Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá
BOGOTÁ

RENOBO Fecha: 2026-04-20 19:58:26
Radicado: S2026001936
Dependencia: GERENCIA GENERAL Fol: 19
Remitente: CARLOS FELIPE REYES FORERO
Destino: CONCEJO DE BOGOTA
Total Anexos: 1

Bogotá D.C.

Doctor
JAIRO ALONSO AVELLANEDA GARCÍA
Concejal Pacto Histórico
jaavellaneda@concejobogota.gov.co
Calle 36 No. 28 A – 41, Concejo de Bogotá D.C.
Bogotá D.C.

Asunto: Respuesta al Derecho de Petición sobre Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia. Su Oficio 2026EE5086 del 13 de abril de 2026, radicado de entrada E2026003360 del 14 de abril de 2026.

Respetado Concejal Avellaneda:

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., recibió el Derecho de Petición del asunto acerca del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia. En atención a las competencias que le asisten a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C, como entidad vinculada al sector de Hábitat que tiene por objeto "*gestionar, liderar, promover y coordinar mediante sistemas de cooperación, integración inmobiliaria, o reajuste de tierras, la ejecución de actuaciones urbanas integrales para la recuperación y transformación de sectores urbanos deteriorados del suelo urbano, mediante programas de renovación y crecimiento urbano, para el desarrollo de proyectos estratégicos en suelo urbano y de expansión con el fin de mejorar la competitividad de la ciudad y la calidad de vida de sus habitantes*", nos permitimos dar respuesta en los siguientes términos:

Sea lo primero mencionar, que mediante el Decreto Distrital 420 de 2014 modificado por los Decretos 421 de 2017 y 677 de 2018, fue adoptado el Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia" (PPRU-TF), el cual establece en su artículo 59 que "Las Unidades de Actuación Urbanística del presente Plan Parcial se desarrollarán mediante integración inmobiliaria y su ejecución demanda desarrollar el conjunto de acciones y estrategias tendientes al cumplimiento y realización de los objetivos y parámetros fijados en el presente Decreto y especialmente de aquellas relativas a las reglas de reparto de cargas y beneficios y de compensación entre unidades.

La Universidad de los Andes en calidad de promotor del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia realizó el procedimiento previsto para la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia, las cuales fueron delimitadas mediante los siguientes actos administrativos:

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

- Decreto Distrital 146 de 2016, “Por medio del cual se delimita y declara como de Desarrollo Prioritario la Unidad de Actuación Urbanística No. 1 del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia”, ejecutoriado el 11 de Mayo de 2016.
- Decreto Distrital 373 de 2018, “Por medio del cual se delimita y declara de Desarrollo Prioritario la Unidad de Actuación Urbanística No. 4 del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia”, ejecutoriado el 04 de septiembre de 2018.
- Decreto Distrital 509 de 2019, “Por medio del cual se delimita y declara de desarrollo prioritario la Unidad de Actuación Urbanística No. 3 del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia.”, ejecutoriado el 04 de octubre de 2019.
- Decreto Distrital 105 de 2020, “Por medio del cual se delimita y declara de desarrollo prioritario la Unidad de Actuación Urbanística No. 5 del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia, ejecutoriado el 26 de octubre de 2020.
- Decreto Distrital 275 de 2020, “Por medio del cual se delimita y declara de desarrollo prioritario la Unidad de Actuación Urbanística No. 2 del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia”, ejecutoriado el 30 de agosto de 2021.

El artículo 50 del citado Decreto Distrital 420 de 2014 establece que LA UNIVERSIDAD DE LOS ANDES, en calidad de promotor del plan parcial, podrá adelantar entre otras las siguientes funciones para su desarrollo: “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 los objetivos establecidos en el presente Decreto”, coherente con lo anterior, el artículo 53 ibidem previó que para el desarrollo e implementación del plan parcial se podrán celebrar contratos de fiducia mercantil que permitan, entre otros, manejar los aportes en suelo y dinero y la transformación de estos derechos fiduciarios de participación en el proyecto.

A su vez el artículo 55 del Decreto 420 de 2014, de conformidad con el Capítulo VII y VIII de la Ley 388 de 1997, habilita al promotor a acudir a la expropiación por vía administrativa a través de las competencias asignadas a las empresas industriales y comerciales del Estado y a los establecimientos públicos con el fin de garantizar efectivamente la ejecución de las unidades de actuación urbanística del PPRU-TF.

El artículo 61A de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 122 de la Ley 1450 de 2011, modificado por el artículo 60 de la Ley 1537 de 2012, establece las condiciones para la concurrencia de terceros para efectos de la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa, cuando el motivo de utilidad que se invoque se enmarque en los literales c) y 1) del artículo 58 de la citada ley o del artículo 8 del Decreto 4821 de 2010. Así mismo, las citadas normas permiten que los recursos para el pago del precio de adquisición o precio indemnizatorio de los inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial y administrativa puedan provenir de terceros concurrentes en actuaciones desarrolladas directamente por particulares o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Ahora bien, el artículo 2.2.5.5.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, dispone que será procedente la concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación, siempre que medie la celebración previa de un contrato o convenio,

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

entre la entidad expropiante y el tercero concurrente y además deberán incluir la obligación de los terceros concurrentes de constituir, a su cargo, una fiducia para la administración de los recursos que aporten.

El artículo 31 del Acuerdo 761 de 2020 establece que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., como empresa industrial y comercial del Distrito Capital, tiene la finalidad *"(...) de contribuir a la reactivación económica y social de Bogotá, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. podrá estructurar y ejecutar proyectos urbanísticos e inmobiliarios que propendan por la generación de empleo y el fomento de nuevas industrias y actividades económicas, incluyendo nuevas formas de emprendimiento social, y otras actividades desarrolladas por los diferentes sectores administrativos del Distrito.*

A su vez, la Empresa podrá actuar como gestor social e intermediario entre propietarios del suelo y constructores en aquellos proyectos de revitalización urbana que se consideren necesarios y relevantes para el desarrollo de la ciudad, esto con el fin de dar cumplimiento a los lineamientos de urbanismo de tener una ciudad densa y compacta, que evite largos recorridos de los ciudadanos, por ende, evite procesos de gentrificación, que sea una ciudad caminable, sin desaparecer las dinámicas del territorio pero que a su vez tenga potencial de desarrollo urbano por la ubicación estratégica."

Conforme a lo anterior, el promotor del Plan Parcial Universidad de Los Andes, acude a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, para adquirir inmuebles a favor de terceros, con base en los motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y una vez, cumplidos los presupuestos exigidos por la ley, se suscribieron contratos de prestación de servicios, cuyo objeto se enmarca en "Prestar servicios especializados para la gestión del suelo por enajenación voluntaria y/o expropiación administrativa sobre los predios que el desarrollador acredite como renuentes y que hacen parte de la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística 1, 2, 3, 4 y 5 conforme lo previsto en el Decreto Distrital 420 de 2014 modificado por los Decretos Distritales 421 de 2017 y 677 de 2018, y en el marco de lo establecido en el artículo 61A de la Ley 388 de 1997, el artículo 2.2.5.5.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas aplicables, para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia" ubicado en el Barrio Las Aguas en la Localidad de Santa Fe.

Ahora bien, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, actualmente se encuentra vinculada con el promotor y Alianza Fiduciaria mediante unos contratos de prestación de servicios con el fin de gestionar por enajenación voluntaria y/o expropiación administrativa los predios que el desarrollador acredite como renuentes y que hacen parte de las unidades de actuación; lo concerniente a la implementación y ejecución del Plan Parcial Triángulo de Fenicia, se encuentra bajo responsabilidad de la Universidad de los Andes en su calidad de Promotor y Alianza Fiduciaria en su calidad de Vocera y Administradora del Fideicomiso.

Por lo tanto, se dio traslado, a la Universidad de los Andes, en su calidad de Promotor y responsable de la ejecución del Plan Parcial Triángulo de Fenicia, quienes, mediante comunicación radicada bajo el No. E2026003523 del 17 de abril de 2026, se pronuncian sobre los puntos I, II,III,IV, V y VI literales a), b), c), d), e), f), g), j), k), l), l, haciendo las siguientes

BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

consideraciones las cuales corresponden a la información suministrada por el promotor, bajo su responsabilidad, así:

I. RESPECTO A LOS CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL DE LAS UAU'S 1,2,3,4 Y 5

a. Póliza de todo Riesgo en Construcción: Exigida en el numeral (iv) de las condiciones para el inicio de la etapa constructiva, la cual debe ser expedida por una aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera.

Respuesta:

"Con base en la única licencia de urbanismo vigente del proyecto, específicamente, la Licencia de Urbanización expedida mediante Acto Administrativo Nº 11001-5-24-0376 del 20 de febrero de 2024, le informamos lo siguiente:

No se ha iniciado la etapa constructiva de las obras de urbanismo del proyecto, específicamente de la UAU No. 1, la cual es la más avanzada del proyecto, por lo cual aún no existe póliza de seguros de cumplimiento de obligaciones urbanísticas.

No obstante, en el momento en que se inicie la etapa constructiva, se adelantarán oportunamente todos los trámites necesarios para la obtención de las pólizas correspondientes, dada la importancia y sensibilidad de este requisito para la adecuada ejecución del proyecto."

b. Garantía del inmueble de Reemplazo: Copia del amparo que respalda la "obligación vinculante y en firme" de entregar la propiedad a los aportantes de suelo, garantizada con una póliza de cumplimiento o equivalente.

Respuesta:

"En relación con la garantía del inmueble de reemplazo, es importante señalar que la obligación de entregar la propiedad a los aportantes de suelo se encuentra incorporada desde el momento mismo en que cada Fideicomitente Aportante de Inmuebles suscribe su respectivo Contrato de Vinculación y la escritura pública de aporte al Patrimonio Autónomo Subordinado. En dichos instrumentos queda consignado el derecho del aportante a recibir su Inmueble de Reemplazo conforme a las equivalencias y condiciones establecidas en el Decreto Distrital 420 de 2014.

Ahora bien, conforme a lo dispuesto en los contratos de fiducia de cada unidad de actuación para el inicio de la etapa constructiva del contrato de fiducia de la UAU No. 1, la póliza de cumplimiento o garantía equivalente que respalda la obligación vinculante y en firme de transferir la propiedad del Inmueble de Reemplazo, se constituirá en el momento en que se

BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL DE CONOCIMIENTO Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

suscriba el contrato entre el Patrimonio Autónomo Subordinado y el Fideicomiso Inmobiliario correspondiente. Dado que el proyecto aún no ha iniciado su etapa constructiva, dicha garantía no se ha formalizado todavía; no obstante, el derecho de los aportantes de suelo a recibir su inmueble de reemplazo se encuentra plenamente reconocido y protegido en los contratos de vinculación y escrituras de aporte ya suscritos."

c. Póliza de todo Riesgo Constructor: Obligación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de garantizar que la construcción del proyecto esté plenamente amparada.

Respuesta:

"Al igual que para la respuesta a) se informa que no se ha iniciado la etapa constructiva de las obras de urbanismo del proyecto, no obstante, en el momento en que se inicie la etapa constructiva, se adelantarán oportunamente todos los trámites necesarios para la obtención de las pólizas correspondientes, dada la importancia y sensibilidad de este requisito para la adecuada ejecución del proyecto."

II. RESPECTO AL PATRIMONIO AUTÓNOMO DE LA UAU 4 (ZONAS DE CESIÓN)

Solicito copia de la póliza global que ampara los bienes entregados contra "Todo Riesgo", incluyendo coberturas de terremoto, incendio, responsabilidad civil por daños a terceros, entre otros, tal como lo ordena el contrato de vinculación para esta unidad.

Respuesta:

"*Tal y como fue señalado en la respuesta a las preguntas anteriores, las obras de la etapa constructiva no han iniciado. Adicionalmente, la UAU 4 no cuenta con licencia urbanística vigente, con lo cual no se han expedido las pólizas respectivas*
."

III. RESPECTO AL CONTRATO DE COMODATO NO. 284 DE 2019

Solicito constancia de la inclusión del predio ubicado en la Calle 20 No. 2a-70 en la póliza global que ampara los bienes inmuebles a cargo de la entidad pública (Orquesta Filarmónica de Bogotá), requisito establecido en la Cláusula Cuarta de dicho contrato y el acto administrativo que lo justifica.

Respuesta:

"Con respecto a la constancia de inclusión del predio ubicado en la Calle 20 No. 2a-70 en la póliza global que ampara los bienes inmuebles a cargo de la entidad pública (Orquesta Filarmónica de Bogotá), una vez hecha la consulta sobre la cláusula cuarta del contrato de comodato entre alianza Fiduciaria y la Orquesta Filarmónica de Bogotá, la cual dice

BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL DE CONOCIMIENTO Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

textualmente "*La OFB - Orquesta Filarmónica de Bogotá, atendiendo el contenido del artículo 2.2.1.2.3.1.3 y subsiguientes del Decreto 1082 de 2015, deberá acreditar la inclusión del predio ubicado en Calle 20 No 2A-70, matrícula inmobiliaria 50C-433613, objeto del presente contrato, en la póliza global que ampara los bienes inmuebles a cargo de la entidad pública*.", por lo que es concluyente que está obligación corresponde a la función administrativa interna de la Orquesta Filarmónica de Bogotá y no requiere notificación a Alianza. Por lo anterior sugerimos que se le haga la consulta directa a la OFB."

IV. RESPECTO A LAS LICENCIAS DE URBANIZACIÓN (RES. 18-4-1135 Y DERIVADAS)

a. Copia de las garantías exigidas en los numerales 10 y 11 de la parte resolutiva de las licencias urbanísticas, las cuales son condición para su fuerza ejecutoria.

Respuesta:

"Frente a la solicitud de "copia de las garantías exigidas en los numerales 10 y 11 de la parte resolutiva de las licencias urbanísticas", se revisó la licencia vigente contenida en el Acto Administrativo No. 11001-5-24-0376 del 20 de febrero de 2024, expedido por la Curaduría Urbana No. 5, mediante el cual se otorgó licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización para la Unidad de Actuación Urbanística No. 1 del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia.

Sobre el particular, se precisa que en el Acto Administrativo No. 11001-5-24-0376 no existen numerales autónomos 10 y 11 dentro de la parte resolutiva que establezcan expresamente garantías o pólizas. No obstante, se entiende que la solicitud podría estar referida a los numerales 10 y 11 del artículo 16 del citado acto administrativo, en los cuales se prevén obligaciones asociadas a la ejecución de las obras de urbanismo y a la estabilidad de las mismas, a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable.

En relación con dichas obligaciones, se precisa que aquellas que deban constituirse para amparar la ejecución de las obras, así como las relacionadas con su estabilidad, deberán ser otorgadas en la oportunidad prevista para el inicio de las actividades constructivas y durante la etapa posterior de garantía, según corresponda. En ese sentido, dado que a la fecha las obras de urbanización no han iniciado, aún no se ha configurado el supuesto que da lugar a la constitución de dichas garantías."

b. Copia de Póliza de Ejecución de Obras de Urbanismo: Por el 50% del presupuesto de las obras en zonas de cesión.

Respuesta:

"Sobre este punto, se informa que la solicitud ya fue atendida de fondo en el literal a) del presente capítulo."

c. Copia de Póliza de Estabilidad de las Obras: Con vigencia de cinco (5) años.

SECRETARÍA DE HÁBITAT Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

Respuesta:

"Sobre este punto, se informa que la solicitud ya fue atendida de fondo en el literal a) del presente capítulo."

d. Copia de Póliza exigidas por Decretos Distritales: Específicamente las ordenadas por los Decretos 588 de 2015, 545 de 2016 y 072 de 2023.

"Frente a la solicitud de "copia de pólizas exigidas por Decretos Distritales, específicamente las ordenadas por los Decretos 588 de 2015, 545 de 2016 y 072 de 2023", es importante precisar que la normativa sobre la cual se sustenta dicha petición actualmente se encuentra derogada.

En efecto:

- *El Decreto 588 de 2015 fue derogado por el artículo 22 del Decreto 545 de 2016.*
- *El Decreto 545 de 2016 fue derogado por el artículo 37 del Decreto 845 de 2019.*
- *El Decreto 072 de 2023 fue derogado por el artículo 1526 del Decreto 670 de 2025.*

Por lo anterior, las pólizas específicas previstas en dichos decretos ya no se encuentran vigentes bajo ese marco normativo."

V. RESPECTO A LOS CONTRATOS ENTRE LAS PARTES

Copia del contrato o documento que haga sus veces, entre la Universidad de los Andes y alianza Fiduciaria.

"El contrato de fiducia mercantil matriz fue celebrado entre partes privadas, sin intervención de entidades o funcionarios públicos, por lo que no tiene el carácter de documento público. Al ser información de naturaleza privada, su acceso está restringido a las partes que lo suscribieron."

VI. GENERALES

a. Indicar el estado actual de adopción, ejecución y/o modificación del Plan Parcial.

Respuesta:

(…) "*El plan parcial fue adoptado mediante el Decreto 420 de 2014 (vigente actualmente) y modificado a través de los Decretos 421 de 2017 y 677 de 2018.*

En relación con el estado de avance en la implementación del plan parcial, le informamos que:

SECRETARÍA DE GOBIERNO Y ÁMBITO DIGITAL
URBANO DE BOGOTÁ D.C.
BOGOTÁ
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

UAU 1:

La Unidad de Actuación Urbanística No. 1 (en adelante UAU 1) fue delimitada y declarada de desarrollo prioritario mediante el Decreto 146 del 30 de marzo de 2016, ejecutoriado el 11 de mayo de 2016.

La UAU 1 cuenta con el Contrato de Gestión del Suelo No. 165 de 2018 suscrito con la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá -Renobo-, garantizando la gestión del suelo de la unidad. En el marco de este contrato, Renobo expidió la Resolución 259 de 2018 "Por medio de la cual se anuncia la puesta en marcha y se declaran motivos de utilidad pública para la ejecución de la UAU 1…", y gestionó la expedición del Decreto el 283 de 2019 "Por medio del cual se declara la existencia de condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social para la adquisición de unos predios necesarios para la ejecución de la UAU 1…".

Esta unidad actualmente se encuentra en el cierre de consolidación del suelo en el esquema fiduciario dispuesto para tal fin. Adicionalmente, cuenta con la Licencia de Urbanización 11001-5-24-0376 del 20 de febrero de 2024 de la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá, ejecutoriada el 18 de septiembre del mismo año.

UAU 2, 3, 4 Y 5:

En el siguiente cuadro se presenta la relación de los decretos que delimitaron y declararon de desarrollo prioritario las UAU 2, 3, 4 y 5.

UAU	DECRETO	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIADA
2	Decreto 275	14 de diciembre de 2020	30 de agosto de 2021
3	Decreto 509	27 de agosto de 2019	4 de octubre de 2019
4	Decreto 373	10 de julio de 2018	4 de septiembre de 2018
5	Decreto 105	7 de abril de 2020	26 de octubre de 2020

Fuente: Elaboración propia

Las UAU 2, 3, 4 y 5 cuentan con el Contrato de Gestión del Suelo No. 001 de 2022 suscrito con Renobo, garantizando la gestión del suelo de la unidad. En el marco de este contrato, Renobo expidió la Resolución 143 de 2024 "Por medio del cual se anuncia el proyecto de renovación urbana que se ejecutará a través de las UAU No. 2, 3, 4 y 5…", y gestionó la expedición del Decreto 261 del 16 de junio de 2025 "Por el cual se declara la existencia de condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social para la adquisición de los predios necesarios para la ejecución de las UAU No. 2, 3, 4 y 5…".

Acuerdos de bases para la actuación de las UAU:

Teniendo en cuenta el carácter de declaratoria de desarrollo prioritario de las UAU a través de los decretos mediante los cuales se delimitaron las unidades, en los seis (6) meses siguientes

SECRETARÍA DE GOBIERNO Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
BOGOTÁ
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

contados a partir de la ejecutoria de los decretos de delimitación, se realizaron los procesos de concertación de bases para la actuación conforme lo previsto en el artículo 44 de la Ley 388 de 1997. En todas las unidades se logró un acuerdo en ese periodo con más del 51% de los propietarios del suelo de la unidad, sin embargo, desde ese momento hasta la actualidad más propietarios se han vinculado al proyecto de forma voluntaria. En la siguiente tabla se muestra el porcentaje (%) de propietarios del suelo vinculados con carta de intención para cada una de las UAU del plan.

UAU	% DE VINCULADOS CON CARTA DE INTENCIÓN
1	95,5%
2	88,2%
3	96,5%
4	100%
5	85,0%

Fuente: Elaboración propia

Finalmente, actualmente el plan parcial se encuentra en trámite de modificación ante la Secretaría Distrital de Planeación. El 24 de marzo del presente año se realizó jornada de socialización con la comunidad."

b. Remitir copia de los actos administrativos vigentes que lo regulan.

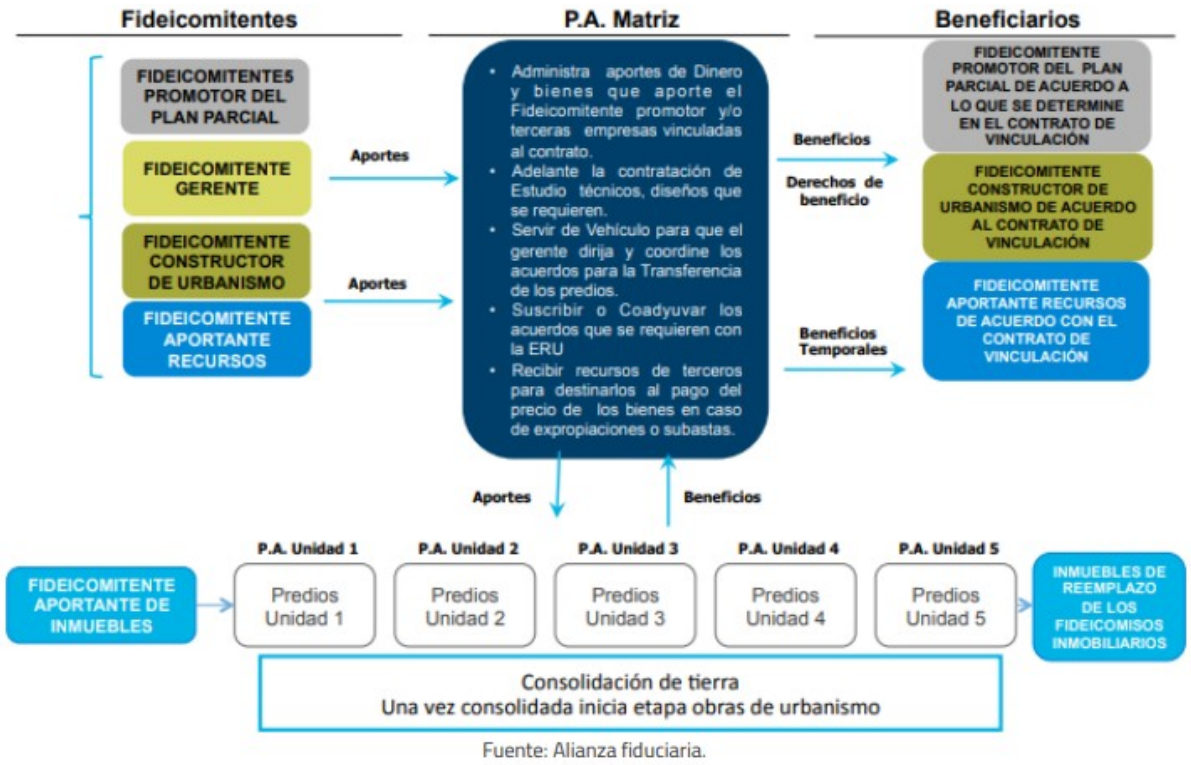
Respuesta:

"Se anexan los siguientes actos administrativos:

- *Decreto 420 de 2014. Adopción plan parcial*
- *Decreto 421 de 2017. Modificación No. 1.*
- *Decreto 677 de 2018. Modificación No. 2.*
- *Decreto 146 de 2016. Delimitación UAU 1.*
- *Decreto 275 de 2020. Delimitación UAU 2*
- *Decreto 509 de 2019. Delimitación UAU 3.*
- *Decreto 373 de 2018. Delimitación UAU 4.*
- *Decreto 105 de 2020. Delimitación UAU 5."*

c. Explicar detalladamente la estructura del modelo fiduciario adoptado, incluyendo el funcionamiento del Patrimonio Autónomo Matriz y los patrimonios autónomos subordinados.

Respuesta:
"El esquema fiduciario para el desarrollo del Plan Parcial tiene como fundamento el contrato de Fiducia Mercantil del 6 de octubre de 2017. A continuación, se presenta el esquema.



Fuente: Alianza fiduciaria.

Como se observa, el esquema está conformado por un patrimonio autónomo matriz para todo el plan parcial y patrimonios autónomos subordinados para cada una de las unidades de actuación y para la ejecución de las obras de urbanismo, cuyo objetivo principal será la consolidación de terrenos, su reurbanización y transferencia.

En el Patrimonio Autónomo Matriz interactúan los Fideicomitentes Promotor, Gerente, Constructor de Urbanismo y Aportante de Recursos. Este Patrimonio Autónomo Matriz tiene como objetivos principales los siguientes:

- *Administra aportes de dinero y bienes que aporte el fideicomitente promotor y/o terceras empresas vinculadas al contrato.*
- *Adelantar la contratación de estudios técnicos y diseños que se requieren.*
- *Servir de vehículo para la dirección y coordinación de los acuerdos para la transferencia de los predios.*
- *Suscribir o coadyuvar los acuerdos que se requieren con la empresa RENOBO.*
- *Recibir recursos de terceros para destinarlos al pago del precio de los bienes en caso de expropiaciones o subastas.*

Adicionalmente a este patrimonio matriz, se han constituido patrimonios autónomos subordinados por cada una de las unidades de actuación en donde interactúan los

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá
BOGOTÁ

fideicomitentes aportantes de inmuebles (propietarios). A continuación, se enlistan los contratos de fiducia mercantil subordinados por cada UA:

UAU	CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL POR UAU
1	Contrato de fiducia mercantil del 11 de octubre de 2018
2	Contrato de fiducia mercantil del 26 de junio de 2019
3	Contrato de fiducia mercantil del 9 de octubre de 2019
4	Contrato de fiducia mercantil del 26 de junio de 2019
5	Contrato de fiducia mercantil del 9 de octubre de 2019

Fuente: Elaboración propia

Es importante mencionar que a través del Contrato de Fiducia de Administración del 27 de diciembre de 2018 se creó el Fideicomiso Sede Orquesta Filarmónica de Bogotá, en donde hace parte la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte como participante en el proyecto urbanístico del Plan Parcial. Lo anterior en ocasión al Decreto 677 de 2018, el cual modificó el Decreto 420 de 2014, estableciendo que el equipamiento comunal público no. 1 se destinará para la Orquesta Filarmónica de Bogotá, pudiendo así el Distrito hacer aportes en recursos y en inmuebles (dentro del Plan Parcial), y recibir a cambio área construida en el equipamiento para la OFB."

d. Informar las entidades fiduciarias vinculadas y las condiciones de participación de los aportantes.

Respuesta:

"*A continuación, se hace un listado de los tipos de fideicomitentes contemplados dentro del proyecto y sus particularidades contempladas dentro del contrato de fiducia mercantil matriz.*

1. ***Fideicomitente Promotor — Universidad de los Andes**. Es quien promueve el Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia". Actúa en su condición de promotor conforme lo establece el decreto de adopción del plan parcial, adelanta las labores a su cargo conforme al contrato y aporta inmuebles de su propiedad y sumas de dinero. Además, es quien designa al Fideicomitente Gerente.*
2. ***Fideicomitente Gerente.** Es el designado por el Fideicomitente Promotor para dirigir y coordinar todo el programa del Plan Parcial. Se obliga a cumplir las obligaciones derivadas del contrato. Es quien imparte las instrucciones a Alianza, previa aprobación de la Junta Directiva Asesora del Proyecto.*
3. ***Fideicomitentes Aportantes de Inmuebles** Son las personas naturales y/o jurídicas que celebren un Contrato de Vinculación para aportar sus inmuebles a los Patrimonios Autónomos Subordinados. El aporte se realiza a título de fiducia mercantil por cuenta del*

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

Fideicomiso. Como contraprestación, tienen derecho a recibir un Inmueble de Remplazo de los Patrimonios Autónomos Inmobiliarios conforme a las reglas de remplazo establecidas por el decreto de adopción del plan parcial.. Su participación es de naturaleza directa y contractual, orientada a obtener dicho inmueble.

4. ***Fideicomitentes Aportantes de Recursos*** *Son las personas naturales y/o jurídicas que se vinculan al Fideicomiso o al Patrimonio Autónomo Subordinado, previa aprobación de la Fiduciaria y por instrucción del Gerente, mediante un Contrato de Vinculación. Se obligan a aportar sumas de dinero y como contraprestación pueden recibir recursos monetarios, Producto Inmobiliario, o lo que se pacte en el respectivo contrato.*
5. ***Fideicomitentes Constructores de Urbanismo*** *Son las personas jurídicas que se vinculan al Fideicomiso o a los Patrimonios Autónomos Subordinados mediante un Contrato de Vinculación, por instrucción del Gerente y previa aprobación de la Fiduciaria. Se obligan a aportar dinero, estudios, diseños y/o ejecutar obras de urbanismo. Como contraprestación reciben suelo urbanizado, beneficios o remanentes de utilidad dentro de cada Patrimonio Autónomo Subordinado."*

e) Precisar las condiciones jurídicas, técnicas y financieras bajo las cuales se garantiza el derecho de retorno.

Respuesta:

"Tal y como se respondió en la pregunta I.A, el derecho de los aportantes de suelo a recibir su inmueble de reemplazo se encuentra plenamente reconocido en el decreto de adopción del plan parcial y protegido en los contratos de vinculación y escrituras de aporte suscritos."

f) Indicar los criterios para el reconocimiento del metraje aportado y su equivalencia en área construida nueva.

Respuesta:

"De conformidad con el artículo 47 del Decreto Distrital 420 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 677 de 2018, referente a la restitución de aportes a propietarios de inmuebles al interior del Plan Parcial, se establece lo siguiente:

> ***"Artículo 47°- RESTITUCIÓN DE APORTES A PROPIETARIOS DE INMUEBLES AL INTERIOR DEL PLAN PARCIAL****. Modificado por el art. 3, Decreto Distrital 677 de 2018. De conformidad con el reparto de cargas y beneficios presentado por el promotor del Plan Parcial, se aplicarán los siguientes criterios para la restitución de los aportes de los propietarios en las unidades de actuación urbanística o de gestión del presente Plan:*
>
> *a) Apartamentos: una relación de reemplazo de un (1) m2 de vivienda de reemplazo por cada m2 de área construida del inmueble aportado. Si el propietario quiere optar por más metros u otro producto inmobiliario, tendría derecho preferencial a valor "lista 0".*

BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL DE CONOCIMIENTO Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

b) Parqueaderos privados en propiedad horizontal y parqueaderos de uso exclusivo: Una relación de reemplazo de un parqueadero previsto como tal en el respectivo reglamento de propiedad horizontal por cada parqueadero aportado, en las mismas condiciones de localización, área y cubierta.

c) Comercio: una relación de reemplazo de un (1) m2 de comercio de reemplazo por cada m2 de área construida de comercio efectivo del inmueble aportado. El reemplazo metro a metro será en la misma escala del actual. Si el propietario quiere optar por cambiar de escala, tendrá derecho preferencial a la compra de este producto inmobiliario a valor lista 0.

d) Vivienda Productiva: una relación de reemplazo de un (1) m2 de vivienda de reemplazo por cada m2 de área construida de vivienda del inmueble aportado. Y una relación de reemplazo de un (1) m2 de comercio de reemplazo por cada m2 de área construida de comercio efectivo del inmueble aportado. El reemplazo metro a metro del área de comercio será en la misma escala del actual, si el propietario quiere optar por cambiar de escala tendrá derecho preferencial a la compra de este producto inmobiliario a valor lista "0".

e) Casa tipo 1 (Área ocupada igual al área del terreno): una relación de reemplazo de un (1) m2 de vivienda de reemplazo por cada m2 de área total construida del inmueble aportado. Si el propietario quiere optar por más metros u otro producto inmobiliario, tendría derecho preferencial a valor lista 0.

f) Casa tipo 2 (Área ocupada menor que el área del terreno): una relación de reemplazo de un (1) m2 de vivienda de reemplazo por cada m2 de área construida del inmueble aportado. Adicionalmente la diferencia entre el área del terreno y el área ocupada, se compensará siguiendo el mismo criterio establecido para lotes con servicios es decir: se reconoce una equivalencia de reemplazo de 0,5 m2 construidos de comercio zonal por cada m2 de suelo libre. El área construida de reemplazo podrá ser escogida por los propietarios entre los diferentes productos inmobiliarios según valores de lista "cero" (0) haciendo las equivalencias respectivas que se compensarán. Si el propietario opta por más metros u otro producto inmobiliario, tendrá derecho preferencial a valor lista "cero" (0), como se explica en el anexo No. 2 "Reparto de cargas y beneficios".

g) Lote con servicios: Para los lotes de servicio con sus características topográficas, forma tamaño y localización tienen un valor comercial mayor y facilitan que el proyecto pueda ejecutar en tiempos más cortos, evitando el impacto de costos que se generan por traslados temporales de los moradores, se reconoce una equivalencia de reemplazo de 0,7 m2 construidos de comercio zonal por cada m2 de suelo libre.

Para los demás lotes de servicio se reconoce una equivalencia de reemplazo de 0,5 m2 construidos de comercio zonal por cada m2 de suelo aportado libre. Para las áreas

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

construidas que existan en los lotes de servicios se reconocerá una equivalencia de reemplazo de 1 m2 de vivienda de remplazo por cada m2 de área construida.

El superávit proyectado en el balance general del proyecto (balance que se indexará anualmente con los incrementos de los índices de precios de construcción y de venta de productos inmobiliarios según el mercado) y que resulta una vez se hayan pagado en dinero o en m2 a todos los aportantes de suelo se distribuirá entre los propietarios de lotes con servicios a los que se les reconoce una equivalencia de 0,5 m2 construidos por cada m2 de suelo libre, en proporción directa a los m2 de suelo aportado libre.

h) Bienes de Interés Cultural: Para este tipo de casos aplican los literales e) y f) del presente artículo, según sea el caso. Sin embargo, se hace la salvedad que para los propietarios de inmuebles de conservación que deciden vincularse al proyecto del plan parcial a través del aporte de sus inmuebles, la restauración de éstos será asumida por el proyecto y recuperada a través de la venta de los metros cuadrados construidos de los inmuebles restaurados. Los Bienes de Interés Cultural (BIC) se incorporarán al proyecto y estarán sujetos a las modalidades de aprovechamiento previstas en el plan parcial. Estos propietarios tendrán preferencia para obtener su reemplazo mediante la entrega de metros cuadrados localizados en los inmuebles restaurados.

i) Bienes fiscales propiedad de las entidades del nivel central y descentralizado del Distrito Capital: Los inmuebles de este tipo localizados en el área del presente plan parcial que sean aportados serán restituidos en área construida del Equipamiento 1 - Sede Orquesta Filarmónica de Bogotá.

La relación de reemplazo que se utilizará para este caso será la siguiente:

1. Predios construidos: Una relación de reemplazo de 1 m2 construido del equipamiento sin dotación por cada m2 de área construida actual.

2. Áreas libres de predios construidos o lotes sin construcciones: Una relación de 0,5 m2 construido de equipamiento sin dotación por cada m2 de área libre o lote sin construcciones actual.

***Parágrafo 1.** Para efectos de la determinación de los m2 aportados por cada propietario, el promotor elaborará para todos los inmuebles una ficha técnica que incluirá la referencia a los linderos y las áreas de conformidad con la información catastral y registral disponible. En caso de encontrarse diferencias de áreas o linderos que no puedan ser aclaradas o precisadas mediante el análisis de los antecedentes catastrales o registrales del correspondiente inmueble, la ficha técnica deberá ser actualizada mediante la realización de un levantamiento topográfico que precise las áreas correspondientes.*

***Parágrafo 2.** Para efectos del presente Decreto, "valor lista 0" hace referencia a los precios de producto inmobiliario que establece el proyecto, y es la base para determinar*

DIRECCIÓN DE EDUCACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá
BOGOTÁ

las equivalencias de conversión entre usos por m2 (Ver Tablas 29 y 28 del Anexo No. 2 "Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial)."

g. Especificar los riesgos, limitaciones o condiciones que podrían afectar dicha garantía.

Respuesta:

"*Como en todo proyecto de renovación urbana de esta naturaleza y complejidad, existen riesgos inherentes que podrían incidir en la materialización de la revitalización del sector. Entre los principales factores se encuentran: la obtención oportuna de las licencias urbanísticas y permisos requeridos para el desarrollo del proyecto; la consolidación del porcentaje mínimo de suelo necesario para dar inicio a la etapa constructiva; la disponibilidad suficiente de recursos financieros por parte de los fideicomitentes aportantes de recursos y constructores; eventuales demoras derivadas de procesos administrativos o judiciales, incluyendo posibles expropiaciones; y circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito que escapen al control de las partes.*

Adicionalmente, la entrega efectiva del Inmueble de Reemplazo está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en los respectivos contratos de vinculación y en el contrato de fiducia mercantil, incluyendo la constitución de la póliza de cumplimiento o garantía equivalente que respalde la obligación vinculante y en firme de transferencia de la propiedad. No obstante lo anterior, la estructura fiduciaria del proyecto está diseñada precisamente para mitigar estos riesgos, al mantener los bienes fideicomitidos en un patrimonio autónomo separado, sujeto a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia y administrado por una sociedad fiduciaria debidamente autorizada."

h) Informar el estado actual de adquisición predial y los mecanismos utilizados (enajenación voluntaria, expropiación administrativa, entre otros).

Respuesta:

Actualmente, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, adelanta el proceso de adquisición de un (1) predio, localizado en la Unidad de Actuación No. 1 del Plan Parcial Triángulo de Fenicia, mediante expropiación administrativa, de conformidad con lo previsto en el artículo 61A de la Ley 388 de 1997, actuación adelantada en virtud de la suscripción del contrato de prestación de servicios profesionales No. 165-2018, cuyo objeto es: *"Prestar servicios especializados para la gestión del suelo en el marco de lo establecido en el artículo 2.2.5.5.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015; Ley 388 de 1997 y demás normas aplicables, para la ejecución del proyecto de renovación urbana "Plan Parcial Triángulo de Fenicia" - UAU 1 cuyo promotor es la Universidad de los Andes.",* suscrito entre Alianza

BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL DE CONOCIMIENTO Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

Fiduciaria S.A., actuando única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del "Fideicomiso Triángulo De Fenicia" y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

i) Precisar las condiciones contractuales ofrecidas a los propietarios.

Respuesta:

De conformidad con la normatividad legal que regula la adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública e interés general (Ley 9 de 1989 y Ley 388 de 1997) las formas de adquisición predial para Proyectos de Renovación Urbana que adelanta la Empresa, son la Enajenación Voluntaria y la Expropiación Administrativa, previa declaratoria por parte de la autoridad competente de los motivos de utilidad pública e interés social y la existencia de condiciones de urgencia del Proyecto de Renovación Urbana, facultando a la empresa para adelantar el trámite de adquisición.

Una vez elaborados los insumos básicos (registro topográfico del inmueble, avalúo comercial, estudio de títulos y las actividades propias del plan de gestión social (censo, diagnostico socio-económico, etc.), la empresa informa al propietario mediante una **oferta de compra** que el predio será adquirido por encontrarse dentro del proyecto de renovación urbana, la cual contiene la identificación del inmueble, el valor comercial del inmueble, el término para llegar a un acuerdo formal, recursos, entre otros. Si existe una aceptación de esa oferta, se pacta un acuerdo de voluntades (formas de pago, entrega del inmueble, obligaciones de las partes) el cual es plasmado en una **promesa de compraventa** y posterior suscripción de la escritura pública de compraventa o de adición a fiducia mercantil, la cual debe ser registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente.

El procedimiento de expropiación administrativa se adelanta conforme a lo previsto en los artículos 20 de la Ley 9ª de 1989 y en el artículo 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997, mediante la expedición del **acto administrativo expropiatorio**, el cual contiene el valor indemnizatorio, las particularidades jurídicas del inmueble, las razones por las cuales no se concretó la enajenación voluntaria, ésta es notificada en debida forma y en cumplimiento de la ley, agotando los recursos de Ley. Una vez queda debidamente ejecutoriada, se procede a solicitar su inscripción en la oficina de Registro, requisito con el cual se solicita la entrega voluntaria, o de ser el caso, se solicita el apoyo policivo mediante la diligencia policiva.

j) Indicar los mecanismos formales de participación ciudadana implementados.

Respuesta:

"Durante la etapa de formulación del plan parcial se implementaron mecanismos formales de participación ciudadana cuyos resultados hoy hacen parte integral del Decreto 420. Específicamente "(...)*bajo el acompañamiento de la Veeduría Distrital se organizó entre enero y junio de 2014 una mesa de discusión y concertación con algunos sectores de la comunidad organizados a través del comité cívico "No se tomen las aguas" quienes habían manifestado dudas y preocupaciones en relación con el proyecto y frente a su participación en la fase de implementación. En esta mesa participaron el promotor del Plan, algunos sectores de la comunidad a través de sus respectivos voceros y la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación*" (Decreto 420 de 2014, pág. 7). Así mismo el día 25 de agosto de 2014, mediante oficio 1-2014-39507, la Veeduría Distrital envió el documento que resume el proceso de acompañamiento a la mesa de discusión y concertación con el comité cívico "No se tomen las aguas" en el cual se definieron temas objeto de precisión y ajuste a la formulación del Plan. Los ajustes y precisiones acordados en este ejercicio de participación fueron considerados técnica, financiera y jurídicamente y fueron incorporados en el decreto que hoy está vigente y en etapa de ejecución (Decreto 420 de 2014, pág. 7)."

k) Indicar las medidas de mitigación, compensación y/o reubicaciones contempladas.

Respuesta:

"*Como parte de los mecanismos formales de participación de los cuales el Decreto 420 de 2014 es pionero, se contemplaron de común acuerdo entre los sectores de la comunidad organizados a través del comité cívico "No se tomen las aguas", la veeduría distrital de Bogotá y la Universidad de los Andes en su calidad de promotor del Plan Parcial, medidas de mitigación, compensación y reubicación las cuales se encuentran especificadas en el artículo 47 y 48 del citado decreto. Específicamente, el proceso acordado entre las partes para mitigación, compensación y reubicación de las familias que aporten sus terrenos voluntariamente al fideicomiso consiste en que quienes participen voluntariamente del programa de intercambio metro a metro, puedan optar por una restitución del bien aportado en una relación de un metro de remplazo por cada metro aportado en el uso aportado según el listado del artículo 47, y localizadas en el ámbito del plan parcial según los criterios establecidos en el artículo 48 , con opción preferencial de elegir la ubicación dentro de las nuevas edificaciones. A la fecha, propietarios y poseedores de un 93% del área privada delimitada como ámbito del plan parcial ha manifestado por escrito su intención de participar en el programa de restitución metro a metro. Cabe anotar que este proceso ya ha dado sus primeros resultados en la asignación de viviendas y locales de remplazos preferenciales a todas las familias que aportaron sus inmuebles de la UAU 1 tal como fue publicado en la edición 95 del periódico Directo Fenicia que se puede consultar en https://progresafenicia.uniandes.edu.co/nuestrobarrio/archivo/ediciones-directo-fenicia*



DIRECTO

FENICIA

BARRIO LAS AGUAS, BOGOTÁ D.C., MARZO DE 2026 - JULIO DE 2025, EDICIÓN No.95

Jorge López, protagonista del primer proceso de reemplazo del Plan Parcial

"Esto ya es real", afirmó don Jorge López al elegir su nuevo hogar. Con este hito, la UAU 1 marca un paso decisivo y el Plan Parcial Triángulo de Fenicia entra en la etapa histórica donde los sueños comienzan a materializarse.

l) Identificar las entidades públicas, privadas y mixtas que participan en el proyecto, así como sus roles y responsabilidades.

Respuesta:

"De acuerdo con la respuesta a la pregunta VI.d, se presentaron las figuras que participan dentro del esquema fiduciario, las cuales se enuncian nuevamente, Fideicomitente promotor, fideicomitente gerente, fideicomitente aportante de inmuebles, aportante de recursos y fideicomitente constructores de urbanismo.

En cuanto a las entidades públicas que intervienen en el desarrollo del proyecto, su participación se da en el marco de las competencias y funciones que la ley le asigna a cada una, tales como el acompañamiento en los procesos de gestión del suelo y renovación urbana como es el caso de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - RenoBo."

m) Remitir el cronograma actualizado del proyecto, incluyendo las fases de desarrollo y los tiempos estimados de ejecución.

Respuesta:

"*El cronograma de desarrollo del proyecto está formalmente establecido para un horizonte de 15 años contados a partir de la adopción del decreto 420 del 1 de octubre de 2014, (Decreto 420, articulo 78, Vigencia). El cronograma de desarrollo de la UAU 1 podrá ser consultado*

BOGOTÁ
URBANO DE BOGOTÁ D.C.
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

directamente con las constructoras una vez se logre el punto de equilibrio en ventas de inmuebles de esta etapa cuya sala de ventas se ubicará en la calle 22 No 1 30. Para las demás UAU del Plan Parcial se solicitó a la Secretaría de Planeación Distrital una ampliación de la vigencia a 10 años a partir de la adopción de la modificación, lo cual se encuentra en estudio por parte de dicha entidad."

De acuerdo con las directrices se da respuesta en los tiempos indicados, no sin antes manifestar nuestra disposición en atender lo que adicionalmente se requiera sobre el particular.

Cordialmente,

CARLOS FELIPE REYES FORERO
Gerente General

Anexo: Lo anunciado en la respuesta VI b.

Elaboró: Karin Yulieth Bonilla-Contratista Dirección de Gestión Predial
Revisó: Valentina Díaz Mojica-Jefe Oficina Asesora Jurídica
Sergio Pachón Rozo - Contratista - Subgerencia de Planeamiento y Estructuración
Camila Torres García- Asesora de Gerencia General
Aprobó: Claudia Patricia Silva Yepes – Subgerente de Planeamiento y Estructuración

REGISTRO DE FIRMAS DIGITALES



Fecha: 2026-04-20T19:57:47-05:00
CARLOS FELIPE REYES FORERO
1026250157
GERENTE GENERAL
GERENCIA GENERAL
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO

BOGOTÁ
DISTRITO CAPITAL
SECRETARÍA DE GOBIERNO Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá