineficiente; por lo tanto, es necesaria su reemplazo y renovación.

El cálculo de caudales de aguas residuales se basó en lo establecido: "Sistemas de Acueducto", donde la población estimada del proyecto está de acuerdo con la población y densidades de ocupación y el consumo de agua para el sector institucional. Para el caso en particular el caudal se estimó con base en información de consumos de entidades similares registrados en la localidad; es decir, pequeñas instituciones ubicadas en zonas residenciales.

En cuanto al cálculo de caudales de aguas lluvias, se utilizó el método racional, con coeficiente de impermeabilidad; se utilizó una intensidad media de precipitación que se dan en las curvas IDF de la estación meteorológica Estación meteorológica Universidad Pedagógica 2120619011, por ser la más cercana al área del proyecto.

Se tuvo en cuenta un período de retorno de 5 años, que corresponde a un área tributaria entre 2 y 10 Há, y diámetros exigidos por norma. Igualmente, se cumplió con los parámetros de velocidades mínimas y máximas permitidas por norma y pendientes mínimas que cumplen con las condiciones de auto limpieza del sistema. Se diferencian dos sectores que drenan a las calles 1 y 2 Sur.

DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS

Para la definición de diámetros mínimos, coeficientes de escorrentía (impermeabilidad), periodos de retorno, curva IDF, tiempo de concentración, coeficiente de n de maning, fuerza tractiva mínima, velocidad mínima, velocidad máxima, profundidad mínima y máxima a clave, pendiente mínima y máxima, y demás criterios que se deben tener en cuenta según lo referenciado por el RAS. Título D, tal como la capacidad de transporte, intensidad media de lluvia y área drenada de acuerdo con los parámetros establecidos.

Para el presente diseño se han tenido en cuenta los caudales calculados en el diseño hidráulico, y adicionalmente se incluyen los superficiales de los sectores de zonas duras y áreas verdes.

Teniendo en cuenta las condiciones topográficas del proyecto, las características de las vías, y la estructura y desarrollo urbano del proyecto; la evacuación de la escorrentía en los sectores de parqueaderos y áreas duras se recomienda que sean manejados a través de cunetas, con descarga vías y se alivie la descarga directa a sumideros.

Se proyectó un manejo pluvial integral que permite, según se vaya desarrollando el proyecto, la conexión de cajas pluviales al sistema con entrega a pozos internos y descarga final sobre pozos localizados sobre los costados de las calles 1 y 2 Sur, según la información suministrada para el presente diseño.

Se toma entonces un coeficiente de escurrimiento de 0,7 de intensidad de lluvia, de acuerdo con las curvas IFD para la ciudad de Bogotá, Estación meteorológica Universidad Pedagógica 2120619011, la cual se acepta como como mínimo requerimiento para la obtención de curvas IDF de acuerdo a la al nivel de complejidad del proyecto (bajo-medio).

Las cunetas serán obras complementarias de drenaje que serán necesarias de construir en las zonas verdes del proyecto, con el propósito de conducir las aguas provenientes de la corona y lugares adyacentes hacia pozos y/o sumideros según se muestra en planos anexos.

DISEÑO PLUVIAL INTERNO.

Es importante resaltar que el presente diseño tiene como alcance solamente el diseño de las redes exteriores del complejo hospitalario; pero para efectos de cálculo de los caudales aportantes de aguas lluvias, se tienen en cuenta las áreas de drenaje de cada una de las cubiertas de los edificios existentes.

El diseño de redes prevé la descarga de aguas lluvias de cada edificación a cajas externas que a su vez se interconectarán exteriormente para empalme con alcantarillado pluvial del proyecto.

Las zonas duras del proyecto (vías peatonales y parqueaderos) serán drenadas con la instalación de sumideros de 8" interconectados a pozos internos y cunetas perimetrales según lo requiera cada edificación.

ÁREAS DE DRENAJE

Para la implantación de los sumideros en las vías internas del proyecto se analizó el esquema geométrico de las calles, especialmente su sección transversal, para decidir si se debía construir un sumidero en cada lado o solo en el lado bajo. En las intersecciones de calles, en especial, cuando se estaba impidiendo el flujo transversal donde pueden crearse pequeñas depresiones para garantizar la completa captación de las aguas.

El tipo de sumidero se determinó en función del caudal generado en el área afluente a cada vía por drenar y en función de la pendiente promedio de la misma. Para la determinación del caudal máximo captable por sumideros se ha supuesto que las vías tienen un bombeo en el pavimento del 1% hacia los sardineles y que se colocan sumideros al lado y lado de la calzada por drenar.

SUMINISTRO, INSTALACIÓN Y PUESTA EN MARCHA DE SUB ESTACIONES ELÉCTRICAS.

De acuerdo a las necesidades habilitantes, de funcionamiento y comerciales, dentro del cuadro general de conservación, protección, sostenibilidad y puesta en funcionamiento del Complejo Hospitalario San Juan de Dios, se adelanta el proceso de contratación del proyecto de SUMINISTRO, INSTALACIÓN Y PUESTA EN MARCHA de subestaciones eléctricas que contemple la alimentación de cuentas de energía para las distintas dependencias de los edificios, partidos en dos suministros:

Subestación (llamada para este proceso como la No 2) Capsulada de 630 KVA, en cuarto de Resonancia Magnética.

Este proyecto de sub estación eléctrica, contemplará la alimentación a cuentas de energía de distintas dependencias del Edificio Resonancia Magnética y Edificios aledaños (**Cundifarma, Samper Carrión, Enfermedades tropicales, Mantenimiento y Salud Mental**). El proyecto **no** incluye el tendido de cableado de media tensión desde la sub estación principal.

En el cuarto de subestación se montarán celdas en SF6 y transformadores respectivos, acordes a la carga requerida y desde allí se tenderá acometida de baja tensión hasta el cuarto eléctrico ubicado junto a la sub estación. En el cuarto eléctrico se dispondrá un tablero general de acometidas (TGA) y desde este las celdas de medida de cada una de las cuentas de energía que se requiere en la zona. Las instalaciones internas de uso final, después de medidores, deberán ser realizadas, por la entidad interesada en la toma en arriendo, o por la entidad propietaria para desarrollar en particular un diseño específico dependiendo del uso, y deberá realizarse con personal calificado y acordes con la normatividad y reglamentación vigente.

Subestación (llamada para este proceso como la No3) capsulada de 630 KVA ubicada en cuarto para sub estación eléctrica, en el sector norte, entrando por la calle 1ª

Este proyecto de sub estación eléctrica, contemplará la alimentación a cuentas de energía de distintas dependencias a ubicar en el sector norte del predio, entrando por la calle 1ª, entre las que tenemos los edificios (**San Jorge, San Roque, Inmunológico, Convento, Iglesia, archivo y jardín Infantil**)

El proyecto incluye el tendido de cableado de media tensión desde el punto de conexión asignado en la sub estación 1 del predio, con canalización a construir, hasta la sub estación nueva ubicada por el costado de la Calle 1ª. En el cuarto de sub estación se montarán celdas en SF6 y transformadores respectivos, acordes a la carga requerida y desde allí se tendera la acometida en baja tensión hasta el cuarto eléctrico adyacente hasta un tablero de acometidas (TGA), y desde este se alimentaran las distintas unidades de medida en cada edificio.

Las instalaciones internas de uso final, después de medidores, deberán ser realizadas, por la entidad interesada en la toma en arriendo, o por la entidad propietaria para desarrollar en particular un diseño específico dependiendo del uso, y deberá realizarse con personal calificado y acordes con la normatividad y reglamentación vigente.

Se aclara, que para cada sub estación se debe tener certificado bajo RETIE un edificio, de los que se alimente por la misma, para poder realizar toda la gestión de revisión, legalización y energización de toda la obra.

SUMINISTRO E INSTALACIÓN SUB ESTACIÓN CAPSULADA 630 kva PARA 6 CUENTAS NUEVAS No 2

SUMINISTRO E INSTALACIÓN SUB ESTACIÓN CAPSULADA 630 kva No 3

La Gerencia del proyecto, reviso y adelanto los Estudios previos para esta contratación, de acuerdo a las cantidades y especificaciones establecidas, resultantes del diagnóstico y especificaciones pactadas en el momento de la solicitud de la cotización, bajo la supervisión de la Dirección Comercial. La Sub Estación 3, proyectada para instalarse en el Edificio Resonancia Magnética, propuesta que no contempla, el cableado ni las canalizaciones de llegada a cada Edificio que se alimentaria con la misma. Se convierte en una propuesta que no cumple con las necesidades que surgen en este momento por parte de la Dirección Comercial, contemplando dentro de las opciones de comercialización a corto plazo, los edificios Cundifarma y Resonancia Magnética.

La gerencia del proyecto, solicita se informe en su totalidad la proyección comercial y la necesidad de carga de todos y cada una de las Edificaciones y de acuerdo a este, replantear y concretar las propuestas del suministro e instalación para esta subestación.

En las distintas reuniones con el ofertante, reitera la necesidad de que los Edificios cumplan con la normativa RETIE, para que sea completada la energización de la subestación. Condición que genera una nueva condición habilitante, que impacta en el presupuesto y cronograma de objetivo general para la puesta en funcionamiento del Complejo Hospitalario San Juan de Dios.

Se solicita, el presupuesto por edificio para Diseño y diagnóstico, para proyectar una posible intervención en Redes internas, o llegar a concretar el diseño para cada uno de las Edificaciones y que sea cada cliente potencial quien realice la intervención con control por parte de la Gerencia del proyecto.

Condicionante para la puesta en marcha de las subestaciones eléctricas:

Para la puesta en marcha de las subestaciones eléctricas es necesario que se cumplan por lo menos dos condiciones habilitantes:

Al menos un edificio de los que alimenta cada una de las subestaciones con la totalidad de sus instalaciones en cumplimiento de la normatividad vigente. (RETIE). Se debe aclarar que para la energización y puesta en marcha de cada una de las cuentas el edificio a energizar deberá cumplir con el mismo condicionante.

Hasta tanto por lo menos uno de los edificios no cumpla con tal condición la subestación NO se energizará y no se pondrá en marcha.

Dado lo anterior la gerencia ha puesto en revisión el tema con la dirección comercial para armonizar y articular los cronogramas de arriendo de los inmuebles con los cronogramas de ejecución de las obras de las subestaciones en pos de hacer viable en contrato.

Dado lo anterior y si bien es de suma urgencia la contratación de las subestaciones mencionadas, la gerencia del proyecto ha dejado suspendiendo la contratación de dichas subestaciones hasta tanto no se tenga certeza sobre la ejecución de las obras mencionadas al interior de los edificios.

INTERVENTORÍA.

Cabe a aclarar que si bien el contrato 036 inicio en el 2017 el mismo no fue objeto de interventoría desde su inicio. La Gerencia General, recomendó desde noviembre de 2017 a la gerencia de proyecto iniciar los procesos precontractuales para la contratación de una interventoría especializada en Restauraciones y recuperaciones de Bienes de Interes Cultural como es el caso del contrato de mantenimiento No. 036 de 2017, las cuales solo iniciaron hasta el mes de mayo de este año dadas las complejidades de la contratación de un proceso de interventoría de obra a un contrato en ejecución, el proceso pre-contractual ha sido extenso, sin embargo, los términos de referencia para el mismo ya fueron publicados y se están llevando a cabo las etapas de contratación de la invitación privada.

Se ha priorizado la intervención en diez Edificios con la intención de recuperar, mantener y poner en funcionamiento parcial el Complejo Hospitalario. Seis de estos edificios se encuentran en el momento en funcionamiento con condiciones de suministro de servicios públicos provisionales.

Para llevar a cabo el objetivo general de esta recuperación se encuentra en ejecución un contrato de reparaciones locativas, primeros auxilios, mantenimiento y adecuación por fases de intervención el cual culmina el mes de junio del año en curso.

De acuerdo a las necesidades habilitantes, de funcionamiento y comerciales, han surgido actividades de reparación locativa, mantenimiento y adecuación adicionales, las cuales se contemplan realizar con una adición al contrato, paralelo a la ejecución de contratos de suministros, obras civiles y puesta

en marcha de subestaciones y redes Hidrosanitarias. Para este trabajo en particular, es necesaria la contratación de la INTERVENTORIA INTEGRAL.

Inicialmente se adelantará el proceso de interventoría, para la culminación del contrato 036-2017, incluida la adición al mismo para las obras de Redes Hidrosanitarias exteriores.

Se realiza un estudio de mercado con el cual se establece el valor promedio para la publicación de la licitación pública, concurso de méritos y/o selección abreviada.

COMPARATIVO						
INTERVENTORIA SAN JUAN DE DIOS						
AÑO	NOMBRE - EMPRESA	MESES COTIZADOS	COSTO DIRECTO	FACTOR MULTIPLICADOR	IVA 19%	COSTO (INCLUIDO IVA)
2018	GUTIERREZ DIAZ Y CIA S.A	6	\$205.155.000	2,35	\$38.979.450	\$244.134.450
2018	RAFAEL EDUARDO ZAMORA	6	\$254.238.783	2,40	\$48.305.369	\$302.544.152
2018	RIGOBERTO LOPEZ INGENIEROS S.A.S	6	\$316.326.800	2,30	\$60.102.092	\$376.428.892
Medida Promedio			\$258.573.528	2,35		\$307.702.498

7.2. Presupuesto.

Dentro del desarrollo del proyecto cabe aclarar que se deben tener en cuenta dos presupuestos que rigen la ejecución del proyecto y que se deberán tener en cuenta para las estrategias de apropiación de recursos a corto y largo plazo.

Presupuesto PEMP

El presupuesto integral de recuperación del complejo hospitalario que acoge el PEMP contempla la totalidad de los capítulos, obras y actividades necesarias para llevar a cabo la recuperación integral del complejo.

El presupuesto plantado por el PEMP incluye:

- Componente edilicio
 - Estudios técnicos
 - Primeros auxilios
 - Rehabilitación y restauración
- Componente de espacio publico
- Componente ambiental
- Nuevos desarrollos
 - Edificios
 - Estacionamientos

El PEMP desarrolla más a detalle los componentes y valores de cada uno de los capítulos. Referenciaremos para los propósitos de este informe los valores generales de los capítulos indexados

a valores de 2019. Cabe recalcar que la integralidad e los capítulos a valores del PEMP fueron acogidos por el juzgado 12 administrativo para la determinación de las contribuciones y partidas presupuestales impuestas a los demandados en la acción popular 00319

TASA E.A	2015	2016	2017	2018	2019
	0%	5,75%	4,09%	4,00%	4%
COMPONENTE EDIFICIO					
Primeros Auxilios y Liberaciones				\$ 2.752.493.423	\$ 2.862.593.160
Estudio Técnicos				\$ 22.898.791.608	\$ 23.814.743.272
Intervención Patrimonial				\$ 363.031.685.095	\$ 377.552.952.499
Subtotal componente				\$ 388.682.970.126	\$ 404.230.288.931
COMPONENTE ESPACIO PÚBLICO					
Intervención Espacio Público	\$ 69.626.304.000	\$ 73.629.816.480	\$ 76.641.275.974	\$ 79.706.927.013	\$ 82.895.204.094
COMPONENTE AMBIENTAL					
Saneamiento y mejoramiento ambiental	\$ 152.255.000.000	\$ 161.009.662.500	\$ 167.594.957.696	\$ 174.298.756.004	\$ 181.270.706.244
NUEVOS DESARROLLOS					
Nuevos Desarrollos	\$ 91.610.164.800	\$ 96.877.749.276	\$ 100.840.049.221	\$ 104.873.651.190	\$ 109.068.597.238
Estacionamientos	\$ 48.216.215.520	\$ 50.988.647.912	\$ 53.074.083.612	\$ 55.197.046.956	\$ 57.404.928.835
Subtotal componente	\$ 139.826.380.320	\$ 147.866.397.188	\$ 153.914.132.833	\$ 160.070.698.147	\$ 166.473.526.073
TOTAL INVERSIONES REQUERIDAS	\$ 501.534.064.640	\$ 530.372.273.357	\$ 552.064.499.337	\$ 571.351.513.019.561.590	\$ 598.140.573.540.344

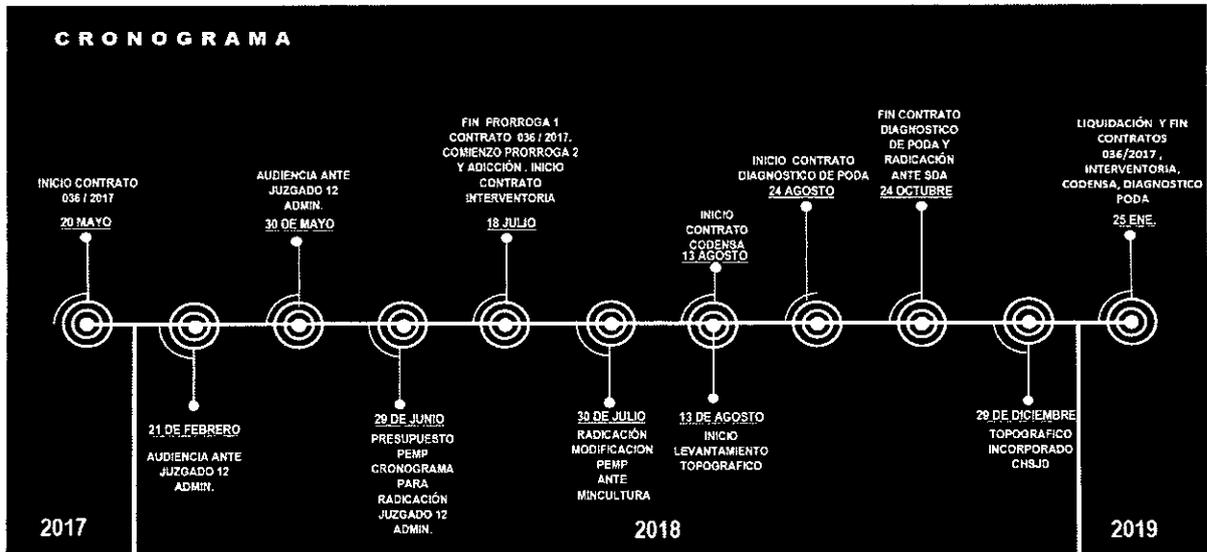
Presupuesto de inversión

Sin embargo, debemos aclarar que al momento la ERU no cuenta con tales recursos y que en el momento las partidas presupuestales vigentes para la ejecución de las obras de mantenimiento y rehabilitación del bien reposan en el PA matriz San Juan. A continuación, se describe el presupuesto de inversión para el año en curso.

PATRIMONIO AUTONOMO DERIVADO DE SAN JUAN DE DIOS 2018	
Concepto	Monto
Saldo a 31 de Julio de 2018	\$ 11.508.369.754
Comprometido saldo 036	\$ 1.211.089.230
Comprometido convenio IDIPRON-Oct 2018	\$ 88.848.500
Presupuestado prorrogado IDIPRON	\$ 100.000.000
Adición contrato 036 redes hidrosanitarias	\$ 1.753.210.495
Presupuestado semestre II 2018	
Interventoría obras contrato 036	\$ 307.702.498
Subestaciones eléctricas 3 (5 cuentas, 5 canalizaciones y cableado)	\$ 1.220.667.006
Estudios de vulnerabilidad sísmica (Inmunológico, San Roque)	\$ 109.794.160
Saldo estimado para ejecución 2019	\$ 6.717.057.865

7.3. Cronograma.

El cronograma detallado se anexa a este informe. Los hitos más importantes del mismo se describen a continuación:



7.4. Retos, recomendaciones y temas a resolver.

- Contratar la Interventoria especializada en recuperación y restauración de Bienes de Interes Cultural para las intervenciones de mantenimiento que se encuentran realizando.
- Continuar con el proceso de comercialización de las edificaciones con el fin de conseguir recursos para la recuperación y sostenibilidad del Complejo Hospitalario y que terceros asuman los costos de vigilancia y mantenimiento básico de las edificaciones.
- Priorizar y controlar el presupuesto existente (el cual es limitado) en las inversiones que son requeridas por el área comercial de la Empresa debido al alto deterioro de los edificios del Complejo.
- Llevar a cabo saneamiento ambiental que requiere el Complejo Hospitalario.
- Armonizar las intervenciones y saneamientos con la estructuración de las APPs que se adelantan por parte de la Secretaría de Salud.

8. Proyecto Nuevo CAD: Descripción general.

ANTECEDENTES

Del Informe de Gestión de la Arquitecta Diana Covalada Salas⁵, anterior Subgerente de Gestión Urbana de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, se extrae la siguiente descripción del estado de las actividades relacionadas con el Nuevo Centro Administrativo Distrital CAD respecto de la gestión orientada a la estructuración del mismo:

"1.3 Objetivos Urbanos

La ERU como empresa Industrial y Comercial del Distrito, en el marco de sus competencias llevará a cabo la estructuración del proyecto "Nuevo Centro Administrativo Distrital".

⁵ Informe de Gestión Nuevo Centro Administrativo Distrital CAD – Bogotá D.C., noviembre de 2017

Permitiendo la integración de las diferentes entidades del distrito en un solo espacio físico adecuado para el desarrollo de las actividades necesarias para la optimización de la gestión pública y el servicio de atención al ciudadano, generando economías de escala en espacios comunes y optimización del gasto en las diferentes entidades del Distrito. Así mismo, el proyecto busca lograr un manejo óptimo de los recursos del presupuesto asignado al gasto de funcionamiento que es destinado para los arrendamientos o adecuaciones locativas (en la mayoría de los casos de infraestructuras antiguas) de las diferentes infraestructuras desde donde operan las entidades distritales. ...⁶

En el mismo informe en el numeral 2.1. *SEGUNDO SEMESTRE DE 2017* documenta, entre otras, las siguientes actividades

"A través de la Secretaría General se solicitó información de treinta y cinco (35) entidades distritales. Sin embargo, tras la revisión de los informes previos aportados por la secretaría de Hacienda se conformó un cuadro de treinta y tres (33) entidades (Salió FVS y Bomberos que no aportaron información).

Al pedir el reporte de las áreas y personal de cada entidad, nueve (9) entidades aclararon que funcionaban en sede propia (Secretaría General, Gobierno, Hacienda, Salud, Ambiente, Movilidad, IDPC, FONCEP y UMV).

Así las cosas, el ejercicio de análisis de elabora a partir de la recopilación de la información de veinticuatro (24) entidades, de las cuales seis están en comodato (Desarrollo Económico, Servicio Civil, IDR, DADEP, SDP Y UAECD). Así las cosas el cuadro que consolida el programa nuevo CAD está conformado por (18) entidades distritales."

(...).^{7 - 8}

Respecto de las actividades adelantadas por la Subgerencia de Gestión Urbana relacionadas con el instrumento necesario para el desarrollo del proyecto el informe⁹ señala:

*"...
La subgerencia de Gestión Urbana acompañó todo el proceso de puesta en marcha de la elaboración del Plan de Regularización y Manejo a través de las siguientes tareas:*

- La Subgerencia de Gestión Urbana adelantó reuniones y consultas con 35 entidades distritales por medio de las cuales se hizo el levantamiento de información preliminar logrando recopilar las áreas (m2) por cada área de la entidad (según organigrama) y los requerimientos de personal de las entidades que alojará el nuevo edificio, así como las áreas especiales según requerimientos de la entidad.*
- Para estos estudios la subgerencia de Gestión Urbana apoyó a la Dirección de Gestión Contractual en la elaboración de términos de referencia, selección de proponentes y contratación de los siguientes estudios:*

Contrato 240 de 2017 para elaborar el Plan de Regularización y Manejo del CAD.

⁶ Folio 268 - Informe de Gestión Nuevo Centro Administrativo Distrital CAD – Bogotá D.C., noviembre de 2017 - Arquitecta Diana Covalada.

⁷ Folios 269 -270 del Informe de Gestión Nuevo Centro Administrativo Distrital CAD – Bogotá D.C., noviembre de 2017 - Arquitecta Diana Covalada

⁸ La información documental recabada en la ERU y la consignada en el PRM da cuenta de treinta y seis (36) entidades consultadas. El presente informe se aparta y no tiene el alcance de emitir concepto o juicio respecto de la diferencia.

⁹ Informe de Gestión Nuevo Centro Administrativo Distrital CAD – Bogotá D.C., noviembre de 2017 - Arquitecta Diana Covalada

- Contrato 238 de 2017 para elaborar el estudio de tránsito requerido para la estructuración, gestión y trámite del proyecto CAD.*
- Contrato para elaborar los esquemas conceptuales del diseño geométrico para vías circundantes y accesos al nuevo CAD*
- Contrato 233 de 2017 para elaborar el estudio de valoración patrimonial del CAD, Bien de Interés Cultural del ámbito Distrital.*
- Contrato 222 para realizar el acompañamiento arquitectónico y el acompañamiento integral para definir las necesidades espaciales para las nuevas oficinas de las entidades distritales.*
- Contrato 218 para apoyar a la Subgerencia de Gestión Urbana en la gestión administrativa e institucional, así como el seguimiento de los avances del proyecto Nuevo CAD.*
- *De acuerdo con lo anterior, se adelanta en este momento los estudios urbanísticos con el fin de obtener la norma que permita licenciar el nuevo edificio ante la curaduría urbana y estructurar el modelo financiero.(...) "¹⁰.*

8.1. Gestión proyecto Nuevo CAD.

8.1.1. Gestión interinstitucional.

El proyecto se articula respondiendo a una de las premisas planteadas desde el Gobierno Nacional, el cual en el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 "Todos por un nuevo país" determina la necesidad de "contar con una Gestión Pública Efectiva orientada al Servicio al Ciudadano", entendida esta como la capacidad del Estado de proveer bienes y servicios que requiere la ciudadanía con criterios de oportunidad, pertinencia y calidad, optimizando recursos y propendiendo por el máximo beneficio de la población; así mismo, desde el Gobierno Distrital, el cual estableció como uno de sus ejes transversales, el número 4, en su Plan de Desarrollo 2016-2020 "Bogotá Mejor para Todos", establecer las condiciones para "el buen gobierno de la ciudad tanto en el nivel distrital como en el local, orientado al servicio al ciudadano y evaluando las diferentes alternativas para optimizar el método y los costos de la prestación de los servicios, adoptando aquella con mejor relación costo-beneficio".

Así mismo, el artículo 120 del Plan de Desarrollo "Bogotá mejor para todos", faculta a la administración a gestionar sedes administrativas mediante construcción, arrendamiento o comodato y otras modalidades asociativas o contractuales, así:

"Artículo 120. Gestión de Sedes Administrativas

La gestión de sedes administrativas de las entidades públicas del Distrito Capital podrá ser ejercida por la Secretaría General y por la Secretaría Distrital de Hacienda entidades que podrán ser receptoras de recursos apropiados para la gestión de sedes de otras entidades públicas distritales y de los inmuebles transferidos de manera gratuita.

Esta gestión se podrá adelantar mediante la construcción, adquisición, arrendamiento o comodato de inmuebles, y otras modalidades asociativas o contractuales, poniéndolos a

¹⁰ Folio 272 del Informe de Gestión Nuevo Centro Administrativo Distrital CAD – Bogotá D.C., noviembre de 2017 - Arquitecta Diana Covaléda

disposición de las entidades para el desarrollo de sus respectivas funciones, bajo criterios de unificación de sedes, mejoramiento del servicio al ciudadano, eficiencia administrativa y el aprovechamiento de los activos disponibles (...)”.

El Plan de Desarrollo “Bogotá mejor para todos” determina como uno de los proyectos estratégicos a ejecutar centros de atención al ciudadano y edificios administrativos para entidades públicas, a través de mecanismos de vinculación de capital público privado.

Así las cosas, la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., identificó la necesidad de contar con un Centro Administrativo Distrital –CAD que permita la integración de las diferentes entidades del Distrito en un solo espacio físico, adecuado para el desarrollo de las actividades necesarias para optimizar la gestión, con espacios modernos, cómodos y dignos, tanto para los trabajadores distritales que hoy prestan su labor como para los ciudadanos que realizan trámites ante estas.

En los meses de junio de 2017 a noviembre de 2017 la ERU y la Secretaría General, desarrollaron reuniones de forma conjunta con todas las entidades distritales con el objeto de analizar, identificar y estudiar cómo operan actualmente. El resultado obtenido fue compilado y documentado en el Documento Técnico de Soporte del Plan de Regularización y Manejo que cita:

(...)

SITUACIÓN SEDES ACTUALES ENTIDADES DISTRITALES	
SEDE PROPIA	12
COMODATO	2
NO PAGAN. (UBICADAS EN CAD ACTUAL)	6
CASO ESPECIAL	2
ENTIDADES PARA EL CAD	13
ENTIDAD EN LIQUIDACIÓN	1
TOTAL ENTIDADES	36

Fuente: ERU

Luego, se realizaron reuniones con las entidades que actualmente están en una sede en arrendamiento (17 entidades). Se consiguió información preliminar logrando recopilar las áreas actuales requeridas (m2) por cada dependencia y por cada entidad, los requerimientos de personal de las entidades, y los valores de arrendamientos actuales.

Como resultado del análisis realizado, se concluyó que la Orquesta Filarmónica de Bogotá, y el Canal Capital se presentaban como casos especiales debido a las especificaciones de la planta que solicitaban. De esta manera se definió que en el Edificio CAD irían sólo 15 entidades de las 36 consultadas.

Posteriormente se definió que la Personería de Bogotá tampoco iría en el CAD, ya que esta entidad tiene dos sedes, una en arrendamiento y otra propia, por lo cual no es viable el

traslado de la entidad ya que implicaría la venta de la sede propia para aportar al Proyecto y compensar el área necesaria para el traslado de toda la entidad.

*De las 14 entidades definidas para ser trasladadas al CAD, se recopiló la información necesaria para realizar los modelos de prefactibilidad financiera y para elaborar un diseño preliminar del programa arquitectónico según los requerimientos reportados por las entidades.
(...) ¹¹*

Adicionalmente durante el mismo periodo, junio 2017 y noviembre de 2017, se identificó y sustentó la necesidad de construir un área que contenga a todas las entidades distritales en un solo espacio, para lo cual después de realizar varios análisis de lugares posibles, se identificó que el espacio más conveniente para integrar a las diversas entidades es el predio donde funciona actualmente el CAD, identificado con nomenclatura Carrera 30 No. 25-90, el cual además de contar con la presencia de gran parte de las entidades distritales, tiene una ubicación estratégica que en términos de movilidad es fundamental en un proyecto de ésta envergadura, conectividad de sur a norte y de oriente a occidente a través del transporte público masivo.

Marco contractual:

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. suscribió con la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá el Convenio Interadministrativo No. 4210000-607-2017 del 12 de julio de 2017, con el objeto de: *"Aunar esfuerzos técnicos administrativos y financieros entre la Empresa y la Secretaría General para el desarrollo de las actividades relacionadas con la estructuración, evaluación, gestión y trámite de los proyectos de Asociación Público Privadas (APP) que se adelante en la EMPRESA"*, con un plazo a 31 de diciembre de 2019.

A su turno, se derivó otro convenio interadministrativo específico No. 4210000-623-2017 el 26 de julio de 2017, cuyo objeto es *"Aunar esfuerzos técnicos, administrativos, jurídicos y financieros entre la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. y la Secretaría General, para la estructuración, gestión, y trámite del Proyecto de Asociación Público Privada de Iniciativa Pública denominado Centro Administrativo Distrital- CAD y todas las actividades que se requieran para tal fin"*, con un plazo a 31 de diciembre de 2018 y con un presupuesto y aportes de \$5.725.675.970.

Por otro lado, y para poder lograr este objetivo se determinó desarrollar un Plan de Regularización y Manejo, en el marco del artículo 430 del Decreto distrital 190 de 2004 y los Decretos Distritales 430 de 2005 y 079 de 2015, siendo el Plan de Regularización y Manejo –PRM- el instrumento de planeamiento establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. para los predios con usos dotacionales metropolitanos, urbanos y zonales existentes que pretendan adelantar el desarrollo de otras edificaciones dentro del mismo predio, como ampliación del uso o de sus servicios complementarios, y tiene el objetivo de mitigar los impactos urbanísticos negativos que se puedan generar por el uso dotacional de escala zonal, urbana y/o metropolitana correspondiente.

¹¹ Documento Técnico de Soporte Plan de Regularización y Manejo - 26 de marzo de 2018

Posteriormente se firma el "Convenio Interadministrativo No. 037 de 2017, suscrito entre la Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.", con el objeto de aunar esfuerzos para realizar la estructuración técnica, legal y financiera del proyecto bajo la modalidad de Asociación Público Privada APP, así como la realización de los estudios técnicos complementarios para la formulación del PRM, con un plazo a 31 de diciembre de 2018 y con un presupuesto y aportes de \$3.189.131.500. El tres (3) de agosto de 2018 se firma el Otrosi No. 1 del descrito convenio aumentando el plazo de ejecución a 31 de diciembre de 2019 y adicionando presupuesto por un valor de \$250.000.000.

8.1.2. Gestión predial.

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – ERU con el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD, y la ANIVB, desde noviembre de 2017, ha venido desarrollando un trabajo conjunto con el objeto de revisar los componentes técnicos y jurídicos que se requieren para determinar la propiedad de los predios que hacen parte del Plan de regularización y Manejo, y las acciones a adelantar respecto del saneamiento técnico y jurídico de los predios que conforman el Centro de Servicios Distritales, hoy Centro Administrativo Distrital – CAD.

Las actividades relacionadas a continuación se realizan en coordinación con la Subgerencia Jurídica con el apoyo de Gestión de Predios. A la fecha se han desarrollado 19 mesas de trabajo y se continúan desarrollando para cumplir con el objeto del saneamiento predial que datan. A continuación, se presenta un resumen de las gestiones adelantadas a la fecha:

Imagen Identificación predial



Fuente: DADEP

Identificación Predial

ID	CÓDIGO LOTE	DISPERSO	CODIGO LOTE DISPERSO	DIRECCIÓN	CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DESTINO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA	NÚMERO DOCUMENTO	FECHA DOCUMENTO	NOTARIA
1	006 10 12001	Matriz	-									
2	006 10 12201	Disperso	006 10 12201	AK 30 25 90	AAA0072LSMS	050C-00154800	Dotacional público	37.864	43.465	192	21/01/1957	5
3	006 10 12301	Disperso	006 10 12201									
4	006 10 12401	Disperso	006 10 12201									
5	006 10 12501	Disperso	006 10 12201									
6	006 10 12202	No es disperso	-	AC 26 29 99	AAA0253WKOE	050C-00808271	Vías	2.831	-	2438	15/05/1967	9
7	006 10 12014	No es disperso	-	AK 30 25 92	AAA0072LRZE	050C00000000	Espacio Público	76	-	1	10/1/1900	1

Fuente: DADEP

Adicionalmente, la Secretaría Distrital de Planeación con apoyo del DADEP, realizó para el polígono correspondiente al PL.U. 121/4-8, un estudio técnico y jurídico donde se identifican los Registros Únicos del Patrimonio Inmobiliario Distrital - RUPIS y los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que se localizan en el área objeto de regularización, los cuales son:

Identificación RUPIS

ID	RUPI	USO	FOLIO	ESCRITURA	TITULAR DOMINIO	URBANISMO
1	2514 6	VIA	50C-1566521	EP 2630 de 18/06/1947 - Notaria 4°	DADEP	Florida II Sector
2	2514 50	VIA	50C-1567746	EP 2630 de 18/06/1947 - Notaria 4°	DADEP	Florida II Sector
9	2514 5	VIA	50C-1566520	50C-1566520	DADEP	Florida II Sector
10	2514 44	VIA	50C-1567691	EP 2630 de 18/06/1947 - Notaria 4°	DADEP	Florida II Sector
11	2 1881	MANZANA	Libro 1° ImparA pag 259 # 14433A	Sentencia de Expropiación 26/01/1968 Juzgado 11 CM	DADEP	Florida II Sector
12	2 1043	MANZANA	50C-319431	Sentencia de Expropiación 26/01/1968 Juzgado 11 CM	DADEP	Florida II Sector
13	2 1042	MANZANA	50C-1579928	EP 192 de 21/01/1957 Notaria 5°	DADEP	Florida II Sector
15	2 1880 90001 5522 90001 5523	MANZANA	50C-1590317, 50C-1043825, 50C-1590308	EP 2308 y EP 2309 17/05/1957 NOTARIA 5, EP 2089 y EP 2090 02/05/20197 NOTARIA 5, EP 1200 26/04/1957 NOTARIA 1, EP 171104/05/1961 NOTARIA 7, EP 0593 10/2/1960 NOTARIA 5	DADEP IDU	Florida II Sector
16	2 1880 90001 5522 90001 5523	MANZANA	50C-1590317, 50C-1043825, 50C-1590308	EP 2308 y EP 2309 17/05/1957 NOTARIA 5, EP 2089 y EP 2090 02/05/20197 NOTARIA 5, EP 1200 26/04/1957 NOTARIA 1, EP 171104/05/1961 NOTARIA 7, EP 0593 10/2/1960 NOTARIA 5	DADEP IDU	Florida II Sector
18	2514 1	VIA	50C-1566513	EP 2630 de 18/06/1947 - Notaria 4°	DADEP	Florida II Sector

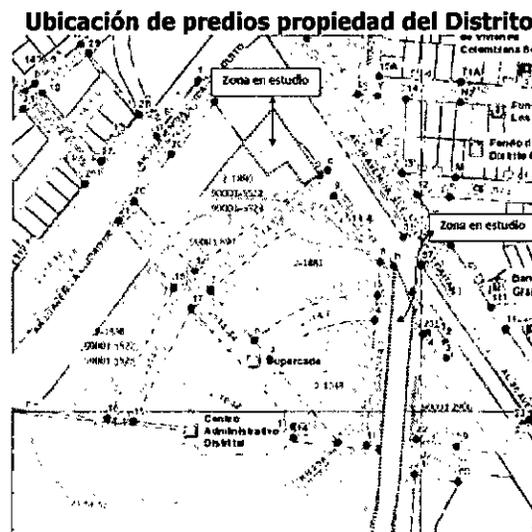
Fuente: DADEP

Identificación RUPIS



Fuente: SDP-DADEP

Conforme a las acciones de montaje e identificación de los predios que corresponden al área objeto de regularización del CAD, se muestra a continuación la identificación de los predios de propiedad del Distrito Capital:

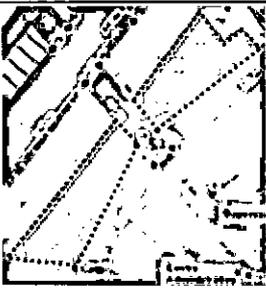


Fuente: SIDE-DADEP, Ubicación de predios propiedad del Distrito Capital

Los predios de los cuales el Distrito Capital es propietario en común y proindiviso con el Fondo Rotario de Valorización, hoy IDU, se encuentran identificados con RUPIS 90001-5522, 90001-5523 y 2-1880:

Información de los predios

INFORMACION DE LOS PREDIOS QUE HACEN PARTE DEL PROYECTO PLAN DE REGULARIZACION Y MANEJO CAD

RUPI	INFORMACIÓN SIDEP2.0-DADEP		GRAFICO
2-1880 90001-5522 90001-5523	TITULO	Escritura 2308 del 17/05/1957 Notaría 5	
		Escritura 2309 del 17/05/1957 Notaría 5	
		Escritura 2090 del 02/05/1957 Notaría 5	
		Escritura 2089 del 02/05/1957 Notaría 5	
		Escritura 1200 del 26/04/1957 Notaría 1	
		Escritura 1711 del 04/05/1961 Notaría 7	
	Escritura 0593 del 10/02/1960 Notaría 5		
	MATRICULA INMOBILIARIA	SOC-1590317	
		SOC-1043825	
SOC-1590308			
PROPIETARIO	EN COMÚN Y PROINDIVISO BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL Y FONDO ROTATORIO DE VALORIZACIÓN (INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU)		

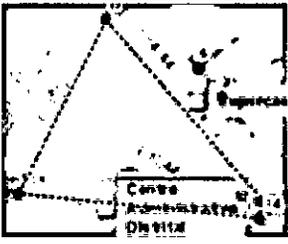
Fuente: DADep Oficio 20182030007771 del 17/01/2018

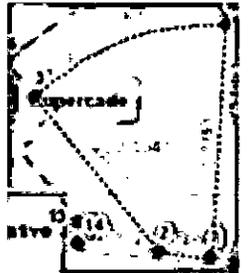
Una vez concluido el análisis anterior, se identifican todos los predios que conforman el área objeto del Plan de Regularización y Manejo:

Identificación de predios.

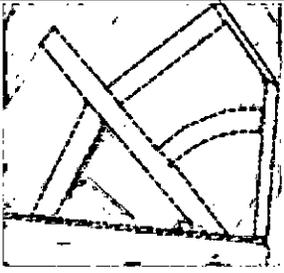
RUPI	INFORMACIÓN SIDEP2.0-DADEP		GRAFICO
90001-891	TITULO	Escritura 2123 del 03/06/1968 Notaría 9	
	MATRICULA INMOBILIARIA	SOC-1090021	
	PROPIETARIO	FONDO ROTATORIO DE VALORIZACIÓN (INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU)	

RUPI	INFORMACIÓN SIDEP2.0-DADEP		GRAFICO
2-1881	TITULO	Sentencia de Expropiación del 26/01/1968 juzgado 11 C.M. de Bogotá	
	MATRICULA INMOBILIARIA	Libro 1, pag. 259, número A 14433-A matrícula pag. 145, tomo 1264 de Bogotá	
	PROPIETARIO	BOGOTÁ D.C.	

RUPI	INFORMACIÓN SIDEP2.0-DADEP		GRAFICO
2-1042	TITULO	Escritura 0192 del 21/01/1957 Notaria 5	
	MATRICULA INMOBILIARIA	50C-1579928	
	PROPIETARIO	BOGOTÁ D.C.	

RUPI	INFORMACIÓN SIDEP2.0-DADEP		GRAFICO
2-1043	TITULO	Sentencia de Expropiación del 26/01/1968 juzgado 11 C.M. de Bogotá	
	MATRICULA INMOBILIARIA	50C-319431	
	PROPIETARIO	BOGOTÁ D.C.	

Fuente: DADep Oficio 20182030007771 del 17/01/2018

RUPI	INFORMACIÓN SIDEP2.0-DADEP		GRAFICO	
	TITULO	Escritura 2630 del 18/06/1947 Notara 4		
2514-1	MATRICULA INMOBILIARIA	50C-1566513		
2514-2		50C-1566514		
2514-4		50C-1566516		
2514-5		50C-1566520		
2514-6		50C-1566521		
2514-44		50C-1567691		
2514-48		50C-1567744		
2514-50		50C-1567746		
		DIAGNOSTICO		BOGOTÁ D.C.

Fuente: DADep Oficio 20182030007771 del 17/01/2018

GESTIÓN EN LA UNIDAD ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL – UAED

A continuación, se resumen las actividades adelantadas, se extrae del informe técnico del contratista especializado:

Una vez cerrado el folio de Matricula Inmobiliaria 50C-154800, el trámite se inició ante Unidad Especial de Catastro Distrital – UAED para la incorporación de los lotes, rescatando catastralmente la verdadera conformación predial. El proceso actualmente en trámite exige la identificación de todos los predios que hacen parte del proyecto con número de matrícula inmobiliaria Serie 50C, o inscripción en los libros del Antiguo Sistema, así como la identificación plena del propietario.

La Zona señalada como Polígono 2 localizada entre la Calle 26 y la Avenida Américas, costado Oriental del Centro Administrativo Distrital, conocido como Ala Solar, que hace o hizo parte de los predios de propiedad del CONSEJO ADMINISTRATIVO DE LOS FERROCARRILES NACIONALES, no cuenta con identificación de los títulos traslaticios de dominio que permitan establecer su tradición y a su vez su identificación registral o ubicación dentro del Antiguo Sistema, lo que a su vez impide establecer el propietario inscrito.

SANEAMIENTO:

En el proceso de identificación de la zona, el DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO- DADEP, conjuntamente con la AGENCIA NACIONAL INMOBILIARIA VIRGILIO BARCO VARGAS, el MUSEO NACIONAL DE MEMORIA HISTÓRICA y el MINISTERIO DE TRANSPORTE vienen adelantando diligencias de inspección e investigación en los archivos documentales y técnicos del Ministerio y de INVIAS, a fin de establecer la identificación del predio y su actual propietario.

Esta zona hoy hace parte del Plan de Implantación Museo Nacional de la Memoria Histórica, en adelante, PI-MNMH y se encuentra en posesión efectiva del DADEP.

GESTIÓN EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS ORIP-CENTRO

A continuación, se resumen las actividades adelantadas, se extracta del informe técnico del contratista especializado:

El proceso de saneamiento recae sobre los siguientes predios:

1. ZONA CON DESTINO A LA CALLE 26 - RUPI 3009-1
2. ZONA CON DESTINO A LA AVENIDA 37 - RUPI 3009-2
3. ZONA CON DESTINO A LA AVENIDA 34 - RUPI 3009-3

SANEAMIENTO:

El Distrito Capital de Bogotá es propietario de las zonas de cesión de la Urbanización Florida I como lo sustenta la Escritura Publica No 647 del 6 de marzo de 1944 otorgada en la Notaria 2ª de Bogotá. Estas zonas cuentan con registro en sistema antiguo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá así:

RUPI 3009-1: matrícula en tomo 162, página 168, número 168

RUPI 3009-2: matrícula en tomo 162, página 169, número 169

RUPI 3009-3: matrícula en tomo 162, página 170, número 170

Con RAD: 50C2018ER08773 del 25-04-2018 – DADEP se solicitó a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos ORIP-ZC la asignación de matrícula inmobiliaria en el nuevo sistema registral Serie 50C para cada una de las zonas. En trámite ORIP.

Estas transferencias de derechos se hicieron mediante escrituras públicas independientes, pero sobre un mismo predio, generando ante la ORIP-Centro la apertura de tres (3) folios de matrícula inmobiliaria: – folio matriz 50C-300840

Los folios de Matrícula Inmobiliaria 50C-1043825 - 50C-1590308 y 50C-1590317 identifican porciones de terreno que hacen parte del mismo predio, los cuales fueron aperturados con el registro de las diferentes escrituras públicas de transferencia de los derechos de cuota relacionadas anteriormente.

SANEAMIENTO:

Por tratarse de la propiedad plena de derechos de cuota en común y proindiviso sobre un mismo predio, se requiere que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – Zona Centro de Bogotá, con base en todas las escrituras públicas de transferencia, CORRIJA el registro de cada una de ellas trasladándolas a un único folio de matrícula inmobiliaria que identifique y describa en debida forma el predio conformado por LOTE A y LOTE B, en razón que este predio NO ha sido objeto jurídicamente de división material ni desenglobe, y se cierren los folios de matrículas restantes.

Este folio tiene como matriz la matrícula inmobiliaria 50C-300840 la cual en su Anotación No 3 registra la inscripción de la E.P. 2990 de 1956-09-23 Notaría 1 Bogotá, venta parcial, siendo aquí de donde debe partir la CORRECCIÓN y la asignación de la matrícula inmobiliaria correspondiente.

Con RAD: 50C2018ER09192 del 30-04-2018 – DADEP. Se presentó solicitud de CORRECCIÓN ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro de Bogotá el cual se encuentra en trámite.

PREDIO D - Lote 3

Matrícula Inmobiliaria inscrita en el Antiguo Sistema/ RUPI-2-1881

SANEAMIENTO:

Este predio cuenta con tradición e identificación registral legalmente válida inscrita en el Antiguo Sistema de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos Zona Centro de Bogotá.

Hace parte del PRM-CAD.

Actual Propietario DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTÁ D.C.

Con RAD: 50C2018ER09192 del 30-04-2018 – DADEP se solicitó a la ORIP-ZC la asignación de Matrícula Inmobiliaria Serie 050C. – en trámite.

LOTE 8 y LOTE 13

Por medio de la Escritura Pública No 2097 del 30 de mayo de 1945 Notaría 2 de Bogotá, inscrita en el antiguo sistema de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro en el Libro Primero No 403 Tomo B Impar – registros del No 7747 al 10095 - Número 8819 de 1945, Folio 264 - Libro de Permutas: Pagina 264 al 267, se llevó a cabo la PERMUTA de varios predios de propiedad de la Urbanización "El Pensil" y el "Consortio de Cervecería Bavaria S.A." así:

SANEAMIENTO:

Los Lotes 8 y 13 cuentan con tradición e identificación registral legalmente válida inscrita en el Antiguo Sistema de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos Zona Centro de Bogotá.

Hace parte del PI.MNMH. (Lote 8) y del PRM-CAD (Lote 13)

Actual Propietario CERVECERÍA BAVARIA S.A.

Con RAD: 50C2018ER09667 del 04-05-2018 – ANVBV.

RAD: 50C2018ER08772 del 25-04-2018 - DADEP.

RAD: 50C2018ER11341 del 00-05-2018 – ANVBV se solicitó a la ORIP-ZC la asignación de Matricula Inmobiliaria Serie 050C. – en trámite.

PREDIO EL PENSIL - Lote 7

Matricula Inmobiliaria 50C-259317 (mayor extensión)

Este predio, que según el antecedente de tradición, legalmente hace parte de un globo de mayor extensión de propiedad de CONSORCIO DE CERVECERÍA BAVARIA S.A. adquirido mediante E.P. No 3275 del 19-10-1936 Notaría 2 de Bogotá, tal como consta en el certificado de tradición y Libertad del Matricula Inmobiliaria 50C-259317 y sobre el cual ejerce posesión efectiva el DISTRITO CAPITAL - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PUBLICO – DADEP.

SANEAMIENTO:

La porción sobre la cual recae el proyecto, requiere de su legalización de transferencia por parte del CONSORCIO DE CERVECERÍA BAVARIA S.A., a fin de que refleje su real situación jurídica y cuente con su identificación registral y catastral propia, que permita adelantar los trámites legales necesarios del proyecto.

Se llevó a cabo Comité de información y estudio en BAVARIA, con la participación del DADEP y la ANVBV. – Se requiere de nuevas mesas de trabajo conjunto que permitan tomar las decisiones legales de transferencia requeridas.

Ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro se adelanta corrección del folio 50C-259317 el cual en su Anotación No 68 contiene la inscripción de la E.P. No 6368 del 31-10-1946 Not. 2 Bogotá por medio de la cual el CONSORCIO DE CERVECERÍA BAVARIA S.A. entregó como aporte a INVERSIONES URBANAS Y AGRÍCOLAS S.A. varios lotes con área total de 33.751 V², ubicados en predio denominado *EL TRIANGULO* y no el predio *EL PENSIL*, la cual requiere ser trasladada al predio *EL TRIANGULO* cuyo antecedente legal es la E.P. No 1087 del 12 de mayo de 1939 Notaría 2 de Bogotá, Compraventa del Lote "*EL TRIANGULO*"

De: MARÍA ELVIRA TRUJILLO PRADO DE DITERLIZZI
BEATRIZ TRUJILLO PRADO DE DI TERLIZZI
GUSTAVO TRUJILLO PRADO

A: CONSORCIO DE CERVECERÍA BAVARIA S.A.

La cual cuenta con registro en el antiguo sistema en el Libro 1 Página 382 # 5391 – pasa a Tomo 41 – Pagina 78 – 79 y 80 / Matriculas Tomo 85 folio 132.

Así mismo se requiere la asignación de Matricula Inmobiliaria Serie 50C al predio segregado por medio de la E.P. 6368 del 31-10-1946 Notaria 2 Bogotá del folio de mayor extensión 50C-253917 (anotación 69) El Pensil con área de 8799,54 como aporte a favor de INVERSIONES URBANAS Y AGRÍCOLAS S.A.

Se requiere la corrección de la inscripción de los lotes 6, 7, 8 parte del Lote 5, 9, 10, 11 y 12 Manzana G del Primer Sector de la Urbanización La Florida en el **Tomo 186 de Matriculas No 246 de los Libros del Antiguo Sistema de ORIP-ZCentro** eliminando la matrícula inmobiliaria allí anotada 50C-253920 por no corresponder a este predio y solicitar la asignación de matrícula inmobiliaria Serie 50C para este registro (No 246).

8.1.3. Gestión urbana.

Plan de Regularización y Manejo

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – ERU presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, mediante radicados No. 1-2018-03698 y 1-2018-04428 del 26 y 30 de enero de 2018, la propuesta de formulación del Plan de Regularización y Manejo (PRM) del Centro Administrativo Distrital – CAD para el uso dotacional de equipamiento de servicios urbanos básicos, tipo servicios de la administración pública de escala metropolitana, con la cual se adjuntó la siguiente documentación relevante:

1. ESTUDIO URBANÍSTICO DEL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO. Incluye diagnóstico del predio y del área de influencia, marco normativo, la propuesta de formulación del plan de regularización y manejo, operaciones y acciones planteadas para el funcionamiento del uso.
2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN. Presenta los esquemas urbanísticos que contienen: especificación de usos, servicios complementarios, volumetría, alturas, áreas finales, aislamientos, índices de ocupación y construcción y etapas de desarrollo.
3. ACCIONES PLANTEADAS PARA EL ADECUADO FUNCIONAMIENTO DEL USO Y LA MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS. Espacios públicos, movilidad y estacionamientos, provisión de servicios complementarios, infraestructura de servicios públicos y cronograma del plan de ejecución del proyecto.
4. ESTUDIO DEL VALORACIÓN PATRIMONIAL. Contiene planteamiento general, concepto arquitectónico forma / espacio, definición criterios de valoración, identificación de los valores patrimoniales, formulación de criterios de intervención y significado cultural.
5. ESTUDIO DE ARBORIZACIÓN. Contiene el estado actual de la arborización urbana del Centro Administrativo Distrital – CAD contenida en ciento diez (110) Fichas de Técnicas de Registro.
6. DOCUMENTOS ANEXOS:
 - Formulario M-FO-022 de solicitud de adopción de Plan de Regularización y Manejo para el predio AK 30 25 90, código catastral 0061012001 firmado por la doctora Lina Margarita

Amador Villaneda, en calidad de Gerente General de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D. C. – ERU.

- Copia del Decreto Distrital 586 del 30 de octubre 2017 "Por medio del cual se hace un nombramiento".
- Copia del Acta de Posesión N° 484 del 1 noviembre de 2017 de la doctora Lina Margarita Amador Villaneda en el cargo de Gerente General de Entidad Descentralizada – Código 050, Grado 04 de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C.
- Copia de la cédula de ciudadanía de la señora Lina Margarita Amador Villaneda.
- Copia del 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".
- Cartografía anexa de formulación que consta de cuatro (4) planos.
- Documento anexo denominado "INFORME TOPOGRÁFICO" de noviembre de 2017 sobre el área del proyecto de regularización.
- Documento anexo N° 3 denominado "DISPONIBILIDAD Y FACTIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS" de enero de 2018.
- Copia de la anuencia firmada por el arquitecto Guillermo Enrique Ávila Barragán, en calidad de director encargado del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP con radicado N° 20182030007771 del 17 de enero de 2018, para el Plan de Regularización y Manejo del Centro Administrativo Distrital – CAD.
- Copia de anuencia para tramitar la solicitud del Plan de Regularización y Manejo para el Centro Administrativo Distrital – CAD, otorgada por la doctora Yaneth Rocío Mantilla Barón, en calidad de Directora General del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, con radicado N° 20183250030131 del 29 enero de 2018.
- Copia de la constancia de radicación N° SDM-23043 del 30 de enero de 2018, relacionada con la solicitud de aprobación de Estudio de Tránsito del Plan de Regularización y Manejo para el Centro Administrativo Distrital – CAD ante la Secretaría Distrital de Movilidad.
- Copia de la Certificación de Alcaldía Local de Teusaquillo para el Centro Administrativo Distrital – CAD, con radicado N° 2017633038331 del 22 de noviembre de 2017.
- Copia del oficio N° 30500-2018 emitido por el Gerente Corporativo de Servicio al Cliente de la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá – EAB –, sobre la factibilidad de servicios, datos técnicos y estado técnico actual de las redes para el proyecto del PRM del CAD.
- Copia de certificado de disponibilidad definida del servicio de energía eléctrica, expedida por CODENSA N° 06544546 del 21 de noviembre de 2017.
- Copia del certificado N° EE-182259794-0 del 9 de noviembre de 2017 sobre la disponibilidad de prestación del servicio de gas, expedido por la empresa Gas Natural FENOSA.
- Copia del certificado N° DCIRP-OIEP1149-2017 del 10 de noviembre de 2017 sobre la disponibilidad del servicio de telecomunicaciones, expedido por la Empresa de Teléfonos de Bogotá – ETB.
- Copia del radicado N° 20177100133282 del 11 de diciembre de 2017 ante la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte en la cual se solicita la modificación de la Ficha de Valoración Patrimonial al Bien de Interés Cultural (BIC) en la categoría de Conservación Integral de las edificaciones del CAD.

Así mismo hace parte de la radicación el Documento Técnico de Soporte del Plan de Regularización y Manejo del Centro Administrativo Distrital – CAD, el cual expone la propuesta de formulación, que tiene los objetivos principales de mitigar los impactos que este genera sobre el sector y sobre el patrimonio construido, así como los siguientes:

- Fijar condiciones necesarias para lograr un óptimo funcionamiento del uso dotacional actual y su proyección de desarrollo de otra edificación como ampliación tanto del uso como de sus servicios complementarios, mitigando los impactos urbanísticos negativos generados en el entorno inmediato y así mismo mejorando las condiciones de las edificaciones.
- Integrar las diferentes entidades del Distrito en un solo espacio físico adecuado para el desarrollo de las actividades necesarias para optimizar la gestión.
- Fortalecer las propuestas del Plan Zonal del Centro, el Conjunto Monumental CAD, el cual hace parte del Plan Maestro de Espacio Público a través de la conectividad peatonal del proyecto CAD con los otros proyectos generando la red de andenes, red de ciclorutas y la generación de plazoletas para la mitigación de impactos de los usuarios del proyecto.

El 30 de enero de 2018 se radica el estudio de tránsito a SDM (SDM-23043) y se obtiene viabilidad el 05 de marzo de 2018 con radicado No. 20184200021492 (SDM-DSVCT-35084-18).

La Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la SDP mediante el oficio N° 2-2018-13057 del 16 de marzo de 2018 realizó requerimientos a la Gerente General de la Empresa de Renovación de Desarrollo Urbano – ERU en el sentido de ajustar, corregir y actualizar la documentación y planimetría de la formulación del Plan de Regularización y Manejo del Centro Administrativo Distrital – CAD en el término máximo de un (1) mes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El oficio con radicación N° 2-2018-13057 del 16 de marzo de 2018, fue recibido por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – ERU – el día 21 de marzo de 2018 bajo el radicado N° 20184200026382.

Dentro del término establecido, la doctora Lina Margarita Amador Villaneda en calidad de Gerente General de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – ERU – a través de la comunicación con radicado N°. 1-2018-16704 del 26 de marzo de 2018, atendió la respuesta a los requerimientos hechos a la formulación del Plan de Regularización y Manejo del Centro Administrativo Distrital – CAD, y aportó, entre otros, los siguientes documentos:

- Documento de respuesta a cada uno de los requerimientos.
- Documento Técnico de Soporte – DTS de la propuesta de formulación del Plan de Regularización y Manejo del Centro Administrativo Distrital – CAD, con fecha del 26 de marzo de 2018.
- Copia del Convenio Marco N° 4210000-607-2017 suscrito entre la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – ERU.
- Copia del Convenio Interadministrativo N° 4210000-623-2017, derivado del Convenio Marco N° 4210000-607-2017, suscrito entre la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C. y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – ERU.

- Copia del Convenio Interadministrativo N° 037 de 2017 suscrito entre la Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – ERU.
- Copia de la Resolución N° 037 del 7 febrero de 2018 "Por la cual se resuelve una solicitud de cambio de categoría para el inmueble ubicado en la Carrera 30 25-90, Edificio del Centro Administrativo Distrital –CAD–, ubicado en el barrio La Florida, en la localidad de Teusaquillo, declarado como bien de interés cultural de la ciudad, en la categoría de conservación integral" de la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte.
- Copia de la comunicación radicada ante la ERU bajo el N° 20184200024752 del 15 de marzo de 2018 sobre la disponibilidad de prestación del servicio de aseo por parte de la Empresa Limpieza Metropolitana – LIME S.A. E.S.P.
- Copia del certificado N° 10150224-144-2018 del 20 de febrero de 2018 de la empresa Gas Natural FENOSA S.A., sobre la viabilidad de redes para la prestación del servicio de gas natural.
- Copia del oficio N° SDM-DSVCT-35084-18 del 1 de marzo de 2018 sobre la viabilidad del Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad para el Plan de Regularización y Manejo del Centro Administrativo Distrital – CAD.
- Cartografía anexa de formulación que consta de dos (2) planos.

A la fecha el PRM continúa en revisión por parte de la Secretaría Distrital de Planeación.

8.1.4. Estructuración técnica, legal y financiera.

La ERU, con base y a través del Convenio No 037 de 2017 suscrito con la ANIVB, ha venido adelantando la estructuración técnica, legal y financiera del proyecto bajo la modalidad de APP, con un presupuesto y aportes de \$3.189.131.500. De los mencionados aportes, se destinaron \$1,700,000,000 para financiar los gastos asociados a las labores de estructuración técnica, legal y financiera -incluyendo los costos de asistencia y asesoría técnica de la Agencia - y \$1,489,131,500 para financiar los gastos asociados a la realización de los estudios requeridos para la estructuración técnica del proyecto, así como a la realización de los estudios complementarios para la formulación del PRM.

En cumplimiento al convenio y conforme a las obligaciones, mensualmente se desarrollan comités operativos entre las partes, para el seguimiento y control del proyecto.

Comité operativo # 1 - 22 de diciembre de 2017

Se trataron los siguientes temas:

1. Conformación y funciones Comité Operativo
2. Propuesta y aprobación Reglamento Comité Operativo
3. Descripción del Proyecto Nuevo CAD Bogotá
4. Plan Operativo
 - 4.1 Cronograma (aprobación)
 - 4.2 Equipo de trabajo
 - 4.3 Plan de Contratación

Comité operativo # 2 - 31 de enero de 2018

1. Seguimiento Plan Operativo
 - 1.1. Contrataciones
 - 1.2. Cronograma
2. Avances Anteproyecto Arquitectónico
3. Avance estudios
4. Descripción general componentes estructuración APP
 - 4.1. Análisis de riesgo
 - 4.2. Componente Técnico
 - 4.3. Componente Financiero

Comité operativo # 3 - 27 de febrero de 2018

1. Seguimiento Plan Operativo
 - 1.3. Cronograma
2. Avance estudios
 - 1.1. Vulnerabilidad Sísmica
3. Avances Anteproyecto Arquitectónico
4. Definición elementos de estructuración APP
 - 4.1. Componente Técnico – áreas concesionadas objeto de Operación y Mantenimiento
 - 4.2. Saneamiento predial
 - 4.3. Formalización entidad concedente
 - 4.4. Planeación primer evento de socialización

Comité operativo # 4 - 21 de marzo de 2018

1. Seguimiento Plan Operativo
 - 1.4. Cronograma
2. Avance estudios
3. Avances Anteproyecto Arquitectónico
4. Definición elementos de estructuración APP
 - 4.1. Formalización entidad concedente
 - 4.1. CAPEX y OPEX (8 de marzo 2018)
 - 4.3. Avance análisis de riesgos

Comité operativo # 5 - 27 de abril de 2018

1. Seguimiento Plan Operativo
 - 1.1. Cronograma
 - 1.2. Actividades pendientes etapa probatoria
2. Informe Final Estudios
3. Estructuración APP
 - 3.1 Resumen producto No. 2

Comité operativo # 6 - 30 de mayo de 2018

1. Seguimiento Plan Operativo
 - 1.3. Revisión cronograma presentado a Secretaría General
2. Seguimiento temas técnicos proyecto

3. Seguimiento estructuración APP

Comité operativo # 7 - 28 de junio de 2018

1. Seguimiento Plan Operativo

- 1.1. Concepto Aeronáutica Civil – revisión propuesta Cronograma del Convenio Interadministrativo 037 de 2017

Comité operativo # 8 - 13 de agosto de 2018

1. Revisión cronograma actividades otrosí No. 1 Convenio interadministrativo 037 de 2017.

PRODUCTOS Y OTROSI No. 1

En el marco de lo anterior y de acuerdo con el comité operativo # 1, del 22 de diciembre de 2017, se acordó el cronograma de trabajo y fechas estipuladas para las entregas de cada uno de los productos resultantes de la estructuración.

Las entregas realizadas por la ANIVB datan así:

La Entrega # 1 se realizó el 9 de febrero de 2018, con radicado No: 20184200010122, con el siguiente contenido:

- Estudios
 - Topografía (Avance).
 - Estudio de suelos (incluido catastro y redes) fase 1.
 - Anteproyecto arquitectónico y técnico (avance).
- Estructuración:
 - Análisis proyectos de inversión inscritos en Banco de Proyectos del Distrito.
- Componentes técnicos:
 - CAPEX y OPEX (preliminar)
 - Definición indicadores de servicio (preliminar)
 - Definición requerimientos técnicos – Etapa Operación y Mantenimiento (preliminar).
- Componente financiero:
 - Estructura modelo financiero con CAPEX y OPEX preliminar.
- Componente riesgos:
 - Análisis multicriterio y CPP preliminar.
 - Definición metodología de riesgos y avance implementación.

Así mismo y de acuerdo con el cronograma establecido, se realizó la entrega # 2, el 23 de abril de 2018. Dicha entrega estuvo compuesta por lo siguiente:

- Estudios:
 - Topografía (final).
 - Estudio suelos (incluye catastro y redes) fase 2 (final).
 - Anteproyecto arquitectónico y técnico (final)
 - Estudio de capacidad y traslado de redes.

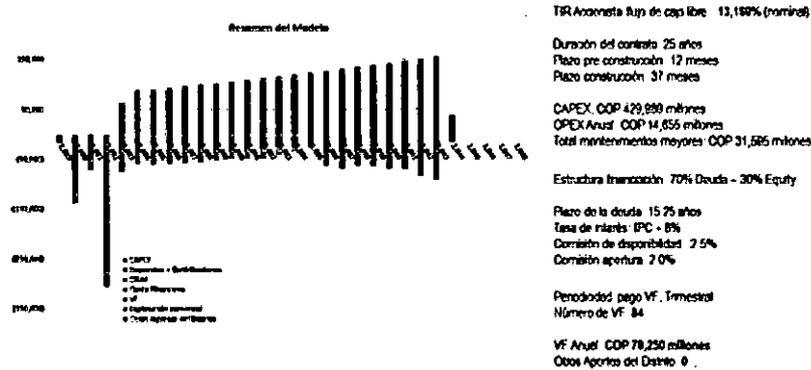
- Estudio de vulnerabilidad sísmica Súper CADE.
 - Estudio de mercado, uso comercial y servicios.
- Estructuración:
 - Elaboración documental declaratoria de importancia estratégica.
 - Elaboración documentación resolución 1464 de 2016.
 - Socialización proyecto con interesados
- Componente Técnico:
 - CAPEX y OPEX (definitivo).
 - Apéndices técnicos construcción y operativos: requerimientos técnicos proyecto definitivos y programa de medición indicadores de servicio.
 - Análisis de amenaza y vulnerabilidad riesgo de desastres naturales.
- Componente legal:
 - Identificación y concepto entidad concedente.
 - Contrato parte general y parte especial.
- Componente financiero:
 - Definición modelo financiero con CAPEX y OPEX definitivo.
 - Modelo Financiero
 - Estudio de Mercado y uso Comercial
 - Apéndice Financiero 1
 - Apéndice Financiero 2
 - Matriz de Riesgos
 - Informe de Riesgos
 - Evaluación Socioeconómica
 - Matriz CPP
 - Informe CPP
- Componente Riesgos:
 - Implementación metodología de riesgos – definición matriz de riesgos.
 - Informe de riesgos.
 - Valoración de riesgos – aportes fondos de contingencias.
 - CPP y evaluación Socio económica.
 - Informe CPP.
 - Compilación caso de negocio Proyecto.

Conforme a esta entrega, es decir la entrega # 2, a su turno, en el comité operativo No. 5 de 27 de abril de 2018 se documenta lo siguiente respecto de escenarios financieros planteados por el estructurador:

"Se presentó adicionalmente, el resumen del CAPEX y el OPEX utilizados en el modelo financiero. Así mismo, se presentaron los tres escenarios financieros desarrollados y expuestos en la reunión sostenida el 18 de abril de 2018 con el Secretario General de la Alcaldía Mayor de Bogotá, el Secretario de Planeación, la Secretaria de Hacienda, la Agencia, La ERU entre otros, producto de la cual se encontró como un escenario financieramente viable aquel que incluye la ejecución del Proyecto por unidades funcionales, estimando que la primera de ellas podría estar compuesta por los sótanos y la intervención del SuperCADE (accesos cra 30 y cra 29a, espacios comerciales primer piso, reforzamiento estructural y adecuación de terraza útil con burbujas comerciales en estructuras livianas) y la segunda por la nueva edificación (Torre C). Dicho escenario contempla el aporte de \$60.000 millones de pesos por

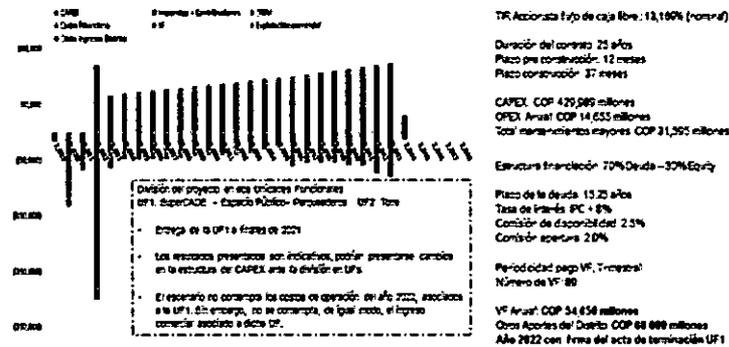
parte de la Secretaría de Movilidad para ser desembolsados en su totalidad al Asociado Privado una vez finalice la construcción de la primera unidad funcional, como se resume a continuación.

Escenario Base



Fuente: ANIVB Extracto Comité Operativo No. 5 - 27/04/2018

Escenario Alternativo 2 (Estimación preliminar)



Fuente: ANIVB Extracto Comité Operativo No. 5 - 27/04/2018

Conforme lo expuesto, el Comité impartió la instrucción para que el equipo estructurador lleve a cabo la evaluación y análisis de este escenario con el fin de realizar la definición de las unidades funcionales y poder armonizar los documentos relacionados que harán parte de la etapa aprobatoria. Así mismo, la inclusión integral en la estructuración técnica, legal y financiera de esta definición. (...)"

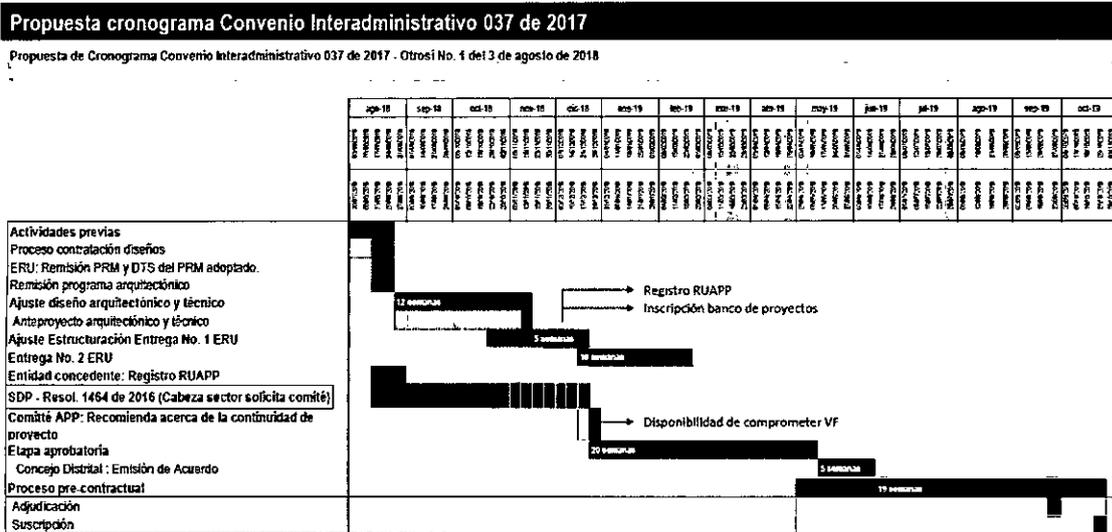
Posteriormente, en el comité operativo #6 citamos del Acta:

"Se expuso el cronograma general del Proyecto presentado a la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., en reunión del 25 de mayo de 2018, junto al cronograma de trabajo propuesto para la fase aprobatoria en el formato solicitado posteriormente por dicha Secretaría, informando al Comité el planteamiento por etapas, el cual refleja el desarrollo de las actividades de la estructuración y de la fase aprobatoria previo al mes de octubre de 2018, mes en el cual se elabora y aprueba el proyecto de presupuesto distrital del 2019 a ser aprobado posteriormente por el Confis y que se estima incluirá la senda de vigencias futuras para la ejecución del Proyecto. Conforme con esto, el proceso de selección

estructuración del proyecto bajo las nuevas circunstancias, el cual se muestra en la siguiente imagen. Dentro de las etapas a ejecutar se encuentran las siguientes: el periodo de contratación de los diseños del anteproyecto arquitectónico y técnico y su ejecución, la gestión y trámite que se adelantará para la modificación a los contratos de los equipos de asesores para la estructuración, la aprobación de la estructuración ante las diferentes entidades distritales, el Confis, Consejo de Gobierno y Concejo Distrital de Bogotá, así como el proceso de selección correspondiente. Se resaltó que la propuesta de cronograma considera la secuencia de actividades establecida en el Anexo 2 de la Directiva Distrital 006 del 3 de agosto de 2018 y la adjudicación del contrato de concesión se realizaría en septiembre de 2019.

Cronograma otrosí Convenio Inter. 037 de 2017

Antecedentes: suscripción Otrosí No. 1 al Convenio (3 de agosto de 2018)



Fuente: ANIVB 24/08/2018

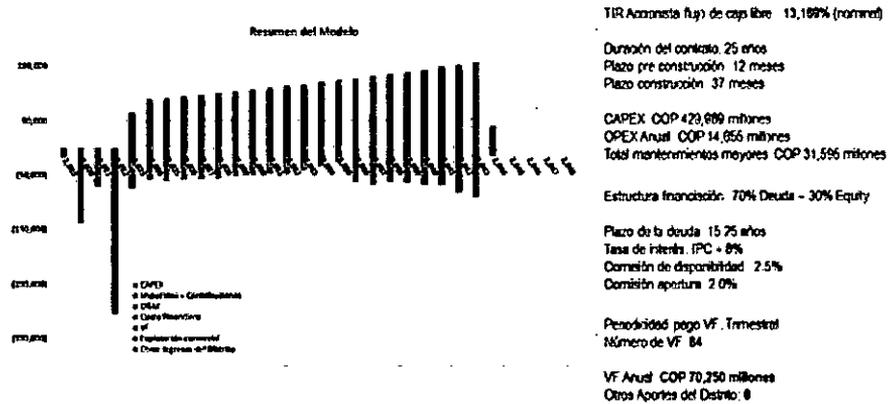
(...)"

8.2. Presupuesto.

Conforme a esta entrega, es decir la entrega # 2, a su turno, en el comité operativo No. 5 de 27 de abril de 2018 se documenta lo siguiente respecto de escenarios financieros planteados por el estructurador, en los cuales se muestra el resumen del CAPEX y el OPEX utilizados en el modelo financiero.

Así mismo, se encontró como un escenario financieramente viable aquel que incluye la ejecución del Proyecto por unidades funcionales, estimando que la primera de ellas podría estar compuesta por los sótanos y la intervención del SuperCADE (accesos cra 30 y cra 29a, espacios comerciales primer piso, reforzamiento estructural y adecuación de terraza útil con burbujas comerciales en estructuras livianas) y la segunda por la nueva edificación (Torre C). Dicho escenario contempla el aporte de \$60.000 millones de pesos por parte de la Secretaría de Movilidad para ser desembolsados en su totalidad al Asociado Privado una vez finalice la construcción de la primera unidad funcional, como se resume a continuación:

Escenario Base



Fuente: ANIVB Extracto Comité Operativo No. 5 - 27/04/2018

8.3. Cronograma.

El cronograma general del Proyecto propuesto para la fase aprobatoria en el formato solicitado posteriormente por dicha Secretaría, refleja el desarrollo de las actividades de la estructuración y de la fase aprobatoria previo al mes de octubre de 2018, mes en el cual se elabora y aprueba el proyecto de presupuesto distrital del 2019 a ser aprobado posteriormente por el Confis. Lo expuesto se ilustra a continuación:

Cronograma presentado a la Secretaría General

1. Cronograma APP Proyecto Nuevo CAD

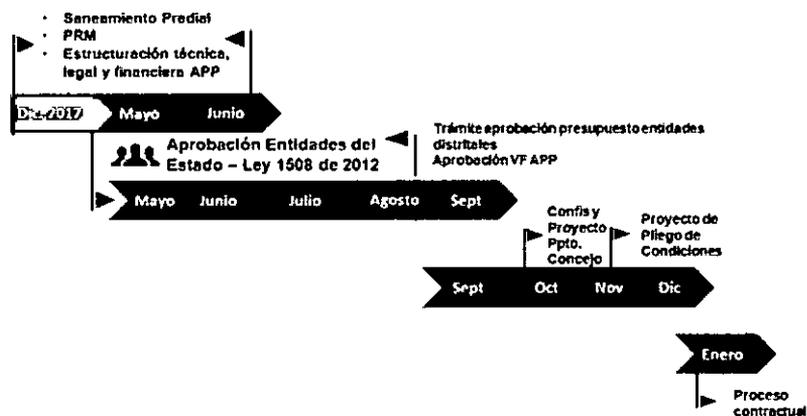


Ilustración Cronograma de estructuración

8.4. Recomendaciones.

- Respecto del PRM se sugiere continuar adelantando seguimiento interinstitucional a la adopción del instrumento.
- Una vez adoptado el PRM se sugiere revisar y delegar las obligaciones derivadas en cabeza de la entidad.
- Se sugiere al Supervisor del Contrato y a la Subgerencia Jurídica revisar si es necesario adelantar la modificación de la vigencia de los convenios marco y derivado con el fin de acoger el plazo acordado en el Otrosí No.1 del Convenio 037 de 2017, es decir aumentar su vigencia hasta 31 de diciembre de 2019. Vale decir que esta actividad fue revisada adicionalmente en los comités de seguimiento semanal.
- Realizar cuanto antes una reunión con la ANVB para dar continuidad al proceso de estructuración del la APP y garantizar el cumplimiento del cronograma.
- Se sugiere continuar con el seguimiento al saneamiento predial tendiente a garantizar obtención de la licencia de urbanismo o construcción según sea el caso.

9. Proyecto Estación Central:

Descripción general.

El Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central PPRU-Estación Central vigente está adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, se implementa en una zona identificada por la administración distrital como área de renovación urbana por las características de deterioro presentes en sus estructuras físicas existentes, adicionalmente La Empresa de Renovación Urbana como empresa industrial y comercial del Distrito Capital de Bogotá, vinculada a la Secretaría de Hábitat, en su misión de recuperar y transformar los sectores deteriorados de la ciudad, busca la promoción y gestión de proyectos de renovación urbana en zonas que han perdido funcionalidad, calidad habitacional y que presentan deterioro de sus actividades, o en áreas de oportunidad urbanística y socioeconómica.

Dentro de los proyectos de renovación urbana priorizados por el Plan de Desarrollo se encuentra el Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central¹².

Por otra parte, el Plan de Desarrollo Bogotá Mejor Para Todos en su capítulo II (Pilar Democracia Urbana), artículo 27 (Programa Mejor Movilidad para Todos), define como elemento estructurador de este programa el Sistema Integrado de Transporte Masivo, compuesto por Metro y Transmilenio, con acciones específicas como la construcción de la Primera Línea Metro.

La dinámica urbana del sector donde se desarrolla el PPRU-Estación Central ha tenido una transformación respecto a los usos del suelo y las condicionantes urbanas de la ciudad en los últimos años, entre estos la proyección de la construcción de la Primera Línea del Metro por la Av. Caracas, teniendo implicaciones directas en el área definida por el PPRU-Estación Central. Teniendo en cuenta este contexto y de acuerdo con la entrada en vigencia del Plan de Desarrollo "Bogotá Mejor Para Todos"¹³ el PPRU- Estación Central se enmarca en el capítulo II (Pilar Democracia Urbana), en el programa "Intervenciones Integrales del hábitat" cuyo objetivo es mejorar la accesibilidad de todos

¹² Acuerdo Distrital 645 de 2016, Artículo 154.

¹³ Acuerdo Distrital 645 de 2016

los ciudadanos a un hábitat digno, a través de intervenciones urbanas integrales para la recuperación y transformación de la ciudad mediante una oferta equilibrada de bienes y servicios públicos, en el marco de programas que pretenden generar estructuras urbanas que optimicen el espacio público, los equipamientos, la infraestructura de transporte y servicios públicos en la ciudad¹⁴.

Lo anterior se ratifica en el artículo 142 del Plan Distrital de Desarrollo "Bogotá Mejor para Todos" así: Proyecto de renovación urbana priorizado en el segundo pilar, democracia urbana, cuya meta de resultado es reactivación ambiental, física, social y económica de una pieza de ciudad de 10.7 ha, asociada a infraestructura de integración modal de transporte localizada en la franja prioritaria de intervención identificada en el PZCB.

Localización y área

El Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central" se encuentra localizado en la Unidad de Planeamiento Zonal N° 93, Las Nieves, localizado en los barrios La Alameda y Santa Fe de las Localidades de Santa Fe y los Mártires, corresponde a 10.7 Hectáreas brutas, conformado a su vez por 10 manzanas catastrales, con la siguiente delimitación:

Por el Oriente	- Carrera 13
Por el Occidente	- Transversal 17
Por el Norte	- Avenida Calle 26
Por el Sur	- Calle 24

Marco Normativo Aplicable

El marco normativo en el cual está inscrito el Plan Parcial de Renovación Urbana es el relacionado a continuación:

1. **Decreto 190 de 2004** "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003."
2. **Decreto 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."
3. **Acuerdo 645 de 9 de junio de 2016** "Por el Cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C 2016-2020 Bogotá Mejor Para Todos"
4. **Decreto 213 de 2013** "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central".
5. **Decreto 080 de 2016** "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones.

Antecedentes

¹⁴ Acuerdo Distrital 645 de 2016, Artículo 23

De conformidad con el Informe de Gestión de la Arquitecta Diana Covaleda Salas vigencia 2016 - 2017, anterior Subgerente de Gestión Urbana de la ERU se extrae como antecedente del proceso:

(...)

"El Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central adoptado se encuentra delimitado entre la Calle 24 y 26, entre Carreras 13 y Transversal 17, y planteó la construcción de 243 mil m2 distribuidos en vivienda, servicios, comercio y uso institucional.

- Durante la vigencia 2010, la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, radica DTS ante la Secretaría Distrital de Planeación.
- Dada la entrada en vigencia del Plan de Desarrollo "Bogotá Humana" durante la vigencia 2012, se requirió modificar formulación del Plan Parcial incluyendo el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario, en el sector 3 del Plan Parcial.
- **Mediante Resolución No 1883 del 27 de diciembre de 2012, la Secretaría Distrital de Planeación dio viabilidad a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central.**
- **Mediante Decreto 213 del 16 de mayo de 2013, el Alcalde Mayor adopto el Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central.**
- **Durante la vigencia 2015, se adelantó estructuración técnica, jurídica, financiera, operativa para la implementación de las unidades de gestión 1 y 3 del Plan Parcial Estación Central.**

Teniendo en cuenta este contexto y de acuerdo con la entrada en vigencia del Plan de Desarrollo "Bogotá Mejor Para Todos" en su capítulo II (Pilar Democracia Urbana), el Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central se enmarca en el programa "Intervenciones Integrales del hábitat" cuyo objetivo es mejorar la accesibilidad de todos los ciudadanos a un hábitat digno, a través de intervenciones urbanas integrales para la recuperación y transformación de la ciudad mediante una oferta equilibrada de bienes y servicios públicos, en el marco de programas que pretenden generar estructuras urbanas que optimicen el espacio público, los equipamientos, la infraestructura de transporte y servicios públicos en la ciudad¹⁵.

De acuerdo a lo expuesto, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá ha identificado que el plan parcial de renovación urbana Estación Central deberá ser modificado en los siguientes aspectos:

- a) Localización de áreas útiles
- b) Espacio Público
- c) Usos del Suelo
- d) Reparto de cargas y beneficios (...)"

En este sentido y según lo estipulado en el artículo 72 del Decreto Distrital 213 de 2013 se establece: En caso de ser necesario la modificación del Plan Parcial, la misma deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto Nacional 4300 de 2007 o la norma que lo modifique o complemente¹⁶

En concordancia con lo anterior, a partir del mes de septiembre del año 2017 se trabaja en la formulación del PPRU Estación Central identificando los aspectos ya mencionados, sujetos a modificación del Plan Parcial adoptado.

Adicionalmente se encontraron el **Decreto 435 de 2009**, por medio del cual se declara la existencia de condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social para el proyecto Estación Central y la

¹⁵ Decreto 645 de 2016. Artículo 23.

¹⁶ Decreto Distrital 213 de 2013, Artículo 72

Resolución 0414 del 2009 Por la cual se determina y delimita un área de reserva para la ejecución del proyecto de Renovación Urbana Estación Central.

9.1. Gestión proyecto Estación Central.

9.1.1. Gestión predial.

Identificación de los predios

El proyecto de Renovación y Desarrollo Urbano Estación Central está conformado por 248 predios, de los cuales 112 fueron comprados por la ERU a favor de Transmilenio y los 136 restantes fueron comprados por la ERU para el desarrollo del proyecto. La gestión de adquisición de predios se inició en las administraciones anteriores.

En concordancia con el informe de la Dirección de predios a 30 de agosto de 2018, para el mes de noviembre de 2017, el estado del proceso de adquisición predial del proyecto era el siguiente:

No. DE PREDIOS	ESTADO
106 PREDIOS	Adquiridos y transferidos al patrimonio autónomo del proyecto
30 PREDIOS	Pendientes por adquirir y transferir: PREDIOS SANEADOS POR TRANSFERIR: SEIS (6) conformados por los siguientes inmuebles: 38224, 38391, 38361, 38196, 38389, 38383 PREDIOS PARA SANEAMIENTO: CUATRO (4) conformados por los siguientes inmuebles: 38365, 38367, 38289, 37007 NEGOCIADOS EN PROCESO DE TRANSFERENCIA: VEINTE (20) conformados por los siguientes inmuebles: 38374, 38366, 38371, 38344, 38345, 38346, 38347, 38357, 38385, 38386, 38290, 37890, 38372, 38349, 38373, 38390, 38387, 38352, 38358, 38376
TOTAL	136 PREDIOS

Elaboración ERU: Dirección de Gestión de Predios.

Desde noviembre de 2017 y con corte a 30 de agosto de 2018, la Dirección de Predios, en cabeza de la Subgerencia Jurídica, finalizó el proceso de adquisición predial del 100% de los inmuebles identificados. A la fecha de elaboración del informe la Dirección de predios reportó que están pendientes y en curso dos (2) predios por transferir al Fideicomiso.

Englobe y Proceso de Saneamiento

Una vez terminado el proceso de adquisición y transferencia de predios al fideicomiso y con el propósito de consolidar en un solo globo de terreno la propiedad de la ERU, corresponde continuar con el englobe de los inmuebles. El proceso del estudio para el posterior englobe también lo viene desarrollando la Dirección de Predios.

A noviembre de 2017, no se encontró en la información documental de la entidad el diagnóstico predial de las vías existentes. Desde noviembre de 2017 se adelanta de manera conjunta con el DADEP las mesas de trabajo tendientes a la identificación y proceso de saneamiento. Hasta tanto no se identifiquen jurídicamente las vías no se podría proceder al englobe de los predios.

Vale decir que, dentro de las acciones tendientes a finalizar la titulación, fue radicado por parte del DADEP, en octubre de 2017, la solicitud de inscripción de la escritura pública ante la ORIP, según la cual presuntamente, las vías públicas son de propiedad del Distrito. Dicha solicitud tuvo respuesta en el mes de junio de 2018, frente a lo cual el DADEP presentó recurso de reposición allegando la información pendiente y a la fecha se espera respuesta por parte de la Oficina de Registro Zona Centro.

Adicionalmente, en las mismas mesas de trabajo con el DADEP, se estudia la posibilidad de adelantar la toma de posesión de las vías públicas en virtud de las disposiciones legales que existen respecto de zonas antiguas y consolidadas.

Elaboración Del Insumo Predial DTS - Modificación del Plan Parcial

A la fecha se encuentra elaborado el insumo de semaforización de los predios que hacen parte de la UG-2 y la UG- 3. La información se encuentra incorporada en el DTS en coordinación con la Subgerencia de Gestión Urbana.

9.1.2. Gestión social.

La Oficina de Gestión Social entregó componente social a ser incorporado en el DTS. Vale decir que el censo de la Manzana 3 del sector 3 fue realizado y aportado por la Empresa Metro; La ERU desarrollo la Mz 7 del Sector 3 y consolidó la información conforme las observaciones de SDP realizadas en las mesas de trabajo que aún están pendientes de finalizar formalmente.

9.1.3. Gestión urbana.

Con el fin de desarrollar los objetivos del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central, durante el 2018 se consideró necesario continuar con las mesas de trabajo que venían desarrollándose con la Empresa Metro de Bogotá, TMSA, SDP, DADEP las cuales generan los lineamientos para el desarrollo de este Plan Parcial que se ajusta a la nueva realidad y aspiraciones del sector.

Adicionalmente, la Subgerencia de Gestión Urbana reporta, entre otros, los siguientes hitos a la fecha de presente informe:

- Prediseño localización PCC- Metro/ Sector 3
- Ajuste a los modelos y prediseños urbanísticos y arquitectónicos a través del desarrollo de 10 cabidas arquitectónicas.
- Ajuste al esquema urbano en cuanto a espacio público, configuración de áreas útiles y delimitación de cargas urbanísticas por sectores.
- Con número de radicado E.A.B E-2018-081536 del 09 de julio de 2018 y oficio de Salida ERU 20182000036111, se realizó solicitud de actualización de factibilidad de servicios públicos de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.
- En reunión del 11 de mayo de 2018, y como parte de las mesas de trabajo del proyecto, la Empresa Metro socializó y aportó el diseño arquitectónico de la Estación Central de la PLM, el cual fue incorporado en el planteamiento urbano del Plan Parcial.

- El Plan Parcial 2013 redefine el Espacio Público de las Vías Calle 24ª y Calle 24b; la revisión de dicha redefinición implica la identificación y diagnóstico de los predios correspondientes a las dichas vías. En coordinación interdisciplinaria con la entidad, en particular con el Dirección de Predios se adelantó una reunión con la Subdirección de Registro Inmobiliario del DADEP, para revisar la propuesta de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central. Se expone que, dentro de la zona descrita, se encuentran las siguientes vías: carrera 13ª, entre Av. calle 26 y calle 24ª; actual calle 25ª, entre carrera 13ª y Av. Caracas; Actual calle 24B, entre carrera 13ª y Av. Caracas, que fueron cedidas a la municipalidad de Bogotá a título gratuito mediante escritura pública No. 1176 del 14 de junio de 1899 otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Bogotá. Sin embargo, al realizar la consulta en la base de datos suministrada por el DADEP, se constata que las vías mencionadas no han sido integradas al inventario inmobiliario de dicha entidad. En el capítulo de Gestión predial se desarrolla con detalle la situación descrita.
- El esquema urbano plantea la localización de la cesión pública para parques del sector 1 en una plazoleta localizada sobre el intercambiador actual de TM. A partir de este elemento se conecta peatonalmente la Estación Central de la PLM y la estación de ascenso y descenso de pasajeros de TM. La plazoleta proyectada contiene un módulo de aproximadamente 800 m2 de huella, para el ascenso y descenso de pasajeros de Transmilenio S. A.

De conformidad con los hitos relacionados anteriormente, el esquema urbano objeto de la modificación planteado y desarrollado a la fecha del informe se muestra a continuación:



Fuente: Elaboración Propia_ Subgerencia de Gestión Urbana

9.1.4. Estructuración financiera.

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, como titular de los derechos fiduciarios del fideicomiso Estación Central, cuyo vocero y administrador es la sociedad Alianza Fiduciaria S.A, tiene la necesidad de plantear un proyecto inmobiliario que sea base para la formulación de la modificación del plan parcial actual. Dicha modificación se realiza con miras a garantizar el desarrollo del plan parcial en condiciones de mercado actualizado y bajo las nuevas necesidades del distrito en términos de infraestructura de transporte.

Ejercicios Elaborados

La Sugerencia Inmobiliaria, a través de la Gerencia de Estructuración, elaboró una serie de ejercicios y modelos financieros apoyados en entregables de las demás Subgerencias de la ERU así:

- Subgerencia Urbana, cabidas urbanas.
- Gerencia Comercial, estudios de mercado.

- Subgerencia de Desarrollo, costos directos de construcción y actualización costos de urbanismo.
- Subgerencia de Planeación, valor de adquisición de predios y derechos fiduciarios.

El proyecto urbano planteado a la fecha como base para las estimaciones financieras, tiene como lineamiento general la propuesta urbana integral asociada a la modificación del plan parcial Estación Central. Esta propuesta urbana, desarrollada por la Subgerencia de Gestión Urbana de la ERU corresponde a la Cabida No. 16 representada en la imagen. En la tabla siguiente describe las áreas útiles futuras para el Plan Parcial.

AREA ÚTIL		32.560,95
U.A.U y/o U.G. 1		15.169,51
Lote 1	12.551,34	83%
Acceso Estación Metro	1.818,17	12%
Acceso Estación TMSA	800,00	5%
U.A.U y/o U.G. 2		10.458,61
Lote 2	2.777,56	27%
Lote 3	6.139,96	59%
Lote 4	1.541,09	15%
U.A.U y/o U.G. 3		6.932,83
Lote 5 - Dotacional privado PCC - METRO	4.438,58	64%
Lote 6 - Dotacional Privado	2.170,92	31%
Lote 7 - Dotacional Privado	323,33	5%

Áreas útiles propuesta urbana para modificación del plan parcial - Subgerencia de Gestión Urbana.

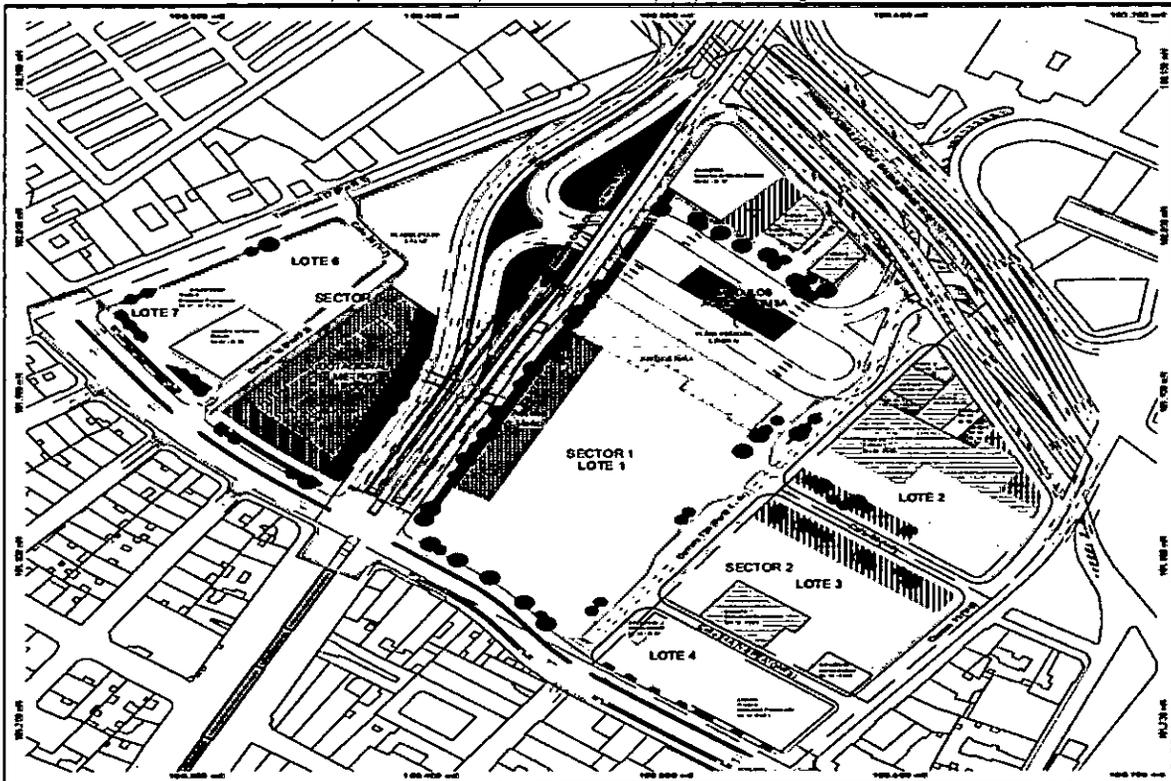


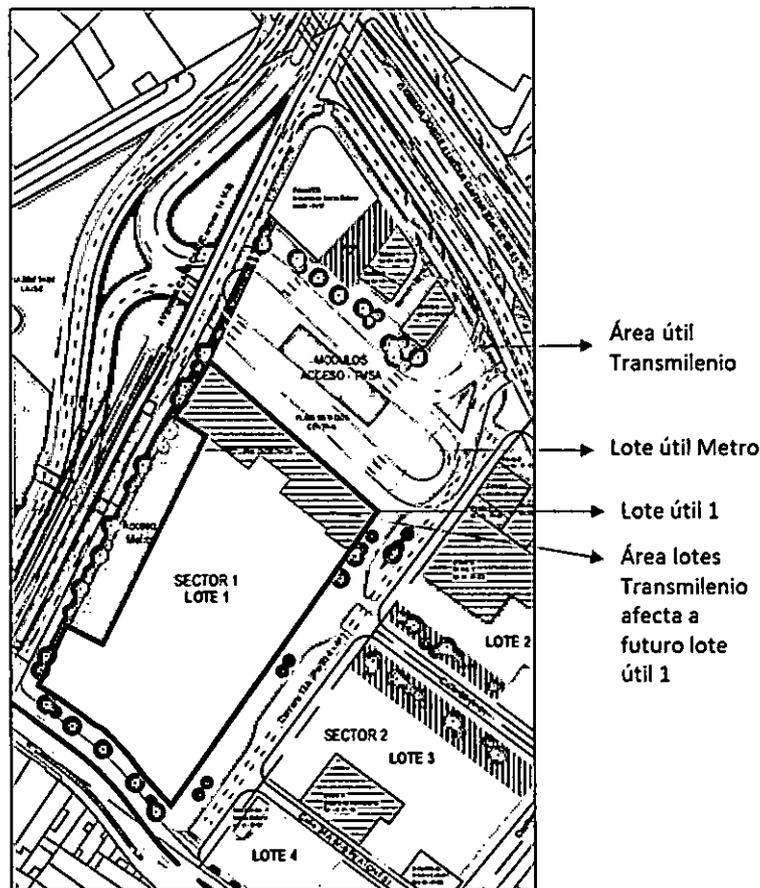
Imagen Propuesta Urbana Plan Parcial Estación Central base para desarrollo de cabida arquitectónica No. 16 en Lote 1 Sector I.

De la propuesta urbana de la imagen y descrita en la tabla, es importante anotar que las áreas útiles futuras, se concretan a partir de la adopción de la modificación propuesta del plan parcial y el correspondiente proceso de licenciamiento urbanístico que permitirán el desarrollo de los aprovechamientos urbanísticos establecidos en la modificación del plan parcial.

La modificación del plan parcial debe surtir trámite ante la Secretaría Distrital de Planeación.

AREA ÚTIL		32.560,95
U.A.U y/o U.G. 1		15.169,51
Lote 1	12.551,34	83%
Acceso Estación Metro	1.818,17	12%
Acceso Estación TMSA	800,00	5%

Áreas útiles Propuesta Urbana para modificación Sector I Plan Parcial Estación Central – Subgerencia de Gestión Urbana



- Lote 1:** Área útil futura de aproximadamente 12.551 m², con destinación futura de desarrollo del proyecto inmobiliario del sector 1, producto de la reconfiguración propuesta en la modificación del plan parcial. Los predios originales afectos a esta área útil, contempla el 100% de los predios de la ERU y un porcentaje aproximado del 40% de la propiedad de Transmilenio S.A.

- **Lote útil metro:** Un área aproximada de 1.818 m², con destinación futura para el desarrollo del acceso a la futura estación de metro. Se plantea sobre suelo actualmente de propiedad de la ERU.
- **Área útil Transmilenio:** Un área útil futura aproximada de 800 m², con destinación al desarrollo de la estación de Transmilenio (asenso y descenso de pasajeros). Esta área se encuentra enmarcada 100% en los predios que actualmente son propiedad de Transmilenio S.A.

Proyecto Inmobiliario estimado Lote 1 Sector 1.

A continuación, se presentan los resultados modelaciones financieras desarrolladas por la Gerencia de Estructuración a fecha de 29 de agosto de 2018.

ANÁLISIS FINANCIERO - ESCENARIO 1 CON REPARTO DE CARGAS DE FORMULACIÓN

VALOR SUELO		
ITEM	VALOR	
LOTES ERU	27.214.000	
LOTES TM	12.730.167	
% LOTES TM	40%	
VALOR LOTE TM S1	5.092.067	
VALOR TOTAL LOTE S1	32.306.067	
CARGAS URBANISTICAS S1	3.948.179	
CARGAS GESTIÓN S1 *	8.898.170	53% De los costos del Fideicomiso
TOTAL CARGAS S1	12.846.349	
TOTAL LOTE + CARGAS GESTION S1	41.204.237	
ÁREA LOTE 1	12.551,30	87%
ÁREA LOTE METRO	1.818,17	13%
TOTAL ÁREA	14.369,47	100%
VALOR LOTES		
	VALOR	VALOR X m ²
LOTE 1	28.218.378	2.248
CARGAS GESTIÓN L1	7.772.284	619
TOTAL L1	35.990.662	2.867
LOTE METRO	4.087.689	2.248
CARGAS LOTE GESTIÓN METRO	1.125.886	619
TOTAL	5.213.575	2.867

Prorrateso del valor del lote y las cargas del plan parcial, escenario 1 Gerencia de Estructuración 29 de agosto 2018

TOTAL		
RESUMEN DESPUES DE LOTE INDEX		
ITEM	VALOR	%
INGRESOS VENTAS	\$ 536.362.911	100,00%
Ventas Vivienda	\$ 509.055.976	94,91%
Ventas Comercio	\$ 27.306.935	5,09%
Subtotal Ingresos	\$ 536.362.911	100,00%
LOTE	\$ 32.971.387	6,15%
COSTO URBANISMO	\$ 4.208.851	0,78%
COSTO DIRECTO	\$ 275.259.254	51,32%
COSTOS INDIRECTOS	\$ 52.754.040	9,84%
HONORARIOS	\$ 54.539.223	10,17%
FINANCIEROS	\$ 17.491.132	3,26%
PAGOS ESPECIALES	\$ 7.772.284	1,45%
Subtotal Egresos	\$ 444.996.171	82,97%
UTILIDAD	\$ 91.366.741	17,03%
UTILIDAD HONORARIOS	\$ 27.269.612	5,08%
UTILIDAD CON HONORARIOS	\$ 118.636.352	22,12%
TIR (EP)	2,06%	
TIR (EA)	27,65%	

Resumen del resultado modelación financiera para el escenario 1, Gerencia de estructuración. 29 Agosto 2018

ANÁLISIS FINANCIERO - ESCENARIO 2 SIN REPARTO CARGAS FORMULACIÓN

VALOR SUELO		
ITEM	VALOR	
LOTES ERU	27.214.000	
LOTES TM	12.730.167	
% LOTES TM	40%	
VALOR LOTE TM S1	5.092.067	
VALOR TOTAL LOTE S1	32.306.067	
CARGAS URBANISTICAS S1	3.948.179	
		100% De los costos
CARGAS GESTIÓN S1 *	16.789.000	del Fideicomiso
TOTAL CARGAS S1	20.737.179	
TOTAL LOTE + CARGAS GESTION S1	49.095.067	
ÁREA LOTE 1	12.551,30	87%
ÁREA LOTE METRO	1.818,17	13%
TOTAL ÁREA	14.369,47	100%
VALOR LOTES	VALOR	VALOR X m2
LOTE 1	28.218.378	2.248
CARGAS GESTIÓN L1	14.664.687	1.168
TOTAL L1	42.883.065	3.417
LOTE METRO	4.087.689	2.248
CARGAS LOTE GESTIÓN METRO	2.124.313	1.168
TOTAL	6.212.002	3.417

Prorrateo del valor del Lote para escenario 2. Gerencia de Estructuración. 29 de Agosto 2018

TOTAL		
RESUMEN DESPUES DE LOTE INDEX		
ITEM	VALOR	%
INGRESOS VENTAS	\$ 536.362.911	100,00%
Ventas Vivienda	\$ 509.055.976	94,91%
Ventas Comercio	\$ 27.306.935	5,09%
Subtotal Ingresos	\$ 536.362.911	100,00%
LOTE	\$ 32.971.387	6,15%
COSTO URBANISMO	\$ 4.208.851	0,78%
COSTO DIRECTO	\$ 275.259.254	51,32%
COSTOS INDIRECTOS	\$ 52.754.040	9,84%
HONORARIOS	\$ 54.539.223	10,17%
FINANCIEROS	\$ 17.491.132	3,26%
PAGOS ESPECIALES	\$ 14.664.687	2,73%
Subtotal Egresos	\$ 451.888.573	84,25%
UTILIDAD	\$ 84.474.338	15,75%
UTILIDAD HONORARIOS	\$ 27.269.612	5,08%
UTILIDAD CON HONORARIOS	\$ 111.743.950	20,83%
TIR (EP)	1,84%	
TIR (EA)	24,46%	

Resumen del resultado modelación financiera escenario 2. Gerencia de Estructuración 29 Agosto de 2018

9.2. Cronograma.

Los siguientes cronogramas están asociados a las alternativas financieras del proyecto, en los escenarios 1 y 2.

CRONOGRAMA PROYECTO			
Item	Inicio	Fin	Duración (meses)
ventas	oct/2019	oct/2026	84
Construcción	ago/2020	dic/2026	76
Urbanismo	ago/2020	dic/2026	76
Escrituración	abr/2022	mar/2027	59
Entregas	may/2022	abr/2027	59
DURACIÓN			
TOTAL PROYECTO	90	7,50	
(INICIO VENTAS			
A FIN ENTREGAS)			
MESES			

Cronograma estimado del proyecto Gerencia de estructuración 29 de Agosto 2018

CRONOGRAMA PROYECTO			
Item	Inido	Fin	Duración (meses)
ventas	oct/2019	oct/2026	84
Construcción	ago/2020	dic/2026	76
Urbanismo	ago/2020	dic/2026	76
Escrituración	abr/2022	mar/2027	59
Entregas	may/2022	abr/2027	59

DURACIÓN			
TOTAL PROYECTO	90	7,50	
(INICIO VENTAS			
A FIN ENTREGAS)			
MESES			

Cronograma estimado del proyecto escenario 2 Gerencia de Estructuración. 29 Agosto de 2018

9.3. Recomendaciones.

Componente Urbano

- Respecto de la Gestión Urbana: la radicación de la modificación de la formulación del Plan Parcial está programada para noviembre de 2018, previa entrega del componente social en cabeza de la oficina de Gestión Social de la Entidad y la entrega del componente relacionado en el artículo 2.2.4.1.1.7 Numerales 1.3 y 1.4 del decreto 1077 en cabeza de la Sugerencia de Gestión Inmobiliaria.
- La SDP expidió el decreto 356 de 04 de julio de 2018 "*por el cual se reglamenta el fondo de cuenta para el cumplimiento o compensación de Cargas Urbanísticas por Edificabilidad*"; la propuesta de contempla que dicho decreto es la base normativa para que las cargas urbanas de espacio público, correspondientes al sector uno, se puedan desarrollar en la plataforma proyectada sobre el intercambiador actual de TM. Dentro de la formulación del plan parcial se sugiere tener en cuenta la aplicación del decreto y la construcción de los mecanismos de liquidación; una vez determinada se recomienda surtir de revisión de la parte jurídica urbana. Esta actividad podrá ser coordinada entre el Subgerencia de Urbana, la Subgerencia Inmobiliaria y la Subgerencias Jurídica.

- Se sugiere continuar con las mesas de trabajo con la Empresa Metro. Es importante coordinar y socializar la Cabida 16.

Componente Jurídico

- Se sugiere continuar con las mesas de trabajo con Catastro para presentar lineamientos de solicitud de avalúo comercial. Es importante revisar si es necesario el avalúo comercial en el marco de la estructuración.
- Se requiere continuar con DADEP el saneamiento de las vías que serán redefinidas en el marco del plan parcial.
- Se requiere continuar con el trámite de transferencia y saneamiento de predios al fideicomiso con miras al posterior englobe del suelo.
- Se sugiere determinar el mecanismo jurídico de transacción de suelo con Metro; es importante que de manera concomitante se realice o proyecte la trazabilidad contable de la operación.
- Se requiere determinar la estructura de transacción con TM, conviene resolver entre otros aspectos, el valor de transacción, la forma del aporte del suelo.

Componente financiero Subgerencia Inmobiliaria

- De la propuesta urbana Cabida 16, es importante anotar que se concreta a partir de la adopción de la modificación propuesta del plan parcial y el correspondiente proceso de licenciamiento urbanístico que permitirán el desarrollo de los aprovechamientos urbanísticos establecidos en la modificación del plan parcial.
- El modelo financiero contempla un valor de suelo de TM supuesto que deberá ser confirmado por dicha entidad.
- Una vez definido si es necesario o no el avalúo comercial se sugiere la actualización del ejercicio financiero.

10. Proyecto San Victorino:

Descripción general (en que consiste el proyecto).

En San Victorino existe una dinámica y unas tipologías de comercio especiales que requieren afrontar el diseño del nuevo centro comercial con respuestas no tradicionales. Reconocer el papel del edificio como integrante vivo de la cadena productiva del sector (producción- almacenamiento- negocios- ventas), y la convivencia en él de los diversos agentes económicos existentes en el sector, como los comerciantes formales e informales, los comerciantes grandes y pequeños, los maquiladores, los distribuidores mayoristas y minoristas, los operadores de logística y transportistas; requieren espacios que mantengan, pero optimicen, mejoren e incrementen el desarrollo de sus actividades las cuales desarrollarán tanto en las áreas privadas como en las áreas públicas de este sector de la ciudad.¹⁷

Dentro de los objetivos urbanos que plantea el proyecto urbano de San Victorino se destacan:

- Que cambie la imagen del centro comercial tradicional que tiende a la construcción de "mall" que vuelca todas las actividades al interior, valorando las calles y espacios públicos del contexto

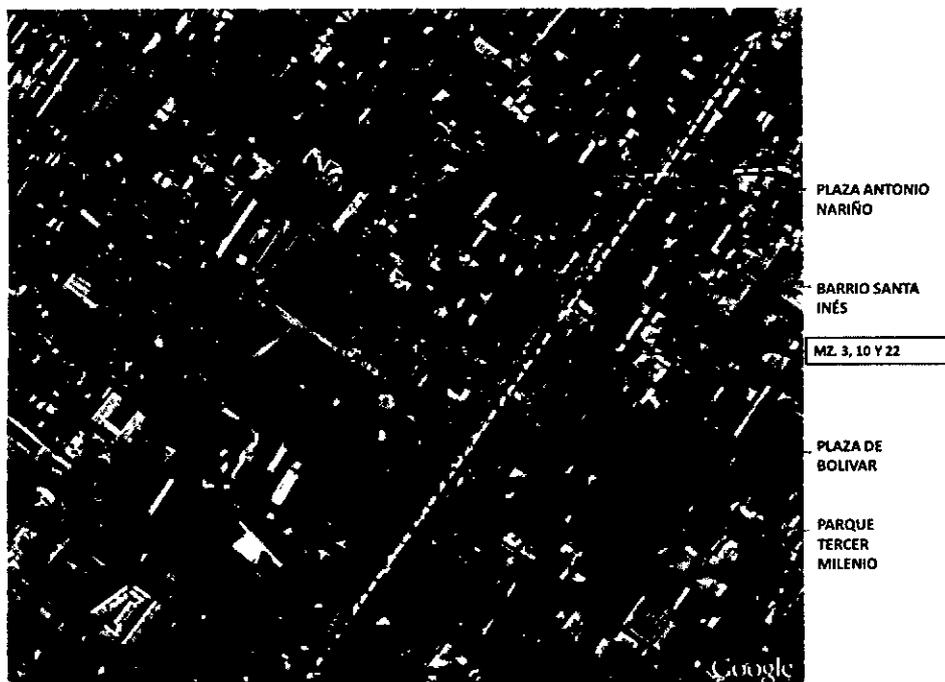
¹⁷ Informe de Gestión. Diana Covaleda Salas, octubre de 2017

inmediato

- Que propicie los flujos peatonales articulándolos con el espacio público del sector, conectándose a los sistemas de transporte masivo (actuales y futuros), desestimulando el uso del vehículo particular.
- Que reconozca las dinámicas comerciales del centro de la ciudad, ampliando y mejorando la oferta de espacios que permitan el desarrollo de toda la cadena productiva. ¹⁸

Localización y área

San Victorino se encuentra localizado en la localidad número 3, Santafé, en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) número 93, Las Nieves. Tiene un área de 2.4 Hectáreas y se encuentra delimitado así:



	Norte	Sur	Oriente	Occidente
Delimitación	Calle 10	Calle 9	Carrera 11	Carrera 13
Localidad	3 – Santafé			
UPZ No - Decreto	93 - Las Nieves		D.D. 492 del 26/10/2007	
Barrio(s)	Santa Inés			

El área correspondiente a San Victorino está conformada por las manzanas catastrales Número 22 y 10 así:

Manzana	CHIP	Dirección	Área de Terreno	Código Lote	Total área Catastral
22	AAA0233ZECN	CL 9 11 40	13,00	3107022099	20.471,65
	AAA0030RHXS	CL 9 11 22	161,40	3107022002	

¹⁸ Idem

Manzana	CHIP	Dirección	Área de Terreno	Código Lote	Total área Catastral
	AAA0223TJFZ	CL 9 11 38	118,80	3107022003	
	AAA0030RJDE	CL 9 11 48	97,30	310722004	
	AAA0249BNUH	CL 9 12 56	1.066,10	3107022045	
	AAA0249DFKC	KR 11 9 57	18.244,55	3107022046	
	AAA0030RHUH	KR 11 9 03	45,20	31070222046	
	AAA0030RLAW	KRA 11 9 07	725,30	3107022044	
10	AAA0242OPJZ	KRA 13 9 04	822,60	3107010099	3.610,47
	AAA0242OPHK	KRA 13 9 70	2.497,77	3107010014	
	AAA0242OPKC	DG 9 BIS 12A 71	48,20	3107010016	
	AAA0242OPFZ	KRA 12A 9 81	241,90	3107010015	

Marco Normativo Aplicable:

San Victorino está inscrito en el siguiente marco normativo:

- Decreto Distrital 880 de 1998** "Por el cual se adopta el programa de Renovación Urbana para la recuperación del sector comprendido por los barrios San Bernardo y Santa Inés y su área de influencia y se establecen normas específicas para algunos de los sectores dentro del área de Renovación Urbana.
- Decreto 190 de 2004** "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003."
- Decreto 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."
- Acuerdo 645 de 9 de junio de 2016** "Por el Cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C 2016-2020 Bogotá Mejor Para Todos"
- Resolución 063 de 2005** "Por la cual se adoptan las normas específicas para las manzanas 3, 10 y 22, que pertenecen al sector de Renovación Urbana de Santa Inés"
- Resolución 998 de 2009** "Por la cual se aprueba el Plan de Implantación para el Centro Internacional de Comercio Popular San Victorino"
- Resolución 0366 del 10 de abril de 2015** "Por la cual se modifica la Resolución N. 0998 del 19 de mayo de 2009 "Por el cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Internacional de Comercio Popular San Victorino" modificada por la Resolución N. 1110 de 2012

Mediante el Decreto Distrital 880 de 1998 la Alcaldía Mayor de Bogotá adoptó el programa de renovación urbana para la recuperación del sector comprendido por los barrios San Bernardo y Santa Inés y su área de influencia en la ciudad de Bogotá. Esta norma de manera específica estableció en sus artículos sexto y séptimo los proyectos y sectores sobre los que recae el plan de renovación urbana, concretamente la zona correspondiente al Parque Tercer Milenio.

A través del Decreto No. 239 del 4 de julio de 2006 se reasignaron unas funciones en cabeza de ERU inherentes al desarrollo del proyecto centro comercial metropolitano y proyecto residencial de Renovación en el Sector de San Bernardo, norma en la cual se precisó que, de conformidad a lo estipulado en el objeto social, a la ERU se reasignó la función de ejecutar

El objetivo del proyecto de renovación urbana San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, es la generación de mayor valor por transformaciones urbanas en el centro ampliado, específicamente en el entorno del parque Tercer Milenio, contribuyendo al mejoramiento de la calidad de vida de los moradores y comerciantes del sector al potenciar el aprovechamiento de la infraestructura establecida.

Con base en el Pacto de Santafé suscrito en noviembre de 2004 entre los vendedores informales y la alcaldía local, para el cumplimiento del uso regulado y ordenado del espacio público de la localidad, y considerando que 270 vendedores informales firmantes se encontraban ubicados al borde de la manzana 22 de la ERU. Surgió la necesidad por parte del IPES de suscribir convenio interadministrativo con la ERU con el fin de reubicar de forma definitiva a los firmantes del pacto.

En consecuencia, el 27 de junio de 2007 se suscribió el Convenio Interadministrativo 1725 entre el Instituto para la Economía Social IPES y la Empresa de Renovación Urbana, con el objeto de aunar esfuerzos técnicos, institucionales y financieros entre la ERU y el IPES para estructurar una operación de diseño y construcción de un espacio análogo en el proyecto San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, aportando la suma de \$3.000.000.000 en un encargo fiduciario con destinación específica para la construcción de los espacios análogos.

Con el fin de ajustar la estructuración del proyecto inmobiliario definitivo, que responda a las necesidades actuales de la zona y a la dinámica comercial e inmobiliaria, se adelantó la contratación a través del fideicomiso, del estudio de Oferta y Demanda del sector con la firma INVAMER SAS.

Adicionalmente, se realizó en abril de 2017, la contratación de la UAECD para la elaboración del avalúo comercial de los predios afectos a la manzana 22, con el fin de determinar el valor del predio de acuerdo a sus condiciones económicas, normativas y físicas actuales; para tal efecto, la Dirección Comercial, realizó estudio de oferta de venta de locales en el sector de San Victorino, a fin de contrastar los valores por metro cuadrado del proyecto que estructuraba Catastro, para determinar el valor comercial de los predios de la manzana 22, de acuerdo al mayor y mejor uso del suelo de acuerdo a la norma vigente.

Con base en lo anterior, se estructuraron los términos de referencia que contienen los lineamientos expuestos, a través de un esquema de negocio en el cual se recuperan las inversiones realizadas por la ERU, mediante la venta de los derechos fiduciarios a un Desarrollador (inversionista- constructor y promotor inmobiliario) quien con su idoneidad se encargará de realizar los estudios, diseños, licenciamiento, comercialización y construcción del centro comercial de escala metropolitana. Dentro de los términos de referencia, el Desarrollador tiene dentro de sus obligaciones dar cumplimiento a lo establecido en el Convenio suscrito con el IPES.

Así las cosas, el 19 de julio de 2017 se realizó la publicación de los Estudios Previos y los Términos de Referencia Iniciales de la INVITACIÓN PÚBLICA No 07 de 2017 cuyo Objeto es: "SELECCIONAR LA MEJOR OFERTA PARA REALIZAR LA VENTA DEL 100% DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS Y OTRAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA - MANZANAS 10 Y 22".

Los términos de referencia publicados en julio de 2017, pretendían la venta de los derechos fiduciarios de la Manzana 22 y 10 a un desarrollador que acreditara experiencia en la construcción y comercialización de centros comerciales y que contara con el músculo financiero para realizarlo, dando cumplimiento a los

aspectos de derecho de preferencia a Expropietarios y a los vendedores informales del Pacto Santa Fe, en el marco del Convenio suscrito con el IPES.

Dentro de las obligaciones establecidas para el Desarrollador, se contemplaban:

- i. Elaboración de los diseños que deberán ser aprobados por la junta del fideicomiso;
- ii. Solicitud de licencias,
- iii. Trámites ante la curaduría correspondiente;
- iv. Costos de vigilancia y mantenimiento de los predios
- v. Construcción del proyecto inmobiliario y de las obras de urbanismo, garantizando la viabilidad financiera y la sostenibilidad del proyecto.
- vi. Pagar a la Empresa la totalidad del valor ofrecido como contraprestación por los derechos fiduciarios del proyecto San Victorino en un término máximo de 48 meses.
- vii. Entregar al IPES los módulos instalados en la zona de espacios análogos definidos desde el diseño del proyecto, configurando una o varias zonas de ubicación de los Espacios Análogos dentro del ámbito del Proyecto San Victorino para albergar prioritariamente a los vendedores informales firmantes del Pacto Santa Fe, en un área total aproximada de 1500 M2, con cargo a los recursos fideicomitidos por el IPES que apalancan a) el pago del área en M2 donde se instalarán los espacios análogos y b) para la construcción de los módulos de estos espacios análogos.

El proceso se suspendió en etapa de pre pliegos, el 1 de septiembre de 2017, por efecto de la acción de tutela interpuesta por vendedores informales firmantes del Pacto de Santafé, en el mes de agosto de 2017; adicionalmente, los vendedores informales del 20 de julio, interponen acción de tutela en septiembre de 2017 en contra de la ERU y el IPES, quienes manifestaron la vulneración de sus derechos de reubicación por modificación de la Resolución 422 de 2015. Hechos que ocasionaron que el proceso de venta de los derechos fiduciarios de la Manzana 22 y 10, siguiera suspendido hasta tanto se fallaran las acciones de tutelas en segunda instancia.

El fallo en primera y segunda instancia resultó a favor de la ERU, por cuanto no existe vulneración de los derechos fundamentales de los accionantes y que el acto administrativo – la Resolución 046 de 2016- goza de presunción de legalidad y no fue objeto de control judicial. Posteriormente, en diciembre de 2017, se obtuvo el Fallo favorable a la ERU en segunda instancia de las dos acciones de tutela.

Respecto al proceso de venta de los derechos fiduciarios, a pesar que en diciembre de 2017, se fallaron a favor de la ERU en segunda instancia, las dos acciones de tutela interpuestas, que originaron la suspensión del proceso de venta en septiembre de 2017; se tomó la decisión de darlo por terminado para incorporar los planteamientos urbanísticos acordado con el alcalde y la SDP

Ahora bien, con el fin de brindar insumos adicionales al proceso de estructuración que se adelanta por parte de la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria, la Dirección Comercial, procedió a realizar la estimación del valor del derecho fiduciario con corte a marzo de 2018, manteniendo la misma metodología indicada en la definición del valor del derecho fiduciario de julio de 2017

SAN VICTORINO PROYECTO TEMPORAL CONTENEDORES

Como parte de la etapa pre-operativa del proyecto inmobiliario para la construcción de un centro comercial de escala metropolitana, se estructuró en el 2015 un proyecto temporal en armonía con el Plan Maestro de Espacio Público que busca la revalorización de inmuebles privados (Art. 29 Decreto Distrital 215 de 2005), en donde el espacio análogo y el espacio conexo se convierten en piezas de contacto e imagen urbana de las áreas comerciales con la ciudad. En la actualidad dichos espacios son explotados por parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, a través de un operador Inmobiliario.

Con la modificación del Plan de Implantación del proyecto inmobiliario, mediante la Resolución 0366 de abril de 2015, se estructuró un proyecto temporal asociado al Mobiliario Urbano tipo contenedor, como parte de la etapa pre-operativa del proyecto inmobiliario definitivo, en armonía con las obras en ejecución y en el marco del Plan Maestro de Espacio Público. El proyecto temporal desde su concepción buscó la revitalización de la manzana 22 y su incidencia en el contexto inmediato, generando las condiciones propicias para el desarrollo digno de las actividades de comercio del sector, sin que esta alternativa sustituya el desarrollo del Proyecto Inmobiliario aprobado por la norma que rige el proyecto (construcción de un centro comercial).

El Proyecto de Mobiliario Urbano tipo contenedor, es una solución temporal (La temporalidad estimada es de 18 meses) dada por el tiempo que se tomará el Desarrollador del Proyecto Inmobiliario Definitivo en contar con la aprobación de la licencia de construcción y el inicio de las obras, que generará la revitalización inmediata del sector, con la inclusión de actores fundamentales como comerciantes y productores del sector tradicional de San Victorino, así como la generación de ingresos para la ERU por concepto de explotación mediante contratos de arriendo y/o concesión de los espacios comerciales.

Para la operación del proyecto temporal, en octubre de 2015, la Dirección Comercial de la ERU propuso a la gerencia, la estrategia de selección de un gestor inmobiliario, persona jurídica idónea, que será encargada de realizar tanto la comercialización de los espacios comerciales, así como la operación y administración del complejo comercial "Proyecto Temporal de Mobiliario Tipo Contenedor", ubicado en la Manzana 22 del sector de San Victorino, entre las Calles 9 y 10, y la Carrera 11 y la Avenida Caracas. Para tal fin se definió que el operador inmobiliario debía ser una inmobiliaria registrada formalmente, con amplia experiencia en el manejo inmobiliario, que aporte sus conocimientos en los temas de comercialización, administración de espacios comerciales, que asegure el manejo del mercado y de los requisitos legales para la suscripción de contratos de arriendo y/o concesión de espacios comerciales, pólizas y funcionamiento del complejo comercial.

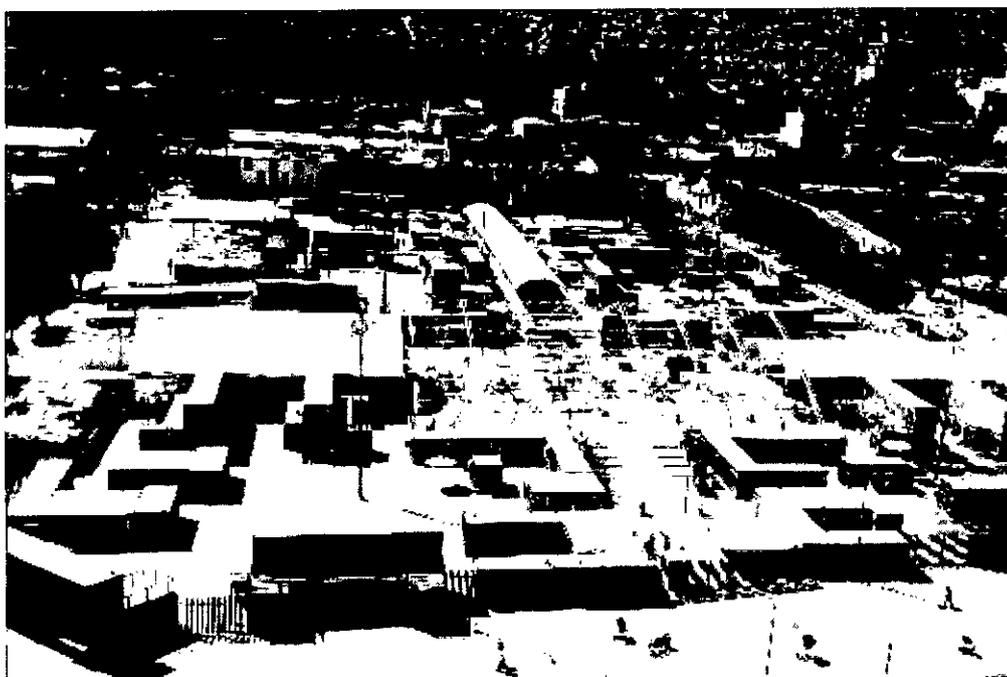
Para esto, la Dirección Comercial realizó los estudios previos y los términos de referencia, así como reuniones con Inmobiliarias de reconocida trayectoria y con grupos de comerciantes del sector de San Victorino, quienes presentaron comentarios y aportes al proceso. Finalmente, en diciembre de 2015, el proceso de selección no se realizó, por solicitud de la comisión de empalme de la administración entrante, para que fuera objeto del respectivo análisis en el 2016.

El desarrollo del proceso contó con la participación de varias inmobiliarias interesadas, sin embargo, al momento del cierre presentaron oferta RV Inmobiliaria y la UT Century 21 Tercer Milenio. Luego de la verificación de los factores habilitantes y factores de calificación, se rechazó la oferta de RV Inmobiliaria por presentar condiciones diferentes a las establecidas en los términos de referencia. El 10 de octubre de 2016 se determinó que la mejor oferta fue la presentada por la UT Century 21, por presentar todos los elementos solicitados en el proceso de selección.

En desarrollo de la etapa de inicio del proyecto temporal, y en su ejecución, la Dirección Comercial de la ERU realizó el seguimiento a la ejecución del contrato, mediante mesas de trabajo permanentes con el operador inmobiliario Century 21 encargado de realizar la respectiva promoción, publicidad y mercadeo, colocación en alquiler de los locales comerciales (contenedores) y la administración de los espacios comerciales del Complejo comercial.

El cuadro de ingresos del proyecto con corte a 30 de junio de 2018 es el siguiente:

Consulta de Movimientos						
Fondo :	58030001491					
Inversionista :	237917 SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO DE MAYORISTAS					
Fecha Inicial :	20150101					
Fecha Final :	20180628					
Sub-Cté	Fecha	Valor	Concepto	Compro	Compartimiento	
	14/02/2017	\$ 23.322.300,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES O	1587102	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	15/02/2017	\$ 525.115,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES O	1588389	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	24/02/2017	\$ 26.700.069,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES O	1600730	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	27/03/2017	\$ 32.764.577,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS	1646603	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	27/03/2017	\$ 22.760.681,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS	1646607	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	20/04/2017	\$ 64.229.255,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES O	1687170	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	04/05/2017	\$ 26.700.069,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES O	1710142	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	15/05/2017	\$ 88.985.462,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES O	1726449	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	02/06/2017	\$ 26.700.069,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES O	1754610	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	20/06/2017	\$ 119.248.782,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES O	1782837	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	29/06/2017	\$ 26.700.069,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES O	1797411	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	12/07/2017	\$ 104.178.351,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS	1819179	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	26/07/2017	\$ 26.700.069,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES O	1843658	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	22/08/2017	\$ 102.866.647,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS	1888048	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	30/08/2017	\$ 26.700.069,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES O	1902365	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	04/09/2017	\$ 32.573.926,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS	1917348	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	13/09/2017	\$ 169.985.230,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS	1933600	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	10/10/2017	\$ 38.448.100,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES O	1983717	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	10/10/2017	\$ 2.149.023,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS	1983721	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	10/10/2017	\$ 20.743.361,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES O	1983725	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	19/10/2017	\$ 159.220.963,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES O	2000716	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	31/10/2017	\$ 40.455.603,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS	2023877	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	21/11/2017	\$ 187.001.615,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES O	2065079	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	29/11/2017	\$ 38.448.100,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES O	2082138	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	11/12/2017	\$ 2.534.587,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES O	2107631	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	14/12/2017	\$ 158.911.904,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES O	2114524	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	26/12/2017	\$ 19.216.104,00	TI.APORTE : "pago de prov servicio fina	2140898	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	28/12/2017	\$ 76.896.200,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS	2146746	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	03/01/2018	\$ 56.927.854,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS	2160556	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	11/01/2018	\$ 3.046.400,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES O	2178463	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	22/01/2018	\$ 197.477.428,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES O	2202326	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	02/02/2018	\$ 1.311.010,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS	2228913	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	02/02/2018	\$ 38.448.100,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS	2228917	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	23/02/2018	\$ 152.599.903,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS	2276339	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	07/03/2018	\$ 37.439.586,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS	2304909	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	16/03/2018	\$ 7.491.038,00	TI.APORTE : "BANCOLOMBIA 12 03 2018	2326237	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	16/03/2018	\$ 161.327.123,00	TI.APORTE : "BANCOLOMBIA 12 03 2018	2326241	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	03/04/2018	\$ 44.228.763,00	TI.APORTE : "BANCOLOMBIA 28 03 2018	2371089	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	18/04/2018	\$ 134.645.925,00	TI.APORTE : "BANCOLOMBIA 11 04 2018	2407098	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	02/05/2018	\$ 60.021.928,00	TI.APORTE : "BANCOLOMBIA 30 04 2018	2441733	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	22/05/2018	\$ 115.015.752,00	TI.APORTE : "BANCOLOMBIA 11 05 2018	2489268	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	05/06/2018	\$ 48.570.110,00	TI.APORTE : "BANCOLOMBIA 31 05 2018	2524030	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
	18/06/2018	\$ 108.816.897,00	TI.APORTE : "BANCOLOMBIA 13 06 2018	2555259	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS	
		\$ 2.833.034.117,00				



Estructuración general del proyecto.

Respecto al proyecto San Victorino, durante el periodo de este informe, la estructuración a esta enfocada en revisar, modificar y gestionar aspectos identificados en las invitaciones públicas pasadas, respecto a los términos de referencia, obligaciones de las partes, lineamientos arquitectónicos e instrumento contractual para la enajenación de los derechos fiduciarios del proyecto.

ANTECEDENTE DE LA ESTRUCTURACIÓN

La empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, actualmente es propietaria del 100% de los derechos fiduciarios del fideicomiso "Centro Internacional de Comercio Mayorista San Victorino", constituido con el objeto de desarrollar el proyecto San Victorino en las manzanas 3, 10 y 22. Como antecedente de este proyecto, la ERU constituyo un patrimonio autónomo en Fiduciaria Bogotá y llevo a cabo una convocatoria con el objetivo de vincular a un tercero en calidad de Gerente del Proyecto, que adelantara las gestiones administrativas, financieras, técnicas y jurídicas del proyecto, así como la comercialización de las unidades inmobiliarias del centro comercial.

Este proceso fue adjudicado en 2007 a la unión temporal URBE CAPITAL, quien realizo el primer diseño, tramitó el plan de implantación requerido normativamente y la correspondiente licencia de construcción, con base en la cual se inició el proceso de comercialización del proyecto. Pese a esto, el proyecto no alcanzo punto de equilibrio en el proceso de comercialización y en consecuencia el contrato con URBE CAPITAL fue liquidado.

En 2012 Fiduciaria Bogotá solicita la cesión de su posición contractual dentro del contrato fiduciario, operación que es aceptada por la ERU. En 2013 Alianza Fiduciaria (después de un proceso de selección realizado por la ERU), recibe la cesión de posición contractual y se convierte en la nueva vocera del patrimonio autónomo. Es de esta forma, que al día de hoy, Alianza Fiduciaria es la vocera del patrimonio

autónomo afecto al desarrollo del proyecto.

En paralelo a los cambios de administración distrital, la ERU ha ejecutado varios intentos de vinculación del partícipe privado, modificando condiciones de carácter normativo en el plan de implantación, con distintos lineamientos, que han variado el potencial constructivo del proyecto, pero que se mantiene vigente como la norma aplicable a la ejecución del centro comercial, y en ese sentido es normativa actual que se deberá tener en cuenta al momento de la construcción.

En Julio de 2017, la ERU publica la invitación No. 07 de 2017, con el objeto de "SELECCIONAR LA MEJOR OFERTA PARA REALIZAR LA VENTA DEL 100% DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS Y OTRAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA - MANZANAS 10 Y 22". Dicha invitación es suspendida en septiembre de 2017, como consecuencia acciones judiciales interpuestas por terceros en contra del proceso y finalmente es terminada anticipadamente por la ERU, con objeto de reestructurar aspectos sustanciales de la invitación.

Valor de los derechos fiduciarios.

Actualmente el valor de la oferta de enajenación de derechos fiduciarios se estima en \$190.046.111 millones de pesos aproximadamente, conformados por:

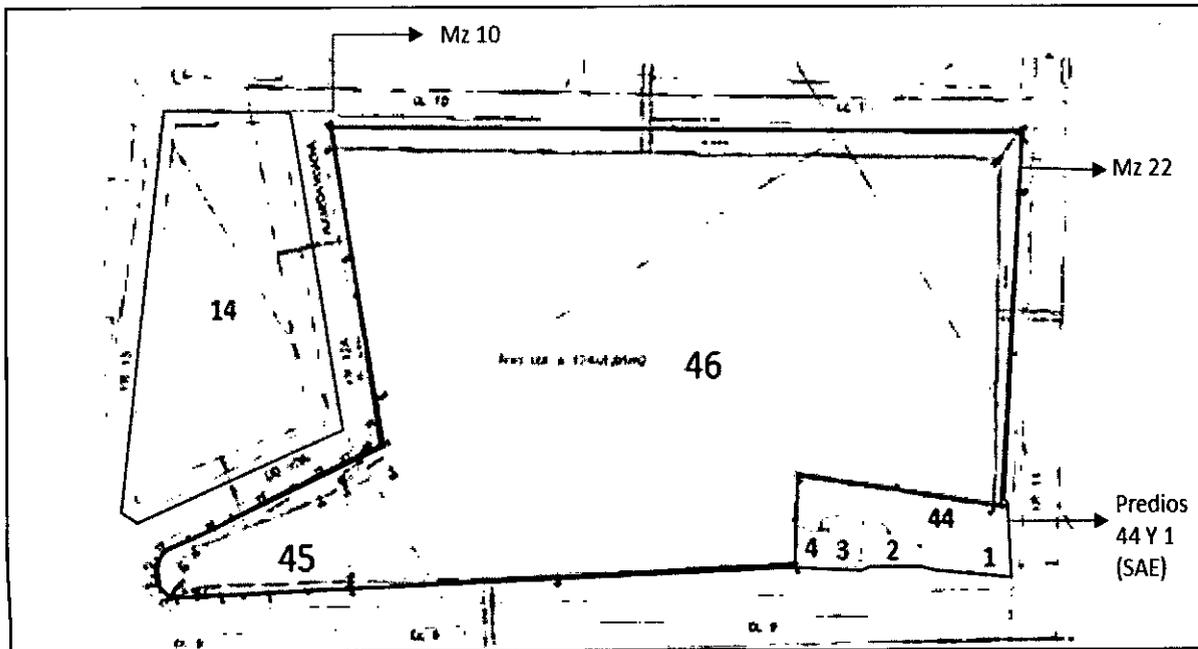
DERECHO FIDUCIARIO-ERU	VALOR	VALOR (MILES)
APORTES EN DINERO	27.770.666.627	27.771
APORTES EN PREDIOS	26.765.626.000	26.766
APORTES EN ESPECIE	7.887.787.094	7.888
TOTAL APORTES	62.424.079.721	62.424
RESULTADO DEL EJERCICIOS	4.163.944.765	4.164
TOTAL CONTABILIDAD ERU	66.588.024.485	66.588
VALORIZACIONES	102.605.536.894	102.606
TOTAL DERECHO FIDUCIARIO-ALIAZA	169.193.561.379	169.194

TOTAL PATRIMONIO	169.193.561.079,85	169.193
CONCEPTOS ADICIONALES	VALOR	VALOR (MILES)
*** AVALUO COMERCIAL Mz 10 (P.A. Victoria)	11.978.969.200,00	11.979
URBANIZMO Mz 22 (Derivado Colpatría)	8.721.204.072,36	8.721
*** LICENCIA DE CONSTRUCCION (P.A Sub Victoria)	152.376.764,00	152
TOTAL CONCEPTOS ADICIONALES	20.852.550.036,36	20.852,55
TOTAL VALOR OFERTA	190.046.111.415,71	190.046

Valor Estimado de la Oferta – Subgerencia de Planeación de Proyectos ERU

Dicho valor corresponde a una estimación dada la información de los fideicomisos, sin embargo, debe ser objeto de actualización previo al inicio de la nueva invitación.

Es importante precisar, que el fideicomiso no es titular del 100% de los predios que conforman la manzana catastral No. 22 del Barrio Santa Inés, ya que existen predios de la citada manzana que actualmente son propiedad de la Sociedad de activos especiales (SAE), que están afectos a ser desarrollados dentro del plan de implantación pero que no constituyen parte de la oferta. Ante esto, el participe privado deberá contemplar este aspecto para desarrollar el proyecto.



Identificación predios Mz 10 y 22

Consolidación de activos en el Fideicomiso a enajenar.

Una de las principales observaciones derivadas de las ofertas públicas pasadas, hace referencia a la

consolidación de los activos a enajenar. Como se mencionó anteriormente, la ERU pretende la enajenación del 100% de los derechos fiduciarios del fideicomiso afecto al desarrollo del centro comercial. Sin embargo, el valor estimado para la oferta (ver **Error! No se encuentra el origen de la referencia.**) es obtenido a partir del valor actual del derecho fiduciario de dicho patrimonio autónomo, más el valor proyectado de los activos adicionales. Estos activos, hacen parte de las inversiones de la ERU en el proyecto, pero han sido ejecutados o se encuentran en patrimonios autónomos distintos al asociado la oferta. De esta forma, como parte del proceso de estructuración del negocio para la nueva oferta, la ERU se encuentra gestionando a través de la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria, la consolidación de todos los activos afectos a la nueva oferta pública en el fideicomiso constituido para el desarrollo del proyecto.

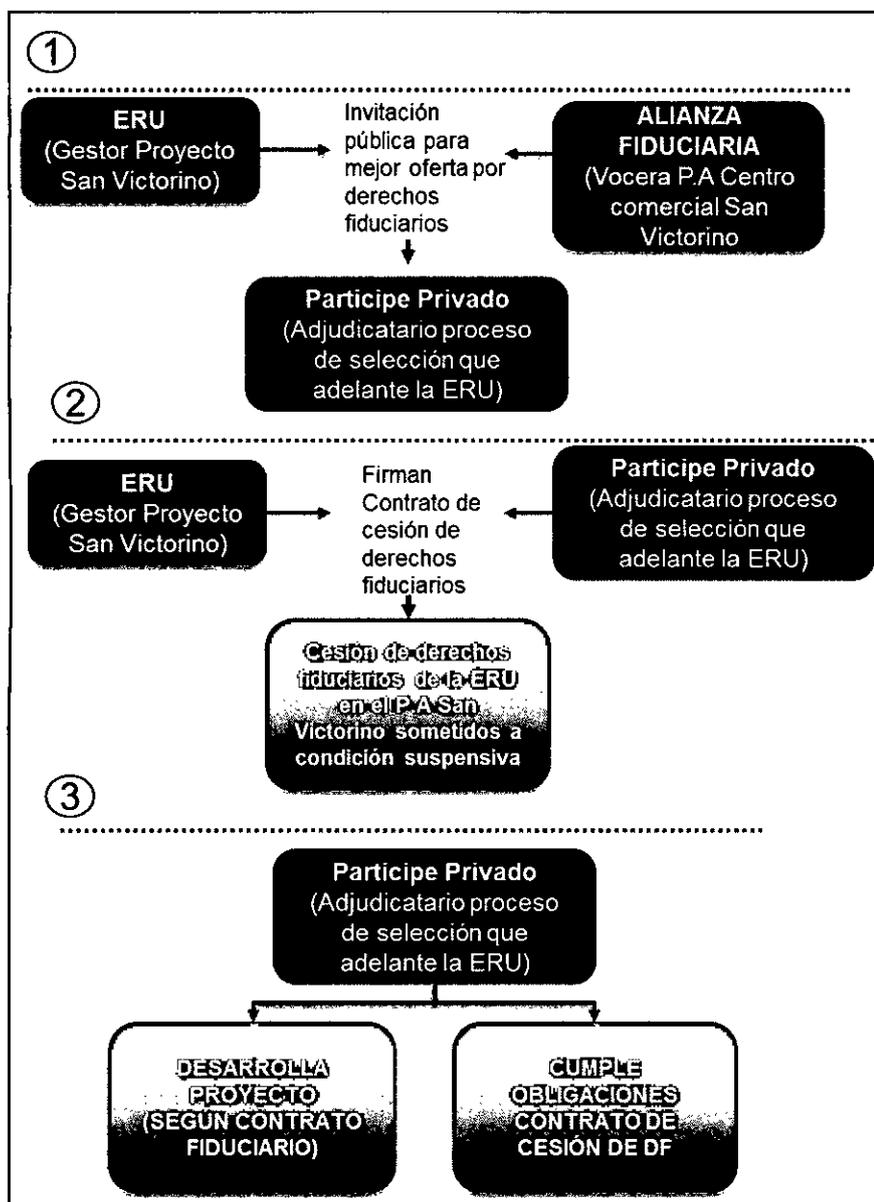
Participe Privado: Futuro fideicomitente, desarrollador, inversionista y promotor, que será adjudicatario del proceso de selección de la mejor oferta para la enajenación del 100% de los derechos fiduciarios. Tendrá a su cargo la ejecución y comercialización del proyecto por su cuenta y riesgo, en el marco del plan de implantación y de las condiciones de los condicionantes del negocio y del contrato fiduciario.

Alianza Fiduciaria S.A: Es la entidad financiera vocera del patrimonio autónomo con objeto de desarrollar el proyecto del centro comercial San Victorino. Patrimonio del cual la ERU cederá los derechos fiduciarios de acuerdo al esquema de negocio planteado.

ESQUEMA DE NEGOCIO

El negocio planteado para el desarrollo del proyecto, permite la invitación por parte de la ERU, a un participe privado, para que realice una oferta para la adquisición de los derechos fiduciarios del fideicomiso afecto al desarrollo del proyecto, con el objeto de ejecutar bajo su cuenta y riesgo el desarrollo del centro comercial, cumpliendo con los condicionantes del negocio planteados desde la invitación pública.

En este sentido, la estructuración actual, plantea la celebración de un contrato de cesión de derechos fiduciarios, en el marco del cual el futuro inversionista adquirirá obligaciones y derechos teniendo como marco el contrato fiduciario constitutivo del fideicomiso San Victorino.



Etapas esquema de Negocio, Gerencia de Estructuración ERU

Condicionantes del negocio que afectan el desarrollo del proyecto.

Uno de los condicionantes más importantes para la invitación pública, es el cumplimiento del convenio 1725 IPES – ERU. El objeto de este convenio pretende que el IPES reciba como restitución de sus aportes al proyecto, la titularidad de áreas análogas en el centro comercial, para la reubicación de un número definido de vendedores informales en el marco del cumplimiento de su vocación. Respecto a este convenio, y en el periodo que comprende este informe, la ERU y el IPES se encuentran realizando mesas de trabajo con miras a realizar una modificación al convenio que permita garantizar el cumplimiento de la necesidad del IPES, en el marco de un proyecto de futura inversión privada. Una de las principales observaciones recopiladas en las invitaciones anteriores, hace referencia al papel del IPES y la limitante en el diseño que pueden llegar a tener los futuros interesados en el desarrollo del proyecto, en el marco de lo que puede

entenderse como zonas análogas. En términos generales, las zonas análogas hacen referencia a zonas dispuestas en los corredores o circulaciones del centro comercial que presenten una condición análoga al espacio público, donde tradicionalmente operan los vendedores informales. Zonas administradas por el IPES, que operen como locales comerciales para el desarrollo de las actividades comerciales de los comerciantes informales. Ante esto, durante el periodo de este informe, la ERU, ha planteado al IPES la imposibilidad de la escrituración bajo el marco de un reglamento de propiedad horizontal, de áreas ubicadas en las zonas comunes futuras que se desarrollen en el proyecto, además de la limitante en términos de diseño que representa este tipo de zonas de cara al futuro desarrollador. En función de esto, al día de hoy se han realizado revisiones por parte de la ERU y el IPES, con objeto de generar una nueva alternativa que dé cumplimiento a las necesidades del IPES de cara a lo estipulado en el convenio.

Las alternativas estudiadas al día de hoy involucran lo siguiente:

Garantizar al IPES un área determinada de acuerdo al valor de sus aportes en una zona que se considere beneficiosa para el desarrollo de las actividades comerciales de los vendedores informales a reubicar. Que no se considere un impacto negativo de cara al diseño y desarrollo a cargo del privado.

El área del IPES deberá ser totalmente privada, de forma, que en el marco del desarrollo futuro por parte del desarrollador y en la constitución del reglamento de propiedad horizontal, el IPES sea titular de dominio de dichas áreas privadas. De esta forma, tendrá respaldo patrimonial de sus aportes y adquirirá tanto derechos como obligaciones derivadas del reglamento de propiedad horizontal.

La ERU plantea al IPES la posibilidad de ubicar esta área en la Manzana 10. Teniendo en cuenta que la invitación para enajenar los derechos fiduciarios y desarrollar el proyecto, comprende manzana 10 y 22.

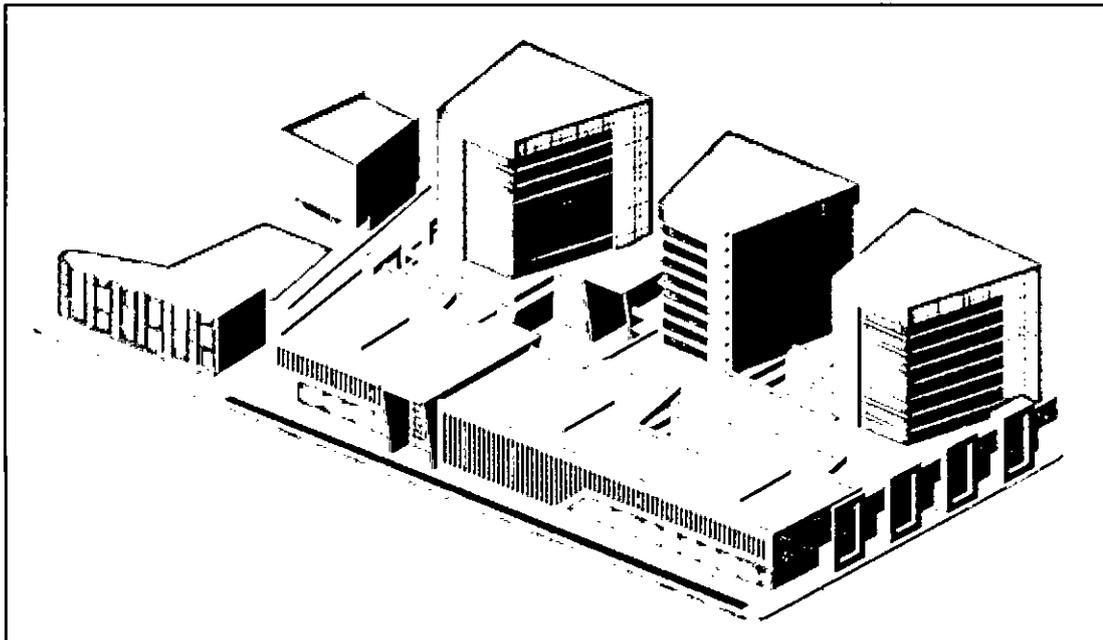
La ERU propone al IPES estudiar esta zona del proyecto, para determinar qué área sería requerida para la reubicación de los vendedores informales cobijados en el convenio.

Actualmente convenio establece unas áreas específicas a entregar de acuerdo al Otro sí No. 3 realizado, sin embargo, el proyecto relacionado con el otro sí, no fue ejecutado. En este sentido, el convenio deberá surtir modificaciones según lo que se acuerde.

La ERU realizara un análisis del costo tanto de construcción como de posible comercialización, según las necesidades del IPES, y la posible ubicación en la Mz 10. El objeto de este análisis es determinar qué área podría ser asumida por los aportes actuales del IPES, de acuerdo a los precios de comercialización que se proyectan para la zona y el costo estimado de construcción del mismo, con miras a poder definir un área mínima a entregar al IPES por parte del desarrollador futuro, como restitución de sus aportes. En este momento la ERU ya recibió la cabida arquitectónica del IPES y se encuentra realizando el análisis.

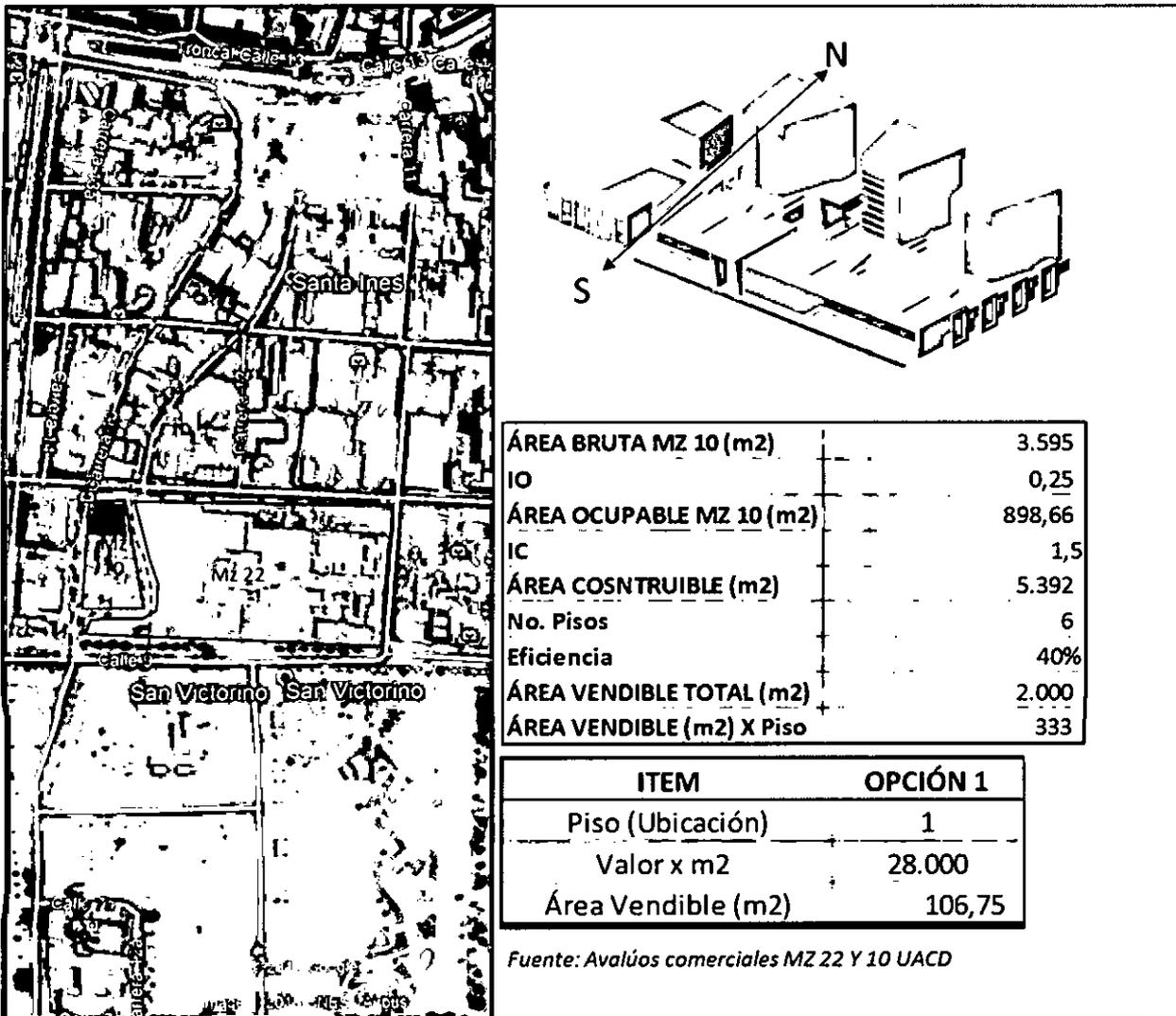
El fin último de los análisis mencionados es encontrar un equilibrio que cumpla con las necesidades del IPES, impacte positivamente tanto la reubicación de los vendedores como el desarrollo del proyecto y que no comprometa la estabilidad financiera del proyecto, teniendo en cuenta el valor de comercialización estándar en la zona que podrían tener los metros cuadrados que se entreguen al IPES.

De este análisis se espera poder obtener las nuevas condiciones del convenio a incluir en la oferta de la nueva invitación pública, fijando a detalle un área a entregar al IPES, una zona específica, el valor asociado a esta área, todo esto de cara a tener claridad de cara al futuro desarrollador.



Esquema arquitectónico planteado por la ERU para el desarrollo del Proyecto. Subgerencia de Gestión Urbana ERU

La **iError! No se encuentra el origen de la referencia.**, representa la zona estudiada de cara a la modificación del convenio con el IPES. La zona en color, es la ubicación y la relación proyectada de la manzana 10, respecto al contexto general del centro comercial.



Análisis preliminar del valor comercial del área en la Manzana 10 – Gerencia de Estructuración ERU.

La imagen, representa el análisis preliminar presentado al IPES, con objeto de evidenciar esta zona como un posible sector de reubicación de los vendedores informales. Evidenciando la relación con el espacio público, el flujo peatonal que tendrá la zona debido a la conexión Norte-Sur que posee esta ubicación.

Cumplimiento lineamientos de diseño arquitectónico y Urbanístico.

Durante el periodo de este informe, la ERU, ha revisado y estudiado las limitaciones de diseño que fueron objeto de observación en algunas de las pasadas invitaciones públicas, a partir del análisis de la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria y la Subgerencia de Gestión Urbana. En este sentido gestionó la elaboración de una cartilla de lineamientos arquitectónicos, en colaboración con la Secretaria Distrital de Planeación. En la elaboración de esta cartilla, participo el asesor de SDP Martin Anzellini, el equipo de la Subgerencia de Gestión Urbana y la Gerencia de Estructuración de la ERU. El objeto del desarrollo de esta cartilla, era evitar de cara a la nueva invitación pública, interpretaciones diferentes respecto a los lineamientos de diseño que se deben contemplar en el desarrollo del proyecto. Los lineamientos se

estructuraron con miras a garantizar una relación arquitectónica coherente con la pieza centro, buscando la rehabilitación de la zona y el mejor diseño posible de cara a la intención del distrito de mejorar el sector. De esta forma los principales aspectos que se tuvieron en cuenta para la generación de la cartilla son:

El diseño del centro comercial tiene como lineamiento la no modificación del plan de implantación vigente. Esto con objeto de evitar el tiempo que requeriría realizar este proceso. En este sentido, el desarrollador deberá acoger como base fundamental, el plan de implantación.

La cartilla establece aspectos de carácter estético, en búsqueda de mitigar diseños que no sean acordes al sector. En este sentido, se plantean paletas de colores, relaciones de áreas sólidas y transparentes en fachada. Relación de áreas duras y blandas en el urbanismo, lineamientos en volumetría general del proyecto, entre otros.

La cartilla genera lineamientos respecto a la obligatoriedad de los delimitantes del plan de implantación en cuanto a circulaciones peatonales y manejo del urbanismo. Por otro lado, especifica el manejo de las alturas máximas que puede tener el proyecto de cara a proteger la relación entre la futura edificación y sus vecinos. Evitando afectación sobre el parque tercer Milenio.

Establece la relación que deberá tener el primer piso con el espacio público, guiando como debe ser el diseño de las zonas comerciales en primer piso con objeto de generar seguridad en torno al nuevo proyecto.

La entrega de la versión 1 de esta cartilla se realizó en agosto de 2018. Actualmente se encuentran realizando ajustes con miras a obtener el documento definitivo en septiembre de 2018. Este documento constituirá parte integral de los nuevos pliegos de condiciones.

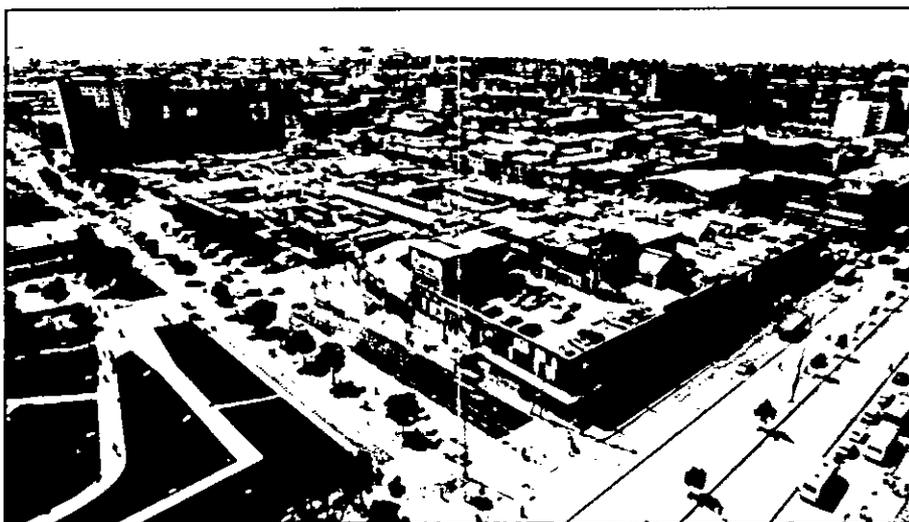
Con esta cartilla, se pretende subsanar cualquier duda respecto al diseño del proyecto, dado que el plan de implantación posee un potencial muy alto en cuanto a aprovechamientos urbanísticos. De esta forma se pretende guiar el diseño hacia la necesidad del distrito de rehabilitar la zona, sin entrar en restricciones de diseño interno de la futura oferta comercial.

ÍNDICE	
	
LINEAMIENTOS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO SAN VICTORINO	
	
	INTRODUCCIÓN 1
	ESTA GUÍA 2
CONTEXTUALIZACIÓN DEL PROYECTO 3	
	ESTRATEGIAS 4
	LINEAMIENTOS 5
	IMPLANTACIÓN 5.1
	DISEÑO URBANO 5.2
	DISEÑO ARQUITECTÓNICO 5.3
	PROGRAMA ARQUITECTÓNICO 5.4
	TÉCNICA CONSTRUCTIVA Y MATERIALES 5.5
	DISEÑO INFRAESTRUCTURA 5.6
	SEGURIDAD 5.7
	REFERENTES ARQUITECTÓNICOS 6

Portada e índice Cartilla Lineamientos de Diseño Arquitectónico, SDP – ERU

En relación al diseño del proyecto, la cartilla no pretende limitar el potencial constructivo de la norma, solo pretende guiar al futuro desarrollador hacia el desarrollo de un proyecto exitoso que cumpla con la vocación de renovación urbana, y que articule el tipo de mercado mayorista de la zona con la necesidad de ciudad de apropiación del espacio público y generación de seguridad en el sector.

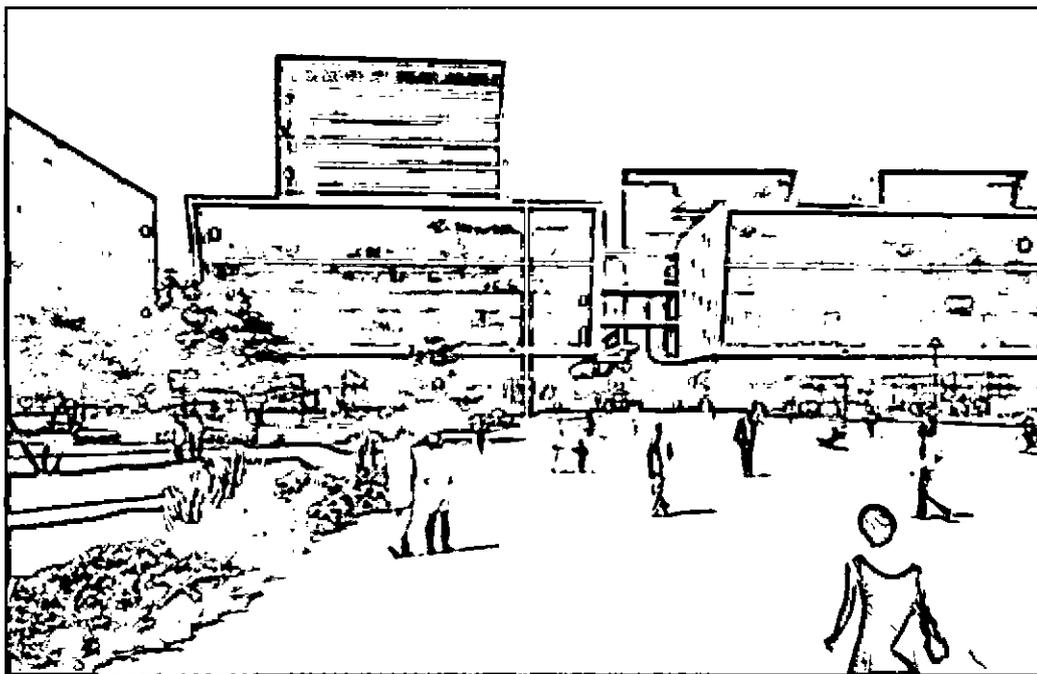
A continuación, se relacionan algunas imágenes de la cartilla, del enfoque de diseño estructurado durante el periodo de este informe.



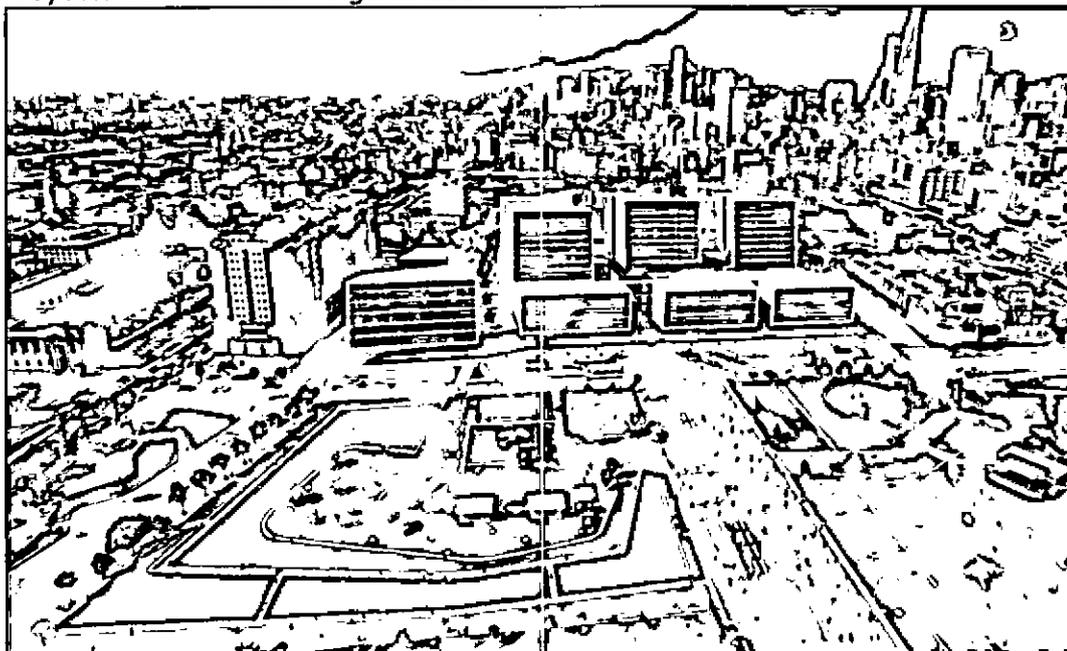
Vista Oriental predio del proyecto antes de proyecto, Cartilla Lineamientos de Diseño Arquitectónico SDP – ERU Agosto 2018



Vista Oriental predio después de proyecto, Cartilla lineamientos de Diseño Arquitectónico SD' - ERU Agosto 2018



Vista peatonal desde Parque Tercer Milenio, Cartilla lineamientos de diseño arquitectónico SDP – ERU Proyecto San Victorino - Agosto 2018



Vista Sur Proyecto Centro Comercial San Victorino, Cartilla Lineamientos de Diseño Arquitectónico SDP – ERU Agosto 2018.

Potencial de desarrollo del proyecto.

Dado que la necesidad de la ERU es la enajenación de los derechos fiduciarios afectos al desarrollo del proyecto, los lineamientos arquitectónicos no limitan el potencial normativo del predio. En este sentido,

se estima que el proyecto desarrolle el 100% del área construible normativamente. Sin embargo, será elección del desarrollador usar el total del potencial de la norma y la combinación de usos permitidos por la cartilla de lineamientos.

De esta forma la ERU, propone un proyecto de uso comercial metropolitano y de servicios complementarios. Restringiendo el uso de vivienda que contempla el plan de mplantación.

Cumplimiento derecho de preferencia propietarios originales.

De cara a la estructuración de la nueva invitación pública, se dejará específico en los pliegos la obligación por parte del futuro desarrollador de dar cumplimiento al derecho de preferencia enmarcado en la Ley 388 de 1997, del cual gozan los propietarios originales de los predios afectos al proyecto.

Oferta económica y forma de pago

Como se mencionó anteriormente la estructuración de la nueva oferta gira en torno a la enajenación del 100% de los derechos fiduciarios de la ERU del fideicomiso de Alianza Fiduciaria. En este sentido, uno de los cambios principales respecto a la última invitación gira en torno a los plazos y porcentajes planteados como forma de pago. Así, la forma de pago tiene un tope máximo de 48 meses, teniendo en cuenta un periodo máximo de 48 meses para el desarrollo del proyecto. Los principales condicionantes que se estiman para la oferta económica son:

Plazo máximo 48 meses

Pago Inicial: 15% del valor total de la oferta

Tasa de Indexación mínima: Según defina la ERU.

FORMA DE PAGO				
PERIODO	FECHA	%	VALOR	VALOR INDEX
1	dic/2018		\$ -	\$ -
2	ene/2019	15%	\$ 28.800.000	\$ 28.985.300
14	ene/2020	10%	\$ 19.200.000	\$ 20.869.416
26	ene/2021	38%	\$ 72.000.000	\$ 84.521.135
38	ene/2022	38%	\$ 72.000.000	\$ 91.282.826
			100% \$ 192.000.000	\$ 225.658.677

Forma de pago estimada, Gerencia de Estructuración ERU

Aspectos de la Nueva Invitación Pública

En la medida en que la ERU considera importante la participación de todos los interesados en el proyecto del centro comercial bajo el principio de la pluralidad de oferentes, ha replanteado el esquema de negocio teniendo en cuenta todos los aspectos correlativos al mismo como valor de la oferta, forma de pago, requisitos habilitantes y de calificación, entre otros. Es así como a nueva propuesta contiene los siguientes aspectos.

OBJETO

Seleccionar la mejor oferta para realizar la venta del 100% de los derechos fiduciarios de titularidad de la ERU, del fideicomiso San Victorino Centro Internacional De Comercio Mayorista - Manzanas 10 Y 22.

VALOR ESTIMADO DE LA OFERTA

Actualmente se proyecta, la oferta basado en la proyección estimada en la **iError! No se encuentra el origen de la referencia..**

TOTAL PATRIMONIO	169.193.561.379,35	169.194
CONCEPTO ADICIONALES	VALOR	VALOR (MESES)
*** AVALUO COMERCIAL Mz 10 (P.A. Victoria)	11.978.969.200,00	11.979
URBANIZMO Mz 22 (Derivado Colpatría)	8.721.204.072,36	8.721
***LICENCIA DE CONSTRUCCION (P.A Sub Victoria)	152.376.764,00	152
TOTAL CONCEPTOS ADICIONALES	20.852.550.036,36	20.852,55
TOTAL VALOR OFERTA	190.046.111.416,71	190.046

Valor Base Oferta	\$ 190.046.111.416
Valor Nuevos Avaluos	\$ 70.000.000
Valor Estimado Oferta	\$ 190.116.111.416
Adicional ERU	\$ 1.883.888.584
TOTAL OFERTA	\$ 192.000.000.000

Perfil del Adjudicatario

Persona natural, jurídica, estructura plural o vehículo jurídico (asociación u otros) que demuestre capacidad, financiera y técnica para el desarrollo del objeto del fideicomiso.

¿Qué debe hacer?

Pago Derechos Fiduciarios (Contrato de cesión)

Diseño, Promoción, Comercialización, Construcción y Gerencia integral bajo autonomía financiera, administrativa técnica y jurídica del proyecto.

¿Qué requisitos debe cumplir?

La estructura plural, persona jurídica o persona natural que se presente, sus asociados o equipo de trabajo, deberán cumplir los siguientes requisitos:

Experiencia en construcción de:

Área Construida: mínimo 100.000 m2 Construidos, con Sótanos incluidos.

GLA: Mínimo 40.000 m2

Capacidad Financiera

Demostrar capacidad financiera para la adquisición del predio y para el desarrollo del proyecto. (Recursos propios, recursos aportados a fondo de capital, fideicomiso, banco, carta de aprobación de crédito etc.).

Condicionantes de la oferta:

Pago Inicial: mínimo 15% del valor de la oferta.

Plazo para pago: máximo 48 meses.

IPES: Garantizar entrega de un área mínima de 300 m2 aprox. en piso 1 de la Mz 10 por valor de \$2.989

millones.

Lineamientos Arquitectónicos: Cumplimiento de los lineamientos de la cartilla entregada.

Posibles Criterios de Calificación.

Mejor propuesta económica

Menor tiempo de pago

Mejor calificación para pago de Contado.

Mayor VPN del pago ofrecido.

Propuesta IPES

Mayor área construida entregada al IPES por su aporte.

Calificación por Vinculación Grupos Estratégicos (Vinculación comerciantes del sector).

Propuesta proyecto

Menor tiempo ofrecido para entrada en operación del proyecto.

Pendientes y recomendaciones:

- Continuar con las mesas de trabajo jurídicas y técnicas con el fin de concretar la modificación del Convenio suscrito con el IPES, que refleje la realidad del proyecto inmobiliario y defina la población a ser beneficiada en el proyecto, dada la disponibilidad de los recursos con que cuenta el IPES en el encargo fiduciario, la definición de las áreas por módulos o locales y su ubicación dentro del proyecto, de conformidad con el tipo de titularidad que se pretenda y de los resultados de los censos realizados en el 2017 por parte del IPES, que dan cuenta de un menor número de personas vinculadas al pacto de Santa Fe.
- Determinar si se requiere modificar el convenio con el Ipes antes de sacar la licitación
- Realizar la transferencia de la manzana 10 al Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, administrado por Alianza Fiduciaria, como parte de la venta del 100% de los derechos fiduciarios para la construcción del centro comercial.
- Para la estructuración del proyecto inmobiliario, se debe tener en cuenta:
 - i) La fecha de vencimiento de los avalúos comerciales, los cuales vencieron en junio de 2018, con el fin de contar con una valoración actualizada para la definición del negocio, en el momento de la publicación de los términos de los estudios previos y términos de referencia del proceso de venta.
 - ii) La ERU estableció que con la venta de los derechos fiduciarios se recuperan la totalidad de las inversiones realizadas para el desarrollo del proyecto.
- Para la estructuración del negocio y de los términos de referencia del proceso, incluir los vendedores informales del pacto Santa Fe en el censo realizado por el IPES en abril de 2017, son 136 vendedores informales firmantes del pacto de Santafé que mantienen las condiciones de vulnerabilidad económica.
- Los predios 1 y 44 de la SAE, hasta tanto no se tenga la certeza jurídica de la disponibilidad de dichos predios a favor de la entidad expropiante IDU para su respectiva transferencia a la ERU.
- Paralelamente habrá de realizarse el ajuste a los términos de referencia del proceso de selección para la venta del lote o de derechos fiduciarios, con base en lo establecido en el Convenio y en la validación de la estructuración del negocio.

- Como mecanismo de percepción de los términos de referencia ajustados, se recomienda realizar la socialización a potenciales desarrolladores con el fin de realizar las precisiones respectivas y promover el interés en su participación en el proceso de venta del lote o de derechos fiduciarios, que materialice el desarrollo del proyecto inmobiliario de renovación urbana que impactará la zona y la ciudad.
- Realizar el Otrosí al contrato de fiducia mercantil No. 005 de 2007, que vence en agosto de 2018, con el fin que el proceso de venta de los derechos fiduciarios o del lote, cuente con la vigencia suficiente, para adelantar el proceso de selección y la suscripción del respectivo contrato de compra venta, este proceso se está llevando desde la Subgerencia Inmobiliaria.

- Realizar la transferencia de la manzana 10 al Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, administrado por Alianza Fiduciaria, como parte de la venta del 100% de los derechos fiduciarios para la construcción del centro comercial.
- Para la estructuración del proyecto inmobiliario, se debe tener en cuenta:

- iii) El valor establecido en el avalúo solicitado a Catastro
- iv) La ERU estableció que con la venta de los derechos fiduciarios se recuperan la totalidad de las inversiones realizadas para el desarrollo del proyecto.

- Redefinir los términos de referencia y el contrato para la licitación con base en los nuevos lineamientos
- Como mecanismo de percepción de los términos de referencia ajustados, se recomienda realizar la socialización a potenciales desarrolladores con el fin de realizar las precisiones respectivas y promover el interés en su participación en el proceso de venta del lote o de derechos fiduciarios, que materialice el desarrollo del proyecto inmobiliario de renovación urbana que impactará la zona y la ciudad.
- Realizar el Otrosí al contrato de fiducia mercantil No. 005 de 2007, que vence en agosto de 2018, con el fin que el proceso de venta de los derechos fiduciarios o del lote, cuente con la vigencia suficiente, para adelantar el proceso de selección y la suscripción del respectivo contrato de compra venta, este proceso se está llevando desde la Subgerencia Inmobiliaria.
- Determinar la forma de participación de todos los interesados en la oferta pública (desarrolladores de centros comerciales, fondos de inversión, asociaciones de comerciantes).
- Se debe evidenciar de manera explícita en los nuevos términos de referencia, como será la participación del IPES en el fideicomiso, en especial, en el gobierno corporativo, y en las etapas de desarrollo del contrato.

11. Subgerencia de Gestión Inmobiliaria

11.1. Dirección Comercial

Se formuló un plan comercial para la gestión de activos de la Empresa que tuvo como pilares y objetivos los siguientes:

- Generación de ingresos para la Empresa, a través estructuración de negocios inmobiliarios de los predios de la empresa tales como San Victorio y Estación Central
- Contratar y garantizar la vigilancia y mantenimiento de los predios de la

- Garantizar el pago de los impuestos prediales de los predios en patrimonios autónomos.
- Revisión de las condiciones de los activos en los patrimonios autónomos
- Contratación de los avalúos comerciales de los predios
- Estrategias de comercialización de los activos inmobiliarios.
- Elaborar Planes de Mercado para los proyectos priorizados por la Empresa, como insumo para la estructuración de los mismos y para las gestiones de comercialización.
- Estructurar los modelos de negocios para concretar la selección de Desarrolladores que materialicen los proyectos estructurados para ser comercializados.

A continuación se hace referencia a la gestión comercial de algunos activos

COMERCIALIZACIÓN EDIFICIO CARRERA DÉCIMA

Antecedentes:

Con el fin de ofrecer una alternativa de gestión asociada para los propietarios del polígono 9 – Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central” de acuerdo con establecido en el artículo 119 de la Ley 388 de 1997, el artículo 54 del Decreto 213 de 2013 y el Decreto 448 de 2014, en febrero de 2015 se celebró el contrato de fiducia mercantil inmobiliario de administración y pagos “P.A Derivado Carrera Décima - ERU” a través del cual se adquirió el edificio de la carrera 10 No. 18-15, como alternativa bajo la cual se ejecutaría el Proyecto Inmobiliario de Vivienda en el edificio, bajo el reusó de la edificación y se entregaban unidades de vivienda de reemplazo a los propietarios que se acogieran a esta alternativa como opción de pago por su inmueble.

En julio de 2015, de los 55 propietarios de polígono 9 que tenían 67 predios, sólo 16 propietarios manifestaron interés de la vivienda de reemplazo en el edificio de la Carrera décima, Teniendo en cuenta que el avalúo comercial de la compra del edificio había perdido su vigencia en marzo de 2016, se realizó la actualización del avalúo comercial del inmueble incluyendo un concepto técnico de avalúo del esquema de reuso del edificio, para lo que se contrató desde fiduciaria Colpatria a Apra Evaluadores Asociados, quien realizó el encargo valuatorio y presentó en julio de 2016 el informe del mismo.

Por otro lado, de acuerdo a la zona de ubicación del edificio y al avalúo se evidencia que el uso recomendado para el mismo es oficinas. La recomendación de la firma evaluadora fue: que el uso más rentable del edificio es el de oficinas,

Con base en los resultados antes expuestos, la gerencia de la ERU determinó la inviabilidad de desarrollar el esquema de la vivienda de reposición o reemplazo en el Edificio de la carrera décima, por lo que surgió la necesidad de ponerlo en venta bajo el uso predominante actual de oficinas.

La Empresa tomó la decisión de poner en venta el inmueble en agosto de 2016.

En febrero de 2017, se publicaron los términos de referencia para la venta de los derechos fiduciarios del PA derivado Carrera Décima. Es necesario anotar que el proceso se declaró desierto por falta de oferentes el día 29 de marzo de 2017.

Por otro lado se evidenció que el edificio requería obras de reforzamiento estructural, razón por la cual en el mes de junio de 2018 se contrató la elaboración del presupuesto para adecuar el edificio. El presupuesto para adecuación es de \$8.910'000.000 , que equivale a más del 100% del valor de adquisición

Teniendo en cuenta lo anterior se firmó un convenio con Cisa, entidad que por tener el carácter de colector y gestor de activos públicos puede comprar directamente ofreciendo un precio de compra el inmueble partiendo del avalúo comercial vigente, el análisis de los aspectos técnicos, jurídicos y económicos con base en las condiciones particulares del inmueble, con el fin de determinar el valor de compra, al que se descuentan los gastos anuales de funcionamiento del inmueble y el tiempo estimado de venta, a través de un método de valoración económica establecido por el Ministerio de Hacienda.

Para la firma de este contacto se tuvo en cuenta el concepto jurídico emitido por el Asesor externo de la ERU José Roberto SÁCHICA el 14 de agosto de 2017, quién determinó es viable la venta directa del edificio Carrera Décima a CISA, como captador de inmuebles del Estado, una vez se surta todo el proceso de Valoración del Inmueble, según la metodología establecida por el Ministerio de Hacienda, sin riesgo que se configure detrimento patrimonial:

"En conclusión: El modelo de evaluación económica de CISA, que permite vender/gestionar/comercializar a un valor distinto del avalúo comercial, no comporta per se un ejercicio que signifique detrimento patrimonial, siempre que se sigan los procedimientos establecidos para la enajenación que gobierna el procedimiento de CISA, pues tal como se ha indicado, los presupuestos, sin importar su orden, hacen parte de un mismo sistema de ingresos y gastos recogido en el concepto de patrimonio público, lo que descarta que pueda predicarse un beneficio a la Nación con un correlativo perjuicio a la ERU, derivado de la venta de un inmueble a un menor valor del que resultó del avalúo comercial."

Se espera que las condiciones de oferta económica de compra del inmueble sean presentadas a mediados de septiembre de 2018 por CISA, para el análisis y validación de la conveniencia de la oferta por parte de la ERU.

COMERCIALIZACIÓN EDIFICIOS DEL COMPLEJO HOSPITALARIO SAN JUAN DE DIOS

¿Que encontramos?

- Encontramos el Complejo Hospitalario con un deterioro avanzado en la infraestructura de sus edificios y en el urbanismo.
- No contaba con un plan de comercialización, plan de mercado, ni estrategias comerciales.
- No se contaba con un seguimiento a los clientes potenciales.
- Los contratos de comodato no están cumpliendo con la obligación del pago de los servicios públicos.
- Bajas tarifas en el canon de arrendamiento por M2.
- Dentro de los contratos no estipulaba las obligaciones de los arrendatarios al respecto del mantenimiento preventivo y correctivo.
- La ERU tenía que hacer la vigilancia de los predios arrendados