

## **5.1**

### **DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE**

#### **5.1.3**

#### **GESTION SOCIAL**

## **CAPITULO 10**

### **GESTION SOCIAL**

#### **ESTRATEGIA DE GESTIÓN SOCIAL**

Luego del decaimiento del decreto 562 de 2014, el hoy gestor del PPRU LA MERCED, Señor Miguel Rodríguez Vargas, se reunió con el propietario de un lote de la urbanización “Sur de la Merced”, Señor ALEJANDRO CALDERON SILVA representante legal suplente de “LA FRAGATA NORTE LTD”, propietarios del predio numero 1 (según manzana catastral) localizado en la KR 6 33 05, para revisar el futuro urbanístico e inmobiliario del sector, ya que en sus proximidades y gracias al decreto 562 de 2014 se adelantan sobre la calle 33 entre carrera 5ª y 7ª tres desarrollos inmobiliarios de gran importancia, al igual que sobre la calle 32 sobre la carrera 5ª se construye un gran edificio bajo esta norma, y sobre esta calle a la altura de la carrera 6 se adelantan otros 2 desarrollos de gran magnitud.

El señor Rodríguez se aboca a estructurar una estrategia que permita modelar una oportunidad urbanística y financiera viable, inicialmente convoca al sector privado buscando expertos en el concepto de “PROMOTOR INMOBILIARIO” que cuente con la capacidad financiera suficiente para llevar a cabo el proyecto, identifica e interesa al grupo “NAOS” que en alianza con la “CONSTRUCTORA VALDERRAMA” conforman el grupo gerencial que llevaría adelante el Plan Parcial de Renovación Urbana (Ver documento 1, acta 1, de mayo 29 y 30 de 2019, en capítulo 1), El arquitecto Alvaro Mejia asesorará en la estructuración urbanística del plan Parcial.

Inicialmente se caracteriza un sector a partir de la urbanización “Sur de la Merced” que como área neta urbanizable permita adelantar un desarrollo inmobiliario viable. IMAGEN 1 y 2

En la imagen 3 se indican las características generales de los predio

Se reconoce que la sumatoria de los predios que conforman el área neta que permitiría viabilizar un desarrollo inmobiliario es bastante particular:

Como se desprende del cuadro 1, los predios que participan en el plan son:

- Los predios con uso residencial son 4 predios
  - Tres de ellos son bienes de interés cultural.
  - Estos cuatro predios están conformados por seis unidades inmobiliarias independientes y representan el 10,07% del área neta del PPRU.
  - Allí residen cinco familias más una de estas unidades esta para la renta. (vivienda declarada como bien de interés cultural)
- Un predio con uso de comercio local en la esquina de la calle 33 A con carrera 5ª, y representa el 9,70% del área neta. El propietario no reside en el lugar. La mitad del área comercial esta arrendado a la Tienda “Justo y Bueno” y la otra esta para la renta.

- Cinco predios con usos de parqueadero, bodega o taller automotriz, y un sexto predio que según se indica en el plano urbanístico de la Urbanización “SUR DE LA MERCED” es propiedad del distrito pero hoy ocupado por particulares, representan el 80,22% del área neta del PPRU. Los propietarios no residen en el área.
  - El lote indicado como zona de municipio en los planos de la urbanización “Sur de la Merced”, según lo relatado por vecinos del sector, está ocupado hace más de 25 años, hoy estas personas se ocupan a la actividad del reciclaje y realizan su labor tanto en el interior del predio como sobre la vía. Se ha tenido conocimiento que al interior del predio habitan alrededor de 15 grupos familiares distintas a las que inicialmente realizaron la ocupación del predio.

Dado que los propietarios en su gran mayoría no residen en el área del plan parcial, y usan sus predios para adelantar sus negocios empresariales, el gestor del Plan decide como modelo de gestión, inicialmente contactarlos individualmente, para buscar el interés de su participación.

La premisa gerencial base es que los propietarios de los predios deben aportar sus propiedades al negocio inmobiliario a través de una fiducia y recibir de esta, a cambio, productos inmobiliarios en el edificio a construir en el área útil producto del PPRU; Con ello se busca también la permanencia de los propietarios en el sector,

Una vez identificados los predios y propietarios que conforman el área neta, y modelando una edificabilidad potencial con índice de construcción 6, y luego de establecer la estructura de la “base del negocio inmobiliaria correspondiente a \$6.058,76 por metro cuadrado área útil existente”, como se presenta en el capítulo 14, el gestor del plan parcial, ha venido realizando contactos personales con distintos propietarios de predios, al momento se ha reunido con los propietarios indicados en el cuadro 2, que equivale al 87,11 %, del área útil existente. Hoy día han manifestado su interés de aporte de los predios mediante la figura de fiducia y recibir en forma de pago área construida en el producto inmobiliario que se ejecute en el área útil resultante. Cuadro 2

En distintas oportunidades y a medida que son contactados los propietarios se han convocados a reuniones para presentar el alcance urbanístico; el modelo del PROMOTOR INMOBILIARIO, e igualmente dar a conocer la entidad fiduciaria que administraría el Plan Parcial.

Este número de propietarios ha manifestado el interés de participar en el Plan Parcial de Renovación Urbana; actualmente se está gestionando el mecanismo de fiducia de parqueo.

Este grupo de propietarios han manifestado el interés de recibir área comercial de carácter zonal o vecinal del producto inmobiliario a desarrollar en el primer piso de la plataforma a lo largo del andén.

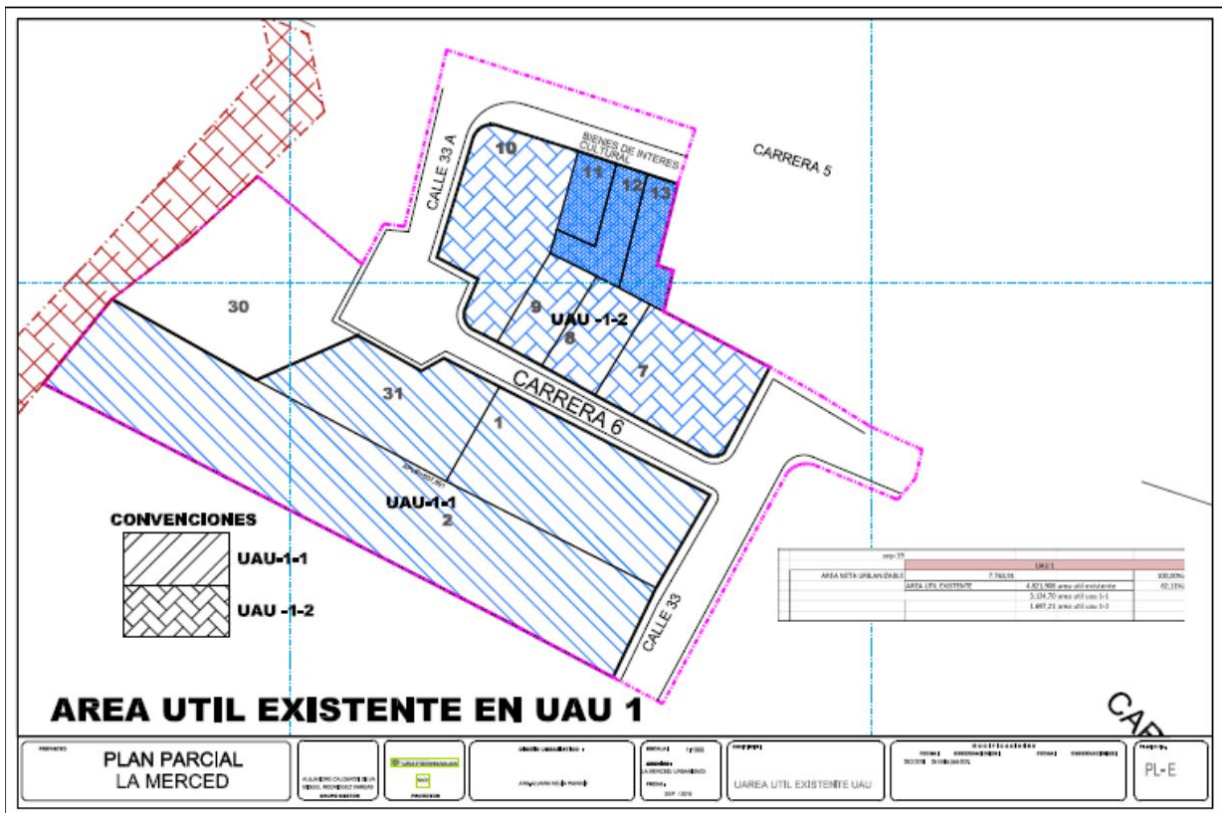
- El propietario de predio de la esquina de la carrera 5ª con calle 33 A, manifestó el interés de participar en el PPRU LA MERCED recibiendo como contraprestación área de local comercial en el mismo sitio donde hoy existe su área de locales.
- El propietario del predio 31 estarían interesados en recibir área comercial en la esquina de la calle 33 A por carrera 6ª.

PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA LA MERCED  
DTS FORMULACION

- Los propietarios del lote 1 estarían interesados en recibir área comercial en la esquina de la carrera 6ª con la calle 33
- Los propietarios del lote 7 igualmente estarían interesados en recibir área comercial sobre la calle 33
- CASUR, manifestó el interés de recibir como contraprestación a su participación área de oficinas en la plataforma de la edificación.
- También algunos propietarios manifiestan el interés de recibir adicionalmente área construida en vivienda.

El predio 11; 12 y 13, están catalogados como bienes de interés cultural, predios que se les ofrecerá participarían en el Plan Parcial, bajo el criterio de igualdad de condiciones indicadas en el capítulo 14. Estas edificaciones de carácter patrimonial se plantea participen en el plan como equipamientos.

**IMAGEN 1**



Fuente: imagen elaborada por el consultor





**CUADRO 1**

**PREDIOS Y PROPIETARIOS QUE CONFORMA EL AREA UTIL DEL PLAN PARCIAL**

PREDIOS CON USO VIVIENDA				
COD_PREDIO	DIRECCION REAL	PROPIETARIO	AREA PREDIAL	INCIDENCIA UAU
8	KR 6 33 48	ALFONSO ROA EDGAR SAMUEL ALFONSO ROA JOSE ARIULFO ALFONSO ROA OSCAR ALFREDO ALFONSO ROA OSWALDO AMAURI DE JESUS	436,50	3,37%
11	KR 5 33 37	MARIA MERCEDES JARAMILLO JARAMILLO RAMCES ELIAS RAMOS CONEO	101,30	1,80%
12	KR 5 33 35	PHILIPPE BELTON	142,20	2,53%
13	KR 5 33 31	SINDY YOHANA LOPEZ PALACINO JUAN ADRIAN QUINTERO PAZ	133,30	2,37%
TOTAL PARTICIPACION EN EL PLAN				10,07%
PREDIOS CON USO COMERCIO LOCAL				
10	KR 6 33 66	JORGE ALBERTO BETANCOURT HENAO	545,40	9,70%
TOTAL PARTICIPACION EN EL PLAN				9,70%
PREDIOS CON OTROS USOS				
1	KR 6 33 05	LA FRAGATA NORTE LTD	775,60	13,80%
2	CL 33 6 20	CAJA SUELDOS POLICIA NACIONAL	1.818,00	32,34%
30	KR 6 33 69	OCUPACION	801,20	14,25%
31	KR 6 33 61	ACERO BOHORQUEZ ANDREA ACERO BOHORQUEZ OFELIA PATRICIA ACERO ORTIZ MARTHA ROCIO	520,66	9,26%
7	CL 33 5 40	COMPA/IA SALAFER S.A.S	436,50	7,76%
9	KR 6 33 62	MEDINA BURGOS ALVARO MARTIN MEDINA BURGOS MARIA DEL SOCORRO MADINA VARGAS AMALIA EUGENIA MEDINA VARGAS MERIA INES MEDINA VARGAS PATRICIA	158,20	2,81%
TOTAL PARTICIPACION EN EL PLAN				80,22%
TOTAL PLAN				100,00%

Fuente: cuadro elaborado por el consultor





PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA LA MERCED  
DTS FORMULACION

En la imagen 4; 5 y 6 se indican algunas características de los predios que participan en el plan, ver capítulo 3

**IMAGEN 4**  
**DISTRIBUCION DE LAS AREAS PEDIALES SEGÚN SU ÁREA**

UAU 1						
CANTIDAD LOTES -PREDIOS	COD_PREDIO	CHIP	DIRECCION REAL	FOLIO MATRICULA	AREA PREDIAL	USO
5	11	AAA0087EXCX	KR 5 33 37	50C-1037789	101,30	residencial
7	13	AAA0087EXEA	KR 5 33 31	50C-1037788	133,30	residencial
6	12	AAA0087EXDM	KR 5 33 35	50C-1037787	142,20	residencial
3	9	AAA0087EXAF	KR 6 33 62	50C-1270047	158,20	bodega taller
2	8	AAA0087EWZE	KR 6 33 48	50C-550947	189,70	residencial
1	7	AAA0087EWYN	CL 33 5 40	50C-1492779	436,50	parqueadero hilton
10	31	AAA0087ESRJ	KR 6 33 61	50C-1465268	520,66	parqueadero
4	10	AAA0087EXBR	KR 6 33 66	50C-740839	545,40	mercado justo y bueno
8	1	AAA0087EFPP	KR 6 33 05	50C-9368	775,60	bodega taller
	30	AAA0087ESPA	KR 6 33 69		801,20	ocupacion-parque
9	2	AAA0087EFRU	CL 33 6 20	50C740839	1.818,00	parqueadero bodega

IMAGEN 5  
DISTRIBUCION PORCENTUAL DEL ÁREA PREDIAL SEGÚN SU USO ACTUAL

DISTRIBUCION E LAS AREAS			
área en bodegas	775,60	13,80%	
área en parqueaderos	2.775,16	49,36%	
taller automotriz	158,20	2,81%	
área en comercio	545,40	9,70%	
área en vivienda	566,50	10,08%	
reciclaje en parque publico	801,20	14,25%	
TOTAL	5.622,06	100,00%	

Fuente: imagen elaborada por el consultor

PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA LA MERCED  
DTS FORMULACION

IMAGEN 5  
TENENCIA DE LA PROPIEDAD

CANTIDAD LOTES #RECORDS	COD. PRECIO	COP#	DESCRIPCION REAL	FOLIO MATRICULA	NOMBRE PROPIETARIO	REVISADA	TIPO DE DOMINIO												
							PROPIEDAD	DERECHO FIDUCIARIO	HIPOTECAS	EMBARGO	DERECHO DE HABITACION	SERVIDUMBRES PREDIALES	PACTOS DE INDIVISION	OTROS					
							UUAU 1												
							MANZANA 07 BARRIO LA MERCED 008103												
7	AA00087EWYN		CL 33 5 40	50C-1492779	COMPANIA SALAFER S.A.S		X												
8	AA00087EWZE		KR 6 33 48	50C-550947	ALFONSO ROA EDGAR SAMUEL		X												
					ALFONSO ROA JOSE ARIULFO		X												
					ALFONSO ROA OSCAR ALFREDO		X												
					ALFONSO ROA EDGAR SAMUEL		X												
9	AA00087EXAF		KR 6 33 62	50C-1270047	MEDINA BURGOS ALVARO MARTIN		X												
					MEDINA BURGOS MARIA DEL SOCORRO		X												
					MADINA VARGAS AMALIA EUGENIA		X												
					MADINA VARGAS MARIA INES		X												
					MARINA VARGAS PATRICIA		X												
10	AA00087EXBR		KR 6 33 66	50C-740839	JORGE ALBERTO BETANCOURT HENAO		X												
11	AA00087EXCX		KR 5 33 37	50C-1037789	MARIA MERCEDES JARAMILLO JARAMILLO		X												
					50C-1037789 RAMCES ELIAS RAMOS CONEJO		X												
12	AA00087EXDM		KR 5 33 35	50C-1037787	PHILIPPE BELTON		X												
13	AA00087EXEA		KR 5 33 31	50C-1037788	SINDY YOHANA LOPEZ PALACINO		X												
					50C-1037788 JUAN ADRIAN QUINTERO PAZ		X												
1	AA00087EFPP		KR 6 33 05	50C-93688	LA FRAGATA NORTE LTD		X												
2	AA00087EFRU		CL 33 6 20	50C740839	CAJA SUELDOS POLICIA NACIONAL		X												
30	AA00087ESPA		KR 6 33 69																
31	AA00087ESRJ		KR 6 33 61	50C-1465268	ACERO SALAMANCA BRUNO FELIPE		X												

Fuente: imagen elaborada por el consultor

PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA LA MERCED  
DTS FORMULACION

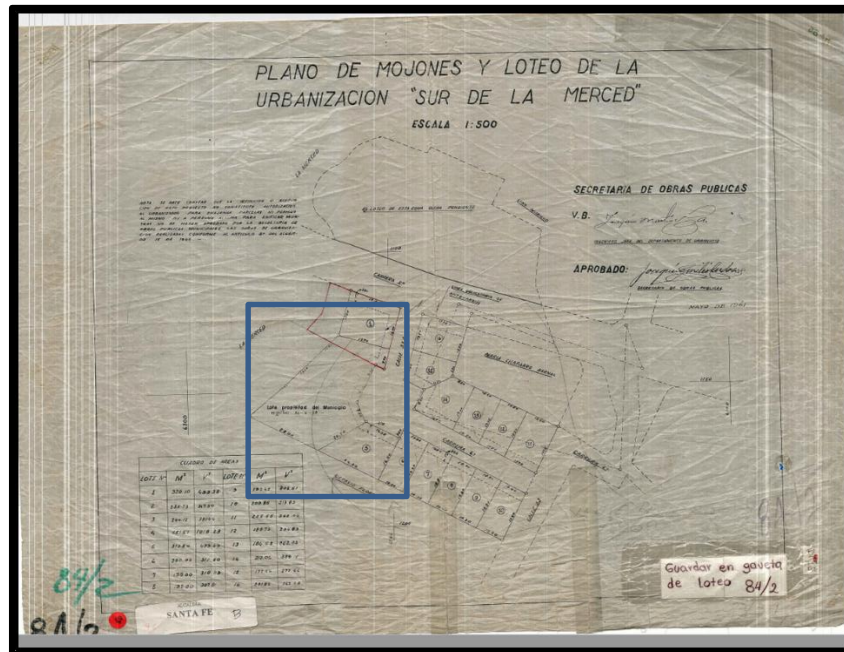
- Solo el 10,08 % de del área útil existente en el área neta del Plan Parcial es usado para uso de vivienda, esto en 4 de 10 predios que la componen. Tres de ellos están indicados como predios de interés cultural
- El 49,36% es usado como parqueaderos, en 3 predios.
- Solo un predio tiene el uso de comercio local
- El tamaño de los predios para uso residencial se presentan entre 100 m2, 140 m2 y 180 m2. Aproximadamente.
- Para los otros usos las áreas difieren entre 150 m2 y 1800 m2.

Especial importancia tiene el predio aparentemente ocupado por particulares, y según el plano de la urbanización “SUR DE LA MERCED” es de propiedad del municipio, se solicitó a la Defensoría del Espacio Público concepto sobre esta situación, y en su comunicación nos indica que está siendo revisado más a fondo, para poder pronunciarse. Ver imagen 1 y 2

Este predio hoy es usado por un grupo de recicladores, que hacen la separación del reciclaje tanto al interior del predio como en el espacio público, además de habitar en el predio distintos grupos familiares. Sin importar su tenencia el PPRU reconocerá los derechos de ocupación apoyándose en la Secretaria de Integración Social del Distrito.

Hasta tanto la Defensoría del Espacio Público no se pronuncie, no se harán acercamientos a este grupo de habitantes, ya que podría ser contraproducente.

Imagen 1



Fuente: Planoteca SDP

ARQ. ALVARO MEJIA PAVONY

PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA LA MERCED  
DTS FORMULACION

Imagen 2



Fuente: Planoteca SDP