# PLAN DE REASENTAMIENTO ABREVIADO PARA LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE REQUERIDO PARA EL PROYECTO TERMINAL DE TRANSFERENCIA DE MAMATOCO Y PATIO TALLER













# www.setpsantamarta.gov.co











# PLAN DE REASENTAMIENTO ABREVIADO PARA LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE REQUERIDO PARA EL PROYECTO TERMINAL DE TRANSFERENCIA DE MAMATOCO Y PATIO TALLER

# RAFAEL ALEJANDRO MARTINEZ ALCALDE DISTRITAL SANTA MARTA 2016

VIRNA LIZI JOHNSON SALCEDO GERENTE SETP SANTA MARTA S.A.S.







#### FORMATO DEL DOCUMENTO

Título	INFORME DE GESTIÓN PREDIA	INFORME DE GESTIÓN PREDIAL								
Fecha de elaboración	11-2016	Versión	1.0							
Autor (es)		Unidad de Reasentamiento								
Aprobó										

Versión	Fecha	Responsable	Descripción
1.0	NOV-2016	Virna Lizi Johnson Unidad de Reasentamiento	Primera Versión
2.0	DIC-2016	Virna Lizi Johnson Unidad de Reasentamiento	Segunda Versión







## Contenido

1	CAF	RACTERÍSTICAS GENERALES DEL LOTE	5
2	CAF	RACTERISTICAS ECONÓMICAS DEL SECTOR	7
	2.1	AUTORIZACIONES Y/O PERMISOS PARA EL PROYECTO	7
3	DIA	GNOSTICOS	8
	3.1	Diagnostico Jurídico	8
	3.2	Diagnóstico Socioeconómico	9
4 Te		NTIFICACIÓN Y ANALISIS DE LOS IMPACTOS SOCIOECONÓMICOS DE ACUERDO A TIPO IA Y A LAS UNIDADES SOCIALES	
5	PRO	OGRAMAS DEL PLAN DE REASENTAMIENTO	12
	5.1	Avalúos	12
	5.2	Programa de Reconocimientos Económicos y Compensaciones	12
6	PRO	OGRAMAS DEL PLAN DE REASENTAMIENTO	12
	6.1	Programa de Comunicaciones	12
	6.2	Programa de Solución de Quejas y Reclamos (PQR)	13
	6.2.	1 Indicadores	13
	6.3	Programa de Divulgación, Información y Consulta	13
	6.3.	1 Indicadores	13
	6.3.	2 Objetivos	13
	6.3.	3 Actividades	14
7	SEC	GUIMIENTO	14
8	CRO	ONOGRAMA	14
9	FOL	JIPO	15







## PLAN DE REASENTAMIENTO ABREVIADO PARA LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE REQUERIDO PARA EL PROYECTO TERMINAL DE TRANSFERENCIA DE MAMATOCO Y PATIO TALLER

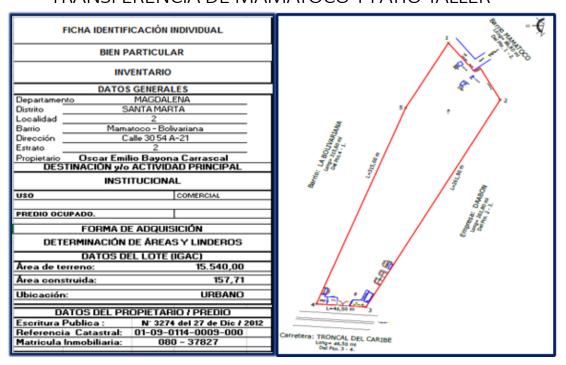


Ilustración 1: Lote Escogido para la construcción de Terminal de Transferencia y Área parcial Destinada como Patio Taller en el Sector Mamatoco.

#### 1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL LOTE

**UBICACIÓN:** Ubicado al Sector Oriente de la ciudad en uno de sus accesos provenientes desde el departamento de la guajira. Se localiza entre dos vías importantes de la ciudad por las cuales tiene acceso al mismo como son la carretera troncal del caribe al Sur y hacia el norte con la Avenida del Libertador, ambas con desempeño de rutas de buses del servicio público local.

**USO ACTUAL:** El lote cuenta con un solo propietario y está siendo utilizado como parqueadero de Tracto Camiones con actividades complementarias concernientes a cambio de aceite automotriz, Taller, Repuestos, y lavado de vehículos.







#### CARACTERISTICAS DE USO DEL SUELO EN EL SECTOR.

El predio escogido se encuentra dentro de la COMUNA 6 al Sur-Oriente del Distrito Turístico Cultural e Histórico de la Ciudad de Santa Marta. DTCH en el sector Mamatoco.

El sector tiene características de uso del suelo comercial entre los cuales se puede observar actividades como patios de parqueo para tracto-camiones, oficinas de centros logísticos, locales para venta de materiales de construcción, patio de contenedores, empresa embotelladora de bebidas, instituciones de educación superior,



Ilustración 2: Mapa de comunas Distrito Turístico Cultural e Histórico de Santa Marta









Ilustración 3: Generalidades del sector donde está ubicado el lote requerido para la construcción de la Terminal de Transferencia de Mamatoco y Patio Taller

#### 2 CARACTERISTICAS ECONÓMICAS DEL SECTOR

El predio está ubicado en la troncal de caribe, una vía nacional cercana a la salida hacia la guajira. Además, es una zona residencial (barrio la bolivariana), donde actualmente se construyen proyectos de vivienda. También es un sector universitario y cerca se encuentra la terminal de transportes terrestres de la ciudad.

#### 2.1 AUTORIZACIONES Y/O PERMISOS PARA EL PROYECTO

Adicionalmente a los requerimientos establecidos por el marco de políticas del Ministerio de Transporte, La UMUS y el Banco Interamericano de Desarrollo – BID, el SETP Santa Marta S.A.S., procedió a solicitar las respectivas constancias o soportes a las entidades públicas encargadas de organizar la planeación y sostenimiento ambiental del Distrito.

Las respuestas dadas por Secretaría de Planeación del Distrito y el Departamento Administrativo Distrital del Medio Ambiente – DADMA, hacen constar que es viable la construcción de la terminal de transferencias en el sector requerido, por cuanto no existe impedimento en el POT, en las disposiciones ambientales y/o legales que regulan el proyecto y la materia.

Se adjuntan al presente documento las autorizaciones, constancias y/o certificaciones de uso del suelo requerido en lo referente al ordenamiento territorial y el impacto ambiental que permiten al ente gestor y el Distrito proceder a la realización del proyecto.









Ilustración 4: Ubicación del lote requerido para la construcción de Terminal de Transferencia de Mamatoco y Patio Taller

En esta vía (Troncal del Caribe), circulan vehículos de carga pesada, como buses de transporte intermunicipal, tractomulas, camiones y tracto-camiones. Por lo tanto, es una zona estratégica para las actividades económicas que se desempeñan en el predio objeto de adquisición para el proyecto.

#### 3 DIAGNOSTICOS

#### 3.1 Diagnostico Jurídico

Los estudios de títulos nos permiten determinar con claridad y certeza los distintos tipos de titularidades con los cuales nos corresponderá llevar la negociación, dependiendo de la calidad que se ostente, así se llevaran a cabo los avalúos correspondientes y la información que debe ser incluida dentro de los mismos.

Para el desarrollo constructivo del proyecto, encontramos 1 predio que será intervenido y sobre el cual la afectación es total.

Tabla 1: Estudio de Titulos

Proyecto	%	Estudios de Títulos Realizados
Terminal de Transferencia Mamatoco- Patio taller	100	1
TOTAL	100%	1

Del resultado del estudio de título realizado pudimos encontrar que el señor Oscar Bayona Carrascal es único propietario registrado del inmueble, quien adquirió mediante adjudicación realizada por el Juzgado Primero Civil del Circuito.

Así mismo, se pudo verificar que sobre el bien inmueble en mención no existen gravámenes ni limitaciones que puedan impedir la transferencia del dominio del mismo.







Actualmente el área jurídica continúa realizando la asesoría pertinente al propietario del predio a fin de despejar sus dudas acerca del procedimiento que se surtirá para la enajenación.

#### 3.2 Diagnóstico Socioeconómico

A partir de la aplicación del censo socioeconómico en el predio requerido por el proyecto patio taller de Mamatoco-Bolivariana, se lograron identificar 20 unidades sociales.

- Una Unidad Social Económica (Propietaria): Representada por el señor Oscar Bayona, propietario del predio el cual arrienda la mayor parte del lote a la sociedad Todo Trailer del Norte S.A.S para el parqueo de vehículos, talleres y similares, arrienda un área a una empresa de Comunicaciones para la instalación de una Antena y destina un área para el parqueo de vehículos de transporte de pasajeros de su propiedad, actividad que no le genera renta directa en el predio.
- **Una Unidad Social Arrendataria**: Representada por Todo Trailer S.A.S. empresa dedicada al comercio de autopartes de vehículos y al arrendamiento parcial del lote.
- **Una Unidad Social Arrendataria:** Colombia Móvil S.A. ESP que cuenta con un contrato de arrendamiento para la instalación de una antena de telefonía celular.
- 17 Unidades Sociales Subarrendatarias: Que cuentan con contrato de arrendamiento con la sociedad, autorizado por el arrendador principal y desarrollan Actividades Económicas, la mayoría son de tipo informal, llevan entre 2 y 3 años realizando actividades relacionadas con el parqueo, mantenimiento, llantería, lavadero, latonería, pintura, soldadura, venta de repuestos, etc., para tracto mulas y busetas.

Tabla 2: Unidades Sociales

No	NOMBRE DEL RESPONSABLE	ACTIVIDAD ECONOMICA	TIPO UNIDAD SOCIAL	FORMAL/ INFORMAL
1	OSCAR BAYONA CARRASCAL	ARRENDAMIENTO, PARQUEADERO PRIVADO Y BODEGA DE EMPRESA DE TRANSPORTE DE PASAJEROS	USE	FORMAL
2	TODO TRAILER DEL NORTE SAS	COMERCIO DE AUTOPARTES Y ARRENDAMIENTO	USA	FORMAL
3	COLOMBIA MÓVIL S.A. E.S.P.	ANTENA DE TELECOMUNICACIONES	USA	FORMAL
4	RITA RODRIGUEZ ARREGOCES	ALMACEN TODO TRAILER DEL NORTE	USSA	FORMAL
5	MARIA V. ALZATE RODRIGUEZ	TAYRONA PARKING MVA	USSA	FORMAL
6	JOSÉ ANTONIO VIZCAINO	TALLER DE BUSETAS	USSA	INFORMAL
7	DONALDO JOSE MARTINEZ	LATONERIA Y PINTURA	USSA	INFORMAL
8	WILSON QUINTERO CASTRO	LAVADERO	USSA	INFORMAL
9	EDIBERTO MARTINEZ BORJA	LLANTERIA	USSA	INFORMAL
10	ANGEL MIRO LAZO	ELECTRICO	USSA	INFORMAL
11	FERNANDO SEGUNDO VIZCAINO	CAMBIO DE ACEITE	USSA	INFORMAL
12	JORGE HUGO SANTANA	MECANICA AUTOMOTRIZ	USSA	INFORMAL
13	JHONY ENRIQUE FONTALVO	SOLDADURA	USSA	INFORMAL
14	GERARDO ENRIQUE ESCORCIA	RODAMIENTO	USSA	INFORMAL
15	LUIS ORJUELA	TALLER MANTENIMIENTO MULAS	USSA	INFORMAL
16	ANDRES OVIDIO HERNANDEZ	MECANICA DE RODAMIENTO	USSA	INFORMAL
17	CESAR EDUARDO PALACIO	MECANICO AIROLOGO	USSA	INFORMAL
18	JOSE JAIME CAICEDO	ESPARRAGUERO	USSA	INFORMAL
19	ISMAEL ANTONIO NUÑEZ	TALLER MANTENIMIENTO MULAS – MUELLES	USSA	INFORMAL

UNIDOS POR EL CAMBIO, SANTA MARTA – CIUDAD DEL BUEN VIVIR







No	NOMBRE DEL RESPONSABLE	ACTIVIDAD ECONOMICA	TIPO SOCIAL	UNIDAD	FORMAL/ INFORMAL		
20	ANTONIO DE JESUS QUINTERO	TALLER MANTENIMIENTO MULAS - MUELLES	USSA		INFORMAL		

De acuerdo a la información obtenida por dicho diagnóstico, se estableció que el sector a intervenir está caracterizado por ser una zona en desarrollo comercial, que tiene un constante tráfico de mulas, tracto mulas y buses. Lo cual es determinante para las diferentes actividades económicas que se desarrollan en el lote.

Una de las características particulares de la población a intervenir por el proyecto Terminal de transferencia y Patio Taller Mamatoco-Bolivariana, es que de las 20 Unidades Sociales a intervenir, 17 son sub arrendatarios que desarrollan actividades económicas complementarias dentro del predio. La dinámica de las diferentes actividades se desarrolla a partir de la sociedad Todo Trailer S.A.S. y el Almacén Todo Trailer del Norte, puesto que la sociedad arrienda la mayor parte del predio del señor Oscar Bayona, espacio en el que se desarrolla la venta de repuestos, aceites e implementos para tractomulas, camiones y busetas, y como actividad complementaria, Todo Trailer S.A.S subarrienda a 17 unidades más, que llevan a cabo actividades tales como taller de tractomulas, latonería, actividades de soldadura, lavadero de mulas, llantería, electricidad automotriz, mantenimiento y engrase, rodamiento, airologia, suspensión, entre otros, generando así un encadenamiento productivo.

Por otro lado el dueño del predio, Oscar Bayona, además de arrendar a Todo Trailer S.A.S Representado legalmente por la señora Rita Rodríguez, arrienda también a Colombia Móvil para la instalación de una antena TIGO en el predio.

La población subarrendataria se desenvuelve en estas actividades que en su mayoría son informales, además, dicha población se caracteriza por superar el rango de edad de 35 años.

# 4 IDENTIFICACIÓN Y ANALISIS DE LOS IMPACTOS SOCIOECONÓMICOS DE ACUERDO A TIPO DE TENENCIA Y A LAS UNIDADES SOCIALES

Realizando un análisis a las Unidades Sociales, frente a la afectación total de los predios, se logran identificar y clasificar los impactos que se generan en las personas que utilizan el predio, los cuales serían directamente intervenidos por el proyecto de la Terminal de transferencia Mamatoco y Patio taller. Teniendo en cuenta las características de las Unidades Sociales, se identifican dos tipos de impactos. Uno por la afectación total del inmueble y otro por la pérdida de los ingresos económicos derivados del inmueble, cabe anotar que en el tema de los arrendatarios y subarrendatarios frente a los servicios que ofrece al público que atiende es el mayor impacto que afrontaría las unidades sociales







Tabla 3 De Identificación De U. Sociales

					TIPO	DE UI	NIDAD	SOCI	AL		IMPACTOS						
PROYECTOS	No. PREDIOS	PROPIETARIO	No.US	UNIDADES SOCIALES	HSN	USSE	USE-Renta	USR	USA	USSA- SUBARRENDATAR IA	Perdida de Inmueble	Perdida Vivienda	Pérdida de Ingresos	Acceso S equipment of social section in the section is a section of the section o	. Sociales pnles	Redes S. Apoyo	Otros
<b>∀</b> C			1	OSCAR BAYONA CARRASCAL				1			1		1				
TRANSFERENCIA MAMATOCO			2	TODO TRAILER DEL NORTE SAS					1				1				
ΑĬ			3	COLOMBIA MÓVIL S.A. E.S.P					1	1			1				
A W			4	RITA RODRIGUEZ ARREGOCES						1			1				
Σ			5	MARIA V. ALZATE RODRIGUEZ						1			1				
S			6	JOSÉ ANTONIO VIZCAINO						1			1				
			7	DONALDO JOSE MARTINEZ						1			1				
開			8	WILSON QUINTERO CASTRO						1			1				
RS .		OSCAR	9	EDIBERTO MARTINEZ BORJA						1			1				
ゑ	1	BAYONA	10	ANGEL MIRO LAZO						1			1				
	•	CARRASCAL	11	FERNANDO SEGUNDO VIZCAINO						1			1				
吕		07 II (I U (0 07 LE	12	JORGE HUGO SANTANA						1			1				
TERMINAL DE R			13	JHONY ENRIQUE FONTALVO						1			1				
			14	GERARDO ENRIQUE ESCORCIA						1			1				
			15	LUIS ORJUELA						1			1				
三品			16	ANDRES OVIDIO HERNANDEZ						1			1				
무를			17	CESAR EDUARDO PALACIO						1			1				
PROYECTO TI			18	JOSE JAIME CAICEDO						1			1				
51			19	ISMAEL ANTONIO NUÑEZ						1			1				
PR			20	ANTONIO DE JESUS QUINTERO						1			1				

Tabla 4 Impactos Unidades Sociales

TENENCIA	DIMENSIÓN	ASPECTO	IMPACTO	POBLACIÓN IMPACTADA
	Pérdida del inmueble	Afectación total del inmueble	Perdida del inmueble	Propietario
Propietario			Afectación en la economía del propietario actividades económicas desarrolladas en el inmueble)	Propietario que ejercen actividad económica
Arrendatarios Subarrendatarios,	Económico	Ingresos	Perdida derivados de los ingresos de la renta del inmueble	Rentista
			Perdida derivada de los ingresos de la actividad económica en el inmueble afectado	Arrendatarios y Subarrendatarios del predio, Propietarios de comercios y servicios

UNIDOS POR EL CAMBIO, SANTA MARTA – CIUDAD DEL BUEN VIVIR







Referente a la descripción de los impactos, se clasifican dos tipos de dimensiones, una la pérdida del inmueble y otra económica, de allí se derivan dos aspectos a tener en cuenta, por un lado la afectación total del inmueble que afectaría en este caso al propietario y por otro la pérdida de ingresos económicos que afectaría al propietario. Así mismo se identifica la afectación de la US rentista que pierden los ingresos derivados de la renta y por último el impacto a los arrendatarios y sub-arrendatarios que desarrollan actividad económica de servicios y tendrán una pérdida de ingresos derivada de la actividad comercial que se desarrolla en el inmueble.

#### 5 PROGRAMAS DEL PLAN DE REASENTAMIENTO

#### 5.1 Avalúos

De acuerdo a los parámetros establecidos en la Ley de Infraestructura y las Resoluciones IGAC que reglamentan la materia, se procedió a contratar el avalúo comercial del predio a través de la Lonja Propiedad Raíz y Registros de Profesionales Avaluadores de la Región Caribe Lonpacaribe. Para el caso concreto, la oferta de compra además del valor del terreno, construcción, mejoras constructivas y cultivos, el informe contiene la información de daño emergente relacionado con: gastos notariales, traslados, desconexión de servicios públicos, impuesto predial y el lucro cesante que corresponde con la pérdida de utilidad de contratos que dependen del inmueble.

#### 5.2 Programa de Reconocimientos Económicos y Compensaciones

En consideración de la existencia de unidades sociales arrendatarias y subarrendatarias que llevan actividades económicas, se aplicarán los reconocimientos económicos a los que haya lugar de acuerdo a lo establecido en la Resolución N° 168 del 25 de agosto de 2015, los cuales consisten principalmente en el reconocimiento económico de Traslado y el de Pérdida y/o traslado de actividad económica el cual se liquida de acuerdo a la información contable y tributaria presentada por la respectiva Unidad Social.

Por otra parte y para el caso concreto de Colombia Móvil S.A. y en consideración que el contrato establecido con el arrendador del lote donde se encuentra asentada la antena establece en una de sus cláusulas, que en caso de venta del predio, se debe garantizar la cesión del contrato so pena del pago de indemnizaciones por daños y perjuicios a favor de Colombia Móvil, se están adelantando las gestiones con las dependencias encargadas del Distrito, para que una vez se obtenga la titularidad sobre el predio, se haga la cesión del contrato para que se decida el futuro del mismo. En caso que el Distrito decida definitivamente el retiro de la antena, se asumirían los costos del desmonte, traslado y reinstalación de los elementos que ella contiene con cargo al proyecto.

#### 6 PROGRAMAS DEL PLAN DE REASENTAMIENTO

#### 6.1 Programa de Comunicaciones

Con el objetivo de establecer comunicación entre la población afectada predialmente y el SETP- Santa Marta, es esencial el manejo de un canal de comunicación que permita mantener una información permanente, clara y







oportuna que contribuya a concientizar a las personas frente a las actividades a desarrollar por el ente gestor y los impactos que se generan en el mismo. Iniciando con la socialización del proyecto como actividad inserta en el programa.

La comunicación es una estrategia con la que se pretenden mitigar circunstancias en los procesos, a partir de esta herramienta se procurara crear vínculos y alianzas directas entre el equipo de Reasentamiento y cada unidad social afectada por el proyecto, con el fin de romper las barreras, prejuicios y creencia que vayan en contra de la aceptación del proyecto. Así mismo las actividades de comunicación deben ser puntuales y específicas orientadas al proceso de negociación y a la entrega de información clara y oportuna frente a cualquier inquietud presentada. A continuación se mencionan los programas que componen el programa de comunicaciones.

#### 6.2 Programa de Solución de Quejas y Reclamos (PQR)

Este programa se encarga de ofrecer a las Unidades Sociales y a la comunidad localizada en el área de influencia en la calle 30 número 54ª-21, de la obra del SETP, un servicio de consulta y solución de quejas y reclamos (PQR) con la finalidad de tramitar de manera oportuna y eficiente las inquietudes de esta comunidad. Este programa estará presente durante el proceso de intervención y durante el plazo de cumplimiento de las obras del Sistema Estratégico de Transporte Público.

Así mismo en el formato de PQR se registran las asesorías, visitas y acuerdos que evidencian el apoyo, técnico, legal, económico y social de parte del área de reasentamiento, a la U.S intervenida por la obra del SETP.

#### 6.2.1 Indicadores

Número de PQR atendidos de manera oportuna/número de PQR recibidos.

#### 6.3 Programa de Divulgación, Información y Consulta.

Realizado el proceso de identificación de las diferentes Unidades Sociales a través de los Censos Socioeconómicos empleando como medios las visitas domiciliarias, el acompañamiento del equipo social, técnico, jurídico y reconocimiento económicos, las estrategias que constituyen este programa son: visitas programas por parte del equipo de reasentamiento para hacer seguimiento, acceso a la página web en la cual podrán consultar la información relacionada con el proyecto de su interés, atención en las oficinas del SETP.

#### 6.3.1 Indicadores

Número de unidades sociales informadas/(número de unidades sociales afectadas +propietarios afectados)

#### 6.3.2 Objetivos

- Promover espacios en donde la comunidad participe activamente, y encuentre oportunidades de expresar sus opiniones frente al impacto que genera el desarrollo de las obras.
- Implementar vías de comunicación de manera bi-direccional a través de visitas domiciliarias, atención personalizada en las oficinas del SETP, acompañamiento y asesoría durante el proceso de reasentamiento y acceso a la página web del SETP para informar, aclarar confusiones y falsas







expectativas, que surjan en el proceso, además permitir que la comunidad pueda expresar y participar activamente.

#### 6.3.3 Actividades

- Informar a la comunidad la ubicación de las oficinas del ente gestor, con sus respectivos horarios para que puedan acceder a información relacionada con el proyecto.
- Acercamiento a la comunidad a intervenir, con el fin de reconocer e identificar las características de la población.
- Sensibilizar a cada Unidad Social sobre los procedimientos, programas que hacen parte del proyecto Patio Taller Mamatoco-Bolivariana.
- Acompañamientos y asesorías a las Unidades Sociales por parte del equipo de reasentamiento durante todo el proceso y en la medida que cada caso lo requiera.

#### 7 SEGUIMIENTO

Basado en las características especiales que contiene el plan abreviado, este no cuenta con unidades sociales hogar y socioeconómicas a reasentar, las actividades de seguimiento que se realizaran son transversales en el desarrollo del proceso estarán relacionadas con el avance del proceso de negociación, entre las cuales se destacan:

- Oferta realizada
- Oferta aceptada
- Promesa de compraventa firmada
- US Arrendatarias trasladadas y compensadas
- Predio entregado
- Predios Saneado
- Predios Escriturado
- Propietarios compensados
- Asesorías y acompañamientos jurídicos realizados
- Informes Mensuales y Trimestrales al ministerio transporte UMUS

#### **8 CRONOGRAMA**

Tabla 5: Cronograma del proceso de adquisición predial y Obra

	Comienzo predial		No objeción de reasenta		100% de predic		Documen Licitaci		No Objec Documer		Apertu	ra	Evaluac	ión	No Objec Evaluac		Firma c	lel Contrato
	Estimada	Real	Estimada	Real	Estimada	Real	Estimada	Real	Estimada	Real	Estimada	Real	Estimada	Real	Estimada	Real	Estimada	Real
Terminal Mamatoco	oct-16		dic-16		abr-17		may-17		jun-17		jul-17		sep-17		sep-17		oct-17	







### 9 EQUIPO

El presente plan será desarrollado por el equipo de Gestión Predial y Reasentamiento conformado por el siguiente personal

