

PLAN DE REASENTAMIENTO PARA LAS UNIDADES SOCIALES UBICADAS EN PROYECTO TERMINAL DE TRANSFERENCIA GAIRA



www.setpsantamarta.gov.co

 @SetpSantaMarta  SetpSantaMarta  Setp_SantaMarta

*PLAN DE REASENTAMIENTO PARA LAS UNIDADES SOCIALES UBICADAS EN
PROYECTO TERMINAL DE TRANSFERENCIA GAIRA.*

*RAFAEL ALEJANDRO MARTINEZ
ALCALDE DISTRITAL SANTA MARTA
2016*

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

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

Calle 24 No. 3 - 99 Edificio Banco de Bogotá Oficina. 911
Tel. (5) 431 77 77 www.setpsantamarta.gov.co E-mail: info@setpsantamarta.gov.co

NIT. 900.342.579-4

FORMATO DEL DOCUMENTO

Título	Documento Plan de Reasentamiento		
Fecha de elaboración	08-2016	Versión	1.0
Autor (es)	Unidad de Reasentamiento		
Aprobó			

Versión	Fecha	Responsable	Descripción
1.0	AGO-2016	Virna Lizi Johnson Unidad de Reasentamiento	Primera Versión
2.0	SEP-2016	Virna Lizi Johnson Unidad de Reasentamiento	Segunda Versión
3.0	SEP- 2016	Virna Lizi Johnson Unidad de Reasentamiento	Tercera Versión
4.0	NOV-16	Virna Lizi Johnson Unidad de Reasentamiento	Revisión UMUS

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

Calle 24 No. 3 - 99 Edificio Banco de Bogotá Oficina. 911
Tel. (5) 431 77 77 www.setpsantamarta.gov.co E-mail: info@setpsantamarta.gov.co

NIT. 900.342.579-4

TABLA DE CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO	6
2. DESCRIPCIÓN DE LA AFECTACIÓN:	7
3. DESCRIPCIÓN JURÍDICA DE LOS INMUEBLES	8
3.1. Resultado del Diagnóstico de Estudio de Título	9
3.2. Gravámenes y Limitaciones:	9
4. DIAGNÓSTICOS	9
4.1. Avalúos	¡Error! Marcador no definido.
4.2. Diagnóstico Socioeconómico	10
4.3. Número de Unidades Sociales Identificadas para la formulación del Plan De Reasentamiento Abreviado.	10
5. IDENTIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS SOCIOECONÓMICOS DE ACUERDO A TIPO DE TENENCIA Y A LAS UNIDADES SOCIALES HOGAR Y SOCIOECONÓMICA.	12
6. PROGRAMAS DEL PLAN DE REASENTAMIENTO	15
6.1. Programa de adquisición de predios	15
6.1.1. Objetivo	15
6.1.2. Actividades	15
6.1.3. Metas	16
6.1.4. Indicadores	16
6.2. Programa de Reconocimientos Económicos y Compensaciones	16
6.2.1. Actividades	17
6.2.2. Indicadores	17
6.3. Programa de Comunicaciones	17
6.3.1. Programa de Divulgación, Información y Consulta	18
6.3.2. Programa de Solución de Quejas y Reclamos (PQR)	18
7. SEGUIMIENTO DEL PLAN	19
8. CRONOGRAMA	19
9. PRESUPUESTO	19

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

Calle 24 No. 3 - 99 Edificio Banco de Bogotá Oficina. 911

Tel. (5) 431 77 77 www.setpsantamarta.gov.co E-mail: info@setpsantamarta.gov.co

NIT. 900.342.579-4

10.	AUTORIZACIONES Y/O PERMISOS PARA EL PROYECTO.....	20
11.	ANEXOS.....	20

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

Calle 24 No. 3 - 99 Edificio Banco de Bogotá Oficina. 911
Tel. (5) 431 77 77 www.setpsantamarta.gov.co E-mail: info@setpsantamarta.gov.co

NIT. 900.342.579-4



PLAN DE REASENTAMIENTO
PROYECTO: TERMINAL DE TRANSFERENCIA GAIRA.

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

Dentro del proceso de adquisición predial del Sistema Estratégico de Transporte Público de Santa Marta para el año 2016 se requiere una faja de terreno ubicada en el sector de GAIRA, por cuanto la misma ha de ser destinada para una terminal de transferencias, de conformidad con el estudio elaborado por la empresa BONUS de consultoría especializada en Estructuración Técnica, Legal y Financiera de proyectos. De acuerdo con el estudio realizado el sector es el ideal por tener características adecuadas de ubicación, área y por encontrarse dentro de un par vial de acceso principal a la ciudad de Santa Marta desde el sur occidente hacia el sector del Rodadero y el centro de la ciudad.

Con relación a la afectación del área, se pudo identificar que existen 11 predios que serían adquiridos de manera total, dentro de los cuales NO se encuentran unidades sociales a reasentar, debido a que el sector presenta un uso comercial, el cual depende básicamente de la concurrencia de flotas de buses intermunicipales de gran tamaño, vehículos pesados y/o tractomulas. Cabe resaltar que aunque existe una afectación de una zona comercial que podría aumentar los costos del proyecto, el ente tiene a su favor que el POT departamental desde el año 2006 prohibió el tránsito de estos vehículos dentro de la ciudad, obligándolos a movilizarse por la Vía Alternativa al Puerto (una vía que se dirige al puerto marítimo de la ciudad con una longitud de 27 kilómetros, cuyo objetivo es mejorar la entrada y salida de mercancías, maquinaria y productos a través de un camino para el tráfico pesado desde el puerto hasta la Troncal del Caribe) y dando como resultado la reducción de la actividad comercial de la que dependían los propietarios o el cambio de las mismas. (Ilustración 1 del Tramo a intervenir).

Ilustración 1: Vista satelital Lote Terminal Transferencia Gaira



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

Fuente: Google Maps

Calle 24 No. 3 - 99 Edificio Banco de Bogotá Oficina. 911
Tel. (5) 431 77 77 www.setpsantamarta.gov.co E-mail: info@setpsantamarta.gov.co

NIT. 900.342.579-4

2. DESCRIPCIÓN DE LA AFECTACIÓN:

Se trata de un área de 10.833 m², localizada dentro de un par vial en acceso sur- oeste de la ciudad de Santa Marta desde el interior del país, sector ZUCA de Gaira.

Actualmente el lugar se encuentra prácticamente desocupado, puesto que ocho de los predios a adquirir, corresponden a lotes sin edificaciones, en uno de los cuales hay una antena de telecomunicaciones. Las tres restantes se describen a continuación:

- Una mejora no terminada
- Una construcción actualmente desocupada con un aviso publicitario inactivo
- Una construcción en la que se desarrollan las siguientes actividades económicas: Un Taller automotriz, un almacén de repuestos para automóviles cerrado, un molino procesador de huesos de res para producir insumos de alimento de aves, una carpintería y un almacenaje de maderas

Área Requerida para el proyecto: 10.833 m²

Ilustración 2: Área General Requerida – Vista Aérea



Área Requerida

Analizados los títulos y luego de la evaluación técnica podemos resumir las afectación de los predios requeridos por el proyecto como se detalla en la Tabla 1.

Tabla 1: Afectación predial para Terminal Transferencia Gaira

Registro Topográfico	Propietario	Característica	Afectación
CTG-T1-C01	Deiner Bayona Páez	Construcción, Enramada	Total
CTG-T1-C02	Mónica Rodríguez	Lote + Construcción inconclusa	Parcial
CTG-T1-C03	Mónica Rodríguez	Antena Comunicaciones	Total
CTG-T1-C04	Mónica Rodríguez	Lote	Total

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

Calle 24 No. 3 - 99 Edificio Banco de Bogotá Oficina. 911

Tel. (5) 431 77 77 www.setpsantamarta.gov.co E-mail: info@setpsantamarta.gov.co

NIT. 900.342.579-4

Registro Topográfico	Propietario	Característica	Afectación
CTG-T1-C05	Eduardo Camargo Páez	Lote	Total
CTG-T1-C06	Departamento del Magdalena	Lote	Parcial
CTG-T1-C07	Departamento del Magdalena	Lote	Parcial
CTG-T1-C08	José León Diazgranados Camargo	Tres Lotes y Una Mejora	Parcial
CTG-T1-C09	José León Diazgranados Camargo	Construcción, Enramada, Aviso	Parcial
CTG-T1-C10	Pilar Rodríguez Rodríguez	Lote	Total
CTG-T1-C11	Pilar Rodríguez Rodríguez	Lote	Total

Distribución De lotes dentro del Área Requerida para el Proyecto.

Ilustración 3: Tira Predial (Distribución de los Lotes)

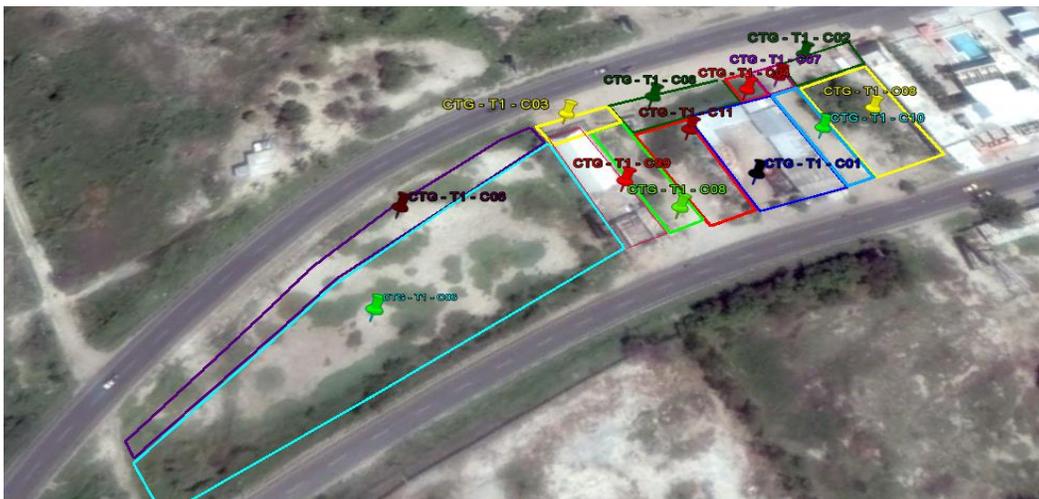


Tabla 2: Tipo de Afectación y áreas requeridas

Como se puede observar en la imagen el 86% del área requerida está conformado por lotes de terreno sin construcciones ni unidades a reasentar.

3. DESCRIPCION JURIDICA DE LOS INMUEBLES

A fin de determinar las titularidades existentes sobre los inmuebles que se requieren, se debe llevar a cabo el estudio de los documentos que hacen constar la pertenencia de los inmuebles y el tipo de propiedad, esto es, si su propiedad es únicamente sobre las construcciones (posesión) o sobre terreno y construcciones; para ello se recopilan los documentos existentes del inmueble o los que contienen la información que permite determinar la titularidad.

Luego de realizarse el estudio documental y una vez realizados los once (11) estudios de títulos de los inmuebles requeridos con ocasión del desarrollo constructivo del proyecto Terminal de Transferencia de Gaira, se pudo determinar que todos los títulos analizados permiten inferir la propiedad tanto del terreno como de las construcciones o mejoras, es decir, no existen posesiones.

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

Calle 24 No. 3 - 99 Edificio Banco de Bogotá Oficina. 911

Tel. (5) 431 77 77 www.setpsantamarta.gov.co E-mail: info@setpsantamarta.gov.co

NIT. 900.342.579-4

3.1. Resultado del Diagnóstico de Estudio de Título

Tabla 3: Estado de Tenencia de los Predios Requeridos para la construcción de la Terminal de Transferencia de Gaira

Proyecto	Estado de Tenencia		
	Propietario	Poseedor inscrito	Poseedor no inscrito
Terminal de Transferencia Gaira	11	0	0
Total	11		

3.2. Gravámenes y Limitaciones:

Revisado el historial de libertad y tradición de los predios se encontró que sobre los inmuebles afectados por la construcción del proyecto no recaen gravámenes o limitaciones al dominio que puedan afectar de alguna manera la adquisición de los mismos, por lo tanto son de libre disposición a fin de ser objeto de negociación.

4. DIAGNÓSTICOS.

En el lugar afectado por este proyecto se identificaron las siguientes Unidades Sociales:

- **1 USE** – El propietario del predio desarrolla actividad económica (Empresa procesadora de alimentos para animales) y cuenta con varios arrendatarios que desarrollan actividad comercial);
- **5 USA** – Son actividades comerciales entre las que se encuentran; Taller Automotriz, Almacén de Venta de repuestos de auto (cerrado), Carpintería, Almacenaje de madera y Antena de Telecomunicaciones)
- **1 USR** – Una de las propietarias cuenta con un contrato de arrendamiento con una empresa de telefonía celular, por causa de la ubicación o servidumbre de una antena de telecomunicaciones, y en otro de los predios arrendaba el espacio a un aviso publicitario que actualmente se encuentra inactivo.

Una vez identificadas las unidades sociales a intervenir en el proyecto cabe mencionar las alternativas o programas de atención que se elaboraron con la finalidad de mitigar el impacto negativo que se ocasiona a los propietarios de manera general:

4.1. Avalúos

De acuerdo a los parámetros establecidos en la Ley de Infraestructura y las Resoluciones IGAC que reglamentan la materia, se procedió a contratar los avalúos comerciales a través de la Lonja Propiedad Raíz de Santa Marta y del Magdalena. A continuación un resumen de los valores de los predios requeridos por el proyecto:

Tabla 4: Valores Avalúos Comerciales proyecto Terminal de Transferencia Gaira

ID DEL PREDIO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	TOTAL AVALUO	TOTAL COMPENSACIONES	VALOR OFERTA
CTG-T1-C01	Construcción, Enramada	\$ 987.637.369	\$ 70.225.034	\$ 1.057.862.403
CTG-T1-C02	Lote + Construcción inconclusa	\$ 236.223.220	\$ 3.504.311	\$ 239.727.531
CTG-T1-C03	Antena Comunicaciones	\$ 222.967.302	\$ 13.903.811	\$ 236.871.113

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

Calle 24 No. 3 - 99 Edificio Banco de Bogotá Oficina. 911

Tel. (5) 431 77 77 www.setpsantamarta.gov.co E-mail: info@setpsantamarta.gov.co

NIT. 900.342.579-4

ID DEL PREDIO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	TOTAL AVALUO	TOTAL COMPENSACIONES	VALOR OFERTA
CTG-T1-C04	Lote	\$ 63.141.031	\$ 1.404.377	\$ 64.545.407
CTG-T1-C05	Lote	\$ 2.793.961.530	\$ 34.592.330	\$ 2.828.553.860
CTG-T1-C06	Lote	\$ 592.011.898	\$ 7.880.661	\$ 599.892.558
CTG-T1-C07	Lote	\$ 60.155.575	\$ 1.428.755	\$ 61.584.331
CTG-T1-C08	Tres Lotes y Una Mejora	\$ 1.194.717.018	\$ 15.126.255	\$ 1.209.843.273
CTG-T1-C09	Construcción, Enramada, Aviso	\$ 590.328.215,21	\$ 7.799.930	\$ 598.128.145
CTG-T1-C10	Lote	\$ 199.479.627	\$ 3.118.884	\$ 202.598.511
CTG-T1-C11	Lote	\$ 421.400.148	\$ 5.748.750	\$ 427.148.898
		\$ 7.362.022.933	\$ 164.733.097	\$ 7.526.756.030

4.2. Diagnóstico Socioeconómico

Para identificar el número de unidades sociales (US) a intervenir con la realización del proyecto Terminal de Transferencia Gaira se usan las fichas del censo socioeconómico, las cuales se convierten en el insumo respectivo diagnóstico de la población. Se realiza un primer censo en el año 2011, luego una actualización en el 2013 y finalmente un censo en el año 2016, con la finalidad de corroborar la información suministrada y verificar si hubo modificaciones en cada una de las US censadas, y especialmente en los datos recaudados que sirven para la elaboración de los avalúos de compra de los predios, los cuales son efectuados bajo los lineamientos establecidos por las **Resoluciones IGAC 898 y 1044 del 2014**.

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, en la cual todavía existen lotes sin construcciones y unos pocos con edificaciones destinadas a actividades comerciales, además, es se encontró que es un sector que se ha valorizado por la reciente construcción del proyecto "RUTA DEL SOL".

Adicionalmente se tiene que en sus alrededores se asienta población de diferentes características socioeconómicas que serán beneficiadas por el proyecto terminal de transferencia Gaira. Por un lado se encuentran los barrios conocidos como la Paz y Cristo Rey de estratos socioeconómicos 1 y 2, por el otro se localiza el sector de Pozos Colorados, a pocos minutos en automóvil del aeropuerto internacional Simón Bolívar, un conjunto de playas de arena blanca que, por ser una zona franca turística de Santa Marta, ha visto un auge importante en la construcción de hoteles y resorts que prestan sus servicios a los visitantes. Dentro de los hoteles más reconocidos ubicados en el sector están el Irotama y el Zuana. Además, en esta zona se han desarrollado 3 exclusivos condominios resorts: Playa Dormida, Sierra Laguna y el Centro Comercial Zazue Condominio. Finalmente, tenemos que el sector a intervenir está a unos 10 minutos del Rodadero, un importante balneario turístico de la Ciudad y de Gaira una comuna de la ciudad de Santa Marta, por lo tanto esta terminal sería un punto clave en el desarrollo de la movilidad de la ciudad de Santa Marta, puesto que conectaría varios puntos claves de la ciudad.

4.3. Número de Unidades Sociales Identificadas para la formulación del Plan De Reasentamiento Abreviado.

La identificación de los tipos de Unidades Sociales es fundamental para la determinación de la participación de las mismas en los programas que se ejecutarán en el plan de Reasentamiento abreviado. A partir del

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

Calle 24 No. 3 - 99 Edificio Banco de Bogotá Oficina. 911

Tel. (5) 431 77 77 www.setpsantamarta.gov.co E-mail: info@setpsantamarta.gov.co

NIT. 900.342.579-4

censo y el diagnóstico se determinó la afectación de 11 predios en donde se han registrado 7 Unidades sociales (US) las cuales se enuncian en la tabla N° 3, “Relación de Unidades Sociales”. De estas 7 Unidades Sociales, 5 son arrendatarias que desarrollan actividades comerciales, una es económica y otra es rentista. Los propietarios de los 10 predios restantes no aparecen en la tabla pues están catalogados como no rentistas no residen.

Los 5 arrendatarios identificados desarrollan actividades económicas en el lugar, estas son: Carpintería, taller automotriz, almacenamiento de madera, almacén de repuestos (cerrado temporalmente, aunque sigue pagando arriendo) y una antena de comunicaciones de Colombia Móvil S.A. La USE, también tiene una actividad comercial en el lugar denominada “Procesadora de huesos”. La US rentista tiene arrendado un espacio en donde está ubicada una antena de Colombia Móvil S.A.

Tabla 5: Relación Unidades Sociales

PROYECTOS	No. PREDIOS	PROPIETARIOS	No.US	UNIDADES SOCIALES	TIPO DE UNIDADES SOCIALES						Actividad Económica	
					USH	USSE	USE	USR	USA	Tenedoras		
PROYECTO CENTRO DE TRANSFERENCIA GAIRA	1	CT GAIRA-C001/ Deiner Bayona Páez/Bodega para procesar hueso/ propietarios	1	Deiner Bayona Páez/Bodega para procesar hueso			1					Renta y Procesadora de huesos.
			2	Geison Fernando Páez./Mr Cars					1			Venta de repuestos de auto (cerrado).
			3	Angel Mora Vargas/ Dany Motors					1			Taller Automotriz
			4	Ermison García/Artes y Diseños carpintería					1			Carpintería
			5	Jhon Janer Páez/ Almacenaje madera					1			Almacenaje de madera
	2	CT GAIRA-C002 / Mónica Rodríguez R/propietarios	No aplica	Mónica Rodríguez Rodríguez							No rentista, No Reside	
	3	CT GAIRA-C003 /Mónica Rodríguez Rodríguez/ propietarios	6	Mónica Rodríguez Rodríguez				1				Renta: Antena de Tigo
			7	Colombia Móvil S.A.					1			Antena
	4	CT GAIRA-C004 / Mónica Rodríguez Rodríguez/ propietarios	No aplica	Mónica Rodríguez Rodríguez							No rentista, No Reside	
	5	CT GAIRA-C005 / Hermanos Camargo Páez/ propietarios	No aplica	Hermanos Camargo Páez							No rentista, No Reside	
	6	CT GAIRA-C006 / Departamento del Magdalena/ propietarios	No aplica	Departamento del Magdalena							No rentista, No Reside	
	7	CT GAIRA-C007 /Departamento del Magdalena/ propietarios	No aplica	Departamento del Magdalena							No rentista, No Reside	

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

Calle 24 No. 3 - 99 Edificio Banco de Bogotá Oficina. 911

Tel. (5) 431 77 77 www.setpsantamarta.gov.co E-mail: info@setpsantamarta.gov.co

NIT. 900.342.579-4

PROYECTOS	No. PREDIOS	PROPIETARIOS	No.US	UNIDADES SOCIALES	TIPO DE UNIDADES SOCIALES						Actividad Económica
					USH	USSE	USE	USR	USA	Tenedoras	
	8	CT GAIRA-C008 / José León Diazgranados Camargo/ propietarios	No aplica	José León Diazgranados Camargo							No rentista, No Reside
	9	CT GAIRA-C009 / José León Diazgranados Camargo/ propietarios	No aplica	José León Diazgranados Camargo							Valla publicitaria inactiva
	10	CT GAIRA-C010 / Pilar Rodríguez Rodríguez y Otros./ propietarios	No aplica	Pilar Rodríguez Rodríguez y Otros.							No rentista, No Reside
	11	CT GAIRA-C011 / Pilar Rodríguez Rodríguez y otros /propietarios	No aplica	Pilar Rodríguez Rodríguez y otros							No rentista, No Reside
		TOTAL					1	1	5		

5. IDENTIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS SOCIOECONÓMICOS DE ACUERDO A TIPO DE TENENCIA Y A LAS UNIDADES SOCIALES HOGAR Y SOCIOECONÓMICA.

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 Gaira. 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.

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

Calle 24 No. 3 - 99 Edificio Banco de Bogotá Oficina. 911

Tel. (5) 431 77 77 www.setpsantamarta.gov.co E-mail: info@setpsantamarta.gov.co

NIT. 900.342.579-4

Tabla 6: Identificación de Unidades Sociales e Impactos

PROYECTOS	No. PREDIOS	PROPIETARIOS	No.US	UNIDADES SOCIALES	TIPO DE UNIDAD SOCIAL						IMPACTOS								
					USH	USSE	USE-Renta	USR	USA	Tenedoras	Pérdida de Inmueble	Pérdida Vivienda	Pérdida de Ingresos	Acceso S. Sociales		Redes S. Apoyo	Otros		
														Educación	Salud				
PROYECTO CENTRO DE TRANSFERENCIA GAIRA	1	CT GAIRA-C001/ Deimer Bayoba Páez/Bodega para procesar hueso/ propietarios	1	Deimer Bayoba Páez/Bodega para procesar hueso			1					1		1					
			2	Jeison Fernando Páez./Mr Cars					1						1				
			3	Danilo Mora Vargas/ Dany Motors					1						1				
			4	Erminson García/Artes y Diseños carpintería					1						1				
			5	Moisés Páez/ bodega madera					1						1				
	2	CT GAIRA-C002 / Mónica Rodríguez Rodríguez/propietarios	No aplica	Mónica Rodríguez Rodríguez								1							
	3	CT GAIRA-C003 /Mónica Rodríguez Rodríguez/ propietarios	6	Mónica Rodríguez Rodríguez				1					1		1				
			7	Colombia Móvil S.A. E.S.P					1									1	
	4	CT GAIRA-C004 / Mónica Rodríguez Rodríguez/ propietarios	No aplica	Mónica Rodríguez Rodríguez								1							
5	CT GAIRA-C005 / Hermanos Camargo Páez/ propietarios	No aplica	Hermanos Camargo Páez								1								
6	CT GAIRA-C006 / Departamento del Magdalena/ propietarios	No aplica	Departamento del Magdalena								1								
7	CT GAIRA-C007 /Departamento del Magdalena/ propietarios	No aplica	Departamento del Magdalena								1								
8	CT GAIRA-C008 / José León Diazgranados Camargo/ propietarios	No aplica	José León Diazgranados Camargo								1								
9	CT GAIRA-C009 / José León Diazgranados	No aplica	José León Diazgranados								1								

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

Calle 24 No. 3 - 99 Edificio Banco de Bogotá Oficina. 911

Tel. (5) 431 77 77 www.setpsantamarta.gov.co E-mail: info@setpsantamarta.gov.co

NIT. 900.342.579-4



PROYECTOS	No. PREDIOS	PROPIETARIOS	No.US	UNIDADES SOCIALES	TIPO DE UNIDAD SOCIAL						IMPACTOS							
					USH	USSE	USE-Renta	USR	USA	Tenedoras	Perdida de Inmueble	Perdida Vivienda	Perdida de Ingresos	Acceso S. Sociales		Redes S. Apoyo	Otros	
		Camargo/ propietarios		Camargo														
10		CT GAIRA-C010 / Pilar Rodriguez Rodriguez y Otros./ propietarios	No aplica	Pilar Rodriguez Rodriguez y Otros.								1						
11		CT GAIRA-C011 / Pilar Rodriguez Rodriguez y otros /propietarios	No aplica	Pilar Rodriguez Rodriguez y otros								1						

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

Calle 24 No. 3 - 99 Edificio Banco de Bogotá Oficina. 911

Tel. (5) 431 77 77 www.setpsantamarta.gov.co E-mail: info@setpsantamarta.gov.co

NIT. 900.342.579-4



Tabla 7: Matriz de Impacto

TENENCIA	DIMENSIÓN	ASPECTO	IMPACTO	POBLACIÓN IMPACTADA
Propietario,	<i>Pérdida del inmueble</i>	Afectación total del inmueble	Perdida del inmueble	Propietario
	<i>Económico</i>	Ingresos	Afectación en la economía del propietario actividades económicas desarrolladas en el inmueble)	Propietario que ejercen actividad económica
			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 del predio, Propietarios de comercios y servicios

En la Tabla 7 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 a los propietarios y por otro la pérdida de ingresos económicos que afectaría a los propietarios que ejercen actividad económica en el inmueble. Así mismo se identifica la afectación de las US rentistas que pierden los ingresos derivados de la renta y por último el impacto a los arrendatarios que son propietarios de actividad de comercios y servicios y tendrán una pérdida de ingresos derivada de la actividad comercial que se desarrolla en el inmueble.

6. PROGRAMAS DEL PLAN DE REASENTAMIENTO

6.1. Programa de adquisición de predios

6.1.1. Objetivo

Adquisición y perfeccionamiento de la compra de los inmuebles requeridos por el proyecto a favor del Distrito de Santa Marta, mediante el acompañamiento jurídico a los propietarios afectados en lo atinente a las asesorías permanentes sobre los procedimientos a seguir, las normas que se aplican para este tipo de proyectos, firma de documentos para llevar a cabo con éxito la enajenación voluntaria de los inmuebles y todas las que sean necesarias para la adquisición del predio y el reasentamiento de las unidades sociales.

6.1.2. Actividades

- Entrega de información a la comunidad afectada acerca de los procedimientos establecidos para enajenación voluntaria de inmuebles o los procesos de expropiación judicial.
- Elaboración de oferta de compra, promesa de compraventa, minutas de escritura pública o contratos de compraventa de mejoras.
- Orientación acerca de procedimientos para conciliación entre arrendadores y arrendatarios, o entre copropietarios que faciliten la entrega del predio.

- Orientación y apoyo para el saneamiento jurídico de los predios objeto de venta y para el trámite tendiente a la obtención de paz y salvos de la Empresas de Servicios o impuesto predial.
- Recibo del predio y demolición, cuando aplique.

6.1.3. Metas

Hacer la entrega de los 11 predios para el inicio de las obras del proyecto Terminal de Transferencia de Gaira.

6.1.4. Indicadores

Total de Predios escriturados; (No. De predios requeridos por el proyecto *100).

6.2. Programa de Reconocimientos Económicos y Compensaciones

De conformidad a lo establecido en el Artículo 4 y 6 de la Ley 1742 de 2014, la oferta de compra notificada a los propietarios registrados en el folio de matrícula, además del valor comercial del predio, contendrá la indemnización que proceda de acuerdo a cada caso de conformidad a lo establecido en las resoluciones IGAC 898 y 1044 de 2014. En este orden de ideas, además del valor comercial del terreno, construcción (cuando aplique), mejoras y anexidades del predio determinados por la Lonja, los propietarios serán notificados de los conceptos que sean procedentes de daño emergente y lucro cesante enunciados a continuación:

Tabla 8: Compensaciones Económicas contenidas en la Oferta de Acuerdo a tenencia, tipo de predio y Unidad Social

N°	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	DAÑO EMERGENTE					LUCRO CESANTE	
		NOTARIADO	TRASLADOS	SSPP	PREDIAL	PERJUICIOS TERMINACIÓN CONTRATOS	PERDIDA RENTA	PERDIDA ACT
1	Construcción, Enramada	X	X	X	X	X	X	X
2	Lote + Construcción inconclusa	X						
3	Antena Comunicaciones	X			X		X	
4	Lote	X			X			
5	Lote	X						
6	Lote	X						
7	Lote	X						
8	Tres Lotes y Una Mejora	X						
9	Construcción, Enramada, aviso	X				X	X	
10	Lote	X			X			
11	Lote	X			X			

Adicionalmente y en consideración de la existencia de unidades sociales arrendatarias 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.

6.2.1. Actividades

- Levantamiento de información socioeconómica y jurídica
- Solicitud de información adicional para el cálculo de las compensaciones/reconocimientos económicos.
- Envío de información a la Lonja encargada de la realización de los avalúos de la información correspondiente a los propietarios, y cálculo de los reconocimientos económicos de las U.S.
- Presentación al Comité de Gestión Predial.
- Notificación del Acto Administrativo donde se otorga el Reconocimiento Económico.
- Pago del predio.
- Asesorías para el restablecimiento de ingresos.

6.2.2. Indicadores

(Número de unidades sociales compensadas y/o con reconocimientos económicos /Número de unidades Sociales Elegibles)*100

6.3. Programa de Comunicaciones

Con el objetivo de establecer comunicación entre la población afectada predialmente y el SETP Santa Marta S.A.S., es esencial el manejo de 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 factor clave para el desarrollo de las etapas siguientes del proyecto.

A través de la comunicación como estrategia para mitigar circunstancias en los procesos se pretende 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.

En consideración que los afectados no residen, no guardan relaciones cercanas entre sí y no se referencia una cohesión social, 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 los programas que integran el Programa de Comunicaciones:

6.3.1. 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 técnico, jurídico y reconocimiento económicos, se logró percibir que el grupo poblacional a intervenir son propietarios en su mayoría, en su calidad de tenencia, se identifican 7 Unidades Sociales 5 son arrendatarias y desarrollan actividad comercial, una es económica y otra es rentista y 9 propietarios rentistas no residen. Teniendo en cuenta las características de la población, este programa se convierte en una herramienta indispensable, pues las US de este sector a intervenir no permanecen en la ciudad, o tienen otras actividades que atender en distintos puntos de la ciudad. Por lo tanto las estrategias 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.

Indicadores

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

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.

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 terminal de Transferencia Gaira.
- Socialización a la comunidad del plan de reasentamiento abreviado por parte del ente gestor.
- 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.

6.3.2. 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 de la obra del SETP con la finalidad de tramitar de manera oportuna y eficiente las inquietudes de la 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 las actas y formatos PQR se registran las asesorías, visitas y acuerdos que evidencian el apoyo social, técnico, legal de parte del área de reasentamiento a la U.S intervenida por la obra del SETP.

Indicadores

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

7. SEGUIMIENTO DEL PLAN

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

- Ofertas realizadas
- Ofertas aceptadas
- Promesas de compraventa firmadas
- Predios entregados
- Predios Saneados
- Predios Escriturados
- Unidades Sociales / Propietarios compensados
- Asesorías y acompañamientos jurídicos realizados

8. CRONOGRAMA

Tabla 9: Cronograma Proceso de Licitación

	Comienzo predial		No objeción al plan de reasentamiento		100% de los predios		Documento de Licitación		No Objeción Documentos		Publicación		Apertura		Evaluación		No Objeción Evaluación		Firma del Contrato	
	Estimada	Real	Estimada	Real	Estimada	Real	Estimada	Real	Estimada	Real	Estimada	Real	Estimada	Real	Estimada	Real	Estimada	Real	Estimada	Real
Terminal Transferencia Gaira	may-16		sep-16		mar-17		ene-17	diseño	ene-17		abr-17		jun-17		jun-17		jul-17		jul-17	

9. PRESUPUESTO

Tabla 10 Gastos Plan de Reasentamiento

RECURSOS HUMANOS (ENE-DIC 2016)	FUENTE: DISTRITO (ICLD)		\$ 90.000.000,00
ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO	FUENTE: BID		\$ 7.647.952.560,47
COMPRA PREDIOS (V. Inmueble + Compensaciones)		\$ 7.526.756.030,38	
RECONOCIMIENTOS ECONÓMICOS (Marco Política)		\$ 121.196.530,09	
LOGÍSTICA REASENTAMIENTO	FUENTE: DISTRITO (ICLD)		\$ 46.664.000,00
CAJA MENOR (Compra de Escrituras, certificados de libertad y tradición y otros documentos jurídicos, logística de reuniones entre otros)		\$ 4.320.000,00	
CAMIONETA		\$ 7.344.000,00	
DEMOLICIONES		\$ 24.000.000,00	
AVALUOS		\$ 11.000.000,00	
COMUNICACIONES Y APROPIACIÓN SOCIAL	FUENTE: DISTRITO (ICLD)		\$ 41.400.000,00
IMPRESOS Y PUBLICACIONES	FUENTE: DISTRITO (ICLD)		\$ 960.000,00
			\$ 7.826.976.560,47

10. 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 de Gaira 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.

11. ANEXOS

10.1. Producto 3 y 4 del “CONTRATO DE CONSULTORÍA PARA LA ELABORACIÓN DEL DISEÑO DE DETALLE DE LA ESTRUCTURA TÉCNICA, LEGAL Y FINANCIERA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA ESTRATÉGICO DE TRANSPORTE PÚBLICO DE PASAJEROS DEL DISTRITO TURÍSTICO CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA – SETP SANTA MARTA – “entregado por la empresa BONUS Banca de Inversión S.A.S. en los que se detallan los criterios para la escogencia del terreno.

10.2. Resolución 1486 de 13 de octubre de 2016, “POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA VIABILIDAD AMBIENTAL A LA EMPRESA SISTEMA ESTRATÉGICO DE TRANSPORTE PUBLICO DE SANTA MARTA – SETP-“

10.3. Oficio N° 2184 de 31 de octubre de 2016, por medio del cual se da una respuesta a una solicitud de información presentada por el SETP SANTA MARTA S.A.S. y se señala que el sector de Gaira es apto para la actividad que se pretende realizar.

10.4. Plan de Ordenamiento Territorial – POT.