

DECRETO N° 587
(7 de diciembre de 2023)

“Por medio del cual se declara la existencia de especiales condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los predios necesarios a través de expropiación por vía administrativa del proyecto “Cable Aéreo Ciudad Bolívar Zona Norte - Cable Aéreo Potosí”, en la Localidad de Ciudad Bolívar.

LA ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C. (E)

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en los numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política, el artículo 64 de la Ley 388 de 1997, los numerales 1 y 3 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, el artículo 1° del Acuerdo Distrital 15 de 1999 y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo 01 de 1999, contempla que *“(...) Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa (...)”*.

Que el artículo 82 *idem* dispone que: *“(...) Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común”*.

Que los numerales 1 y 3 del artículo 315 *ibidem*, señalan que son atribuciones del alcalde: *“Cumplir y hacer cumplir la constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas y los acuerdos del concejo; (...) 3. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo (...)”*.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **587** DE **07 DIC 2023** Pág. 2 de 10

“Por medio del cual se declara la existencia de especiales condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los predios necesarios a través de expropiación por vía administrativa del proyecto “Cable Aéreo Ciudad Bolívar Zona Norte - Cable Aéreo Potosí”, en la Localidad de Ciudad Bolívar.

Que de conformidad con el inciso 4° del artículo 322 *ejusdem*, “(...) a las autoridades distritales corresponderá garantizar el desarrollo armónico e integrado de la ciudad y la eficiente prestación de los servicios a cargo del Distrito (...)”.

Que los numerales 1 y 3 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, señalan que son atribuciones del Alcalde Mayor: “1. Hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del Gobierno Nacional y los acuerdos del Concejo. (...) 3. Dirigir la acción administrativa y asegurar el cumplimiento de las funciones, la prestación de los servicios y la construcción de las obras a cargo del Distrito (...)”.

Que el numeral 1 del artículo 3° de la Ley 388 de 1997 consagra: “El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: 1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios (...)”.

Que el artículo 58 *idem*, modificado por el artículo 30 de la Ley 2044 de 2020 y el artículo 31 de la Ley 2079 de 2021, declara como motivo de utilidad pública o interés social para efectos de decretar la expropiación, la adquisición de inmuebles para destinarlos, entre otros fines, a la “(...) e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo (...)”.

Que el párrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, reglamentado por el Decreto Nacional 2729 de 2012, hoy compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual establece en su artículo 2.2.5.4.2., que: “(...) con el anuncio del proyecto se descontará del avalúo comercial de adquisición, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra, salvo aquellos casos en que los propietarios hubieren pagado la participación en plusvalía por obra pública o la contribución de valorización, según sea del caso. Para el efecto, se elaborarán avalúos de referencia en los cuáles se debe tener en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y económicas del suelo al momento del anuncio del proyecto, de acuerdo con la normativa vigente”.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **587** DE **07 DIC 2023** Pág. 3 de 10

“Por medio del cual se declara la existencia de especiales condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los predios necesarios a través de expropiación por vía administrativa del proyecto “Cable Aéreo Ciudad Bolívar Zona Norte - Cable Aéreo Potosí”, en la Localidad de Ciudad Bolívar.

Que el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997, establece el procedimiento para llevar a cabo la expropiación administrativa, cuando existan motivos de utilidad pública o de interés social para la adquisición de inmuebles y terrenos necesarios para los fines previstos en el artículo 58 *ídem*.

Que el artículo 63 *ibidem* establece que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la citada ley, la autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las contenidas, entre otros, en los literales c) y e) del artículo 58 *ejusdem*.

Que el artículo 64 *ídem* dispone que: “*Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia u autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos*”.

Que el artículo 65 *ejusdem* define los criterios para la declaratoria de urgencia, dentro de las cuales se encuentran: “(...) 2. *El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda el instrumento expropiatorio*; 3. *Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra*; 4. *La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso*”.

Que el Concejo de Bogotá, mediante el Acuerdo Distrital 15 de 1999, asignó al Alcalde Mayor la competencia para declarar las condiciones de urgencia que autoricen la procedencia de la expropiación por vía administrativa del derecho de propiedad y demás derechos reales que recaen sobre inmuebles en el Distrito Capital, según lo dispuesto en los artículos 63, 64 y 65 de la Ley 388 de 1997.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **587** DE **07** DIC 2023 Pág. 4 de 10

“Por medio del cual se declara la existencia de especiales condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los predios necesarios a través de expropiación por vía administrativa del proyecto “Cable Aéreo Ciudad Bolívar Zona Norte - Cable Aéreo Potosí”, en la Localidad de Ciudad Bolívar.

Que el numeral 1 del artículo 8 del Decreto Distrital 497 de 2023, *“Por el cual se adopta el Plan de Movilidad Sostenible y Segura -PMSS- para Bogotá Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”*, dispone, dentro de los objetivos sectoriales de movilidad sostenible y segura, la consolidación de un sistema de movilidad sostenible y descarbonizado, basado en una red de metro con 5 líneas, alimentado por 2 regiotram, 22 corredores verdes de alta y media capacidad, 7 cables aéreos y 499 km de cicloinfraestructura nuevos. Este sistema de movilidad sostenible y descarbonizado estará articulado, en la escala local, con el Sistema Integrado de Transporte Público - SITP.

Que el párrafo del artículo 487 del Decreto Distrital 555 de 2021 establece: *“(...) Dentro de los doce (12) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan, la administración distrital, por intermedio de la Secretaría Distrital de Movilidad, actualizará y armonizará los Decretos Distritales 319 de 2006 y 647 de 2019, y sus respectivas modificaciones con el presente Plan”*.

Que el artículo 2 de la Ley 1682 de 2013, *“Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias”*, establece que: *“La infraestructura del transporte es un sistema de movilidad integrado por un conjunto de bienes tangibles, intangibles y aquellos que se encuentren relacionados con este, el cual está bajo la vigilancia y control del Estado, y se organiza de manera estable para permitir el traslado de las personas, los bienes y los servicios, el acceso y la integración de las diferentes zonas del país y que propende por el crecimiento, competitividad y mejora de la calidad de vida de los ciudadanos”*.

Que el artículo 19 *ídem*, define como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **587** DE **07 DIC 2023** Pág. 5 de 10

“Por medio del cual se declara la existencia de especiales condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los predios necesarios a través de expropiación por vía administrativa del proyecto “Cable Aéreo Ciudad Bolívar Zona Norte - Cable Aéreo Potosí”, en la Localidad de Ciudad Bolívar.

Que el artículo 20 *ibidem*, establece que la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo de utilidad pública e interés social de la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

Que, para la adquisición de los predios requeridos para los proyectos de infraestructura de transporte, el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013 prevé que los mismos gozarán de saneamiento automático en favor de la entidad pública de cualquier vicio que se desprenda de su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición.

Que el artículo 25 *idem*, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018 señala que en aquellos casos en que se determine la existencia de poseedores regulares inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria de conformidad con las leyes vigentes, la notificación de la oferta de compra del predio podrá dirigirse a estos.

Que el artículo 532 del Decreto Distrital 555 de 2021 establece que la expropiación se utilizará como mecanismo para obtención de suelo, cuando ello no sea posible a través de los sistemas equitativos de reparto de cargas y beneficios, de las obligaciones urbanísticas y de los demás instrumentos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y *“por los motivos de utilidad pública e interés social establecidos en la Ley 388 de 1997, en la Ley 99 de 1993, 397 de 1997, 1185 de 2008 o 1682 de 2013, los cuales serán invocados por la entidad competente al momento de iniciar el respectivo trámite”*.

Que el propósito 4, contenido en el artículo 9 del Acuerdo Distrital 761 de 2020, *“Por medio del cual se adopta el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020-2024 “Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI”* consiste en: *“Hacer de Bogotá - Región un modelo de movilidad multimodal, incluyente y sostenible”*, a través del cual se busca la promoción de modos sostenibles de transporte, el mejoramiento de los tiempos y de la experiencia del desplazamiento, teniendo

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **587** DE **07 DIC 2023** Pág. 6 de 10

“Por medio del cual se declara la existencia de especiales condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los predios necesarios a través de expropiación por vía administrativa del proyecto “Cable Aéreo Ciudad Bolívar Zona Norte - Cable Aéreo Potosí”, en la Localidad de Ciudad Bolívar.

a la red de metro regional, de buses y a la red de ciclorrutas como ejes articuladores de la movilidad tanto de la ciudad como de la región.

Que el artículo 15 del Acuerdo Distrital 761 de 2020, establece respecto de los programas y propósitos lo siguiente:

“Artículo 15. Definición de Programas. Los Programas del Plan Distrital de Desarrollo se definen a continuación, agrupados según el propósito:

Propósito 4. Hacer de Bogotá Región un modelo de movilidad multimodal, incluyente y sostenible.

(...) Programa 49. Movilidad segura, sostenible y accesible. Mejorar la experiencia de viaje de los ciudadanos del Distrito Capital para aumentar la productividad y mejorar calidad de vida e inclusión en la ciudad-región, en los componentes de tiempo, costo y calidad. Priorizar la seguridad vial, sostenibilidad y accesibilidad de toda la ciudadanía, aportando a: (i) mejorar las condiciones y calidad del transporte público urbano-regional; iniciar la construcción de cables; gestionar la implementación de un sistema de bicicletas públicas; regular y aumentar la oferta de cicloparqueaderos, mejorar la infraestructura, interoperabilidad, aumentar la confiabilidad del servicio y aumentar la oferta de transporte del SITP; disminuir el tiempo promedio de acceso al transporte público; mejorar la experiencia del usuario y del prestador del servicio de taxis (...)” (Subrayado fuera del texto original)

Que el artículo 567 del Decreto Distrital 555 de 2021 establece el programa para descarbonizar la movilidad, el cual aporta a los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial de mejorar el ambiente urbano y de los asentamientos rurales y al de reducir los desequilibrios y desigualdades para un territorio más solidario y cuidador, a través de la generación de entornos vitales alrededor de las infraestructuras de movilidad lo cual requiere de la consolidación de la malla arterial e intermedia en perfiles completos para dar continuidad a los flujos y dinámicas de movilidad. A través de este programa el Distrito Capital consolida la red de metros, trenes de cercanía, cables y facilita la electrificación de

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **587** DE **07 DIC 2023** Pág. 7 de 10

“Por medio del cual se declara la existencia de especiales condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los predios necesarios a través de expropiación por vía administrativa del proyecto “Cable Aéreo Ciudad Bolívar Zona Norte - Cable Aéreo Potosí”, en la Localidad de Ciudad Bolívar.

otros corredores de transporte público, promoviendo además su integración modal y operativa con la red de infraestructura para la movilidad, lo cual contribuye a concretar los propósitos de la Estructura Funcional y del Cuidado.

Que mediante la Resolución No. 4492 del 20 de septiembre de 2023 expedida por el Instituto de Desarrollo Urbano IDU, se efectuó el anuncio del proyecto “Cable Aéreo Ciudad Bolívar Zona Norte - Cable Aéreo Potosí”, conforme a lo dispuesto en los artículos 534 y 535 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Que el proyecto se localizará en los barrios Caracolí, Mirador de la Estancia, El Espino I, La Estancia, Los Tres Reyes I, María Cano, Potosí, Santa Viviana y Santo Domingo, ubicados en los sectores de Portal Sur, Tres Reyes, Santa Viviana II y Potosí, de la localidad de Ciudad Bolívar, en Bogotá.

Que de acuerdo con lo informado por la Dirección Técnica de Proyectos del Instituto de Desarrollo Urbano, mediante memorando DTP 202322500251493 del 10 de agosto de 2023: “el Cable Aéreo Potosí contará con una longitud de 3,3 Km distribuidos a lo largo de cuatro estaciones: Estación de transferencia Portal Sur, Estación Motriz Tres Reyes, Estación Santa Viviana y Estación Potosí; transportando hasta 4000 pasajeros hora/sentido y sirviendo a la comunidad de la parte alta de la localidad de Ciudad Bolívar”.

Adicional a esto, en el mismo oficio se indica que: “(...) Históricamente, esta comunidad se ha visto rezagada en temas de transporte, por lo que la visión establecida dentro del Plan de Desarrollo consiste en promover una multimodalidad que disuada la segregación en temas de movilidad que se presenta en algunos sectores de la población de Bogotá (...)”.

Que la ejecución del proyecto “Cable Aéreo Ciudad Bolívar Zona Norte - Cable Aéreo Potosí”, tiene un carácter prioritario, atendiendo los propósitos y objetivos que en materia de movilidad contempla el Acuerdo Distrital 761 de 2020, así como el Decreto Distrital 555 de 2021, que propenden no sólo por armonizar el desarrollo de la ciudad con la optimización de los recursos y la generación de una mejor calidad de vida para los habitantes del sector, sino

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **587** DE **07-DIC 2023** Pág. 8 de 10

“Por medio del cual se declara la existencia de especiales condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los predios necesarios a través de expropiación por vía administrativa del proyecto “Cable Aéreo Ciudad Bolívar Zona Norte - Cable Aéreo Potosí”, en la Localidad de Ciudad Bolívar.

además garantizar la obtención de soluciones, las cuales son inaplazables y urgentes para propiciar el bienestar de la comunidad.

Que las razones consignadas en precedencia, se adecuan a las exigencias de los numerales 2°, 3° y 4° del artículo 65 de la Ley 388 de 1997, y en el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, para determinar las condiciones de urgencia que permitan adelantar la expropiación por vía administrativa de los predios requeridos para el proyecto, en la medida que este tiene carácter prioritario dentro de los planes y programas del Distrito Capital y se constituye en una solución inaplazable para mantener la dinámica de construcción y desarrollo de la ciudad, en el marco de los mecanismos de gestión urbana con que se cuenta actualmente.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1º.- Declaración de Condiciones de Urgencia. Declárese la existencia de condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, de conformidad con los numerales 2, 3 y 4 del artículo 65 de la Ley 388 de 1997, para la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos reales por enajenación voluntaria o expropiación administrativa, de los predios requeridos para la ejecución del Proyecto **“Cable Aéreo Ciudad Bolívar Zona Norte - Cable Aéreo Potosí”**, en la Localidad de Ciudad Bolívar, cuya área de influencia se identifica en los planos del anexo 1, los cuales hacen parte integral del presente Decreto y son concordantes con el área de influencia definida en el artículo primero de la Resolución 4492 de 2023 expedida por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.

Parágrafo 1º. Esta declaratoria surte los efectos consagrados en los artículos 63, 64 y 65 de la Ley 388 de 1997 para permitir que el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU adelante los trámites de expropiación administrativa, en concordancia con lo establecido en las Leyes 1682 de 2013 y 1882 de 2018.

Parágrafo 2º. El Instituto de Desarrollo Urbano - IDU determinará, mediante decisión motivada, la adquisición de los predios que se requieran e iniciará los trámites

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **587** DE **07 DIC 2023** Pág. 9 de 10

“Por medio del cual se declara la existencia de especiales condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los predios necesarios a través de expropiación por vía administrativa del proyecto “Cable Aéreo Ciudad Bolívar Zona Norte - Cable Aéreo Potosí”, en la Localidad de Ciudad Bolívar.

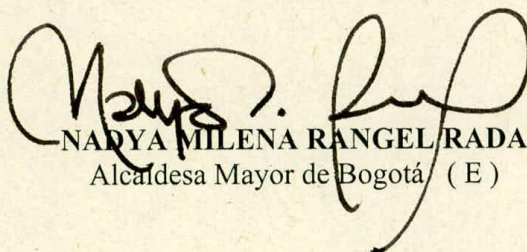
correspondientes para adelantar la expropiación administrativa, conforme al procedimiento contenido en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo establecido en las Leyes 1682 de 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018.

PARÁGRAFO 3º. Efectuado el registro de la decisión en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo, el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU podrá exigir la entrega material del correspondiente inmueble sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si fuere necesario, conforme con lo señalado en el numeral 3º del artículo 70 de la Ley 388 de 1997, y el parágrafo del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

Artículo 2º.- Vigencia. El presente decreto rige a partir del día siguiente de su publicación en el Registro Distrital, de conformidad con el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 15 de la Ley 2080 de 2021, por remisión del artículo 2.2.5.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Igualmente, se deberá publicar en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra conforme lo previsto en el artículo 575 del Decreto Distrital 555 de 2021.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los **07 DIC 2023**


NADYA MILENA RANGEL RADA
Alcaldesa Mayor de Bogotá (E)

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **587** DE **07 DIC 2023** Pág. 10 de 10

“Por medio del cual se declara la existencia de especiales condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los predios necesarios a través de expropiación por vía administrativa del proyecto “Cable Aéreo Ciudad Bolívar Zona Norte - Cable Aéreo Potosí”, en la Localidad de Ciudad Bolívar.


DEYANIRA CONSUELO ÁVILA MORENO
Secretaria Distrital de Movilidad

Aprobó: Diego Sánchez Fonseca – Director General IDU
José Félix Gómez Pantoja. Subdirector General IDU
Gian Carlo Suescun Sanabria. Subdirector General Jurídica IDU
Paulo Andrés Rincón Garay - Subsecretario de Gestión Jurídica - SDM
Óscar Julián Gómez Cortés - Subsecretario de Política de Movilidad - SDM
Revisó: Oscar Ramírez Marín - Director Técnico de Predios - IDU
José Javier Suarez Bernal - Director Técnico de Proyectos - IDU
Carlos Alberto López - Asesor Subdirección General Jurídica - IDU
Edgar Mauricio Gracia - Asesor Subdirección General Jurídica - IDU
Luis Enrique Cortés Fandiño - Asesor Subdirección General Jurídica - IDU
Ana Claudia Mahecha León-. Asesora Dirección General - IDU
Alejandro Ramírez Cano. Asesor Dirección Técnica de Predios - IDU
Natalia Cogollo Uyaban - Directora de Normatividad y Conceptos - SDM
Laura Inés Vélez Vásquez - Dirección Normatividad y Conceptos SDM
Jhormman Nuñez - Dirección Normatividad y Conceptos SDM
Diego Suárez - Subdirector de Infraestructura - SDM
Diego Bayona - Subdirección de Infraestructura - SDM
Susana Morales, Directora de Planeación para la Movilidad - SDM
Jenny Abril Forero - Asesora Despacho - SDM

Proyectó: John Mauricio Gallego Ortiz. Profesional Técnico de la Dirección Técnica de Predios – IDU. JMG

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

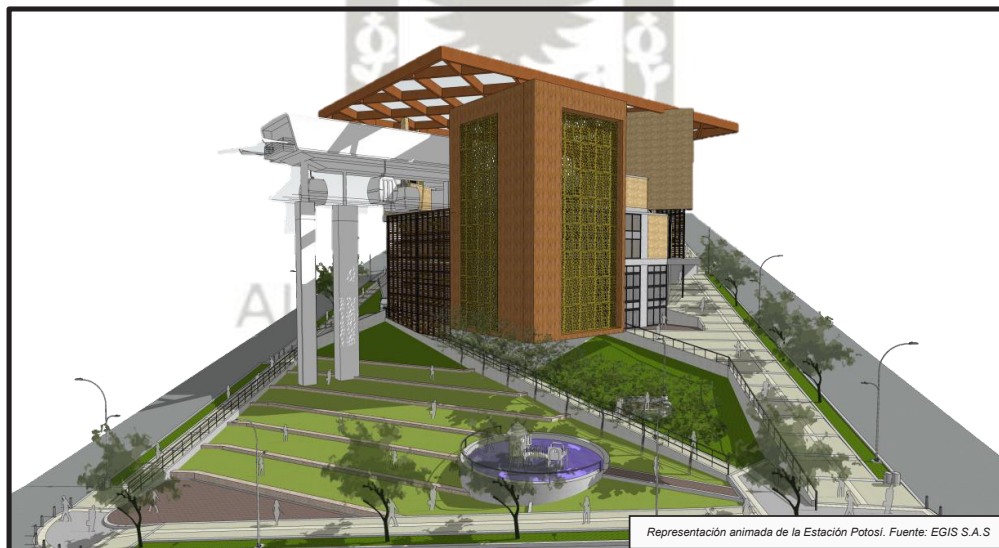


CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01

INFORME FINAL ETAPA FACTIBILIDAD

COMPONENTE PREDIOS

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA UN CABLE AÉREO EN LA ZONA NORTE DE CIUDAD BOLÍVAR – BOGOTÁ EN EL MARCO DEL CONVENIO DE COOPERACIÓN ENTRE EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO Y LA AGENCIA FRANCESA DE DESARROLLO. - CCO 1082



DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

INFORME FINAL ETAPA FACTIBILIDAD

COMPONENTE PREDIOS

Control de Versiones

Versión	Fecha	Descripción Modificación	Folios
3.0	22/02/23	Versión 3 del Documento – atención a observaciones IDU	95

Participaron en la elaboración

Nombre	Profesión	Cargo	Sigla del área	Firma
Iván Francisco Martínez	Especialista Predial	Contratista	DTP	

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO SUBDIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO DIRECCIÓN TÉCNICA DE PROYECTOS

Validado Por	Revisado Por
	
Ing. Adriana Llorente Coordinación Consultoría	Ing. Eric Huot Director Consultoría

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

TABLA DE CONTENIDO

1	INTRODUCCIÓN	8
2	ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN	8
3	OBJETIVOS Y ALCANCES	10
3.1	OBJETIVO GENERAL	10
3.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	10
4	LOCALIZACIÓN.....	10
5	FRANJA DE AFECTACIÓN.....	11
6	ESTUDIO TÉCNICO, CARTOGRÁFICO, CATASTRAL Y URBANÍSTICO	12
6.1	ADQUISICIÓN DE LA INFORMACIÓN DE CATASTRO	12
6.2	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BOGOTÁ D.C	14
6.3	ANÁLISIS DE ÁREAS REQUERIDAS	23
6.3.1	<i>Análisis del ancho de corredor requerido. Definición de la franja de afectación</i>	<i>23</i>
6.3.2	<i>Identificación de Predios afectados</i>	<i>24</i>
6.3.3	<i>Identificación de Áreas Requeridas</i>	<i>25</i>
6.3.4	<i>Construcciones Identificadas.....</i>	<i>26</i>
6.4	ÁREAS DE CESIÓN – PREDIOS DISTRITO	27
6.5	IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS PEDIALES	29
6.5.1	<i>Zonas críticas</i>	<i>30</i>
6.6	PREDIOS EN ÁREAS DE OPORTUNIDAD	32
7	ESTUDIO JURÍDICO	33
7.1	IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS CON Y SIN MATRÍCULA INMOBILIARIA	36
7.2	INFORMACIÓN JURÍDICO CATASTRAL – DEFINICIÓN DE LA MUESTRA	37
7.3	NATURALEZA DE LOS PREDIOS.....	42
8	ESTUDIO SOCIO PREDIAL – COMPONENTE DE RESTABLECIMIENTO DE CONDICIONES.....	43
8.1	RESULTADOS GENERALES.....	47
8.1.1	<i>Resultados Hogares</i>	<i>49</i>
8.1.2	<i>Resultados unidades socioeconómicas</i>	<i>53</i>
8.1.3	<i>Resultados unidades rentistas</i>	<i>57</i>
8.1.4	<i>Resultado unidades sin uso.....</i>	<i>60</i>
8.1.5	<i>Familias con factores de vulnerabilidad social.....</i>	<i>61</i>
9	ESTUDIO DE COSTOS PEDIALES.....	64
9.1	ANÁLISIS ECONÓMICO – VALORES DE REFERENCIA.....	64
9.2	ESTIMACIÓN DEL VALOR DE TERRENO POR METRO CUADRADO.....	65
9.3	ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS	68
9.4	ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS COMPENSACIONES SOCIO PEDIALES	77
9.4.1	<i>COMPONENTE DE GESTIÓN SOCIO PREDIAL.....</i>	<i>77</i>
9.4.2	<i>PLAN DE RECONOCIMIENTOS SOCIOECONÓMICOS.....</i>	<i>79</i>

Formato: FO-FP-03 V_1.0

Página 3

Vo.Bo OAP:

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

9.5	CONSOLIDADO DE COSTOS	80
9.6	VALOR ESTIMADO GESTIÓN PREDIAL	82
10	ANÁLISIS DE RIESGOS	86
11	COSTOS ESTIMADOS.....	91
12	CONCLUSIONES	93
13	RECOMENDACIONES	94
14	BIBLIOGRAFÍA.....	95



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

LISTA DE TABLAS

Tabla 1 Normativa vigente para la ciudad de Bogotá.....	14
Tabla 2 Predios requeridos por área de Intervención.....	24
Tabla 3 Áreas requeridas.....	25
Tabla 4 Construcciones por área de intervención.....	26
Tabla 5 listado de predios DADEP	28
Tabla 6 listado de predios DADEP	28
Tabla 7 Predios en áreas de oportunidad.....	32
Tabla 8 Identificación de predios con y sin matrícula inmobiliaria	36
Tabla 9 Resumen condición jurídica.....	38
Tabla 10 Consolidado Concepto Jurídico	39
Tabla 11 Tipo de Propietario.....	43
Tabla 12. Tipo de tenencia	48
Tabla 13. Tipo de uso	48
Tabla 14. Ubicación por caracterización sociopredial	49
Tabla 15. Usos y tenencias general.....	49
Tabla 16. USH Estructura de la población por edad y sexo.....	50
Tabla 17. USH Promedio de ingresos del hogar.....	51
Tabla 18. USH procedencia de ingresos por hogar	51
Tabla 19. USH Permanencia en el predio.....	52
Tabla 20. USH: Tipo de organización comunitaria a la que pertenece	52
Tabla 21. USH: Tenencia.....	52
Tabla 22. USSE Estructura de la población por edad y sexo	54
Tabla 23. USSE Promedio de ingresos del hogar	54
Tabla 24. USSE procedencia de ingresos por hogar	55
Tabla 25. USSE: Tipo de actividad económica.....	55
Tabla 26. USSE Tiempo de Residencia en el predio.....	56
Tabla 27. USSE: Tipo de organización comunitaria a la que pertenece	56
Tabla 28. USSE: Tenencia	56
Tabla 29. USR Estructura de la población por edad y sexo.....	58
Tabla 30. USR Promedio de ingresos del hogar.....	58
Tabla 31. USR procedencia de ingresos por hogar	59
Tabla 32. USR Permanencia en el predio.....	59
Tabla 33. USR: Tipo de organización comunitaria a la que pertenece	60
Tabla 34. USR: Tenencia.....	60
Tabla 35. Adultos Mayores Jefes de Hogar	61
Tabla 36. Ingresos Adultos Mayores Jefes de Hogar	61
Tabla 37 Valor adoptado uso residencial Potosí.....	66
Tabla 38 Valor adoptado uso residencial Sector Caracolí	66
Tabla 39 Valor Adoptado Santa Viviana – Corredor principal.....	66
Tabla 40 Valor Adoptado Santa Viviana	67
Tabla 41 Valor Adoptado Sector Tres Reyes.....	67
Tabla 42 Valor Adoptado Mirador de la Estancia.....	67

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

Tabla 43 Valor Adoptado Portal Sur	68
Tabla 44 Tipologías constructivas	69
Tabla 45 Valor total de construcciones	76
Tabla 46. Valores estimados según el destino económico.	80
Tabla 47. Valores estimados enajenación voluntaria	82
Tabla 48. Valores estimados expropiación	83
Tabla 49. Valores estimados Insumos prediales.	84
Tabla 50. Valores total gestión predial y adquisición.	86
Tabla 51. Resumen valor predial	91
Tabla 52. Resumen valor total predial	92

LISTA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Localización de pilonas y estaciones	11
Ilustración 2 Información disponible predial – Bogotá	12
Ilustración 3 Plataforma web - Mapas Bogotá	13
Ilustración 4 Información descargada versión Septiembre de 2022	13
Ilustración 5 Área de actividad AAPRSU	21
Ilustración 6 Área de Actividad Estructurante - AAERAE	22
Ilustración 7 Área de Actividad Estructurante - AAERAE	22
Ilustración 8 Ajuste predial	23
Ilustración 9 identificación lote 002418058035	29
Ilustración 10 Bodega-Autopista Sur	30
Ilustración 11 Predio INVIAS - Autopista Sur	31
Ilustración 12 iglesia pentecostal unidad de Colombia.	31
Ilustración 13 Registro Fotográfico Barrio Tres Reyes	44
Ilustración 14 Registro Fotográfico Barrio Potosí	45
Ilustración 15 Registro Fotográfico Santa Viviana	46
Ilustración 16 Registro Fotográfico Portal Sur.	47
Ilustración 17 Mercado General	64
Ilustración 18 Ofertas sistematizadas	65
Ilustración 19 Tipología constructiva Sector Potosí vista 1	70
Ilustración 20: Tipología constructiva Sector Potosí vista 2	70
Ilustración 21 tipologías constructivas Sector Caracolí vista 1	71
Ilustración 22 tipologías constructivas Sector Caracolí Vista 2	71
Ilustración 23 tipologías constructivas Santa Viviana vista 1	72
Ilustración 24 tipologías constructivas Santa Viviana Vista 2	72
Ilustración 25 tipologías constructivas Tres Reyes vista 1	73
Ilustración 26 tipologías constructivas Tres Reyes vista 2	73
Ilustración 27 tipología constructiva La nueva Estancia vista 1	74
Ilustración 28 tipología constructiva La nueva Estancia vista 2	74
Ilustración 29 tipología constructiva Portal Sur vista 1	75
Ilustración 30 tipología constructiva Portal Sur vista 2	75

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

LISTA DE GRÁFICAS

Gráfico 1. USH Estructura de la población por edad y sexo	50
Gráfico 2. USSE Estructura de la población por edad y sexo	53
Gráfico 3. USR Estructura de la población por edad y sexo	57
Gráfico 4. Género del Jefe del Hogar	62
Gráfico 5. Ingresos Promedio Mensual de las Unidades Sociales.....	63



DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

1 INTRODUCCIÓN

Mediante el contrato SDM 1463 de 2009 se identificó la viabilidad técnica para implementar una línea de transporte público por cable aéreo para la localidad de Ciudad Bolívar en Potosí y una línea en la localidad de Usaquén en Cerro Norte y Santa Cecilia (incluyendo definición de trazado, especificación técnica general y costos globales).

El trabajo consistió en realizar el análisis conceptual y con información primaria y secundaria de la viabilidad potencial de implantar un sistema de cable aéreo cada la localidad, incluyendo la identificación de posibles trazados y rutas de los diferentes cables a viabilizar, la identificación de los principales aspectos ambientales, sociales y geotécnicos a tener en cuenta en la construcción y puesta en funcionamiento del sistema de cable aéreo, un análisis de la problemática en temas como la movilidad, el desarrollo urbano, las características físicas y geográficas y el manejo social y ambiental.

Se realizó un estimativo de los costos preliminares de inversión en obras civiles, estaciones, pilonas, urbanismo, del sistema electromecánico de cada cable y de los equipos complementarios, necesarios para la operación y mantenimiento.

Fruto de este trabajo, se desarrolla el presente contrato, el cual tiene como objeto “ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD DE LOS PROYECTOS PARA CABLES AÉREOS EN CIUDAD BOLÍVAR POR POTOSÍ Y EN USAQUÉN POR CERRO NORTE Y SANTA CECILIA EN EL MARCO DEL CONVENIO DE COOPERACIÓN ENTRE EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO Y LA AGENCIA FRANCESA DE DESARROLLO” y para el caso en específico, este informe con los análisis, resultados y conclusiones del estudio predial.

2 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

A lo largo de los últimos años, los sistemas de transporte por cable aéreo han venido ganando reconocimiento como unos grandes contribuyentes al desarrollo urbano de zonas de difícil acceso, así como al mejoramiento en la movilidad y la calidad de vida de poblaciones con limitaciones económicas y sociales, a partir de la experiencia obtenida tanto a nivel nacional como en países vecinos.

El impacto generado puede además medirse por la economía de tiempo y dinero para los usuarios, la contribución a la optimización de las vías vehiculares, el aporte al medio ambiente por ser un sistema de tecnología limpia, y principalmente por propiciar un mejoramiento de su calidad de vida de las comunidades asentadas en torno al sistema, con la implementación de nuevos espacios públicos urbanos en los alrededores de las estaciones del sistema, como parques, plazoletas y demás espacios de encuentro comunitario.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

Es responsabilidad del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, seguir dinamizando la economía con su inversión programada y objetiva en la construcción y mantenimiento de la infraestructura vial existente y adicionalmente buscar fuentes alternativas de transporte que permitan construir la ciudad planeada. Las consideraciones de planeamiento buscan mejorar las condiciones de la movilidad de los ciudadanos mediante un sistema de transporte público masivo intermodal que dinamice la comunicación y competitividad de la ciudad como parte esencial de una región.

Dentro del Plan de Desarrollo 2020-2024 “Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del Siglo XXI”, adoptado mediante el acuerdo 761 de 2020, dentro del Propósito 4: Hacer de Bogotá región un modelo de movilidad multimodal, incluyente y sostenible se establece como programa estratégico avanzar en la construcción del cable aéreo de San Cristóbal y la estructuración de otros dos.

Dentro de los antecedentes que tienen los proyectos de cables aéreos para el distrito se encuentran los siguientes estudios desarrollados:

- Contrato Interadministrativo No.1463 de 2009, suscrito entre la Secretaria Distrital de Movilidad y la Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá Limitada. Objeto: “Caracterizar técnicamente la viabilidad de implantar sistemas de cable en seis localidades de Bogotá (Ciudad Bolívar, San Cristóbal, Usme, Usaquén, Santa Fe y Chapinero)”.
- Contrato SDM 1531-2012 para el desarrollo de Factibilidades de Cables en Ciudad Bolívar y San Cristóbal.
- Contrato IDU 1630 de 2015 para el Cable Aéreo en Ciudad Bolívar desde el Portal Tunal al Barrio El Paraíso.
- El IDU desarrolló los Documentos Técnicos de Soporte del Perfil del Proyecto y los estudios de “Prefactibilidad del Cable Aéreo en Ciudad Bolívar del Portal del Sur a Potosí” y “Prefactibilidad del Cable Aéreo en Usaquén por Cerro Norte y Santa Cecilia en Bogotá D.C”.
- Transmilenio S.A. elaboró el Informe de Parámetros Operacionales generales para los cables de Potosí y Cerro Norte-Santa Cecilia, y fueron remitidos al IDU mediante la comunicación con radicado IDU 20205260843812 del 6 de octubre de 2020.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

3 OBJETIVOS Y ALCANCES

3.1 OBJETIVO GENERAL

El objetivo del estudio es la estimación a nivel de factibilidad de costos de adquisición de los predios requeridos a partir de valores de referencia y análisis de mercado para la alternativa elegida del proyecto CABLE AÉREO DE POTOSÍ, así como un diagnóstico de la situación predial y socio predial para esta solución de diseño.

3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

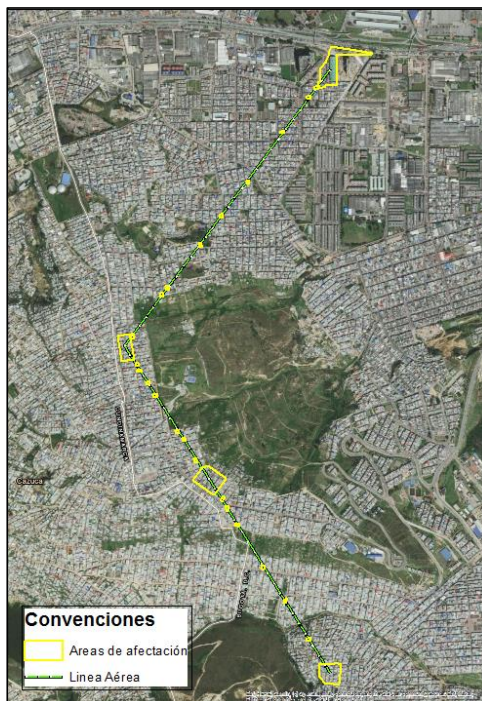
- Identificación del área de afectación y zona de compra.
- Identificar impactos prediales mayores en la zona de afectación del tramo.
- Identificar los predios que serán afectados y los valores de mercado que se manejan en la zona a partir de fuentes primarias y secundarias.
- Determinar la situación jurídica de los predios requeridos a partir de la revisión de registros 1 y 2, consultas VUR sobre una muestra representativa de los predios requeridos y presentar los posibles riesgos prediales de acuerdo a dicho análisis jurídico.
- Cuantificar los costos estimados de adquisición predial para el proyecto.
- Identificar y caracterizar las dinámicas territoriales, poblacionales, sociales, económicas y culturales, como de los posibles impactos que se generarán en desarrollo del proyecto.
- Identificar y clasificar las amenazas y riesgos al proceso de adquisición predial, generando las recomendaciones pertinentes de acuerdo con las características propias del proyecto.

4 LOCALIZACIÓN

El proyecto se localiza en la ciudad de Bogotá en la localidad de Ciudad Bolívar específicamente en los sectores de Portal Sur, Tres reyes, Santa Viviana II y Potosí, más exactamente en los barrios Caracolí, Mirador de la Estancia, El espinó I, La Estancia, Los tres reyes I, María Cano, Potosí, Santa Viviana y Santo Domingo.

La caracterización de la zona de estudios se desglosa en las dinámicas sociales propias de cada sector de estudio que serán tenidas en cuenta en el presente informe.

Ilustración 1 Localización de pilonas y estaciones



Fuente: Equipo de consultoría.

Como se puede observar en la Ilustración 1, se presenta la distribución espacial de las pilonas y las estaciones que se tienen diseñadas para el proyecto Cable Potosí.

5 FRANJA DE AFECTACIÓN.

Teniendo en cuenta que la zona donde se desarrollará el proyecto presenta afectación en suelo urbano de la ciudad de Bogotá, se define la franja de afectación predial para el proyecto basado en lo requerido estrictamente por diseños para las pilonas y las estaciones, dado que las áreas definidas para la implantación de estas estructuras contemplan intervenciones urbanísticas y de adecuación de espacio público, conteniendo entonces todo lo necesario para su armonización con las zonas aledañas. En cuanto a las líneas aéreas, no se tienen en cuenta afectaciones. Como veremos en el informe, la afectación generada por el diseño tiene afectaciones totales en los predios que se constituyen como requeridos.

6 ESTUDIO TÉCNICO, CARTOGRÁFICO, CATASTRAL Y URBANÍSTICO

6.1 ADQUISICIÓN DE LA INFORMACIÓN DE CATASTRO

Se parte de la obtención de la última versión de diseño para la estructuración del proyecto cable aéreo Potosí.

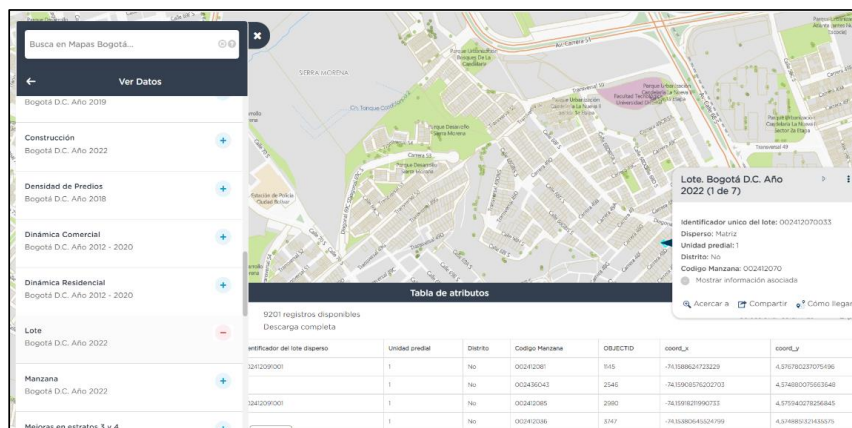
Con esta información se procede a determinar una posible área de afectación predial, la cual se basó en lo afectado estrictamente por el requerimiento operacional, manteniendo la premisa de realizar afectaciones prediales totales a nivel de manzana para evitar generar zonas inseguras tanto para la operación como para la población circundante. Se procede a obtener información relacionada con la zona de influencia del proyecto a partir de la revisión de las bases de datos oficiales de instituciones como el IDECA – Bogotá teniendo en cuenta sus mapas de referencia. La información básica predial descargada consiste en los polígonos catastrales de lotes y construcciones las cuales se encuentran en formato Shapefile (*.shp) y se anexan en la Geodatabase junto con el presente informe. Esta información básica predial fue descargada en su última versión disponible (09-2022) el día 26 de septiembre del 2022.

Ilustración 2 Información disponible predial – Bogotá



Fuente: Datos abiertos , alcaldia de Bogotá

Ilustración 3 Plataforma web - Mapas Bogotá



Fuente: Mapas Bogotá.

Ilustración 4 Información descargada versión Septiembre de 2022

 CONSTR.cpg	26/09/2022	 LOTE.cpg	26/09/2022
 CONSTR.dbf	26/09/2022	 LOTE.dbf	26/09/2022
 CONSTR.prj	26/09/2022	 LOTE.prj	26/09/2022
 CONSTR.sbn	26/09/2022	 LOTE.sbn	26/09/2022
 CONSTR.sbx	26/09/2022	 LOTE.sbx	26/09/2022
 CONSTR	26/09/2022	 LOTE	26/09/2022
 CONSTR.shp	26/09/2022	 LOTE.shp	26/09/2022
 CONSTR	26/09/2022	 LOTE	26/09/2022

Fuente: IDECA.

Se recopiló la siguiente información:

- Información Predial en formato shape de la ciudad de Bogotá.
- Información de construcciones en formato shape para la ciudad de Bogotá.

También se consultaron los planos urbanísticos de la zona del proyecto con la finalidad de generar una mejor localización y aproximación real de la forma de los predios requeridos, lo cual se podrá observar en la sección de **6.3. ANÁLISIS DE ÁREAS REQUERIDAS** del presente informe.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

6.2 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BOGOTÁ D.C

Se obtuvo de parte de la correspondiente oficina de planeación de la ciudad de Bogotá, el Plan de Ordenamiento Territorial vigente el cual se relaciona a continuación, no sin antes aclarar que gran parte de lo que a continuación se enunciará está citado textualmente de acuerdo con lo descrito en el POT de Bogotá D.C.

Tabla 1 Normativa vigente para la ciudad de Bogotá.

CIUDAD	NORMATIVA VIGENTE
Bogotá D.C	Decreto 555 de 2021

Fuente: Secretaría de Planeación de Bogotá.

Usos aplicables en la zona de estudio:

CAPÍTULO 5 NORMAS URBANÍSTICAS SUBCAPÍTULO 1

USOS DEL SUELO Y ÁREAS DE ACTIVIDAD

Artículo 233. Usos permitidos en Bogotá. Los usos que se mencionan a continuación se permiten en el suelo urbano y de expansión urbana del Distrito Capital:

- 1. Usos residenciales.** Es la destinación asignada al suelo para la actividad propia de la vivienda que se desarrolla en inmuebles dispuestos como lugar de habitación permanente en el territorio. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares o colectivas. Incluye las soluciones habitacionales con servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas.

(...)

Artículo 240. Áreas de Actividad del suelo urbano y de expansión urbana. En función de la estructura urbana definida en el presente Plan, el suelo urbano y de expansión se zonifica en tres (3) áreas de actividad, las cuales se identifican en el Mapa n.º CU-5.2 “Áreas de actividad y usos de suelo” del presente Plan, así:

- 1. Área de Actividad Estructurante.** Corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos.

Se compone de dos zonas:

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

a. Zona receptora de vivienda de interés social. Corresponde a las áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social.

b. Zona receptora de actividades económicas. Comprende a las áreas donde se busca incentivar la localización de actividades económicas y nuevos empleos.

2. Área de Actividad de Proximidad. Corresponde a las zonas cuyo uso principal es el residencial, destinadas a la configuración de tejidos residenciales y socioeconómicos locales que permiten el acceso y cercanía de su población a los servicios y al cuidado inmediato requerido, y en el cual se promueve el incremento de la vitalidad urbana, la interacción social y la vida en comunidad, salvaguardando la calidad residencial de los territorios que la conforman.

Se compone de dos zonas:

a. Zona generadora de soportes urbanos. Corresponde a las áreas que por sus condiciones tienen el potencial de aportar al equilibrio territorial con la generación de soportes urbanos.

b. Zona receptora de soportes urbanos. Corresponde a las áreas más deficitarias en soportes urbanos densamente pobladas, donde se requiere consolidar los tejidos socioeconómicos locales y mejorar los entornos urbanos.

3. Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos. Corresponde a las áreas destinadas a la localización de usos que promueven el desarrollo económico, necesarias para el funcionamiento de la ciudad, que aportan servicios para todos los habitantes, albergan aglomeraciones de servicios sociales especializados, y permiten mayor intensidad de los usos económicos.

Parágrafo. Los predios que se localicen en Áreas de Actividad Estructurante Receptora de Actividad Económica que concreten más de 70% en usos no residenciales únicamente deberán cumplir con la obligación de VIP, según el tratamiento urbanístico en el que se localicen. Para el cumplimiento de esta obligación, podrán optar por la compensación o el traslado. Estarán exentos de la obligación VIS.

Artículo 242. Usos principales, complementarios y restringidos. Son usos principales, complementarios y restringidos los siguientes:

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ		 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0		

1. Uso principal: *Uso predominante, que determina el destino urbanístico del Área de Actividad y como tal, se permite en la totalidad del área, zona o sector objeto de reglamentación.*

2. Uso complementario: *Aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y se permite en los lugares que señale la norma específica.*

3. Uso restringido: *Uso que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones normativas puede permitirse.*

Parágrafo: *Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas, y previa obtención de la correspondiente licencia urbanística.*

Artículo 243. Usos del suelo permitidos por área de actividad. Los usos del suelo permitidos para cada Área de Actividad se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, los usos del suelo permitidos están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes.

Los usos del suelo permitidos, y sus condiciones de localización e implantación por área de actividad, son los siguientes:

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD														
		PROXIMIDAD				ESTRUCTURANTE				GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS						
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR - BIFAMILIAR*	P 25				C 25				R 18, 23, 25						
		MA1 MA8				MA1 MA8				MA1 MA8						
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA* HABITACIONALES CON SERVICIOS*	P 1, 25 MU2 MU3				C 1, 25 MU2 MU3				R 1, 2, 19, 23, 25 MU2 MU3						
		MA1 MA8				MA1 MA8				MA1 MA8						
Área construida en el uso en m2 por predio																
USO		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000				
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	C 3, 15, 20		C 4, 15, 20 MU1 MU3			C 15		C 15 MU1 MU3		C 6, 15 MU1 MU2 MU3		C		C 6 MU1 MU2 MU3	
		B/A MA 1		A/A MA 1			B/A MA 1		A/A MA 1		B/A MA 1		A/A MA 1		B/A MA 1	

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ													
VERSIÓN 3.0													



		MA 8	MA 2 MA 3 MA 7 MA 8	MA 8	MA 2 MA 3 MA 7 MA 8			MA 8	MA 2 MA 3 MA 7 MA 8	MA 8	MA 2 MA 3 MA 7 MA 8	MA 8	MA 2 MA 3 MA 7 MA 8	MA 8	MA 2 MA 3 MA 7 MA 8	MA 8	MA 2 MA 3 MA 7 MA 8	MA 8	MA 2 MA 3 MA 7 MA 8	
SERVICIOS OFICINAS SERVICIOS HOSPEDAJE	DE Y DE	C 7, 20		C 7, 20 MU3		C 7, 20 MU2 MU3		C		C MU3		C MU2 MU3		P		P MU3		P MU2 MU3		
		B/A	A/A	B/A	A/A	B/A	A/A	B/A	A/A	B/A	A/A	B/A	A/A	B/A	A/A	B/A	A/A	B/A	A/A	
		MA 1	MA 1	MA 1 MA 8	MA 1	MA 1	MA 1	MA 1 MA 8	MA 1	MA 1	MA 1	MA 1	MA 1	MA 1	MA 1	MA 1	MA 1	MA 1	MA 1	
		MA 8	MA 2		MA 2	MA 8	MA 2		MA 2	MA 2	MA 2	MA 2	MA 2	MA 2	MA 2	MA 2	MA 2	MA 2	MA 2	
SERVICIOS AL AUTOMÓVIL		R 8, 16, 20						C 9, 16		C 4, 9, 16 MU1 MU3		C 4, 9, 16 MU1 MU2 MU3		C 9		C 4, 9 MU1 MU3		C 4, 9 MU1 MU2 MU3		
		B/A	A/A					B/A	A/A	B/A	A/A	B/A	A/A	B/A	A/A	B/A	A/A	B/A	A/A	
		MA 1	MA 1					MA 1 MA 8	MA 1	MA 1 MA 8	MA 1	MA 1 MA 8	MA 1	MA 1 MA 8	MA 1	MA 1 MA 8	MA 1	MA 1 MA 8	MA 1	MA 1
		MA 8	MA 2					MA 2	MA 2	MA 2	MA 2	MA 2	MA 2	MA 2	MA 2	MA 2	MA 2	MA 2	MA 2	
SERVICIOS ESPECIALES		R 10, 11, 20						C 11		C 5, 11, MU1 MU3		C 5, 11, MU2 MU3		C 11		C 11 MU1 MU3		C 11 MU1 MU2 MU3		
		B/A	A/A					B/A	A/A	B/A	A/A	B/A	A/A	B/A	A/A	B/A	A/A	B/A	A/A	
		MA 1	MA 1					MA 1 MA 8	MA 1	MA 1 MA 8	MA 1	MA 1 MA 8	MA 1	MA 1 MA 8	MA 1	MA 1 MA 8	MA 1	MA 1 MA 8	MA 1	MA 1
		MA 8	MA 2					MA 2	MA 2	MA 2	MA 2	MA 2	MA 2	MA 2	MA 2	MA 2	MA 2	MA 2	MA 2	
SERVICIOS LOGÍSTICOS		R						C 22		C 22		C 22		P 22		P 22		P 22		

Formato: FO-FP-03 V_1.0

Página 17

Vo.Bo OAP:

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ									
VERSIÓN 3.0									
									

		12, 20, 22, 24				MU3	MU2 MU3		MU3	MU2 MU3
		B/A A/A				B/A A/A	B/A A/A	B/A A/A	B/A A/A	B/A A/A
		MA1 MA8	MA1 MA8			MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8
		MA2	MA2			MA2	MA2	MA2	MA2	MA2
		MA3	MA3			MA3	MA3	MA3	MA3	MA3
		MA7	MA7			MA7	MA7	MA7	MA7	MA7
		MA8	MA8			MA8	MA8	MA8	MA8	MA8
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL	R 13, 14, 20, 21	R 13, 14, 20, 21 MU3			C 13, 21	C 13, 21 MU3	C 13, 21 MU2 MU3	P 13, 21 MU3	P 13, 21 MU2 MU3
		MA1	MA1			MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
		MA2	MA2			MA2	MA2	MA2	MA2	MA2
		MA3	MA3			MA3	MA3	MA3	MA3	MA3
		MA6	MA6			MA6	MA6	MA6	MA6	MA6
		MA7	MA7			MA7	MA7	MA7	MA7	MA7
		MA8	MA8			MA8	MA8	MA8	MA8	MA8
	INDUSTRIA LIVIANA	R 12, 14, 16, 20, 22				C 16, 22	C 16, 22 MU3	C 16, 22 MU2 MU3	P 22	P 22 MU2 MU3
		MA1				MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
		MA2				MA2	MA2	MA2	MA2	MA2
		MA3				MA3	MA3	MA3	MA3	MA3
		MA6				MA6	MA6	MA6	MA6	MA6
		MA7				MA7	MA7	MA7	MA7	MA7
		MA8				MA8	MA8	MA8	MA8	MA8
	INDUSTRIA MEDIANA					C 12, 22	C 8, 22 MU3	C 8, 22 MU2 MU3	P	P MU3
						MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
						MA2	MA2	MA2	MA2	MA2
						MA3	MA3	MA3	MA3	MA3
						MA4	MA4	MA4	MA4	MA4
						MA5	MA5	MA5	MA5	MA5
						MA6	MA6	MA6	MA6	MA6
						MA7	MA7	MA7	MA7	MA7
	INDUSTRIA PESADA					MA8	MA8	MA8		
									R 17	R 17 MU2 MU3
									MA1	MA1
									MA2	MA2
									MA3	MA3
									MA4	MA4
									MA5	MA5
									MA6	MA6

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ		 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0		

										MA8	MA8	MA8
DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES											
	TIPO 1	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU)										
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8										
	TIPO 2	MU1 Y MU3										
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8										
TIPO 3	MU1, MU2 Y MU3											
	TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8											
Convenciones: P: Uso Principal. C: Uso Complementario. R: Uso Restringido. 1, 2, 3, 4...: Condiciones. MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes. MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes. BIA: Bajo Impacto Ambiental. AIA: Alto Impacto Ambiental. *: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.												
CONDICIONES:												
1	Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como “Sectores incompatibles con el uso residencial”.											
2	El uso residencial se permite en proyectos que destinen al uso dotacional y/o industrial la mayor área construida, bien sea del total del área dotacional o industrial preexistente a la entrada en vigencia del presente Plan, o de la aplicación del índice de construcción efectivo de 0.8 aplicable al área de terreno, cumpliendo con las siguientes condiciones: 1. Las soluciones habitacionales con servicios se podrán desarrollar vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales que se desarrollen en el área construida a la que se hizo mención, cumpliendo con las obligaciones urbanísticas aplicables para el tratamiento en que se localice el proyecto y previa certificación del sector de la administración distrital que corresponda. Cuando no estén vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales, se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo. 2. La vivienda multifamiliar y colectiva se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo, con excepción de la vivienda multifamiliar VIP. La preexistencia de usos aquí mencionados se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos. Estas disposiciones no serán aplicables para los predios a los que aplique el tratamiento urbanístico de desarrollo.											
3	Hasta 100 m2 se permite sin restricción. De más de 100 m2, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en “Actuación de manzana” o “Plan Vecinos”.											
4	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en “Actuación de manzana” o “Plan Vecinos”.											
5	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y las vías que en ella desembocan, hasta una distancia de 100 metros de la vía arterial, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.											

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

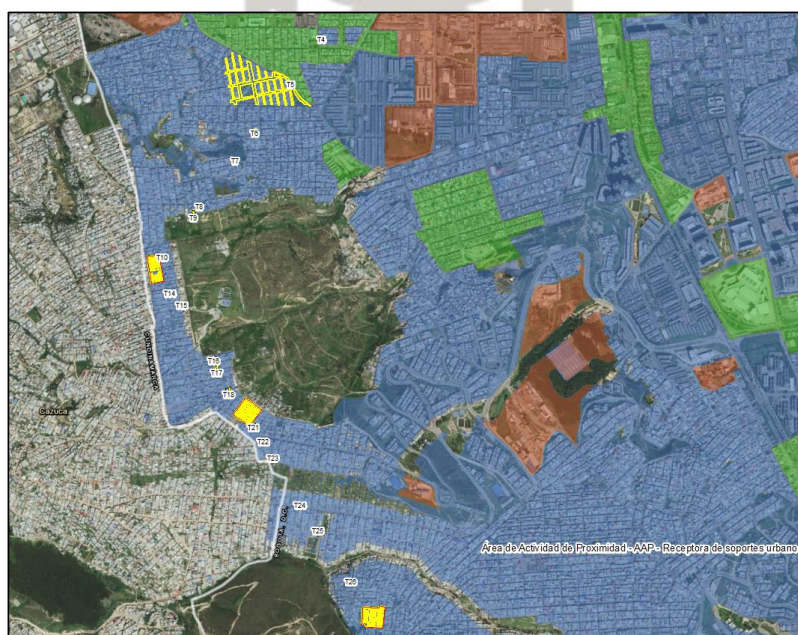
6	De más de 4.000 m2 y hasta 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. De más de 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.
7	Hasta 4.000 m2, se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico y del grupo Urbano; también se permite en predios con frente a vías de la malla vial arterial construida y de la malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 4.000 m2, se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico, así como en predios con frente a la malla vial arterial construida.
8	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
9	Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolíneas) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la malla vial arterial construida.
10	Únicamente hasta 100 m2. Se permite en predios con frente la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
11	Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.
12	Hasta 100 m2, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 100 m2, se permite en predios con frente a vías de la malla vial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
13	En los predios que hacen parte de los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales", los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del presente Plan, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.
14	En el área de Actividad de Proximidad, los usos de Producción Artesanal e Industria Liviana se permiten si el puntaje de calificación es de 0, según la calificación obtenida de la sumatoria de los aspectos ambientales, sanitarios y operativos, previstos en el presente Plan.
15	En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.
16	No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado.
17	Únicamente se permite en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial", sujeto a las demás disposiciones previstas para este uso.
18	Salvo las excepciones previstas para los Sectores incompatibles con el uso residencial, y las zonas de influencia directa e indirecta Aeroportuaria, se permiten únicamente los existentes a efectos de reconocimiento, de conformidad con las disposiciones nacionales y distritales aplicables, y no se permiten ampliaciones en el uso residencial.
19	Los proyectos residenciales, o que incluyan el uso comercial y de servicios relacionados con servicios de hospedaje, requieren de concepto previo favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente para su implantación, debido a su incompatibilidad con la Industria Pesada.
20	No se permite en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores de uso residencial neto".

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto de Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

21	<i>Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación.</i>
22	<i>No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.</i>
23	<i>No se permite el uso residencial en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".</i>
24	<i>No se permiten bodegas privadas de reciclaje en Área de Actividad de Proximidad.</i>
25	<i>En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.</i> <i>En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.</i>

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, se pudo observar que las pilonas T4, T5, T6, T7, T8, T9, T10 , T14 , T15, T16, T17, T18, T21, T22, T23, T24, T25, T26 y las estaciones Potosí, Santa Viviana y Tres reyes se encuentran sobre el área de actividad AAPRSU (Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos). El uso normativo para el las pilonas mencionadas y las estaciones Potosí, Tres Reyes y Santa Viviana es el uso Residencial.

Ilustración 5 Área de actividad AAPRSU.

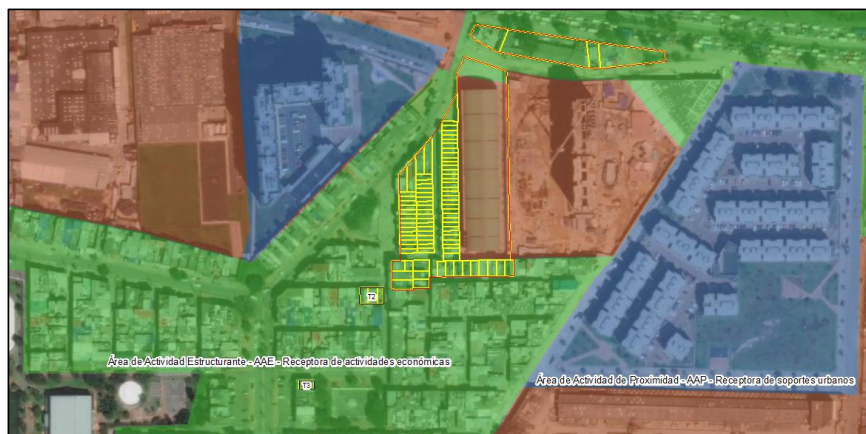


Fuente: POT Bogotá - Decreto 555 de 2021

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

Para las pilonas T3 , T2 y parte de la estación de Portal Sur se encuentra establecido el Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas. En esta área de actividad el uso principal definido en el POT vigente también corresponde al uso residencial.

Ilustración 6 Área de Actividad Estructurante - AAERAE



Fuente: POT Bogotá - Decreto 555 de 2021

Finalmente para el predio identificado con el lote código 002418058032 se localiza en el Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos – AAGSM. Dentro de esta zona de actividad el uso permitido corresponde a Comercial y dotacional.

Ilustración 7 Área de Actividad Estructurante - AAERAE



Fuente: POT Bogotá - Decreto 555 de 2021

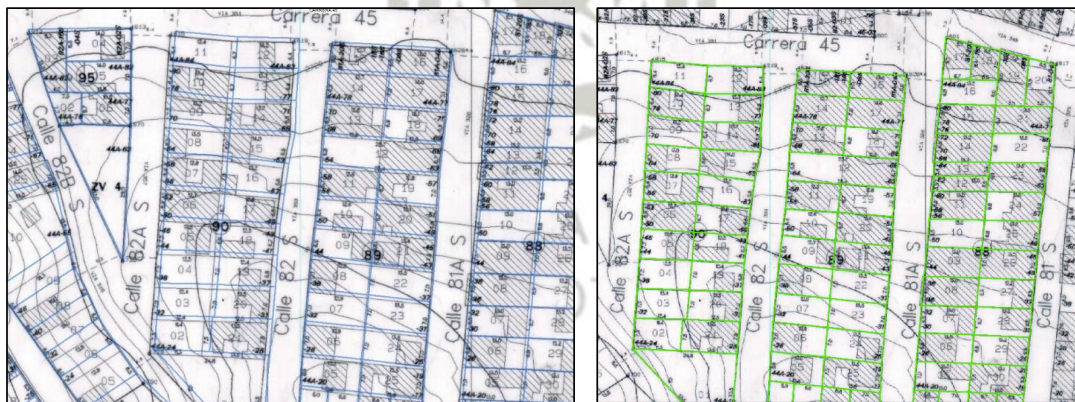
6.3 ANÁLISIS DE ÁREAS REQUERIDAS

6.3.1 Análisis del ancho de corredor requerido. Definición de la franja de afectación

La obtención de áreas se calcula a partir de la inclusión sobre la cartografía catastral del diseño final, sobre el cual se seleccionaron los predios afectados teniendo en cuenta las áreas finales de afectación definidas para cada piona y cada estación. Bajo los parámetros en mención, se determinaron las áreas susceptibles de ser requeridas a partir de la intersección espacial de la cartografía catastral frente a las áreas de intervención lo que proporcionó el número de predios afectados.

Debido a las inconsistencias cartográficas derivadas de los errores de restitución inherentes a la metodología y tecnología utilizada por Catastro Bogotá a la fecha de generación de la cartografía, la base cartográfica catastral fue editada con respecto a los planos urbanísticos de las zonas de afectación, generando un ajuste de cada unidad conservando sus atributos topológicos; de esta forma se procura la obtención de una base ajustada a la realidad y que sirva para las fases posteriores de la gestión. En la imagen de la izquierda se presenta la información predial catastral en bruto y a la derecha se presenta el ajuste predial teniendo en cuenta la planimetría urbanística obtenida:

Ilustración 8 Ajuste predial



Fuente: Equipo de consultoría.

Como se observa en la Ilustración anterior se evidencia que en la imagen de la izquierda los predios no tienen un ajuste cartográfico catastral adecuado, mientras que en la imagen de la derecha se presenta el mismo sector con los ajustes topológicos y de linderos físicos realizados.

6.3.2 Identificación de Predios afectados

Acorde a los parámetros anteriormente definidos y el diseño final, se determinaron los predios afectados. A continuación, se caracterizan los mismos de acuerdo a al área de intervención al cual pertenecen.

Tabla 2 Predios requeridos por área de Intervención.

ÁREAS DE AFECTACIÓN	NÚMERO DE PREDIOS REQUERIDOS
ESTACIÓN PORTAL SUR	93
T2 (Pilona 2)	3
T3 (Pilona 3)	1
T4 (Pilona 4)	4
T5 (Pilona 5)	2
T6 (Pilona 6)	4
T7 (Pilona 7)	4
T8 (Pilona 8)	3
T9 (Pilona 9)	3
T10 (Pilona 10)	4
ESTACIÓN TRES REYES	62
T14 (Pilona 14)	3
T15 (Pilona 15)	3
T16 (Pilona 16)	3
T17 (Pilona 17)	4
T18 (Pilona 18)	3
ESTACIÓN SANTA VIVIANA	92
T21 (Pilona 21)	8
T22 (Pilona 22)	2
T23 (Pilona 23)	5
T24 (Pilona 24)	4
T25 (Pilona 25)	4
T26 (Pilona 26)	4
ESTACIÓN POTOSÍ	76
GALIBO TRES REYES	10
TOTAL	404

Fuente: Equipo de consultoría

Se elaboró cartografía análoga, donde se puede identificar la estructura con la correspondiente área de afectación predial para cada uno de los predios requeridos. Con este plano se puede identificar espacialmente el sitio para la implantación de la alternativa de diseño y la cantidad de predios afectados.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto de Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

6.3.3 Identificación de Áreas Requeridas

La determinación de áreas de terreno susceptibles de adquirir, parten de establecer el marco de referencia cartográfico, el cual se basa en la información catastral adquirida. La estructura de la información en formato Shapefile es incorporada a la Geodatabase del proyecto, para facilitar la administración espacial de las coberturas, la cual estará vinculada en el Anexo 1. Componente Técnico – Cartográfico.

Mediante el uso de una herramienta SIG, fue posible cruzar el diseño y área de afectación de las estaciones con los polígonos prediales vigencia 09-22 ajustados, obteniendo el área requerida para cada uno de los predios. También se obtuvo el área requerida de los predios afectados por cada pylon, lo cual arrojó como resultado el siguiente resumen:

Tabla 3 Áreas requeridas

ÁREAS DE AFECTACIÓN	ÁREA REQUERIDA M2
ESTACIÓN PORTAL SUR	11636,93
ESTACIÓN POTOSÍ	6783,78
ESTACIÓN SANTA VIVIANA	7831,36
ESTACIÓN TRES REYES	6232,84
T10	286,76
T14	216,06
T15	217,54
T16	214,96
T17	311,96
T18	218,16
T2	187,06
T21	573,52
T22	273,90
T23	391,15
T24	265,38
T25	424,83
T26	371,75
T3	60,00
T4	305,34
T5	129,45

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

T6	296,07
T7	291,14
T8	216,58
T9	214,45
GALIBO TRES REYES	717,81
TOTAL	38668,76

Fuente: Equipo de consultoría

6.3.4 Construcciones Identificadas

Se realizó una verificación en las bases de datos catastrales del IDECA con el fin de identificar las construcciones que se encuentren inscritas en catastro y posteriormente se verificaron durante los recorridos de campo.

Con apoyo de imágenes satelitales y los estudios topográficos realizados se actualizó su información en lo concerniente al área, la cantidad de pisos y adicionalmente, se dibujaron e incorporaron a la base gráfica y alfanumérica las construcciones que no estaban contempladas en la base catastral pero que se pudieron detectar gracias a las imágenes aéreas y a los recorridos en campo.

Tabla 4 Construcciones por área de intervención

ÁREAS DE INTERVENCIÓN	NÚMERO DE CONSTRUCCIONES AFECTADAS
ESTACIÓN PORTAL SUR	278
T2 (Pilona 2)	7
T3 (Pilona 3)	4
T4 (Pilona 4)	8
T5 (Pilona 5)	0
T6 (Pilona 6)	6
T7 (Pilona 7)	5
T8 (Pilona 8)	3
T9 (Pilona 9)	7
T10 (Pilona 10)	4
ESTACIÓN TRES REYES	95

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

T14 (Pilona 14)	5
T15 (Pilona 15)	4
T16 (Pilona 16)	4
T17 (Pilona 17)	7
T18 (Pilona 18)	4
ESTACIÓN SANTA VIVIANA	148
T21 (Pilona 21)	17
T22 (Pilona 22)	6
T23 (Pilona 23)	10
T24 (Pilona 24)	9
T25 (Pilona 25)	8
T26 (Pilona 26)	8
ESTACIÓN POTOSÍ	138
GALIBO TRES REYES	8
TOTAL	793

Fuente: Equipo de consultoría.

6.4 ÁREAS DE CESIÓN – PREDIOS DISTRITO

Para este numeral, se realizó la identificación de las áreas o zonas de cesión generadas por obligaciones urbanísticas para determinar la cantidad de predios afectados que presentan esta condición. Para este caso, el ente administrador es el DADEP (Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público) el cual es la entidad reconocida a nivel distrital cuya función es la protección integral del espacio público y del patrimonio inmobiliario distrital, la gestión del conocimiento urbanístico de los bienes de uso público y fiscales del nivel central de Bogotá.

La información gráfica y alfanumérica existente en las bases de datos de la entidad fue suministrada por la SDP, junto con la información del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá. Fruto de esta verificación, se obtuvieron 8 polígonos DADEP, es decir, predios que en este momento están bajo administración de la entidad y que pertenecen al distrito de Bogotá. Estos polígonos se identifican con un código denominado RUPI, el cual está compuesto por el NRO_URBANISMO (código consecutivo con el cual se identifica la urbanización en donde se ubica el predio) más el NRO_PREDIO, el cual corresponde a un consecutivo que se asigna a cada uno de los predios dentro de la urbanización.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

En la siguiente tabla se presenta el resultado de esta identificación:

Tabla 5 listado de predios DADEP

Nro.	CÓDIGO PREDIAL	Polígonos DADEP- RUPI
1	002429034099	1474-4
2	002429046001	1474-17
3	002449073099	318-11
4	002449074099	318-7
5	002449072099	318-15
6	002442008099	4150-93
7	002442007099	4150-95
8	002418058035	1894-81
9	ND	2633-8
10	ND	1894-65
11	ND	1894-46
12	ND	2633-2

Fuente: Equipo de consultoría.

Con estos polígonos DADEP se verificaron los predios afectados respecto a su información jurídico catastral, encontrando lo siguiente:

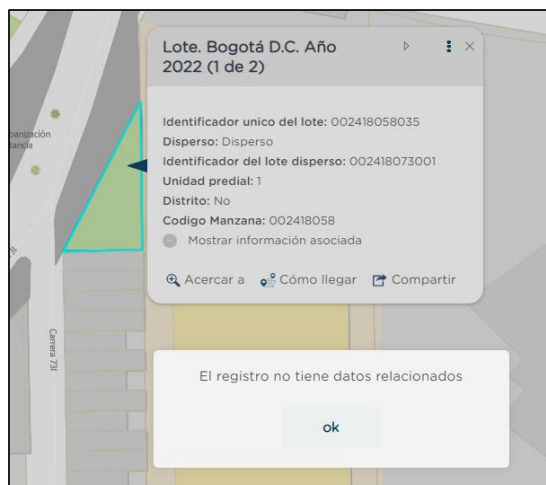
Tabla 6 listado de predios DADEP

TIPO DE PREDIO	CANTIDAD DE PREDIOS
PREDIOS DISTRITO CON RUPI	4
PREDIOS A NOMBRE DE PARTICULARES CON RUPI	5
PREDIOS SIN INFORMACIÓN CON RUPI	3

Fuente: Equipo de consultoría

Como se puede observar en la Tabla 6, se encontraron 4 predios marcados como “Predios Distrito” en la información IDECA con código RUPI, 5 predios a nombre de un particular (Soledad Cobos Laurens) los cuales corresponden a las vías de las urbanizaciones Tres Reyes y Santa Viviana, y finalmente tres predios sin información jurídico catastral asociada en la información procedente del IDECA como se corrobora en la plataforma Mapas Bogotá:

Ilustración 9 identificación lote 002418058035



Fuente: Consulta WEB Mapas Bogotá

Este predio con código lote 002418058035 cuenta con RUPI asignado por el DADEP. Por lo anterior, se actualizó en las bases de datos para reflejar que es un predio del distrito.

Se debe tener en cuenta que para estos 12 predios no se asignarán valores de terreno para efectos de la valoración predial del proyecto, al ser de propiedad y administración del distrito.

6.5 IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS PEDIALES

Los impactos prediales que se tratan a continuación corresponden a la identificación tanto cartográfica como in situ de predios en los cuales se realicen actividades especiales a nivel económico, social, jurídico y se limitó estrictamente a los requerimientos de adquisición predial planteados. En esta categoría se tuvieron en cuenta predios dotacionales, predios de alto costo y predios con problemáticas jurídicas y demás predios que puedan llegar a generar conflictos en la futura etapa de adquisición predial.

Dentro del informe de factibilidad a nivel predial se estimaron los costos de adquisición para los puntos críticos e impactos mayores identificados. Para la estimación de costos de adquisición en estos puntos se tuvo en cuenta la valoración de los terrenos y construcciones afectadas. También se estimaron los costos asociados a las indemnizaciones producto del proceso de adquisición predial de acuerdo a la normatividad vigente, las cuales toman bastante relevancia en los casos de requerimiento sobre estaciones de servicio, industria y comercio, especialmente en lo que al lucro cesante se refiere.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

El desarrollo de la estimación de costos de adquisición predial e indemnizaciones se presenta en el capítulo de Análisis Económico.

6.5.1 Zonas críticas

Dentro de las zonas críticas identificadas para el Tramo se incluyeron todos los sectores en donde se encontraron invasiones sobre los predios que pertenecen a la ciudad de Bogotá, entidades como el INVIAS y predios que pueden llegar a generar valores de adquisición altos en comparación a todo el proyecto relacionado con el uso y el impacto que generan en la zona de estudio. A continuación se realizará una breve descripción de las zonas críticas identificadas durante el recorrido en campo.

A la altura de la autopista Sur en la estación Portal sur, se encuentra una bodega en el predio identificado con el código lote 002418058032, Chip AAA0017ZCKC y Folio de matrícula inmobiliaria 050S-00543556. Se identifica como punto crítico debido al uso actual del predio (uso comercial).

Ilustración 10 Bodega-Autopista Sur



Fuente: Equipo de consultoría.

Junto a la bodega mencionada, se encuentra el predio con el código de lote 002418052003 el cual se encuentra en la información jurídico catastral a nombre del Instituto Nacional de Vías – INVIAS y dentro del cual se encontraron algunas construcciones, las cuales pueden corresponder a invasiones.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

Ilustración 11 Predio INVIAS - Autopista Sur



Fuente: Equipo de consultoría.

En la estación Santa Viviana en los predios 002442005004 y 002442005003 se encuentra localizada la iglesia pentecostal unidad de Colombia. Se considera un punto crítico debido al uso dotacional que se presenta actualmente, también debido a que la iglesia se encuentra en 2 predios, lo que se refiere a un englobe que aún no se encuentra registrado en las bases catastrales de Catastro distrital.

Ilustración 12 iglesia pentecostal unidad de Colombia.



Fuente: Equipo de consultoría.

Se aclara que debido a problemas de orden social en varios sectores del proyecto, no fue posible identificar la existencia de predios que representen impactos sociales para el proyecto, por ello se recomienda en futuras etapas el seguimiento de la totalidad de los sectores afectados en compañía de personal idóneo o de autoridades de orden público para el sector.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

6.6 PREDIOS EN ÁREAS DE OPORTUNIDAD

Dentro de las zonas consideradas de “Oportunidad” para entidades públicas del orden distrital identificadas para el Tramo se incluyeron los sectores aledaños a algunas pilonas en donde la afectación predial ocasiona zonas inseguras, o afectaciones a mitad de manzanas que generan cajones los cuales se pueden prestar para generar condiciones sociales inseguras o afectaciones a la población en temas de seguridad ciudadana. A continuación se presenta un breve listado de los predios que se encuentran en esta condición y que hacen parte de la Geodatabase anexa a este informe:

Tabla 7 Predios en áreas de oportunidad

CÓDIGO LOTE	NOMBRE BARRIO	DIRECCIÓN	CHIP	MATRICULA	NOMBRE PROPIETARIO	ÁREA TERRENO
00244905 8019	ESPINO I	CL 65D SUR 76C 27 MJ	AAA0171O UBS	050S0000 0000	ELSA IRENE	0
00244905 8018	ESPINO I	CL 65D SUR 76C 33	AAA0171O TSM	050S4037 2548	SANDRA MOYANO CLAVIJO	72
00242606 4006	SANTO DOMINGO	KR 76BIS 69 32 SUR	AAA0171B RSY	050S4036 9201	MARÍA ELDA LOZANO GARCÍA Y OTRO	72
00242606 4007	SANTO DOMINGO	KR 76 BIS 69 26 SUR	AAA0171B RTD	050S4036 9203	SOLEDAD	70,8
00244905 8021	ESPINO I	CL 65D SUR 76C 15	AAA0171O UDE	050S4037 2551	FLOR MARINA QUINTERO ABELINO Y OTRO	72
00244905 8020	ESPINO I	CL 65D SUR 76C 21	AAA0171O UCN	050S4037 2550	MARTIN ADOLFO ORTIZ POVEDA	72
00244905 8022	ESPINO I	KR 76C 65D 05 S	AAA0171O UEP	050S4037 2552	SOLEDAD COBOS LAURENS	72
00244905 8023	ESPINO I	KR 76C 65D 11 SUR	AAA0171O UFZ	050S4037 2553	PEDRO ALFONSO	72
00244905 8002	ESPINO I	CL 66 SUR 76C 14	AAA0171O SWW	050S4037 2556	SOLEDAD COBOS LAURENS	72
00244905 8024	ESPINO I	KR 76C 65D 17 SUR MJ	AAA0171O UJZ	050S0000 0000	JAIME	0
00244905 8001	ESPINO I	KR 76C 65D 23 SUR MJ	AAA0167X ECN	050S0000 0000	MARÍA ALCIRA	0
00242604 9017	SANTO DOMINGO	CL 68A SUR 76 37 MJ 1	AAA0147S LRJ	050S0000 0000	AMID	0
00242604 9001	SANTO DOMINGO	CL 68A BIS SUR 76 30	AAA0171B AWF	050S4036 9132	CARLOS LOAIZA POLOCHE	78
00242604 9005	SANTO DOMINGO	CL 68A BIS SUR 76 54	AAA0171B BAW	050S4036 9140	NANCY PARRA MORALES Y OTRO	72
00242604 9002	SANTO DOMINGO	CL 68A BIS SUR 76 36	AAA0171B AXR	050S4036 9134	SOLEDAD COBOS LAURENS	72
00242604 9004	SANTO DOMINGO	CL 68A BIS SUR 76 48	AAA0171B AZM	050S4036 9138	ETELVINA RUBIO DE TRIVIÑO	72
00242604 9018	SANTO DOMINGO	KR 76 BIS 68A 09 SUR	AAA0171B BPA	050S4036 9133	MARIA MERY RODRIGUEZ BARRETO Y OTRO	78
00242604 9003	SANTO DOMINGO	CL 68A BIS SUR 76 42	AAA0171B AYX	050S4036 9136	ADALBER SANTA	72
00242606 4008	SANTO DOMINGO	KR 76 BIS 69 20 SUR	AAA0171B RUH	050S4036 9205	SOLEDAD COBOS LAURENS	72,6

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ		
VERSIÓN 3.0		

00242606 4004	SANTO DOMINGO	KR 76 BIS 69 44 SUR MJ 1	AAA0147S WXR	050S0000 0000	ANA LUCIA	0
00242606 4032	SANTO DOMINGO	KR 76 BIS 69 56 SUR	AAA0197P RTD	050S4046 3051	DANIEL ALFONSO HERNÁNDEZ MÉNDEZ	175,1
00242606 4005	SANTO DOMINGO	KR 76 BIS 69 38 SUR	AAA0171B RRJ	050S4036 9199	NUBIA ISABEL VAQUIRO VAQUIRO	71,4
00242606 4028	SANTO DOMINGO	KR 76 68C 67 SUR	AAA0171B SPP	050S4036 9198	MAGNOLIA	72,6
00242606 4030	SANTO DOMINGO	KR 76 68C 91 SUR	AAA0171B STO	050S4036 9194	SOLEDAD COBOS LAURENS	93,25
00242606 4029	SANTO DOMINGO	KR 76 68C 73 SUR	AAA0171B SSK	050S4036 9196	SOLEDAD COBOS LAURENS	72
00242606 4001	SANTO DOMINGO	KR 76 68C 85 SUR	AAA0171B RNX	050S4036 9192	SOLEDAD COBOS LAURENS	70,8

Fuente: Elaboración propia

7 ESTUDIO JURÍDICO

Normas Jurídicas, Técnicas y/o relacionadas con la Gestión Predial

A continuación se hace una relación de la Normatividad que regula los procesos de Gestión predial para proyectos de infraestructura.

- Constitución Política.
- Código General de Procesos, Código de Procedimiento Civil y Código de Comercio.
- CPACA, Ley 1555 de 2021
- Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013, “Ley de Infraestructura, por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias”.
- Ley 1882 de 2018 “Por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones”.
- Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014 “Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones”.
- Decreto No. 737 del 10 de abril de 2014, por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

- Decreto No. 738 del 10 de abril de 2014, por el cual se reglamentan los términos para la adelantar la negociación directa y la imposición de servidumbres por vía administrativa, de que trata el artículo 38 de la Ley 1682 de 2013.
- Resolución IGAC No. 0193 del 20 de febrero de 2014, por la cual se establece el procedimiento para desarrollar el trámite de aclaración de cabida y/o linderos de que trata el artículo 26 de la Ley 1682 de 2013.
- Resolución IGAC 898 del 19 de agosto de 2014, por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura del transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Resolución IGAC 1044 del 29 de septiembre de 2014, por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 898 del 2014, que fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura del transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Resolución IGAC 316 del 18 de Marzo de 2014, Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 898 de 2014, que fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Ley 105 de 1993, artículos 34 y 35, fundamento de los avalúos para predios afectados por la construcción, rehabilitación o mejoramiento de una vía.
- Ley 80 de 1993 – Estatuto de Contratación Administrativa.
- Decreto ley 2150 de 1995
- Decreto 2474 de 2008, Reglamentario de la Ley 1150 de 2007.
- Decreto Ley 855 de 1994, reglamentario de la Ley 80 de 1993.
- Ley 160 de 1994.
- Resolución No. 5471 de 14 diciembre de 1999 del INVIAS, “Por la cual se adopta la Nomenclatura en la red de carreteras a cargo del INVIAS”.
- Decreto 1735 del 31 de agosto de 2001, “por el cual se fija la Red Nacional de Carreteras a cargo de la Nación Instituto Nacional de Vías y se adopta el Plan de Expansión de la Red Nacional de Carreteras y se dictan otras disposiciones.”
- Ley 1228 del 16 de Julio de 2008. Por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema Vial Nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras y se dictan otras disposiciones.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

- Decreto 2976 del 6 de agosto de 2010, Por el cual se reglamenta el parágrafo 3° del artículo 1° de la Ley 1228 de 2008, y se dictan otras disposiciones.
- Ley 1437 de 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- Ley 388 de Julio 18 de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 1420 de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- Resolución 620 de 2008 Por la cual se establecen los Avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997.
- Resolución 2555 de 1988. Formación, actualización de la formación y conservación del catastro nacional y las que la modifiquen.
- Resolución 898 de 2014. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Resolución 70 de 2011 del IGAC. Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral.
- Resolución Conjunta IGAC 1101 / SNR 11344 de 31 de diciembre de 2020. Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección del área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.

7.1 IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS CON Y SIN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Tabla 8 Identificación de predios con y sin matrícula inmobiliaria

CIUDAD	PREDIOS CON MATRICULA INMOBILIARIA	PREDIOS SIN MATRICULA INMOBILIARIA	TOTAL PREDIOS
Bogotá	334	70	404
%	83 %	17 %	100 %

Fuente: Elaboración propia

Como se muestra en la tabla número 8, el 83 % de los predios afectados tienen folio de matrícula inmobiliaria mientras que el restante 17 % de los predios no cuentan con identificación del folio de matrícula inmobiliaria.

Se recomienda que en la etapa de preconstrucción se realice una investigación detallada sobre los predios afectados que no cuentan con F.M.I. en este estudio y aquellos en donde no fue posible desarrollar el diagnóstico jurídico; realizando un análisis predio a predio a fin de establecer la titularidad de cada uno de ellos, teniendo en cuenta entre otras, las visitas a los predios, los folios de matrícula inmobiliaria de los predios colindantes y demás investigaciones a desarrollar en el proceso de elaboración de los correspondientes estudios de títulos para la futura adquisición predial.

A la par con los estudios técnicos es necesario realizar el análisis jurídico, que consiste en determinar el folio de matrícula inmobiliaria de los predios que se identifiquen como afectados por el proyecto partiendo de la información de catastro distrital, la identificación del propietario de los inmuebles, análisis de la relación Catastro-Registro y de presentarse se analizará la discrepancia entre las áreas.

Se descargaron y analizaron las consultas VUR de la Superintendencia de Notariado y Registro, Catastro Bogotá e información remitida por la SDP referente a POT y Planos Urbanísticos que permitió identificar la mayor cantidad de información posible, siempre evitando el contacto con los propietarios o poseedores de los predios, para evitar generar expectativas respecto de una futura afectación predial.

La información recopilada pretende identificar el tipo de titular (Identificación del tipo de dueño - privado, nación o baldío), inconvenientes principales respecto a la titularidad y el saneamiento, evaluar si existe alguna condición que obligue a realizar trámites adicionales para adquirir los predios (hipotecas, embargos y otros). Lo anterior permite establecer desde un principio una estrategia de adquisición predial de acuerdo con las características jurídicas de cada uno de los predios a adquirir.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

Dentro de este ítem se indicarán todas las normas que en materia predial se deben tener en cuenta para procesos de adquisición predial.

7.2 INFORMACIÓN JURÍDICO CATASTRAL – DEFINICIÓN DE LA MUESTRA

En cuanto a la definición de la muestra y para esta fase de factibilidad, se calculó teniendo en cuenta la siguiente formulación estadística, la cual permite garantizar un porcentaje de confiabilidad del 95%⁽¹⁾:

a)

$$n = Z_{NC}^2 \frac{p(1-p)}{e^2}$$

Donde:

ZNC corresponde al valor Z obtenido para el nivel de confianza del 95% de acuerdo a las tablas de la distribución normal de acuerdo al teorema central del límite.

p corresponde con el porcentaje de heterogeneidad de los datos, el cual se define en 25% basado en los destinos económicos de los predios para la estimación del CAPEX predial (Residencial, otros destinos, lotes, uso público)

e corresponde con el porcentaje máximo de error (5% de acuerdo con lo estipulado por el IDU)

n corresponde al factor muestra generado para una población estadísticamente infinita, a la cual debe aplicarse el siguiente factor corrector para aterrizarlo a la cantidad de predios estudiada:

b)

$$n_{fin} = \frac{n_{inf}}{1 + \frac{n_{inf} - 1}{N}}$$

Donde **ninf** es el tamaño de muestra obtenido en la ecuación (a), N la cantidad de predios requeridos por la alternativa seleccionada y **nfin** será la muestra resultante, la cual será adoptada en los estudios jurídico y social.

Aplicando las fórmulas, se obtuvo una muestra representativa correspondiente a 168 predios, los cuales constituyen el 42% del total de predios denominados como requeridos.

(1) Tomadas de <http://www.surveymsoftware.net/ssformue.htm>

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

Teniendo en cuenta lo anterior, se realizó el análisis de las consultas VUR de la muestra representativa de la totalidad de predios requeridos, tomando este porcentaje de acuerdo a cada una de las áreas estimadas tanto para estaciones como para pilonas, garantizando de esta manera una distribución uniforme a lo largo del trazado analizado.

Analizada la información que se extrajo de la consulta a la ventanilla única de registro (VUR), se identificó que un porcentaje equivalente al 86,15 % presentan condiciones jurídicas que afectan el derecho real de dominio como corresponde a gravámenes y limitaciones como Hipotecas, servidumbres, embargos, falsas tradiciones; condiciones que se presentan en el siguiente cuadro consolidado:

Tabla 9 Resumen condición jurídica

RESUMEN CONDICIONES PARTICULARES	
ESTADO	CANT
REVISADOS	129
SANEADOS	55
CON EMBARGO Y DEMANDA	1
CON HIPOTECA Y PROHIBICIÓN DE ENAJENACIÓN	4
CON PATRIMONIO FAMILIAR	25
SERVIDUMBRE DE AGUA	0
SERVIDUMBRE DE TRANSPORTE	0
SERVIDUMBRE DE ENERGIA	0
SERVIDUMBRE DE GAS	0
FALSA TRADICION	0
EMBARGO	2
HIPOTECA	36
ARRENDAMIENTO	0
USUFRUCTO	2
DEMANDA	3
IMPUESTO PREDIAL	0
VALORIZACION	0
PROHIBICIÓN DE ENAJENACIÓN	1

Fuente: Equipo de consultoría.

Se generó un concepto jurídico a partir del análisis de las consultas VUR con el fin de determinar la viabilidad de la adquisición de los predios requeridos de acuerdo a las siguientes categorías:

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

- ✓ **Viable:** Corresponde a los predios que analizada la tradición en las consultas VUR de los últimos veinte (20) años, no poseen medidas cautelares, gravámenes y/o limitaciones al dominio y no requieren trámite adicional al contenido en la Normatividad para ser adquirido por motivos de utilidad pública.
- ✓ **Viable Condicionado:** corresponde a los predios que pese a que no cuentan con vicios en la tradición estudiada para su adquisición, se debe realizar trámites adicionales (cancelación de medidas cautelares, gravámenes y/o limitaciones al dominio).
- ✓ **Cesión:** Predios cuyo titular inscrito es una entidad pública, por lo cual se denominan de uso público y se recomienda adelantar la gestión para lograr la cesión de los mismos.
- ✓ **Expropiación:** Predios que poseen situaciones jurídicas particulares y deben ser adquiridos a través de esta figura, por cuanto los titulares inscritos no cuentan con la capacidad de enajenación.
- ✓ **Actualización:** Predios con folio de matrícula inmobiliaria cerrado, en virtud de mutaciones físicas (desenglobes, divisiones materiales, ventas parciales, loteos), predios sin antecedente registral y en los cuales se debe consultar los títulos mediante los cuales se protocolizaron los actos jurídicos anteriormente descritos, o predios que no permitieron consulta de información jurídica registrada.

A continuación se presenta el consolidado del concepto jurídico para este tramo:

Tabla 10 Consolidado Concepto Jurídico

CONSOLIDADO ESTUDIOS JURÍDICOS	
ESTADO	CANT
VIABLE	55
VIABLE CONDICIONADO	74
CESIÓN	0
EXPROPIACIÓN	0
ACTUALIZACIÓN	39
TOTAL	168

Fuente: Equipo de consultoría.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto de Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

Teniendo en cuenta las condiciones particulares a nivel general, de conformidad con el marco jurídico que regula los procedimientos de adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública, a continuación se presentan recomendaciones que permiten caracterizar las posibles soluciones o determinaciones al interior de los trámites de gestión predial.

1. Respecto de los predios que se encuentran gravados con hipotecas, se debe tener en cuenta que para adquirir el área requerida, esta se debe encontrar libre de gravámenes y limitaciones, por eso al momento de la negociación se debe solicitar ya sea la cancelación total o parcial de la misma, la cual puede ser anterior o concomitante con el proceso de compra. Se recomienda en estos casos, con el fin de lograr agilizar la negociación, que el ejecutor del proyecto acompañe al propietario a lo largo del proceso de cancelación del gravamen, para evitar incurrir en exceso de gastos y tiempo, innecesarios para la gestión predial, en caso de no ser adelantado por los propietarios, la entidad puede acudir al saneamiento automático de acuerdo a lo establecido en el decreto 737 de 2014.

El mayor riesgo gira en torno a que el valor ofrecido en la oferta de compra no alcance para cubrir el valor de la hipoteca y el propietario no tenga los medios económicos para cubrir el crédito, caso en el cual el ejecutor del proyecto debe agilizar los trámites para adelantar el proceso de expropiación del área requerida.

2. Sobre los predios que pesan medidas cautelares, como lo es el embargo, inscripción de la demanda o valorización de igual forma se recomienda al ejecutor del proyecto acompañar y asesorar al propietario para el levantamiento de estas medidas, en caso de no ser posible el levantamiento de esta con el producto del valor de la oferta de compra se recomienda agilizar el trámite de expropiación.

En estos casos se debe dar impulso por parte del ejecutor del proyecto de forma prioritaria al procedimiento establecido en el artículo 22 de la Ley 1682 de 2013, de forma coordinada con los titulares de derecho de dominio que ostenten la condición de acreedores en cada caso particular; con la previsión que de no lograrse el cometido establecido en la norma correspondiente, se de impulso al procedimiento de expropiación a más tardar vencido el plazo de 30 días establecido en la Ley 9 de 1989.

3. Sobre los predios en los cuales se encuentra constituido Usufructo, deben ser cancelados anterior o concomitante al proceso de compra del predio, con el fin de adquirir un predio saneado. Frente a este no es posible clasificar este riesgo como bajo,

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

medio o alto dentro de la estructuración del contrato dado que su aplicación en cada caso concreto depende de factores tales como la aspiración económica del propietario al momento de recibir la oferta, o del arraigo al predio, de la posibilidad de entregar las áreas según se trate de solo terrenos o que incluyan construcciones, o de las muchas motivaciones personales que solo será posible determinar al momento de entrar en contacto directo para la realización de la enajenación de cada inmueble.

4. Respecto de los folios que se encuentren cerrados, es necesario que el ejecutor del proyecto verifique los certificados de libertad que se originaron con base en aquel, con el fin de establecer cuál o cuáles de ellos se verán afectados por el proyecto y conocer la situación jurídica de los mismos para llevar a cabalidad la gestión predial.
5. Con relación a los predios afectados que no cuentan con F.M.I. en este estudio y aquellos en donde no fue posible desarrollar el diagnóstico jurídico, se recomienda que en la etapa de pre construcción se realice una investigación detallada sobre los predios realizando un análisis predio a predio a fin de establecer la titularidad de cada uno de ellos, teniendo en cuenta, entre otras, las visitas a los predios, los folios de matrícula inmobiliaria de los predios colindantes y demás investigaciones a desarrollar en el proceso de elaboración de los correspondientes estudios de títulos para la futura adquisición predial. Asimismo, para la adquisición de mejoras ubicadas en predios privados o sin antecedente registral, se recomienda validar el cumplimiento de los requisitos y documentos que acreditan la posesión de conformidad con lo contenido en la normatividad vigente para adquisición de mejoras por parte del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, con el fin de suscribir contrato de compraventa de mejoras a favor de la entidad adquirente.
6. Correspondiente a los inmuebles, en los cuales se identifica que el derecho de dominio se encuentra sin ningún tipo de limitación o gravamen, el proceso de adquisición se puede adelantar sin inconvenientes jurídicos.
7. A los predios con falsa tradición debe darse aplicación de la figura de saneamiento automático a favor de la entidad pública de que trata la Ley 1682 de 2013 y modificaciones por la Ley 1882 de 2018, cuando quiera que se encuentren predios con vicios en su titulación. En este caso, el proceso de enajenación se adelantará conforme a las directrices que al respecto señale la entidad contratante, con quien presente el título precario, lo que facilita enormemente la solución de la adquisición predial en casos

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

de falsas tradiciones inscritas. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que en caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria sería necesario acudir al proceso de expropiación contra el titular inscrito, razón por la cual convendría dirigir la oferta inicial a éste sin perjuicio de dar aplicación a la norma en cita.

8. Respecto a aquellos predios con contrato de arrendamiento y/o comodato registrado ante la oficina de Instrumentos Públicos, es necesario solicitar la cancelación de este, en caso en caso de no ser posible el levantamiento de esta con el producto del valor de la oferta de compra y el propietario no tenga la capacidad económica para terminar el contrato o el arrendatario se rehúse a la entrega del predio, se recomienda al ejecutor del proyecto agilizar el trámite de expropiación.

El informe corresponde a la situación jurídica de los predios y los riesgos que estas puedan generar dentro del proceso de gestión predial, se realizaron con base en las consultas a la ventanilla única de registro (VUR) de la Superintendencia de Notariado y registro, los cuales se anexan a este informe.

La situación jurídica de los predios en cuestión, puede encontrarse dentro de las condiciones típicas que se presentan en los diferentes procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura y las cuales obedecen a las mismas dinámicas de tenencia de la tierra sobre la totalidad del territorio nacional. Estas condiciones se expusieron en este capítulo, así como también las acciones a adelantar para cada uno de los casos dentro del futuro proceso de adquisición predial.

7.3 NATURALEZA DE LOS PREDIOS

Para esta caracterización se tuvo en cuenta la identificación del propietario realizada mediante la consulta a la ventanilla única de registro (VUR), así como también el propietario que se encuentra vinculado al predio en los registros básicos y complementarios de las correspondientes oficinas de catastro.

Se realizó una verificación de los predios que se reportan como ya adquiridos por la Nación, por parte del INVIAS o entidades del orden público nacional y distrital. A su vez, se incluyó en este análisis los predios que pertenecen a entidades de servicios mixtas o que presenten participación del estado.

La determinación de predios a nombre del distrito esta guiado por el campo en la base catastral llamado "Distrito" en donde los predios con valor cero (0) pertenecen a particulares mientras

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

que los predios con el valor uno (1) son todos aquellos que se encuentran a nombre del distrito, sumado a la verificación realizada contra las bases de datos de áreas de cesión y bienes públicos del Departamento Administrativo de La Defensoría Del Espacio Público - DADEP.

Tabla 11 Tipo de Propietario

TIPO DE PROPIETARIO	CANTIDAD DE PREDIOS
BOGOTÁ D.C.	4
INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS	1
SIN INFORMACION CON CÓDIGO RUPI ASIGNADO	2
PARTICULARES CON CÓDIGO RUPI ASIGNADO	6
PARTICULARES	391
TOTAL GENERAL	404

Fuente: Equipo de consultoría.

Para los predios que se encuentran a nombre de Bogotá D.C., con código RUPI y a nombre del INVIAS se debe adelantar el trámite de la cesión de dichos inmuebles en los términos establecidos por la Ley 1682 de 2013. Por su parte, para los predios que figuren a nombre de particulares, se deberá realizar el proceso de adquisición predial basados en lo expuesto en las normas que rigen la materia.

8 ESTUDIO SOCIO PREDIAL – COMPONENTE DE RESTABLECIMIENTO DE CONDICIONES

Esta caracterización se adelantó a través de las visitas llevadas a cabo del 4 al 7 de octubre, 1 al 5 y del 28 al 30 de noviembre de 2022, se aplicó la herramienta encuesta de caracterización de unidades sociales a 121 predios que corresponden aproximadamente a un al 30% del total de 400 predios. Esta herramienta facilitó la recopilación de información para caracterizar la población que usa cada uno de los predios visitados.

Se identificaron las tenencias, usos, actividades económicas y/o de renta y algunas particularidades propias de las dinámicas de estos territorios y sus comunidades. A partir de este análisis, se logró definir algunos aspectos relevantes para tener en cuenta tanto en el traslado, restablecimiento de condiciones socioeconómicas y factores aplicables para pago de compensaciones.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

De manera general se evidenció que, aunque las comunidades conocen la necesidad constante de contar con alternativas para la movilidad para el desarrollo de la ciudad y de sus barrios y que la construcción de este proyecto contribuiría a dicho fin, no se encuentran muy receptivos en cuanto a la afectación directa al ser propietarios o usar los predios definidos para la adquisición en esta etapa del proyecto. Como se mencionó anteriormente, se obtuvo una muestra de visitas a 121 predios debido a que se presentó dificultad en el acercamiento al territorio y en algunas visitas de los predios con los propietarios quienes manifestaron no contestar la herramienta, ni estar interesados en ningún acercamiento para la negociación o solicitar información.

Lo anterior no facilitó la atención ni el diligenciamiento de la ficha ante la negativa de la comunidad, esto sumado a la situación de seguridad, presencia de consumo y venta de drogas en los territorios, así como las fronteras invisibles que por información de los presidentes de Junta de acción comunal se tuvo conocimiento de la presencia de estas en los barrios de Potosí y Santa Viviana, lo que genera un riesgo para el equipo profesional, de esta manera no se logró el acceso a la totalidad de predios requeridos para el análisis socioeconómico.

Las visitas realizadas a los diferentes barrios identificados permitió observar algunas de las características de cada sector; es así como en las manzanas correspondientes al barrio Tres Reyes se encontró en su gran mayoría unidades prediales de uso habitacional residencial, con construcciones de uno o dos pisos, con presencia de poco comercio barrial tiendas de comestibles y misceláneas.

Se identificaron propietarios que residen y usan el predio para generar ingresos por renta, lo cual les permite generar los gastos mensuales de manutención. Estas familias residen hace ya varios años en este sector por lo que se percibe un arraigo bastante alto y según la información obtenida en campo cuentan con escrituras y folio de matrícula. Estas manzanas se encuentran cerca de una vía principal por donde transita el servicio de transporte público SITP y colinda con el Municipio de Soacha.

Ilustración 13 Registro Fotográfico Barrio Tres Reyes



Formato: FO-FP-03 V_1.0

Página 44



Vo.Bo OAP:

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

Fuente: Equipo de consultoría.

Para las manzanas ubicadas en el Barrio Potosí, se encontró en su gran mayoría unidades prediales de uso habitacional residencial con construcciones de hasta tres pisos, presencia de poco comercio barrial como tiendas de Fruver y cafeterías y se identificaron familias numerosas que residen en predios que, por información de los mismos residentes, no cuentan con folio de matrícula ni escrituras públicas y que sólo manifiestan tener una promesa de compraventa desde hace 50 años o más, tiempo en que sus padres y abuelos migraron de otras ciudades y se asentaron en estos territorios. A la fecha no han adelantado ningún trámite o gestión con la voluntad de sanear la titularidad de los predios.

Así mismo, se observan vías aledañas sin pavimentar. En este sector la comunidad manifiesta inconformidad frente al posible proceso de compra y el valor que se pueda ofertar al momento de iniciar la adquisición de los predios, así como la incertidumbre respecto a las condiciones del traslado y reasentamiento.

Ilustración 14 Registro Fotográfico Barrio Potosí



Fuente: Equipo de consultoría.

Para las manzanas del Barrio Santa Viviana, se encontraron unidades prediales de uso residencial con construcciones de tres o cuatro pisos y presencia de comercio barrial como tiendas de comestibles, panaderías, supermercados, peluquerías, así como fábricas y talleres de mecánica, carpintería, entre otros; en este sector un alto porcentaje de predios cuentan con locales en el primer piso de las viviendas ubicadas sobre la vía principal, donde se desarrollan diversas actividades económicas.

Los propietarios cuentan con folio de matrícula y resolución otorgada por la caja de vivienda popular como soporte de la propiedad. En los predios se identificó aproximadamente entre dos y tres unidades arrendatarias sumadas a la mayoría de los propietarios que son residentes. En este sector la comunidad manifiesta inconformidad frente al posible proceso de compra y el valor del avalúo que puedan tener estos predios, debido al arraigo que tienen hacia el barrio y sus predios.

Ilustración 15 Registro Fotográfico Santa Viviana



Fuente: Equipo de consultoría.

Para las manzanas ubicadas en el Barrio Portal del Sur, se encontraron unidades prediales de uso residencial con una agrupación de casas uniformes que en su génesis eran de dos pisos, pero la mayoría de los propietarios continuaron construyendo hasta cuatro pisos. También se encuentra una zona comercial con presencia de locales grandes destinados para panaderías, restaurantes, heladerías, entre otros. Las vías aledañas e internas se encuentran en su mayoría pavimentadas y en buen estado.

Los propietarios cuentan con folio de matrícula y escrituras. Se observó que los propietarios residen y usan sus propiedades para generar ingresos por renta, se identificó aproximadamente entre una y dos unidades arrendatarias por predio. En este sector la comunidad se muestra con una alta percepción desfavorable frente al proyecto, manifiestan inconformidad por el posible traslado y el proceso de compra por lo cual no están de acuerdo con el proyecto. Cabe mencionar que al momento de la visita social al sector, la aplicación de la herramienta fue difícil ya que varios propietarios se negaron a brindar la información y atender alguna visita referente al proyecto, manifestando que responder alguna encuesta o firmar algún documento los podría comprometer a estar de acuerdo con el desarrollo del proyecto en la zona.

Ilustración 16 Registro Fotográfico Portal Sur.



Fuente: Equipo de consultoría.

8.1 Resultados generales

Con el desarrollo del proyecto, se distinguen dos escenarios a considerar, el primero un área de influencia alrededor del proyecto que trae consigo unos impactos y por ende unas consideraciones específicas y un segundo escenario que hace alusión a la afectación de los predios que se requieren de manera directa para la ejecución del proyecto; este segundo escenario es el que generará traslados habitacionales y comerciales en razón de la futura adquisición predial, necesaria para la construcción de este proyecto de transporte y permite deducir entonces la necesidad de generar el estudio socio predial.

Como enfoque aplicado a los procesos de reasentamiento poblacional, por su pertinencia, los medios de vida sostenibles se centran principalmente en las personas. El objetivo consiste en lograr una comprensión precisa y realista de los puntos fuertes de los grupos poblacionales (activos o dotaciones de capital).

Se considera en este enfoque que los grupos poblacionales requieren de una amplia gama de activos para lograr resultados positivos en materia de medios de vida. No existe una única categoría de activos que por sí misma baste para alcanzar los múltiples y variados objetivos de estos grupos

El Programa de Restablecimiento Integral de las Condiciones de Vida consiste en el conjunto de conceptos, objetivos, metas, actividades y recursos previstos para efectuar de manera efectiva y eficiente la reposición, restauración, recuperación y estabilización consultada y concertada de las condiciones de equilibrio sostenible del grupo afectado por el impacto de traslado involuntario, en términos de equidad social, economía, cultura y medio ambiente.

El programa incluye medidas concretas de mitigación y compensación diferenciadas y específicas por grupos de población y de acuerdo con el grado de afectación y los niveles de vulnerabilidad de los implicados. Dentro de las medidas más importantes de mitigación se

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

incluye el reasentamiento de población el cual consiste en “el proceso completo de traslado causado por actividades relacionadas con un proyecto”¹. A su vez para llevar a cabo el proceso de reasentamiento se elabora un Plan de Acción para el Reasentamiento el cual se ejecutará durante la etapa de estudios y diseños y de construcción.

A continuación, se presenta el consolidado de la tenencia predominante en los predios que hicieron parte de la muestra de caracterización socio predial.

Tabla 12. Tipo de tenencia

Tipo de Tenencia	Cantidad de predios
ARRENDATARIO	12
POSEEDOR	20
PROPIETARIO	89

Fuente: Equipo de consultoría.

Como se observa en la tabla 12, de un total de 121 predios caracterizados 89 son propietarios los cuales cuentan con escritura o folio de matrícula, 20 son poseedores y cuentan con promesa de compraventa y 12 son arrendatarios, quienes residen entre uno y cinco años y pagan un canon de arriendo mensual entre 350.000 a 600.000 aproximadamente.

Tabla 13. Tipo de uso

Tipo de uso	Cantidad
US- SIN USO	2
USH	34
USR	22
USSE	63
Total general	121

Fuente: Equipo de consultoría.

Dentro de los usos característicos se encontró que el más predominante es el USSE (Uso Socioeconómico) en los cuales sus propietarios residen y reciben renta o desarrollan alguna actividad económica, para el USH (Uso Hogar) se identificaron 34 predios los cuales se encuentran ubicados en su mayoría en el barrio Portal Sur, el USR (Uso Rentista) tiene 22 predios donde sus propietarios solamente los usan para recibir renta, finalmente, el US – SIN USO son dos predios, que aparentemente no desarrollan ninguna actividad económica ni para vivienda.

¹ Reasentamiento Involuntario en los proyectos del BID. Principios y Lineamientos. Washington, D.C.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

Tabla 14. Ubicación por caracterización sociopredial

Ubicación	Cantidad
ESTACION PORTAL SUR	29
ESTACIÓN POTOSÍ	21
ESTACIÓN SANTA VIVIANA	37
ESTACIÓN TRES REYES	19
T10 (Pilona 10)	1
T14 (Pilona 14)	2
T18 (Pilona 18)	4
T21 (Pilona 21)	2
T24 (Pilona 24)	1
T26 (Pilona 26)	1
T4 (Pilona 4)	1
T6 (Pilona 6)	1
T7 (Pilona 7)	1
T9 (Pilona 9)	1
Total general	121

Fuente: Equipo de consultoría.

En la tabla anterior, se identifica la cantidad de caracterizaciones socioprediales aplicadas por zona de intervención proyectada, esto con el fin de recoger información de cada una de las zonas donde se tiene contemplado el paso del cable aéreo.

A partir de lo anterior, se presenta una tabla general de los Usos y Tenencias que permite dar un panorama del estado de la posible afectación para la ejecución del proyecto en el área de influencia.

Tabla 15. Usos y tenencias general

TIPOS DE USOS	No TOTAL	No PROPIETARIO	No ARRENDATARIO	No SUBARRENDATARIO	No POSEEDOR	No TENEDOR	No USUFRUCTOS
US- SIN USO	2	2	0	0	0	0	0
USH	34	28	0	0	6	0	0
USR	22	13	9	0	0	0	0
USSE	1	1	0	0	0	0	0
USSE	62	45	3	0	14	0	0
TOTAL	121	89	12	0	20	0	0

Fuente: Equipo de consultoría.

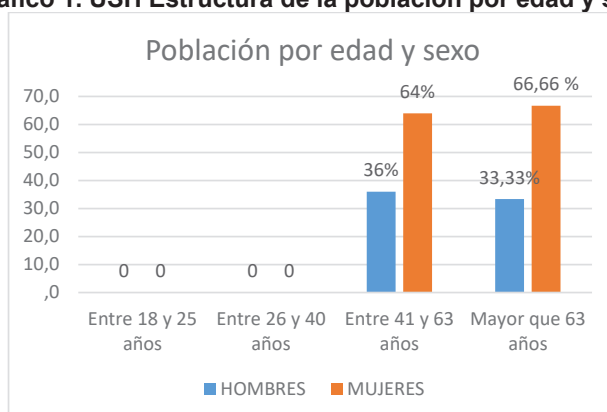
8.1.1 Resultados Hogares

En este apartado se presenta la descripción del comportamiento de la información obtenida mediante el desarrollo de la muestra del censo socioeconómico, en términos de características

relacionadas con el capital humano, económico, físico y social, de aquellas unidades sociales hogares (USH). En total se identificaron 121 Unidades Sociales de las cuales 34 corresponden a las denominadas USH.

En total son 34 jefes de hogar las que integran la totalidad de los hogares correspondientes a las USH, de las cuales 35,29% son hombres y el restante 64,7% son mujeres. Así mismo y como se puede apreciar en la Gráfica la mayoría de la población (89,52%) se encuentra en edades productivas.

Gráfico 1. USH Estructura de la población por edad y sexo



Fuente: Equipo de consultoría.

De igual manera, se encontró que los jefes de hogar en su mayoría provienen de una zona rural, el 55,9% y el 41,2% proviene de áreas urbanas, lo que permite identificar que decidieron ubicarse en estos lugares con el objetivo de buscar oportunidades y salir de las condiciones de vulnerabilidad que se viven en los sectores rurales del país por situaciones de conflicto armado, pobreza extrema, entre otras.

Tabla 16. USH Estructura de la población por edad y sexo

Rango de Edad	Hombres	Mujeres	Total general
Entre 18 y 25 años	0	0	0
Entre 26 y 40 años	0	0	0
Entre 41 y 63 años	9	16	25
Mayor que 63 años	3	6	9
No informa	0	0	0
Total general	12	22	34

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

Fuente: Equipo de consultoría.

Características socioeconómicas

Respecto a los ingresos promedio mensuales se destaca que el 24% reportó percibir ingresos por debajo de un salario mensual mínimo legal vigente, que bien equivale a estar por debajo de un salario mínimo mensual para el año 2.022 estimado en COP 1.000.000 (año de aplicación del censo). Por su parte la población que percibe mayores ingresos equivale al 18% y la componen los grupos que se encuentran entre 1 y 2 millones al mes. El restante 59% lo componen las personas que ganan hasta un millón de pesos, esas fueron las únicas tres respuestas elegidas por las personas censadas por el USH. Esta información se presenta de forma detallada a continuación.

Tabla 17. USH Promedio de ingresos del hogar

Rango	Cantidad	Porcentaje
Hasta 1 millón de pesos	20	59%
Entre 1 y 2 Millones	6	18%
Menos De 1 SMMLV	8	24%
Total general	34	100,00%

Fuente: Equipo de consultoría.

En cuanto a los ahorros con los que cuentan los hogares, las 34 personas manifestaron no tener ningún tipo de ahorro, ya que informaron que sus ingresos a veces no son suficientes para suplir sus necesidades, lo que no les permite generar ahorros para suplir alguna situación inusual que se presente. Así mismo, frente a los ingresos de los hogares, el 41,2% tienen actividades independientes, el 26,47% reciben salarios, el 16,7% están pensionados y el 2,94% reciben rentas adicionales. A continuación, se presenta la información descrita.

Tabla 18. USH procedencia de ingresos por hogar

Ingresos	Cantidad	Porcentaje
Actividad Económica Independiente	14	41,2
Otro	3	8,82
Pensión	6	17,6
Renta	1	2,94
Salarios	9	26,7
Salarios, Pensiones	1	2,94
TOTAL	34	100

Fuente: Equipo de consultoría.

Al revisar el tiempo de permanencia en el predio y en el barrio, es evidente un fuerte arraigo, el cual se expresa en el hecho de que 88,23% de las USH han estado en el predio por más de 10 años, y las personas que viven hace más de 5 hasta 10 años equivalen al 11,76%, en este tipo de uso no se identificaron hogares que vivan menos de 5 años. De igual manera, el 94,11%

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

residen en el barrio donde se aplicaron los censos hace más de 10 años. Esta información se puede apreciar más discriminada en la siguiente tabla.

Tabla 19. USH Permanencia en el predio

Tiempo de residencia en el predio	Cantidad	Porcentaje
Menos de tres (3) meses	0	0
Menos de un (1) año	0	0
De uno (1) hasta tres (3) años	0	0
De tres (3) hasta cinco (5) años	0	0
De cinco (5) hasta diez (10) años	4	11,76
Más de diez (10) años	30	88,24
Sin información	0	0
Total general	34	100%

Fuente: Equipo de consultoría.

Las personas censadas pertenecientes al grupo de las USH no tienen una participación importante en las diferentes organizaciones comunitarias presentes en la zona. Del total de las 34 personas censadas, apenas una proporción marginal (5,88%) dos personas indicaron pertenecer a alguna organización religiosa y deportiva, el 94,11% manifestó no pertenecer a ninguna. Se presenta la información en la siguiente tabla.

Tabla 20. USH: Tipo de organización comunitaria a la que pertenece

Tipo de organización comunitaria a la que pertenece	Cantidad	Porcentaje
Junto de acción comunal	0	0
Grupo religioso	1	2,94%
Grupo deportivo	1	2,94%
Cooperativas/agremiaciones	0	0
Grupos ecológicos	0	0
Otro	0	0
No pertenece a ninguna organización	32	94,11%
Total general	34	100%

Fuente: Equipo de consultoría.

La mayoría de las USH son propietarios de los predios en los que residen. El 82,35% (28) de las 34 USH indicaron ser propietarias, mientras que el 17,65% (6) una proporción marginal la integran el grupo de los poseedores.

Tabla 21. USH: Tenencia

Tipo Tenencia	Casos	Porcentaje
Poseedor	6	17,65%
Propietario	28	82,35%
Total general	34	100%

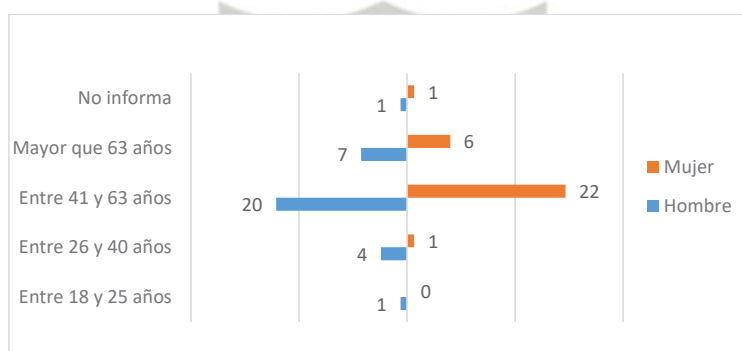
Fuente: Equipo de consultoría.

Las viviendas se encuentran edificadas en su mayoría en materiales resistentes. Predomina la construcción en bloque y ladrillo y finalmente una serie de combinaciones entre concreto, ladrillo y bloque, así mismo, la mayoría de los hogares cuentan con acabados el 79,41%, mientras que el 20,58% se encuentran en obra gris.

8.1.2 Resultados unidades socioeconómicas

En total son 63 jefes de hogar las que integran la totalidad de los hogares correspondientes a las USSE, de las cuales 47,61% son mujeres y el restante 52,38% son hombres. Así mismo y como se puede apreciar en la Gráfica la mayor proporción de personas se ubica en los grupos que reúnen las edades productivas (entre 18 y 63 años) lo cual resulta llamativo que sea más alto el porcentaje de personas mayores entre 41 y 63 años.

Gráfico 2. USSE Estructura de la población por edad y sexo



Fuente: Equipo de consultoría.

De igual manera, se encontró que los jefes de hogar en su mayoría provienen de una zona rural, el 68,25% y el 31,74% proviene de áreas urbanas, lo que permite identificar que decidieron ubicarse en lugares urbanos con el objetivo de buscar oportunidades y salir de las condiciones de vulnerabilidad que se viven en los sectores rurales del país por las diferentes problemáticas sociales que se presentan en el país.

Tabla 22. USSE Estructura de la población por edad y sexo

Rango de Edad	Hombres	Mujeres	Total general
Entre 18 y 25 años	1	0	1
Entre 26 y 40 años	4	1	5
Entre 41 y 63 años	20	22	42
Mayor que 63 años	7	6	13
No informa	1	1	2
Total general	33	30	63

Fuente: Equipo de consultoría.

Características socioeconómicas

Respecto a los ingresos promedio mensuales se destaca que el 20,63% reportó percibir ingresos por debajo de un millón de pesos por mes, que bien equivale a menos de un salario mínimo mensual para el año 2.022 estimado en COP 1.000.000 (año de aplicación del censo). También se puede estimar que aproximadamente un 56,17% de la población encuestada gana exactamente un salario mínimo. En cuanto a la población que tiene más ingresos mensuales se puede ver una reducción considerable en el número de encuestados y de la población estudiada, encontrando que un 14,29% de la población encuestada gana hasta 2 millones de pesos, un 3,17% hasta 3 millones de pesos, 1,59 hasta 4 millones de pesos y solo un 3,17 % con ingresos de hasta 5 millones de pesos.

Tabla 23. USSE Promedio de ingresos del hogar

Rango	Cantidad	Porcentaje
Menos De 1 SMMLV	13	20,63
1 SMMLV	36	57,14
Entre 1 y 2 Millones	9	14,29
Entre 2 y 3 Millones	2	3,17
Entre 3 y 4 Millones	1	1,59
Más De 5 Millones	2	3,17
Total general	63	100,00%

Fuente: Equipo de consultoría.

En cuanto a los ahorros con los que cuentan los hogares, las 63 personas manifestaron no tener ningún tipo de ahorro, ya que no lo ven como una necesidad. Así mismo, frente a los ingresos de los hogares, el 26,98% tienen actividades independientes, el 20,63% reciben salarios, el 3,17% están pensionados, el 30,16% reciben rentas del predio y el 7,94% tienen renta y desarrollan actividades económicas independientes. A continuación, se presenta la información descrita.

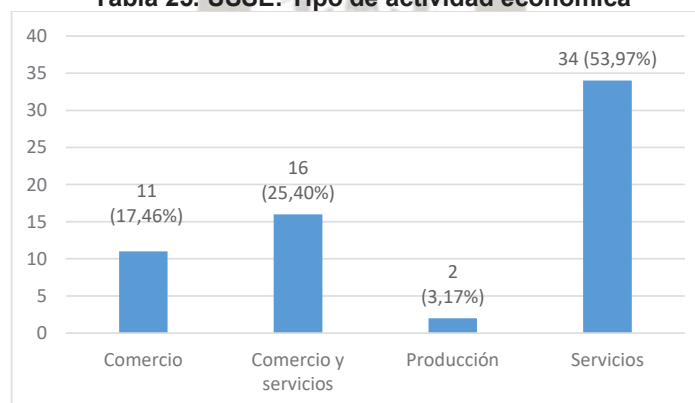
Tabla 24. USSE procedencia de ingresos por hogar

Ingresos	Cantidad	Porcentaje
Actividad económica independiente	17	26,98
Otro	1	1,59
Pensión	2	3,17
Renta	19	30,16
Renta, actividad económica independiente	5	7,94
Renta, pensiones	4	6,35
Salario	13	20,63
Salarios, actividad económica independiente	2	3,17
TOTAL	63	100

Fuente: Equipo de consultoría.

Los datos del censo indicaron que las principales actividades que se desarrollan por la Unidades Económicas según los porcentajes más altos son las de tipo servicios 53,97% teniendo en cuenta que allí se ubican los arriendos para vivienda, ya que muchos propietarios residentes deciden alquilar una parte de su casa con el fin de recibir ingresos económicos adicionales, de comercio y servicios 25,40%, comercio 17,46% y producción el 3,17%.

Tabla 25. USSE: Tipo de actividad económica



Fuente: Equipo de consultoría.

Sobre la permanencia en el predio y en el sector existe un fuerte arraigo, toda vez que el 82,54% de las USSE han estado en el predio por más de 10 años, las personas que viven hacen más de 5 hasta 10 años equivalen al 15,87% y solo una persona indicó que vive en el predio entre 3 a 5 años. De igual manera, el 96,83% residen en el barrio donde se aplicaron los censos hace más de 10 años. Esta información se puede apreciar en la siguiente tabla.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

Tabla 26. USSE Tiempo de Residencia en el predio

Categoría	Cantidad	Porcentaje
Menos de tres (3) meses	1	0,7%
Menos de un (1) año	5	3,7%
De uno (1) hasta tres (3) años	17	12,7%
De tres (3) hasta cinco (5) años	5	3,7%
De cinco (5) hasta diez (10) años	1	0,7%
Más de diez (10) años	96	71,6%
Sin información	2	1,5%
Total general	63	100%

Fuente: Equipo de consultoría.

Las personas censadas pertenecientes al grupo de las USSE no tienen una participación importante en las diferentes organizaciones comunitarias presentes en la zona. Del total de las 63 personas censadas, apenas una proporción marginal (9,52%) 6 personas indicaron pertenecer a alguna organización religiosa, deportiva, JAC y asociación sin ánimo de lucro, el 90,47% manifestó no pertenecer a ninguna. Se presenta la información en la siguiente tabla.

Tabla 27. USSE: Tipo de organización comunitaria a la que pertenece

Tipo de organización comunitaria al que pertenece	Cantidad	Porcentaje
Junto de acción comunal	2	3,17%
Grupo religioso	2	3,17%
Grupo deportivo	1	1,59%
Cooperativas/agremiaciones	1	1,59%
Grupos ecológicos	0	0
Otro	0	0
No pertenece a ninguna organización	57	90,48%
Total general	63	100%

Fuente: Equipo de consultoría.

La mayoría de las USSE son propietarios de los predios en los que residen. El 73,02% (46) de las 63 USH indicaron ser propietarias, mientras que el 22,22% (14) una proporción marginal la integran el grupo de los poseedores y el 4,76 (3) son arrendatarios.

Tabla 28. USSE: Tenencia

Tipo Tenencia	Casos	Porcentaje
Poseedor	14	22,22%
Propietario	46	73,02%
Arrendatario	3	4,76%
Total general	63	100%

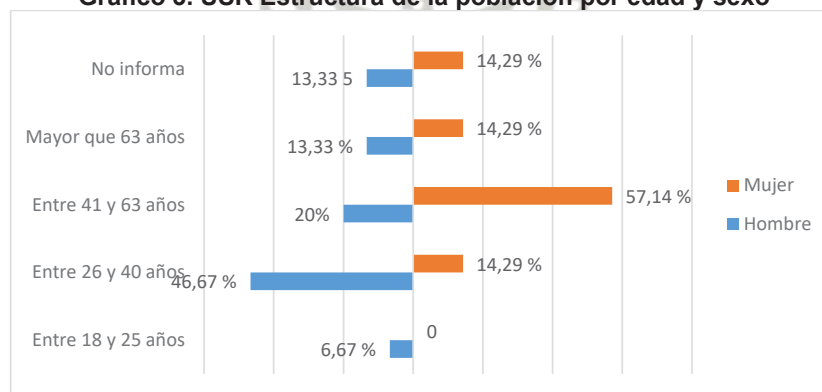
Fuente: Equipo de consultoría.

Las viviendas se encuentran edificadas en su mayoría en materiales resistentes. Predomina la construcción en bloque y ladrillo y finalmente una serie de combinaciones entre concreto, ladrillo y bloque, así mismo, se identificó un predio en material prefabricado, la mayoría de los hogares cuentan con acabados el 80,95%, mientras que el 17,46% se encuentran en obra gris y en obra negra se identificó el 1,58%.

8.1.3 Resultados unidades rentistas

En total son 22 jefes de hogar las que integran la totalidad de los hogares correspondientes a las USR, de las cuales 31,81% son mujeres y el restante 68,18% son hombres. Así mismo y como se puede apreciar en la Gráfica la mayor proporción de personas se ubica en los grupos que reúnen las edades productivas (entre 18 y 63 años) lo cual resulta llamativo que sea más alto el porcentaje de personas mayores entre 41 y 63 años para las mujeres y entre 26 y 40 para los hombres, para un total de 72,72% de población productiva.

Gráfico 3. USR Estructura de la población por edad y sexo



Fuente: Equipo de consultoría.

De igual manera, se encontró que los jefes de hogar en su mayoría provienen de una zona urbana, el 45,45% y el 36,36% proviene de área rurales, lo que permite identificar que es población que ha desarrollado sus actividades siempre en la ciudades, buscando alternativas de progreso desde las oportunidades laborales que ofrecen estas.

Tabla 29. USR Estructura de la población por edad y sexo

Rango de Edad	Hombres	Mujeres	Total general
Entre 18 y 25 años	1	0	1
Entre 26 y 40 años	7	1	8
Entre 41 y 63 años	3	4	7
Mayor que 63 años	2	1	3
No informa	2	1	3
Total general	15	7	22

Fuente: Equipo de consultoría.

Características socioeconómicas

Respecto a los ingresos promedio mensuales se destaca que el 18,18% reportó percibir ingresos por debajo de un millón de pesos por mes, que bien equivale a estar por debajo de un salario mínimo mensual para el año 2.022 estimado en COP 1.000.000 (año de aplicación del censo). Por su parte la población que percibe mayores ingresos equivale al 9,09% y la componen los grupos que se encuentran por encima de dos millones al mes. El restante 72,72% lo componen las personas que ganan entre uno y dos millones. Esta información se presenta de forma detallada a continuación.

Tabla 30. USR Promedio de ingresos del hogar

Rango	Cantidad	Porcentaje
Menos De 1 SMMLV	4	18,18
1 Millón	12	54,55
Entre 1 y 2 Millones	4	18,18
Entre 2 y 3 Millones	2	9,09
Entre 3 y 4 Millones	0	0
Más De 5 Millones	0	0
Total general	22	100,00%

Fuente: Equipo de consultoría.

En cuanto a los ahorros con los que cuentan los hogares, 21 personas manifestaron no tener ningún tipo de ahorro, ya que no lo ven como una necesidad y solo 1 indicó que si contaba con ahorros en las cesantías. Así mismo, frente a los ingresos de los hogares, el 22,73% tienen actividades independientes, el 31,82% reciben salarios, el 36,36% reciben rentas del predio y el 4,55% tienen renta y desarrollan actividades económicas independientes. A continuación, se presenta la información descrita.

Tabla 31. USR procedencia de ingresos por hogar

Ingresos	Cantidad	Porcentaje
Actividad económica independiente	5	22,73
Otro	1	4,55
Renta	8	36,36
Renta, actividad económica independiente	1	4,55
Salarios	7	31,82
TOTAL	22	100

Fuente: Equipo de consultoría.

Al revisar el tiempo de permanencia en el predio y en el barrio, es evidente un fuerte arraigo, el cual se expresa en el hecho de que 59,09% de las USR han estado en el predio por más de 10 años, y las personas que viven hace más de 5 hasta 10 años equivalen al 18,18% y el 4,55% han estado menos de un año. De igual manera, el 77,27% residen en el barrio donde se aplicaron los censos hace más de 10 años. Esta información se puede apreciar más discriminada en la siguiente tabla.

Tabla 32. USR Permanencia en el predio

Tiempo de residencia en el predio	Cantidad	Porcentaje
Menos de tres (3) meses	0	0
Menos de un (1) año	1	4,55
De uno (1) hasta tres (3) años	3	13,64
De tres (3) hasta cinco (5) años	1	4,55
De cinco (5) hasta diez (10) años	4	18,18
Más de diez (10) años	13	59,09
Sin información	0	0
Total general	22	100%

Fuente: Equipo de consultoría.

Las personas censadas pertenecientes al grupo de las USR no tienen una participación importante en las diferentes organizaciones comunitarias presentes en la zona. Del total de las 22 personas censadas, apenas una proporción del 9,09% indicaron pertenecer a alguna organización religiosa, el 90,91% manifestó no pertenecer a ninguna. Se presenta la información en la siguiente tabla.

Tabla 33. USR: Tipo de organización comunitaria a la que pertenece

Tipo de organización comunitaria al que pertenece	Cantidad	Porcentaje
Junto de acción comunal	0	0
Grupo religioso	2	9,09%
Grupo deportivo	0	0
Cooperativas/agremiaciones	0	0
Grupos ecológicos	0	0
Otro	0	0
No pertenece a ninguna organización	20	90,91%
Total general	22	100%

Fuente: Equipo de consultoría.

La mayoría de las USR son propietarios de los predios en los cuales usa para renta ya sea para vivienda u local. El 59,09% (13) de las 22 USR indicaron ser propietarias, mientras que el 40,91% (9) una proporción marginal la integran el grupo de los arrendatarios.

Tabla 34. USR: Tenencia

Tipo Tenencia	Casos	Porcentaje
Arrendatario	9	40,91
Propietario	13	59,09
Total general	22	100%

Fuente: Equipo de consultoría.

Las viviendas se encuentran edificadas en su mayoría en materiales resistentes. Predomina la construcción en bloque y ladrillo y finalmente una serie de combinaciones entre concreto, ladrillo y bloque así mismo, se identificó un predio en material prefabricado, la mayoría de los hogares cuentan con acabados el 68,18%, mientras que el 18,18% se encuentran en obra gris y en obra negra se identificó el 13,64%.

8.1.4 Resultado unidades sin uso

Frente a las posibles clasificaciones que se puede dar de las unidades sociales, están aquellas que no destinan temporalmente ningún uso al predio, de los 121 censos aplicados se encontraron dos US – Sin Uso, uno de estos se encontraba desocupado con apariencia de iglesia o culto el cual es de tres pisos con acabados, el segundo actualmente es una bodega con expectativa de construir cuatro apartamentos (se debe hacer seguimiento durante la ejecución del proyecto con el objetivo de no tener retrasos en la entrega del predio), así mismo, esta misma dinámica social identificada para este tipo de uso, puede ser temporal.

8.1.5 Familias con factores de vulnerabilidad social

Adultos mayores jefes de hogar

El 29,75% del total de hogares encuestados tienen a un adulto mayor asumiendo las labores de la jefatura del hogar. De ellos 14,05% son mujeres y 15,70% son hombres.

Tabla 35. Adultos Mayores Jefes de Hogar

Hombres	Mujeres	Total general
19	17	36

Fuente: Equipo de consultoría.

Los adultos mayores jefes de hogar asumen la responsabilidad económica con la compañía de un cónyuge o compañero, o en algunos casos de sus hijos que los apoyan económicamente para suplir sus necesidades básicas, ya que algunos se encuentran en situación de vulnerabilidad debido a condiciones de salud, pobreza, abandono, entre otras.

Sus condiciones de vulnerabilidad se hacen más evidentes al revisar el estado de su actividad laboral. De los hogares encuestados, el 19,44% tienen actividad económica independiente, el 13,89 % reciben pensión, el 27,78% de los encuestados reciben ingresos por renta, el 5,56% recibe ingresos tanto de renta como de pensiones, un 16,67 % recibe ingresos por salarios y finalmente un 2,78% de los encuestados reciben ingresos de salarios y pensiones.

Tabla 36. Ingresos Adultos Mayores Jefes de Hogar

Ingresos	Cantidad	Porcentaje
Actividad económica independiente	7	19,44
Otro	2	5,56
Pensión	5	13,89
Renta	10	27,78
Renta, pensiones	2	5,56
Salarios	6	16,67
Salarios, pensiones	1	2,78
Sin información	3	8,33
TOTAL	36	100

Fuente: Equipo de consultoría.

Personas en discapacidad

Sobre las condiciones de discapacidad y en la aplicación del formato de encuesta de caracterización de unidades sociales, no se encontraron personas que informaran esta condición en los predios visitados. Sin embargo, es importante actualizar oportunamente estos

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

datos en caso que se logre la identificación de este tipo de población, con el objetivo de buscar estrategias que favorezcan la inclusión de las personas en este tipo de proyectos.

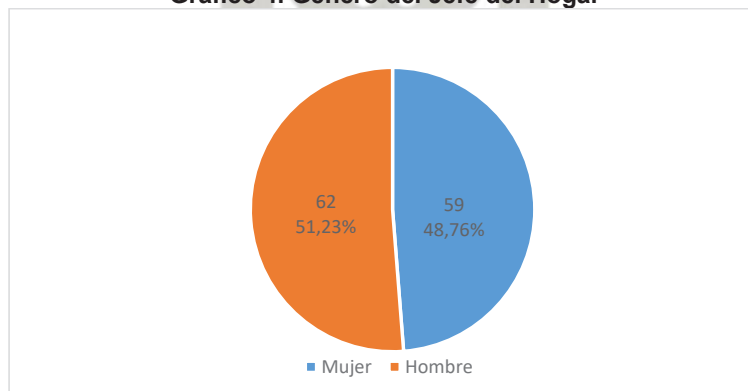
Conflicto armado

De los 121 hogares censados, un total de 3 (2,48%) manifiesto haber sido trasladado anteriormente por motivos de conflicto armado, lo que generó un proceso involuntario de desplazamiento. Lo anterior resulta relevante, ya que es un reto para la gestión social de este proyecto hacer un acompañamiento adecuado a esta población, con el fin de evitar procesos de revictimización.

Aspectos de Género

Los resultados del censo socioeconómico muestran que 59 de los 121 hogares censados tienen como jefe del hogar a una mujer, lo que equivale al 48,76% frente al 51,23% de hogares en los que la jefatura corresponde a un hombre.

Gráfico 4. Género del Jefe del Hogar

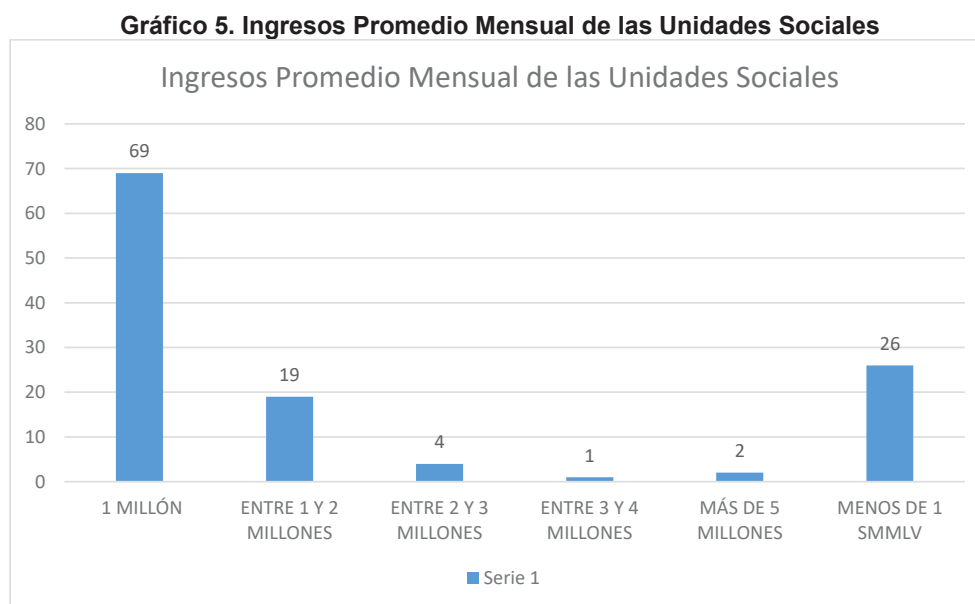


Fuente: Equipo de consultoría.

La jefatura del hogar implica asumir la mayor parte de las decisiones económicas y por ende la consecución de ingresos monetarios para atender las necesidades básicas, y los proyectos de vida. Esta condición puede llevar a situaciones de vulnerabilidad en los casos en que las mujeres tienen que asumir el peso de la responsabilidad totalmente del cuidado de sus hijos, su trabajo y las actividades del hogar cotidianas y no de manera compartida.

Análisis de empobrecimiento

En este caso, la valoración del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV) se emplea como indicador para determinar el umbral de las Unidades Sociales en situación de vulnerabilidad por ingresos monetarios o condiciones de pobreza. En efecto, se considerará que cualquier unidad social hogar que perciba ingresos por debajo del SMMLV se encuentra en condiciones de vulnerabilidad, razón por la cual se requiere de la atención respectiva para enfrentar los cambios que les impondrá el reasentamiento, generando una vulnerabilidad ante el traslado.



Fuente: Equipo de consultoría.

Se registró que, el 21,49% de las unidades sociales censadas cuentan con ingresos menores a un salario mensual mínimo legal vigente, el 57,02% reciben 1 millón como ingreso mensual, así mismo, se identificó que 1,65% cuentan con ingresos de más de 5 millones, lo que permite analizar que las condiciones de vulnerabilidad en el área de influencia del proyecto son altas, ya que no cuentan con los ingresos suficientes para suplir con sus necesidades básicas.

9 ESTUDIO DE COSTOS PREDIALES

9.1 ANÁLISIS ECONÓMICO – VALORES DE REFERENCIA

Se realizó un estudio del mercado inmobiliario, indagando por las ofertas de mercado presentes sobre la zona de estudio. En este proceso se realizó la recopilación de la información correspondiente al mercado inmobiliario con base en ofertas, compraventa de inmuebles, arrendamientos, transacciones inmobiliarias consultadas en entidades financieras, notarias, lonjas inmobiliarias y demás.

Todas las ofertas recolectadas se organizaron en un único archivo para facilitar su manejo. En este archivo se incluyó la dirección o ubicación reportada, el número telefónico y/o enlace de la página web, el área de terreno, las fotografías del predio, el valor pedido y el nombre del contacto.

En total se recopilaron 34 ofertas de mercado aledañas a la zona de estudio. A continuación se presenta una muestra de algunas de las ofertas recolectadas, ya sean directamente en campo o mediante consultas web.

Ilustración 17 Mercado General

MERCADO							
LOT E	DIRECCIÓN	TELÉFONO	ENLACE	ÁREA	FOTOS	VALOR PREDIO	Contacto
1	POTOSÍ	310 316 7033	OFERTA EN CAMPO	98,00		\$ 150.000.000	SAMIR TOVAR
	Con acabados y enchapado de 7'14 m. Tiene 3 apartamentos aptos para arrendar, cuenta con todos los servicios y tiene buena cimentación. Negociable.						
2	POTOSÍ	321 907 9173	OFERTA EN CAMPO	84,00		\$ 200.000.000	BELEN CARVAJAL
	Casa de 2 pisos con acabados, 3 alcobas sala comedor baños y el primer piso para locales comerciales principalmente. Cuenta con un patio techado, de 6'14 m totales de terreno. Negociable.						
3	SANTA VIVIANA	314 391 1328	OFERTA EN CAMPO	72,00		\$ 160.000.000	MARTHA GONZALES
	Casa de 3 pisos, cuenta con 6 apartamentos para arrendar, con buenos acabados, Papeles al día, de 6'12 metros						
4	LA ESTANCIA	311 262 9018	OFERTA EN CAMPO	36,00		\$ 225.000.000	EDGAR RAMIREZ
	Casa de 3'12 m, cuenta con cocina integral y mason en mármol, baños y pisos y demás remodelado, habitaciones con closet incluido						
5	POTOSÍ	6017595704	https://www.inmobienda.com.co/inmueble/cas	92,00		\$ 150.000.000	MARCELA
	Casa con 2 plantas, en el primer piso cuenta con un apartamento en obra gris con 2 alcobas, sala, comedor y baño. También cuenta con un espacio disponible para local. El segundo piso cuenta con 2 apartamentos con acabados de tipo medio.						
6	POTOSÍ	314 273 0893	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/cas	72,00		\$ 90.000.000	María
	La casa es de 72 m2 y está totalmente construida, los acabados son sencillos. El valor del inmueble es negociable.						
7	POTOSÍ	320 8508929	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/cas	109,00		\$ 190.000.000	G.E.I CALIFA RODRIGUEZ
	Se vende casa de tres pisos, distribuida así, primer piso: local comercial con baño, una alcoba doble sin closet, sala-comedor, cocina sencilla con gas, sin estufa, patio pequeño; segundo piso: tres alcobas sin closet, sala-comedor, dos baños, cocina sencilla sin estufa, gas natural, tercer piso: área de terraza, cerca calle 77 sur.						

Fuente: Equipo de consultoría.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ		
VERSIÓN 3.0		

9.2 ESTIMACIÓN DEL VALOR DE TERRENO POR METRO CUADRADO

Una vez recolectadas las ofertas en campo, se procedió a realizar la correspondiente indagación y análisis de la información aportada por la fuente, consultando por el área de terreno del predio, el área construida y las características constructivas, vías de acceso, entorno y demás determinantes de valor a tener en cuenta.

Por su parte, se realizó un análisis espacial y normativo de la información del mercado recolectada, en donde se ubicaron las ofertas sobre la zona de estudio y se verificó el uso normativo del suelo que le corresponde a cada una, permitiendo analizar el comportamiento del valor del terreno en función de la clase y usos del suelo identificados en el proyecto. A continuación se muestran las ofertas recopiladas y los valores de terreno obtenidos a partir de la información suministrada por la fuente.

Ilustración 18 Ofertas sistematizadas

MERCADO PROYECTO CABLE POTOSI													
No.	Dirección	Área de actividad	Fuente	telefono	Área Terreno	Área Con	Valor de la oferta	%Negociación	Valor Predic	Valor M² Construcción	Valor de la construcción	Valor del terreno	Valor M² Terreno
1	POTOSI	AAPRSU	OFERTA EN CAMPO	310 316 7033	98	180,00	\$ 150.000.000,00	0%	\$150.000.000,00	\$ 550.000	\$ 99.000.000	\$51.000.000,00	\$ 520.408
2	POTOSI	AAPRSU	OFERTA EN CAMPO	321 907 9173	84	165,00	\$ 200.000.000,00	2%	\$196.000.000,00	\$ 900.000	\$ 148.500.000	\$47.500.000,00	\$ 565.476
3	SANTA VIVIANA	AAPRSU	OFERTA EN CAMPO	314 391 1328	72	216,00	\$ 160.000.000,00	0%	\$160.000.000,00	\$ 600.000	\$ 129.600.000	\$30.400.000,00	\$ 422.222
4	LA ESTANCIA	AAERAE	OFERTA EN CAMPO	311 262 9018	36	108,00	\$ 225.000.000,00	2%	\$220.500.000,00	\$ 1.500.000	\$ 162.000.000	\$58.500.000,00	\$ 1.625.000
5	POTOSI	AAPRSU	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/ca	6017595704	92	184,00	\$ 150.000.000,00	0%	\$150.000.000,00	\$ 550.000	\$ 101.200.000	\$48.800.000,00	\$ 530.435
6	POTOSI	AAPRSU	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/ca	314 273 0893	72	72,00	\$ 90.000.000,00	5%	\$85.500.000,00	\$ 600.000	\$ 43.200.000	\$42.300.000,00	\$ 587.500
7	POTOSI	AAPRSU	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/ca	320 8508929	109	218,00	\$ 190.000.000,00	0%	\$190.000.000,00	\$ 650.000	\$ 141.700.000	\$48.300.000,00	\$ 443.119
8	SERRA MORENA TERCER SECTOR	AAPRSU	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/ca	3219923837	42	168,00	\$ 280.000.000,00	2%	\$274.400.000,00	\$ 1.502.093	\$ 252.351.624	\$22.048.376,00	\$ 524.961
9	MIRADOR DE LA ESTANCIA	AAPRSU	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lot	3123115247	72	0,00	\$ 60.000.000,00	5%	\$57.000.000,00		\$ -	\$57.000.000,00	\$ 791.667
10	LA ESTANCIA	AAPRSU	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/ca	3112647852	72	150,00	\$ 350.000.000,00	10%	\$315.000.000,00	\$ 1.300.000	\$ 195.000.000	\$120.000.000,00	\$ 1.666.667

Fuente: Equipo de consultoría.

Para las ofertas que presentan áreas construidas, se indagó a la fuente acerca de las características constructivas, materiales de construcción, acabados, dependencias, área total construida y demás.

A partir de la información del mercado inmobiliario sobre la zona de estudio, se procedió a realizar el procesamiento estadístico de los datos de acuerdo a lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, mediante este proceso se realizó la depuración de la información del mercado inmobiliario, eliminando los datos atípicos dentro la zona y obteniendo los valores de referencia del terreno. A continuación, los resultados:

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ							
VERSIÓN 3.0							
							

Tabla 37 Valor adoptado uso residencial Potosí

MERCADO POTOSÍ									ZHG	1
No	Direccion	Area Terreno	Área Const.	Valor Oferta	%Negociación	Valor Predio	Valor M² Construcción	Valor de la construcción	Valor del terreno	Valor M² Terreno
1	POTOSÍ	98,00	180,00	\$ 150.000.000,00	0%	\$150.000.000,00	\$ 550.000	\$ 99.000.000	\$51.000.000,00	\$ 520.408
2	POTOSÍ	84,00	165,00	\$ 200.000.000,00	2%	\$196.000.000,00	\$ 900.000	\$ 148.500.000	\$47.500.000,00	\$ 565.476
5	POTOSÍ	92,00	184,00	\$ 150.000.000,00	0%	\$150.000.000,00	\$ 550.000	\$ 101.200.000	\$48.800.000,00	\$ 530.435
6	POTOSÍ	72,00	72,00	\$ 90.000.000,00	5%	\$85.500.000,00	\$ 600.000	\$ 43.200.000	\$42.300.000,00	\$ 587.500
32	CARACOLÍ	72,00	72,00	\$ 90.000.000,00	5%	\$85.500.000,00	\$ 604.977	\$ 43.558.344	\$41.941.656,00	\$ 582.523
									PROMEDIO	\$557.268
									DESVIACIÓN ESTÁNDAR	30.405
									COEFICIENTE VARIACIÓN	5,5%
									LÍMITE SUPERIOR	\$587.673
									LÍMITE INFERIOR	\$526.864
									VALOR ADOPTADO	\$557.000

Fuente: Equipo de consultoría.

Tabla 38 Valor adoptado uso residencial Sector Caracolí

MERCADO POTOSÍ - CARCOLÍ									ZHG	2
No	Direccion	Area Terreno	Área Const.	Valor Oferta	%Negociación	Valor Predio	Valor M² Construcción	Valor de la construcción	Valor del terreno	Valor M² Terreno
20	POTOSÍ	192,00	576,00	\$ 500.000.000,00	3%	\$485.000.000,00	\$ 604.977	\$ 348.466.752	\$136.533.248,00	\$ 711.111
21	POTOSÍ	72,00	200,00	\$ 220.000.000,00	2%	\$215.600.000,00	\$ 830.000	\$ 166.000.000	\$49.600.000,00	\$ 688.889
31	CARACOLÍ	36,00	130,00	\$ 110.000.000,00	3%	\$106.700.000,00	\$ 604.977	\$ 78.647.010	\$28.052.990,00	\$ 779.250
									PROMEDIO	\$726.416
									DESVIACIÓN ESTÁNDAR	47.085
									COEFICIENTE VARIACIÓN	6,5%
									LÍMITE SUPERIOR	\$773.501
									LÍMITE INFERIOR	\$679.332
									VALOR ADOPTADO	\$726.000

Fuente: Equipo de consultoría.

Tabla 39 Valor Adoptado Santa Viviana – Corredor principal

MERCADO SANTA VIVIANA-SANTA VIVIANA - CORREDOR PRINCIPAL									ZHG	3
No	Direccion	Area Terreno	Área Const.	Valor Oferta	%Negociación	Valor Predio	Valor M² Construcción	Valor de la construcción	Valor del terreno	Valor M² Terreno
12	SANTA VIVIANA	72,00	216,00	\$ 250.000.000,00	3%	\$242.500.000,00	\$ 800.000	\$ 172.800.000	\$69.700.000,00	\$ 968.056
14	SANTA VIVIANA	81,00	243,00	\$ 350.000.000,00	6%	\$329.000.000,00	\$ 1.000.000	\$ 243.000.000	\$86.000.000,00	\$ 1.061.728
15	SANTA VIVIANA	72,00	216,00	\$ 350.000.000,00	8%	\$322.000.000,00	\$ 1.150.000	\$ 248.400.000	\$73.600.000,00	\$ 1.022.222
16	SANTA VIVIANA	72,00	140,00	\$ 220.000.000,00	6%	\$206.800.000,00	\$ 900.000	\$ 126.000.000	\$80.800.000,00	\$ 1.122.222
									PROMEDIO	\$1.043.557
									DESVIACIÓN ESTÁNDAR	64.998
									COEFICIENTE VARIACIÓN	6,2%
									LÍMITE SUPERIOR	\$1.108.555
									LÍMITE INFERIOR	\$978.560
									VALOR ADOPTADO	\$1.044.000

Fuente: Equipo de consultoría.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ							
VERSIÓN 3.0							



Tabla 40 Valor Adoptado Santa Viviana

MERCADO SANTA VIVIANA									ZHG	4
No	Direccion	Area Terreno	Área Const.	Valor Oferta	%Negociación	Valor Predio	Valor M² Construcción	Valor de la construcción	Valor del terreno	Valor M² Terreno
11	SANTA VIVIANA	72,00	216,00	\$ 230.000.000,00	3%	\$223.100.000,00	\$ 750.000	\$ 162.000.000	\$61.100.000,00	\$ 848.611
13	SANTA VIVIANA	108,00	243,00	\$ 210.000.000,00	0%	\$210.000.000,00	\$ 500.000	\$ 121.500.000	\$88.500.000,00	\$ 819.444
22	SANTA VIVIANA	72,00	0,00	\$ 70.000.000,00	7%	\$65.100.000,00	\$ -	\$ -	\$65.100.000,00	\$ 904.167
23	SANTA VIVIANA II	72,00	144,00	\$ 178.000.000,00	7%	\$165.540.000,00	\$ 700.000	\$ 100.800.000	\$64.740.000,00	\$ 899.167
24	SANTA VIVIANA II	72,00	72,00	\$ 120.000.000,00	0%	\$120.000.000,00	\$ 850.000	\$ 61.200.000	\$58.800.000,00	\$ 816.667
									PROMEDIO	\$857.611
									DESVIACIÓN ESTÁNDAR	42.156
									COEFICIENTE VARIACIÓN	4,9%
									LÍMITE SUPERIOR	\$899.767
									LÍMITE INFERIOR	\$815.455
									VALOR ADOPTADO	\$858.000

Fuente: Equipo de consultoría.

Tabla 41 Valor Adoptado Sector Tres Reyes

MERCADO TRES REYES									ZHG	5
No	Direccion	Area Terreno	Área Const.	Valor Oferta	%Negociación	Valor Predio	Valor M² Construcción	Valor de la construcción	Valor del terreno	Valor M² Terreno
34	TRES REYES	72,00	72,00	\$ 100.000.000,00	5%	\$95.000.000,00	\$ 650.000	\$ 46.800.000	\$48.200.000,00	\$ 669.444
27	ALTOS DE CAZUCÁ	60,00	0,00	\$ 40.000.000,00	0%	\$40.000.000,00	\$ 1.300.000	\$ -	\$40.000.000,00	\$ 666.667
30	ALTOS DE CAZUCÁ	72,00	144,00	\$ 160.000.000,00	0%	\$160.000.000,00	\$ 800.000	\$ 115.200.000	\$44.800.000,00	\$ 622.222
									PROMEDIO	\$652.778
									DESVIACIÓN ESTÁNDAR	26.498
									COEFICIENTE VARIACIÓN	4,1%
									LÍMITE SUPERIOR	\$679.276
									LÍMITE INFERIOR	\$626.279
									VALOR ADOPTADO	\$653.000

Fuente: Equipo de consultoría.

Tabla 42 Valor Adoptado Mirador de la Estancia

MERCADO TRES REYES , MIRADOR DE LA ESTANCIA									ZHG	6
No	Direccion	Area Terreno	Área Const.	Valor Oferta	%Negociación	Valor Predio	Valor M² Construcción	Valor de la construcción	Valor del terreno	Valor M² Terreno
18	LA ESTANCIA	72,00	273,00	\$ 250.000.000,00	2%	\$245.000.000,00	\$ 700.000	\$ 191.100.000	\$53.900.000,00	\$ 748.611
19	LA ESTANCIA	126,00	252,00	\$ 340.000.000,00	0%	\$340.000.000,00	\$ 950.000	\$ 239.400.000	\$100.600.000,00	\$ 798.413
9	MIRADOR DE LA ESTANCIA	72,00	0,00	\$ 60.000.000,00	5%	\$57.000.000,00	\$ -	\$ -	\$57.000.000,00	\$ 791.667
25	MIRADOR DE LA ESTANCIA	72,00	144,00	\$ 190.000.000,00	6%	\$178.600.000,00	\$ 850.000	\$ 122.400.000	\$56.200.000,00	\$ 780.556
									PROMEDIO	\$779.812
									DESVIACIÓN ESTÁNDAR	22.065
									COEFICIENTE VARIACIÓN	2,8%
									LÍMITE SUPERIOR	\$801.876
									LÍMITE INFERIOR	\$757.747
									VALOR ADOPTADO	\$780.000

Fuente: Equipo de consultoría.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ		
VERSIÓN 3.0		

Tabla 43 Valor Adoptado Portal Sur

MERCADO LA ESTANCIA -PORTAL SUR									ZHG	7
No	Direccion	Area Terreno	Área Const.	Valor Oferta	%Negociación	Valor Predio	Valor M² Construcción	Valor de la construcción	Valor del terreno	Valor M² Terreno
4	LA ESTANCIA	36,00	108,00	\$ 225.000.000,00	2%	\$220.500.000,00	\$ 1.500.000	\$ 162.000.000	\$58.500.000,00	\$ 1.625.000
10	LA ESTANCIA	72,00	150,00	\$ 350.000.000,00	10%	\$315.000.000,00	\$ 1.300.000	\$ 195.000.000	\$120.000.000,00	\$ 1.666.667
29	LA ESTANCIA	96,00	432,00	\$ 680.000.000,00	4%	\$652.800.000,00	\$ 1.150.000	\$ 496.800.000	\$156.000.000,00	\$ 1.625.000
PROMEDIO									\$1.638.889	
DESVIACIÓN ESTÁNDAR									24.056	
COEFICIENTE VARIACIÓN									1,5%	
LÍMITE SUPERIOR									\$1.662.945	
LÍMITE INFERIOR									\$1.614.833	
VALOR ADOPTADO									\$1.639.000	

Fuente: Equipo de consultoría.

Como se mencionó previamente, mediante este procedimiento se obtuvieron valores de referencia que permitieron realizar una estimación del valor del terreno dentro de la zona de estudio. Las ofertas corresponden a suelos en sectores urbanos con usos residenciales que se agruparon de acuerdo al uso y principalmente a la dinámica económica y social que cada uno de los sectores de interés

Es importante mencionar que esta estimación no corresponde a una valoración puntual del área requerida fruto de la elaboración de avalúos comerciales sobre los predios estudiados. Se recomienda que se realicen los respectivos avalúos comerciales al momento de iniciar los procesos de adquisición predial, los cuales serán los que determinen el valor a ofertar de acuerdo a los requerimientos del proyecto. También vale la pena resaltar que para los predios a nombre del Distrito y los predios que corresponden a las vías o parques existentes, se les asignó un valor de terreno de cero (0 COP).

9.3 ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

Para la estimación del valor de las construcciones y mejoras, se generalizaron las construcciones que se identificaron como afectadas dentro de los predios afectados asimilándolas a las especificaciones constructivas de la revista CONSTRUDATA, edición 204 Septiembre – Noviembre 2022, generando APU para las construcciones tipo identificadas en la zona, con apoyo de ortofotos y lo identificado en visita de campo (ver anexo 3. Componente Económico).

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

Tabla 44 Tipologías constructivas

Valor m2 costo total	CONSTRUCCIONES	TIPOLOGÍA
\$ 718.000	Construcción o mejora en concreto pobre o ladrillo de 1 piso, cubierta en teja de zinc, pisos en cemento o tierra, ventanería y puertas en madera. Similar a mampostería estructural.	1
\$ 910.000	Construcción en ladrillo o bloque de 1 o 2 pisos, sin cubrimiento, muros de carga, cubierta en teja de zinc o asbesto cemento, similar a unifamiliar VIP.	2
\$ 1.334.000	Construcción en mampostería estructural, muros en ladrillo o bloque con pañete liso, con cimientos, ventanería y puertas en madera, cubierta en placa o teja de fibrocemento, similar a unifamiliar VIS.	3
\$ 1.617.000	Construcción con estructura en concreto, muros en bloque, pañete liso, estuco y vinilo, ventanería y puertas en madera y/o metálicas, cubierta en placa o teja de barro o asbesto cemento, similar a Unifamiliar medio.	4
\$ 2.968.000	Bodegas grandes superficies.	5

Fuente: Equipo de consultoría

Descripción de tipificación de construcciones por sectores

Sector Potosí

El sector de Potosí se caracteriza por su uso principalmente residencial. La topografía de este barrio es relativamente inclinada en comparación con otros sectores de la ciudad y en específico de éste proyecto. En cuanto a la tipología constructiva se encuentran viviendas que van desde tipologías en mampostería estructural sencilla a viviendas unifamiliar VIP con teja en zinc, mampostería estructural en bloque sin recubrimiento.

Ilustración 19 Tipología constructiva Sector Potosí vista 1



Fuente: Equipo de consultoría

Ilustración 20: Tipología constructiva Sector Potosí vista 2



Fuente: Equipo de consultoría

Sector Caracolí

El sector de Caracolí se caracteriza por su uso principalmente residencial. La topografía de este barrio también es ligeramente inclinada. En cuanto a la tipología constructiva se encuentran viviendas que van desde tipologías en mampostería estructural sencilla a viviendas unifamiliar VIP con teja en zinc, mampostería estructural en bloque sin recubrimiento. Para el sector de Caracolí la tipología más predominante es la tipología unifamiliar VIP y VIS.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

Ilustración 21 tipologías constructivas Sector Caracolí vista 1



Fuente: Equipo de consultoría.

Ilustración 22 tipologías constructivas Sector Caracolí Vista 2



Fuente: Equipo de consultoría.

Sector Santa Viviana y Santa Viviana II

El sector de Santa Viviana se encuentra en un sector de topografía inclinada y cuenta con vías de acceso como la calle 75d sur y la calle 75c sur. El uso predominante del sector es de tipo residencial, con presencia de comercio propio de barrios en Bogotá. Por otro lado en cuestión de tipologías constructivas, se encuentran construcción de tipología unifamiliar VIP y VIS, siendo la tipología unifamiliar VIS la que más predomina en el sector.

Ilustración 23 tipologías constructivas Santa Viviana vista 1



Fuente: Equipo de consultoría.

Ilustración 24 tipologías constructivas Santa Viviana Vista 2



Fuente: Equipo de consultoría.

Sector Tres Reyes

Es sector de tres reyes se encuentra consolidado en general como tipo residencial con comercial barrial típico de barrios en Bogotá. La topografía del sector es inclina y ligeramente inclinada en algunos sectores. En cuanto a la tipología constructiva del sector, se encuentran construcciones desde 1 hasta 2 pisos, que van en tipologías de mampostería estructural (teja de Zinc y muros en bloque sin acabados) hasta tipologías de tipo unifamiliar VIP, encontrando que la generalidad del sector es la tipología unifamiliar VIP.

Formato: FO-FP-03 V_1.0

Página 72

Vo.Bo OAP:

Ilustración 25 tipologías constructivas Tres Reyes vista 1



Fuente: Equipo de consultoría.

Ilustración 26 tipologías constructivas Tres Reyes vista 2



Fuente: Equipo de consultoría.

Sector La Nueva Estancia

El Sector de la Nueva Estancia se caracteriza en su gran mayoría por vivienda de tipo residencial y comercio de barrio típico del sector, Las vías de acceso del sector se encuentran en buen estado en su gran mayoría, con presencia de algunas vías de de estado de conservacion mejro que las vías principales. La tipologia predominate en el sector la tipologia

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

unifamiliar VIP , encontrando en su gran mayoría construcciones de 1 o 2 pisos en mampostería estructural con bloque a la vista y teja de zinc.

Ilustración 27 tipología constructiva La nueva Estancia vista 1



Fuente: Equipo de consultoría.

Ilustración 28 tipología constructiva La nueva Estancia vista 2



Fuente: Equipo de consultoría.

Sector Portal del Sur

Finalmente el sector del portal del sur presenta topografía plana y usos residenciales, En cuanto a la tipología constructiva , se encuentran generalmente construcciones de entre 2 y 3 pisos. La tipología constructiva del sector es de tipo unifamiliar Medio

Ilustración 29 tipología constructiva Portal Sur vista 1



Fuente: Equipo de consultoría.

Ilustración 30 tipología constructiva Portal Sur vista 2



Fuente: Equipo de consultoría.

A continuación se presenta el consolidado de valor total por construcciones para el proyecto.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto de Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

Tabla 45 Valor total de construcciones

ÁREAS DE INTERVENCIÓN	VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES AFECTADAS
ESTACIÓN PORTAL SUR	\$ 43.080.323.298
T2 (Pilona 2)	\$ 1.285.547.175
T3 (Pilona 3)	\$ 311.405.418
T4 (Pilona 4)	\$ 1.312.889.901
T5 (Pilona 5)	\$ -
T6 (Pilona 6)	\$ 770.098.924
T7 (Pilona 7)	\$ 596.420.261
T8 (Pilona 8)	\$ 632.250.346
T9 (Pilona 9)	\$ 340.020.555
T10 (Pilona 10)	\$ 413.594.502
ESTACIÓN TRES REYES	\$ 5.905.862.769
T14 (Pilona 14)	\$ 421.050.842
T15 (Pilona 15)	\$ 210.723.664
T16 (Pilona 16)	\$ 191.614.994
T17 (Pilona 17)	\$ 743.629.896
T18 (Pilona 18)	\$ 209.248.078
ESTACIÓN SANTA VIVIANA	\$ 11.502.234.413
T21 (Pilona 21)	\$ 1.717.890.696
T22 (Pilona 22)	\$ 522.963.734
T23 (Pilona 23)	\$ 486.852.932
T24 (Pilona 24)	\$ 1.052.211.926
T25 (Pilona 25)	\$ 294.818.389
T26 (Pilona 26)	\$ 256.349.615
ESTACIÓN POTOSÍ	\$ 9.538.469.813
GALIBO TRES REYES	\$ 556.395.194
TOTAL	\$82.352.867.336

Fuente: Equipo de consultoría.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

9.4 ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS COMPENSACIONES SOCIO PREDIALES

9.4.1 COMPONENTE DE GESTIÓN SOCIO PREDIAL

En el desarrollo de proyectos de infraestructura, como parte integral se hace relevante contar con instrumentos de Gestión Socio-predial, que garanticen la intervención social y la compensación de impactos sociales y económicos generados con ocasión de los mismos, es así como, se establecen criterios para la aplicación de planes de compensaciones Socioeconómicas en el marco de estándares internacionales, constitucionales, y legales de desarrollo sostenible, las cuales aseguran equidad, participación de las comunidades y mejoramiento de la calidad de vida para la población del área de influencia de los proyectos.

Con la implementación de los instrumentos de Gestión Socio-predial, se pretende el mejoramiento de las condiciones socioeconómicas de las comunidades, la participación activa de las instituciones, organizaciones y ciudadanía en pro del adecuado manejo de los posibles impactos causados por la intervención, teniendo en cuenta la dimensión social, económica, cultural y ambiental de las poblaciones.

Un Plan de Gestión Social, con el cual se pretenden mitigar y compensar los impactos que genera la ejecución del proyecto en el entorno socioeconómico del área de influencia, y un Plan de Compensaciones Socioeconómicas, que comprende los reconocimientos económicos que mitigaran los impactos socioeconómicos específicos causados por el desarrollo del proyecto, los cuales están en la normatividad establecida por el Instituto de Desarrollo Urbano mediante el Decreto 329 de 2006 que señala lo siguiente:

“1. Factor de Movilización: Corresponde al reconocimiento y pago por concepto de gastos de mudanza, que se hace a los propietarios, poseedores, tenedores, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios que residan y/o desarrollen directamente una actividad productiva y deban desplazarse del inmueble requerido por la entidad a cargo del proyecto.

Este factor se liquidará de la siguiente manera:

- a) Un (1) SMMLV a las familias residentes sin actividad productiva.*
- b) Dos (2) SMMLV a las familias residentes con actividad productiva o a quienes sin residir tengan una actividad productiva.*

2. Factor por Trámite: Corresponde al reconocimiento que se hace a los propietarios del inmueble por los costos en los que incurren con motivo de la escrituración de éste a favor de la entidad que desarrolla el proyecto, equivalente al 1.5% del valor del avalúo comercial del inmueble.

Para propietarios o poseedores residentes que repongan su vivienda, se les reconocerá, adicionalmente, el 1.5% del valor del avalúo del inmueble enajenado en el caso de los primeros, y el 1.5% del valor de la construcción para los segundos.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

Ninguno de estos reconocimientos individualmente considerados puede superar los cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

3. Factor por Pérdida de Ingresos: En caso de que el avalúo del inmueble requerido por la entidad no contemple la evaluación por la suspensión temporal o definitiva de la actividad productiva, a la que se refiere el Decreto 1420 de 1998, se reconocerá y pagará el factor por pérdida de ingresos por actividad productiva y/o renta, así:

a. Por actividad productiva: Este factor se reconocerá y pagará al titular de la actividad productiva, que obtenga un ingreso derivado del ejercicio de la misma, que se desarrolla en el inmueble requerido por la entidad distrital y que deba ser trasladada a consecuencia de la ejecución del proyecto. El valor que se reconocerá y pagará por este concepto corresponde a tres (3) veces el valor de la utilidad neta mensual promedio de los últimos doce (12) meses o, en caso de ser inferior a dicho tiempo, al promedio del periodo de la utilidad neta mensual del ejercicio de la actividad productiva. El valor de la utilidad mensual será determinado por un contador público o lonja inmobiliaria contratados por la respectiva entidad, en cumplimiento estricto de las disposiciones legales que regulen la materia. En todo caso, el valor por este concepto no podrá ser inferior a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, ni superior a veintidós (22) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

b. Por renta: Se reconocerá y pagará al arrendador y al subarrendador cuando éste último se encuentre autorizado de conformidad con las normas sobre la materia, una suma equivalente a tres (3) veces el valor del canon mensual pactado en el contrato de arrendamiento o subarriendo respectivo, en este último caso de manera proporcional, sin que el reconocimiento que se haga sobrepase el valor del canon mensual total del inmueble; reconocimiento que se hará conforme se haya identificado en el censo y diagnóstico socioeconómico y la documentación soporte presentada para el efecto al momento que se liquide el pago. El valor por este concepto no podrá ser en ningún caso inferior a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, ni superior a veintidós (22) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

4. Factor por Traslado de Arrendatarios: Este factor se reconocerá y pagará a quienes hayan sido identificados como arrendatarios en el censo y diagnóstico socioeconómico. El valor que se reconocerá y pagará por este concepto será el equivalente a tres (3) veces el canon de arrendamiento mensual del inmueble requerido por la entidad a cargo del proyecto. Este factor no podrá ser en ningún caso inferior a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, ni superior a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Se entiende que este factor equivale al criterio denominado Auto-relocalización, al cual se refiere el numeral 3.5 del artículo 3 del Acuerdo 10 de 2000.

5. Factor de Vivienda de Reposición: Este factor se reconocerá de la siguiente manera:

Se reconocerá a los propietarios o poseedores residentes que deban desplazarse del inmueble requerido por la entidad a cargo del proyecto, cuando la suma del valor correspondiente al

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

avalúo comercial del inmueble, sea inferior al valor máximo de una vivienda de interés social tipo 1, de la siguiente manera:

$$FVR = (Y-A)$$

Donde:

FVR= Factor de Vivienda de Reposición

Y= Corresponde al valor máximo de una vivienda de interés social tipo 1.

A= Para propietarios equivale al valor del inmueble en el avalúo comercial.

Para propietarios de inmuebles en el sector rural equivale al valor de la construcción en el avalúo comercial. Para el caso de poseedores equivale al valor de la construcción en el avalúo comercial.”

9.4.2 PLAN DE RECONOCIMIENTOS SOCIOECONÓMICOS

En este Plan se contempla el reconocimiento económico que se entrega a las unidades sociales, con el fin de mitigar los impactos socioeconómicos, ocasionados por la ejecución de un proyecto. En ese sentido, además del precio indemnizatorio que se debe pagar al propietario del inmueble por concepto de lucro cesante y daño emergente, se deberá pagar, con cargo al proyecto, los reconocimientos económicos o compensaciones que tienen por objeto minimizar los impactos socioeconómicos generados por el traslado.

Este componente busca brindar un beneficio o aporte económico a las unidades familiares y/o económicas involucradas en el desarrollo del proyecto con el fin de minimizar los impactos socioeconómicos generados y cubrir los costos asociados a la compra del inmueble de reposición, el traslado y la pérdida de ingresos derivados del inmueble objeto de adquisición.

Las comunidades del área de influencia directa deben recibir asistencia en sus esfuerzos por mejorar sus medios de subsistencia y su nivel de vida; mejorarlos o al menos restaurarlos a los niveles previos a la implementación del proyecto.

El plan de reconocimiento socioeconómicos para arrendatarios y demás tenencias diferentes a propietarios tiene un carácter mitigatorio, más no indemnizatorio y se aplica de acuerdo a los impactos identificados contemplando factores de pago dirigidos a mitigar los efectos del traslado.

Para realizar una estimación de los valores y factores aplicables, se debe tener en cuenta algunas variables en cuanto a tenencia, tipo de afectación y uso de cada predio, sin embargo, está sujeto a la verificación a través de visitas y la información que se pueda recolectar de la

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

documentación soporte que se obtenga, tal como ficha censal, contratos de arrendamientos, soportes económicos, entre otros.

No obstante, los valores económicos, factores aplicables pueden variar dependiendo de las pruebas documentales que se evidencien y correspondan con la información de las condiciones reales de cada unidad social económica, hogar, socioeconómica, rentista en el momento que se inicie la etapa de adquisición predial.

Para la estimación de valores de compensaciones socioeconómicas en este caso se tomó la muestra obtenida en campo de 121 predios.

Fruto de la estimación de factores de compensación socio económica para los predios de la muestra definida, se tienen los siguientes valores estimados de acuerdo con el destino económico de los predios:

Tabla 46. Valores estimados según el destino económico.

Etiquetas de fila	Suma de VALOR
US- SIN USO	0
USH	\$ 934.000.000
USR	\$ 171.100.000
USSE	\$ 2.333.450.000
Total general	\$ 3.438.550.000

Fuente: Equipo de consultoría.

A partir de lo anterior, se identificó que el mayor valor estimado por uso económico es el USSE, ya que este tiene una predominancia en las zonas donde se tiene proyectado el paso del cable aéreo, generalmente en este uso se cuenta con actividades económicas y renta, el USH tiene valores altos de estimación, teniendo en cuenta que gran parte de los poseedores se ubican en este uso y el valor de la compensación es más alto por el factor de vivienda por reposición.

9.5 CONSOLIDADO DE COSTOS

La metodología planteada para la estimación de costos prediales emplea ciertos componentes básicos en análisis prediales, tales como áreas de terreno y construcciones, destinos económicos, usos actuales y valores de referencia tanto de terreno y de construcciones.

Posteriormente se calculó lo correspondiente al Daño Emergente y lucro cesante teniendo en cuenta los factores usados por el IDU del promedio de los pagos realizados, así:

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

Pedios en destinos residenciales la estimación inicial es:

- 3,57% del valor del predio por concepto de trámites en compra total.
- \$908.526 COP por desconexión de servicios públicos en compra total.
- \$908.526 por concepto de traslado
- 0,5% del valor del predio por concepto de impuesto predial en compra total

A través de la siguiente fórmula:

Pedios con afectación de construcción total y destino residencial:

$$\text{Daño Emergente} = (\text{Valor Terreno} + \text{Valor Construcción}) \times 0,0357 + 908.526 + 908.526 + (\text{Valor Terreno} + \text{Valor Construcción}) \times 0,005$$

Pedios en otros destinos es:

- 3,57% del valor del predio por concepto de trámites en compra total
- \$908.526 COP por desconexión de servicios públicos en compra total
- \$5.451.156 por concepto de traslado (6 SLMLLV)
- 0,5% del valor del predio por concepto de impuesto predial en compra total

Pedios con afectación de construcción total y otros destinos:

$$\text{Daño Emergente} = (\text{Valor Terreno} + \text{Valor Construcción}) \times 0,0357 + 908.526 + 5.451.156 + (\text{Valor Terreno} + \text{Valor Construcción}) \times 0,005$$

Pedios sin construcción o lotes para trámites:

$$\text{Daño Emergente} = \text{Valor Terreno} \times 0,0357$$

Y el Lucro Cesante, así:

Destino residencial:

$$\text{Lucro cesante} = (\text{Valor Terreno} + \text{Valor Construcción}) \times 0.02$$

Otros destinos:

$$\text{Lucro cesante} = (\text{Valor Terreno} + \text{Valor Construcción}) \times 0.05$$

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

Adicional a los ítems mencionados anteriormente, se totaliza para todo el listado de predios afectados:

Valor Total = Valor Terreno + Valor Construcción + Daño Emergente + Lucro cesante

De acuerdo a lo anterior y teniendo en cuenta el destino económico de los predios afectados que se obtuvo a partir de la información de las bases de datos alfanuméricas suministrada por las bases de datos consultadas realizando la estimación del valor de las indemnizaciones en función de la actividad económica ejecutada sobre cada predio afectado.

9.6 VALOR ESTIMADO GESTIÓN PREDIAL

Otro valor a tener en cuenta dentro del proceso de adquisición predial son los costos por el desarrollo de la gestión predial, ya sea por enajenación voluntaria o por expropiación. En este punto se involucran tanto los costos que se generan por los insumos prediales como por la gestión de compra.

Para estimar la valoración de los insumos prediales y de la gestión predial se tomaron como valores de referencia los definidos en diferentes contratos de Gestión predial suscritos por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI. En este apéndice se definen los siguientes valores:

Tabla 47. Valores estimados enajenación voluntaria

ACTIVIDAD ENAJENACIÓN VOLUNTARIA	UN	VALOR UNIT	CANT	VALOR TOTAL
Oferta de compra y Notificación personal.	UN	\$350.000	360	\$126.000.000
Oferta de compra y Notificación por Aviso.	UN	\$150.000	44	\$6.600.000
Inscripción de oferta de compra por Notificación Personal y/o Aviso.	UN	\$180.000	404	\$72.720.000
Permiso de Intervención Voluntario debidamente suscrito por la Entidad y el titular inscrito en el Folio Matrícula Inmobiliaria.	UN	\$650.000	360	\$234.000.000
Elaboración, Legalización de la Promesa de compra	UN	\$450.000	360	\$162.000.000
Trámite de primer pago – verificación de recibo a satisfacción por parte del vendedor. Previa autorización de la Dirección Predial. En este ítem el consultor debe recopilar los documentos requeridos por la Fiduciaria.	UN	\$180.000	360	\$64.800.000

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ		
VERSIÓN 3.0		

ACTIVIDAD ENAJENACIÓN VOLUNTARIA	UN	VALOR UNIT	CANT	VALOR TOTAL
Entrega Real y Material del Predio	UN	\$350.000	360	\$126.000.000
Escritura otorgada y registrada la transferencia de dominio a favor de la entidad	UN	\$600.000	360	\$216.000.000
Trámite de pago – verificación de recibo a satisfacción del último contado por parte del vendedor. Previa autorización de la Dirección Predial. En este ítem el consultor debe recopilar los documentos requeridos por la Fiduciaria.	UN	\$250.000	360	\$90.000.000
Radicación de la solicitud ante el IGAC o catastros descentralizados para la asignación del número predial nacional y/o actualización de la información catastral	UN	\$200.000	360	\$72.000.000
Mutación catastral del predio a favor de la entidad.	UN	\$200.000	360	\$72.000.000
Entrega de expedientes prediales Finales (Predios a favor de la entidad) cumpliendo con los lineamientos establecidos en el Apéndice Técnico No 7. Gestión Predial y la normatividad en gestión documental aplicable.	UN	\$300.000	360	\$108.000.000
SUBTOTAL				\$1.350.120.000
IVA 19%				\$256.522.800
TOTAL				\$1.606.642.800

Fuente: Equipo de consultoría.

Tabla 48. Valores estimados expropiación

ACTIVIDAD - EXPROPIACIÓN JUDICIAL	UN	VALOR UNIT	CANT	VALOR TOTAL
Elaboración y Aprobación de la resolución de expropiación (previo agotamiento de la etapa de enajenación voluntaria) por parte de la interventoría y la entidad.	UN	\$700.000	44	\$30.800.000
Citación Notificación de expropiación Judicial.	UN	\$150.000	44	\$6.600.000
Notificación personal de la Resolución de Expropiación Judicial.	UN	\$200.000	33	\$6.600.000
Notificación por aviso de la Resolución de Expropiación Judicial.	UN	\$200.000	11	\$2.200.000
Contestación de recurso de reposición.	UN	\$350.000	44	\$15.400.000
Notificación de recurso de reposición.	UN	\$200.000	44	\$8.800.000
Ejecutoria resolución de expropiación firmada y aprobada por la entidad	UN	\$350.000	44	\$15.400.000
Presentación de poderes a la entidad.	UN	\$200.000	44	\$8.800.000
Presentación de demanda admitida – con solicitud de entrega anticipada.	UN	\$1.000.000	44	\$44.000.000

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

ACTIVIDAD - EXPROPIACIÓN JUDICIAL	UN	VALOR UNIT	CANT	VALOR TOTAL
Trámite del depósito del valor del título. Previa autorización de la Dirección Predial. En este ítem el consultor debe recopilar los documentos requeridos por la Fiduciaria.	UN	\$250.000	44	\$11.000.000
Entrega real y material del inmueble por parte del Juez o quien este comisione.	UN	\$650.000	44	\$28.600.000
Asistencia a la Audiencia de Pruebas.	UN	\$1.000.000	44	\$44.000.000
Asistencia a la Audiencia de Alegatos.	UN	\$1.000.000	44	\$44.000.000
Sentencia primera instancia	UN	\$200.000	44	\$8.800.000
Apelación	UN	\$400.000	44	\$17.600.000
Sentencia segunda instancia	UN	\$400.000	44	\$17.600.000
Sentencia registrada a favor de la entidad. Con apertura del folio.	UN	\$400.000	44	\$17.600.000
Entrega de expedientes prediales Finales (Predios a favor de la entidad) cumpliendo con los lineamientos establecidos en el Apéndice Técnico No 7. Gestión Predial y la normatividad en gestión documental aplicable.	UN	\$300.000	44	\$13.200.000
SUBTOTAL				\$341.000.000
IVA 19%				\$64.790.000
TOTAL				\$405.790.000

Fuente: Equipo de consultoría.

INSUMOS PEDIALES:

De conformidad con las tablas presentadas anteriormente se estimaron los siguientes costos de gestión predial en el proyecto por cada predio:

Tabla 49. Valores estimados Insumos prediales.

ÍTEM	ACTIVIDAD	CANT	VALOR UNIT	TOTAL
ACTIVIDADES DE LA GESTIÓN PREDIAL				
FICHA PREDIAL				
1	Elaboración de la Ficha predial junto con el Plano de Requerimiento Predial	404	\$ 1.400.000	\$ 565.600.000
2	Modificar y/o actualizar la ficha predial por ajustes al diseño, actualización del inventario predio y/o actualización de áreas	0	\$ 700.000	\$ -

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0		

ESTUDIO DE TÍTULOS				
3	Elaboración estudio de títulos propietario con los respectivos soportes del inmueble según lo establecido en el Apéndice Predial del Contrato de Concesión	404	\$ 800.000	\$ 323.200.000
4	Ajustes al estudio de títulos por cambios en la situación jurídica del inmueble, por ajustes al diseño y/o actualización por el procedimiento surtido de cabida y linderos	0	\$ 400.000	\$ -
5	Actualización Folio de Matricula Inmobiliaria antigüedad mayor a (3) meses según apéndice 7 numeral 5.3(v)	0	\$ 25.000	\$ -
INFORMES DE AVALÚOS				
6	Elaboración de avaluo comercial - Lonja Inmobiliaria	404	\$ 2.100.000	\$ 848.400.000
7	Revisión y control de calidad a los informes de avalúo presentados por primera vez por la Lonja Inmobiliaria.	404	\$ 350.000	\$ 141.400.000
8	Revisión y control de calidad a los informes de avalúo presentados por segunda vez y/o modificados por razones ajenas al contratista	0	\$ 130.000	\$ -
COMPONENTE SOCIOECONOMICO				
9	Elaboración Fichas sociales de los predios con los respectivos soportes del inmueble según lo establecido en el Apéndice Predial del Contrato de Concesión, Resolución 545 del 2008 y demás normas concordantes (Incluido el número de mejoratarios ubicados en el predio).	404	\$ 600.000	\$ 242.400.000
10	Pagos sociales: Elaboración y firma del Acuerdo de Reconocimiento de cada una de las unidades sociales aprobadas en el Diagnostico Socioeconómico junto con los soportes requeridos por la fiduciaria.	323	\$ 400.000	\$ 129.200.000
11	Pagos sociales: Elaboración y firma del Otrosí del Acuerdo de Reconocimiento, previa autorización del Concesionario, de cada una de las unidades sociales aprobadas en el Diagnostico Socioeconómico junto con los soportes requeridos por la fiduciaria.	323	\$ 200.000	\$ 64.600.000
			Subtotal	\$ 2.314.800.000
			IVA	\$ 439.812.000
			TOTAL	\$ 2.754.612.000

Fuente: Equipo de consultoría.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

Teniendo en cuenta la cantidad de predios afectados y los valores unitarios que se mostraron anteriormente se logró estimar un porcentaje del 90% sobre el universo total de predios en los que se espera que la adquisición se realice por medio de enajenación voluntaria y un 10% por vía de expropiación.

A continuación se presenta el consolidado de valores de costos de la gestión predial y de la adquisición predial para el proyecto.

Tabla 50. Valores total gestión predial y adquisición.

ÍTEM	PREDIOS	SUBTOTAL
TOTAL ESTIMADO GESTIÓN PREDIAL (INSUMOS)	404	\$2.754.612.000
TOTAL ESTIMADO ADQUISICIÓN PREDIAL (ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN)	404	\$2.012.432.800
TOTAL ESTIMADO GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL		\$4.767.044.800

Fuente: Equipo de consultoría.

10 ANÁLISIS DE RIESGOS

La determinación de riesgos de la gestión predial se enfoca en criterios relacionados con el número de predios requeridos, el tiempo requerido para contar con disponibilidad de predios, el tiempo requerido para lograr la efectiva adquisición de los predios, y la estimación de costos, tanto de la adquisición como de la gestión.

Riesgo de número de predios requeridos.- En cuanto al primer criterio, el menor riesgo se presenta en la medida que el diseño o el ancho de vía determinado exija la adquisición del menor número de predios, el riesgo medio cuando se requiera un número de predios con extensiones considerables que permitan asegurar disponibilidades de área representativas para la ejecución de obra, y el riesgo alto cuando se afecten asentamientos poblados en los que la relación entre el número de predios requeridos y la posibilidad de disponibilidad de área para ejecución de área resulte muy baja.

Riesgo de tiempo requerido para contar con disponibilidad de predios.- En este segundo criterio, el menor riesgo se presenta en la posibilidad de contar con la disponibilidad de los predios en el menor tiempo posible, por ejemplo mediante la consecución de permisos de intervención voluntaria, es decir una vez expedida la oferta de compra pero antes de suscribir promesa de compraventa, por parte de sus propietarios, el riesgo medio se presentaría cuando la entrega se logre como parte del acuerdo contractual contenido en una promesa de venta, o según el caso una vez otorgada la escritura pública de venta, y el escenario de riesgo alto se

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

presenta cuando sea necesario acudir a la vía de la expropiación – judicial o administrativa – para obtener la entrega del inmueble.

Dentro de este esquema es necesario tener en cuenta que la primera etapa del proceso de adquisición de predios – una vez establecido el trazado definitivo - es la consecución y levantamiento de insumos tales como ficha predial, el avalúo y el estudio de títulos, la cual puede tardar según el número de predios entre 2 y 3 meses. Una vez se cuente con los insumos es posible expedir las ofertas de compra para cada predio, y es a partir de entonces que se determina a aplicación del riesgo en mención.

Ahora bien, en este caso la dificultad para hacer una estimación concreta de riesgos radica en que contar con la disponibilidad de los predios en mayor o menor tiempo depende de varios factores: en primer lugar, del tipo de procedimiento que se escoja para adelantar la adquisición, en segundo lugar de la voluntad de los propietarios para hacer la entrega de los predios, y en tercer lugar de la presencia de gravámenes y limitaciones que impidan acceder a dicha entrega.

Variable 1. Procedimiento que se escoja para adelantar la adquisición. Según se trate de expropiación administrativa o expropiación judicial los tiempos para obtener la entrega del inmueble pueden cambiar.

Cuando sea posible lograr la enajenación por vía voluntaria puede esperarse que los tiempos para lograr la disponibilidad se asimilen, mientras que en caso de ser necesario acudir a la vía expropiatoria estos si pueden cambiar, ya que mientras en la expropiación judicial es procedente solicitar la entrega del predio de manera anticipada desde el mismo comienzo del proceso, antes de obtener la titularidad del inmueble, en la expropiación administrativa solo es posible acceder una vez que la titularidad del inmueble se encuentra en cabeza de la entidad expropiante. A su vez, mientras en la expropiación judicial la entrega procede por orden de un juez quien ordena a la autoridad policiva dar cumplimiento a la orden, en la expropiación administrativa es la entidad expropiante quien de manera unilateral, sin apoyo judicial debe hacer la solicitud a la autoridad policiva local.

A partir de la expedición de la Ley 1682 de 2013 y de su modificación contenida en la Ley 1742 del 26 de Diciembre de 2014, los tiempos de entrega de los inmuebles o zonas de terreno requerida, encuentran un marco legal nuevo que permite al encargado de adelantar la gestión predial contar con herramientas que garantizan tiempos más cortos en la entrega.

No obstante, la modificación del artículo 25 de la Ley 1682 incluida por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, no reduce los tiempos para efectos de realizar la entrega del inmueble, solamente incluye plazos perentorios para la aceptación de la oferta (15 días hábiles a partir del momento de la notificación) y la suscripción de la Escritura Pública o Promesa de

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

Compraventa en la cual se consolide la adquisición (10 días hábiles a partir de la aceptación de la oferta de compra) sin embargo, el plazo legal contenido en la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997 correspondiente a la facultad de impulsar el procedimiento de adquisición, se mantiene en los treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la oferta de compra sin llegar a un acuerdo.

En esa medida el tiempo para lograr la entrega de un predio, contado a partir de la expedición de la Oferta de Compra, puede oscilar entre 1 y 4 meses, esto teniendo en cuenta que los plazos legales otorgados (sin tener en cuenta días festivos) corresponden a aproximadamente 45 días calendario, debiendo considerarse adicionalmente, plazos prudenciales para garantizar a los propietarios tiempos mínimos de traslado (en el caso de viviendas) y/o particularidades propias de cada inmueble, como corresponde a actividades de reposición de fachadas entre otros. Se debe tener en consideración, que en la mayoría de los casos para la realización de los traslados de los propietarios, se requiere que al interior del proceso de adquisición se realicen desembolsos de primeros contados, debiendo atender al hecho que en aquellos casos en los cuales se presenten gravámenes o limitaciones a los folios de matrícula inmobiliaria como embargos, hipotecas, demandas, cobros coactivos; de forma previa se debe surtir el trámite contemplado en el artículo 22 de la Ley 1682 de 2013.

En lo que corresponde a la entrega al interior de los procesos de adquisición una vez impulsado el trámite de expropiación por vía judicial de conformidad con el artículo 28 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de Diciembre de 2014, se debe contar con la entrega anticipada previa orden judicial, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la solicitud que realice la Entidad Pública al interior del trámite de expropiación. Situación está que implica la expedición del Acto Administrativo por el cual se ordene la expropiación, su trámite de notificación de conformidad con la Ley 1437 de 2011, la posibilidad de agotar recurso por parte de los propietarios, el trámite de notificación pertinente del acto por el cual se desate el recurso y la posterior presentación de la demanda, pago del precio indemnizatorio y solicitud de la entrega anticipada, esto de conformidad con las reglas previstas en el artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del eso.

En ese sentido, teniendo en cuenta las reglas de notificación y la garantía al debido proceso al interior del trámite administrativo previo, la entrega de un predio sometido a proceso de expropiación judicial puede oscilar entre 6 y 10 meses.

Variable 2. La voluntad del propietario de hacer la entrega. Quizá la única variable que representa una verdadera incertidumbre al momento de hacer la estimación de riesgos es la relacionada con la voluntad de los propietarios para hacer la entrega de los predios de forma anticipada, o dentro del proceso contractual, o de la eventual negativa a hacer entrega haciendo necesario acudir a la vía coercitiva.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

No es posible clasificar este riesgo como bajo, medio o alto dentro de la estructuración del contrato dado que su aplicación en cada caso concreto depende de factores tales como la aspiración económica del propietario al momento de recibir la oferta, o del arraigo al predio, de la posibilidad de entregar las áreas según se trate de solo terrenos o que incluyan construcciones o de las muchas motivaciones personales que solo será posible determinar al momento de entrar en contacto directo para la realización de la enajenación de cada inmueble.

Sin embargo, en este aspecto, la recomendación para disminuir al máximo el riesgo es que se preste especial atención a la elaboración de los avalúos de manera que éstos reflejen la realidad económica del sector dentro de un escenario realista de oferta y demanda que incentive a los propietarios a facilitar la entrega de las áreas requeridas en el menor tiempo posible.

Variable 3. La presencia de gravámenes y limitaciones que impidan acceder a la entrega voluntaria de los inmuebles. Si bien la sola presencia de limitaciones no es óbice para obtener la entrega anticipada de un predio en algunos casos si se convierte en un obstáculo, como en el caso de predios en propiedad de menores de edad, o sobre los que pesan medidas limitativas de la disposición de predios secuestrados producto de embargos o con medida de extinción de dominio. También cabe dentro de esta categoría el caso de bienes pertenecientes a entidades públicas en lo que se requiere la autorización de entes ajenos al representante legal del entidad titular, por ejemplo cuando se requiere la autorización del concejo municipal, para acceder a la entrega del inmueble.

Riesgo de tiempo requerido para lograr la efectiva adquisición de los predios.- Este riesgo parte de las mismas consideraciones que el anterior, pero se diferencia en que no se limita a la obtención del área requerida para la ejecución de los trabajos sino a la transferencia de la titularidad del inmueble a favor del Estado, que es la finalidad última del procedimiento de adquisición predial.

En éste también se depende de las mismas variables señaladas, las cuales expondremos en su contenido relacionado no ya con obtención física del área sino con la transferencia de la titularidad:

Variable 1. Procedimiento que se escoja para adelantar la adquisición. Según se trate de expropiación administrativa o expropiación judicial, en caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria, los tiempos para obtener la titularidad de un predio por vía coercitiva pueden cambiar, siendo menor el tiempo para lograr la adquisición por vía de expropiación administrativa que por vía de expropiación judicial.

En este punto debe señalarse que si bien la expropiación administrativa se presenta como la solución eficaz ante especiales condiciones de urgencia, el hecho de requerir el agotamiento

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

de los mismos pasos que el trámite de expropiación judicial en la etapa gubernativa hace que los tiempos estimados resulten similares a ésta, especialmente en lo relacionado con la entrega de los predios, como ya fue explicado por la aplicación de la Ley 1682 de 2013.

Así mismo, aunque pareciera que la mayor ventaja de acudir a la expropiación administrativa si es una disminución de tiempos con relación a la adquisición efectiva de los predios – insistimos en que la comparación se realiza sobre el supuesto de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria, esta ventaja resulta relativa, en la medida que tratándose de un procedimiento expropiatorio ninguna de sus actividades podría delegarse en el ejecutor del proyecto, lo que obligaría a que desde un comienzo los trámites tendrían que gestionarse desde la entidad, haciendo el procedimiento tanto o más engorroso que en las épocas anteriores a la delegación predial; adicionalmente porque antes de obtener la titularidad la entidad deberá resolver las discusiones y litigios que se presenten sobre derechos económicos relacionados con el predios, y finalmente porque aún en el caso de ser expropiado, el propietario cuenta con acción contencioso administrativa para impedir el avance de la expropiación.

En la actualidad podemos estimar que la adquisición de un predio requerido para la ejecución de obra puede oscilar entre promedio 4 y 10 meses contados a partir de la expedición de la oferta de compra cuando el procedimiento se adelante por vía de enajenación voluntaria y aproximadamente entre 12 y 18 meses contados desde la expedición de la oferta de compra cuando sea necesario acudir a la vía de la expropiación judicial. En el caso de la expropiación administrativa la culminación del proceso podría tardar aproximadamente entre 8 y 12 meses, pero con las salvedades señaladas en el párrafo anterior.

Variable 2. La voluntad del propietario para adelantar la enajenación por vía voluntaria. Al igual que en lo señalado para el riesgo de disponibilidad, esta variable representa una verdadera incertidumbre al momento de hacer la estimación de riesgos dado que su aplicación en cada caso concreto depende de factores tales como la aspiración económica del propietario al momento de recibir la oferta, o del arraigo al predio, de la posibilidad

de entregar las áreas según se trate de solo terrenos o que incluyan construcciones, cultivos o construcciones, o de las muchas motivaciones personales que solo será posible determinar al momento de entrar en contacto directo para la realización de la enajenación de cada inmueble.

Al respecto mientras el ordenamiento presenta la exención de impuestos sobre la renta o ganancia ocasional como ventaja de la enajenación voluntaria sobre la expropiación, por otro lado obliga a los vendedores a asumir el valor total de los costos notariales de la transacción.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

Por ello, al igual que lo dicho anteriormente, la recomendación para disminuir al máximo el riesgo es que se preste especial atención a la elaboración de los avalúos de manera que éstos reflejen la realidad económica del sector dentro de un escenario realista de oferta y demanda que incentive a los propietarios a facilitar la enajenación de las áreas requeridas en el menor tiempo posible.

Variable 3. La presencia de gravámenes y limitaciones que impidan acceder a la enajenación voluntaria de los inmuebles. Anteriormente señalamos que la sola presencia de limitaciones no es óbice para obtener la entrega anticipada de un predio, pero ahora debemos señalar que sí lo es para lograr la transferencia de su titularidad al Estado.

Riesgo de incremento de costos de la adquisición predial.- En cuanto a éste ítem no podríamos decir que la clasificación del riesgo depende de que los precios sean altos o bajos, pero sí de la posibilidad de incrementos de los costos estimados inicialmente, a lo largo del proceso.

Esto puede suceder por factores tales como el efecto de plusvalía que genera la ejecución de las obras, la presencia de actividades económicas que no son identificables a simple vista, la demostración de perjuicios a posteriori que logran ser reconocidos judicialmente.

Adicionalmente, se debe tener en cuenta que los costos asociados a proyectos urbanísticos que puedan existir a futuro en la zona incrementan el valor de la adquisición predial ya que se deben tener en cuenta indemnizaciones relacionadas con lucros cesantes y otras que deben ser estimadas en la fase de preconstrucción, teniendo la documentación necesaria para este fin entregada por los propietarios.

11 COSTOS ESTIMADOS

Tabla 51. Resumen valor predial

INTERVENCIÓN	PREDIOS	Área total requerida m2	Valor total estimado de terrenos	Valor total estimado construcciones	Valor total Daño Emergente	Valor total Lucro Cesante	Valor total predial
ESTACION PORTAL SUR	93	11636,93	\$17.594.033.126	\$43.080.323.298	\$2.679.315.812	\$2.513.595.884	\$65.867.268.121
T2	3	187,06	\$306.597.916	\$1.285.547.175	\$70.251.461	\$31.842.902	\$1.694.239.454
T3	1	60,00	\$98.340.434	\$311.405.418	\$18.493.708	\$8.194.917	\$436.434.478
T4	4	305,34	\$500.450.498	\$1.312.889.901	\$85.613.792	\$55.704.487	\$1.954.658.678
T5	2	129,45	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-
T6	4	296,07	\$485.259.318	\$770.098.924	\$62.903.918	\$38.292.936	\$1.356.555.097
T7	4	291,14	\$227.088.841	\$596.420.261	\$40.785.028	\$16.470.182	\$880.764.313
T8	3	216,58	\$168.929.260	\$632.250.346	\$38.059.166	\$16.023.592	\$855.262.364

Formato: FO-FP-03 V_1.0

Página 91

Vo.Bo OAP:

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ		 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0		

T9	3	214,45	\$167.269.652	\$340.020.555	\$26.097.867	\$10.145.804	\$543.533.878
T10	4	286,76	\$187.255.840	\$413.594.502	\$31.722.817	\$12.017.007	\$644.590.165
ESTACION TRES REYES	62	6232,84	\$3.321.750.180	\$5.905.862.769	\$487.312.545	\$188.145.576	\$9.903.071.071
T14	3	216,06	\$141.087.519	\$421.050.842	\$28.330.187	\$11.242.767	\$601.711.315
T15	3	217,54	\$142.053.692	\$210.723.664	\$19.809.194	\$7.055.547	\$379.642.098
T16	3	214,96	\$184.431.607	\$191.614.994	\$20.756.253	\$7.520.932	\$404.323.786
T17	4	311,96	\$267.663.558	\$743.629.896	\$48.427.852	\$20.225.869	\$1.079.947.175
T18	3	218,16	\$187.177.693	\$209.248.078	\$21.585.685	\$7.928.515	\$425.939.971
ESTACION SANTA VIVIANA	92	7831,36	\$5.801.441.448	\$11.502.234.413	\$881.422.178	\$373.312.970	\$18.558.411.008
T21	8	573,52	\$598.754.786	\$1.717.890.696	\$108.823.887	\$46.332.910	\$2.471.802.278
T22	2	273,90	\$285.952.595	\$522.963.734	\$36.556.999	\$16.178.327	\$861.651.654
T23	5	391,15	\$408.356.767	\$486.852.932	\$45.520.295	\$17.904.194	\$958.634.188
T24	4	265,38	\$192.664.477	\$1.052.211.926	\$67.019.938	\$45.274.287	\$1.357.170.627
T25	4	424,83	\$308.425.853	\$294.818.389	\$31.820.249	\$12.064.885	\$647.129.375
T26	4	371,75	\$207.063.168	\$256.349.615	\$26.129.108	\$9.268.256	\$498.810.146
ESTACION POTOSÍ	76	6783,78	\$3.778.567.725	\$9.538.469.813	\$689.184.640	\$274.822.770	\$14.281.044.948
GALIBO TRES REYES	10	717,81	\$468.727.638	\$556.395.194	\$59.893.019	\$20.502.457	\$1.105.518.308
TOTAL	404	38668,76	\$36.029.343.592	\$82.352.867.336	\$5.625.835.599	\$3.760.067.972	\$127.768.114.498

Fuente: Equipo de consultoría.

Tabla 52. Resumen valor total predial

ÍTEM	VALOR
Total estimado adquisición predial	\$127.768.114.498
Total estimado gestión predial (insumos)	\$2.754.612.000
Total estimado adquisición predial (enajenación voluntaria y expropiación)	\$2.012.432.800
Total estimado compensaciones sociales	\$ 3.438.550.000
TOTAL	\$135.973.709.298

Fuente: Equipo de consultoría.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

12 CONCLUSIONES

La primera etapa en el proceso de gestión predial, es la consecución y levantamiento de insumos prediales tales como fichas prediales, avalúos y estudios de títulos. Del correcto levantamiento y elaboración de estos insumos depende en gran medida el éxito de las etapas posteriores; es así como contando con insumos de óptima calidad, se disminuye la posibilidad de reparos por parte de los propietarios frente a la oferta de compra que se les presente, a su vez, se evitara inconformidades posteriores por parte del ejecutor del proyecto ante la eventual necesidad de asumir el expediente de cara a un proceso de expropiación.

Se recomienda previo al inicio de la gestión predial, solicitar nuevamente los registros 1 y 2, y los certificados de tradición y libertad de los predios afectados; ya que debido a la dinámica del mercado inmobiliario, se debe tener certeza de la titularidad de estos predios para la iniciación del proceso de adquisición.

Una vez expedida una oferta de compra, o mejor aún, desde la misma elaboración de los estudios de títulos conviene hacer el análisis de situaciones jurídicas que pudieran obstaculizar los procesos y adelantar acciones concretas para su solución. Es el caso, por ejemplo, de la presencia de sucesiones ilíquidas que en muchos casos se resuelven de manera anticipada por los herederos mediante procesos de sucesión notarial con el apoyo y asesoría del equipo jurídico de adquisición predial.

En este punto, conviene también traer de referencia el decreto 737 de 2014, en virtud del cual se consagra el mecanismo del saneamiento automático a favor de la entidad pública cuando quiera que se encuentren predios con vicios en su titulación. En este caso, el proceso de enajenación se adelantará con quien presente el título precario, lo que facilita enormemente la solución de la adquisición predial en casos de falsas tradiciones inscritas.

Con la entrada en vigencia de la Ley 1682 del año 2013 y la Resolución 898 de 2014, se deberá tener en cuenta dentro del avalúo que soporta la oferta de compra del predio, las indemnizaciones a que haya lugar en los predios, con lo cual se espera que el número de procesos de expropiación disminuya, y por otra parte la Ley permite que en los procesos de expropiación se le solicite al Juez, que ordene la entrega anticipada dentro de los 10 días siguientes a la presentación de la demanda de expropiación y para esto el ejecutor del proyecto debe tener especial cuidado en solicitarlo desde la presentación de la demanda.

Cabe mencionar que este estudio predial se realizó una estimación de los posibles valores que se puedan generar fruto de estas indemnizaciones, sin embargo el valor estimado no corresponde a un análisis puntual de cada uno de los casos especiales que puedan presentarse en las negociaciones futuras con los propietarios; puesto que como se ha indicado, este ítem corresponde a una valoración especial e individual de los casos que se presenten dentro del corredor.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
VERSIÓN 3.0	

Este estudio predial se realizó basándose en el POT que a la fecha se encuentran vigentes para la ciudad de Bogotá; razón por la cual dentro del análisis de usos del suelo y la estimación de valor de la tierra, solo se tuvo en cuenta lo que se encuentra definido y aprobado en dichos documentos, por lo tanto se hace la salvedad que si llegasen a existir actuaciones administrativas o urbanísticas que alteren o modifiquen las condiciones normativas y de mercado dentro de la zona de estudio, la incidencia que esto tenga sobre el valor comercial del metro cuadrado no están contempladas dentro de este informe.

Por tratarse de un estudio de factibilidad se realizó una estimación de valores para la determinación de los costos de adquisición predial.

Por su parte se debe tener en cuenta que la estimación de valores realizada no tiene en cuenta eventuales alteraciones en la oferta inmobiliaria que se generen por el anuncio del proyecto.

Una vez identificadas las actividades predominantes a lo largo del corredor, así como los usos del suelo permitidos por los instrumentos de ordenamiento territorial de cada municipio, es posible concluir que no se presentan incompatibilidades.

La identificación de la tenencia de poseedor en los predios censados, permiten analizar un riesgo importante en la ejecución del proyecto, ya que la vulnerabilidad de las unidades sociales que cuentan con este tipo de tenencia puede generar demoras en la negociación de los predios y por ende en la entrega de los inmuebles, lo que a su vez, puede repercutir en retrasos para la ejecución del proyecto.

13 RECOMENDACIONES

- ✓ Mediante la visita de campo y las encuestas realizadas , se logró observar que existen algunos sectores donde los propietarios se encuentran reacios con la implementación del proyecto , por lo tanto se recomienda mantener comunicación constante y oportuna con los propietarios de los predios objeto de adquisición, con el fin de informar cada gestión que se vaya a realizar y se tenga un relacionamiento favorable, así mismo, fomentar la participación en reuniones o espacios que se desarrollen en el marco de la ejecución del proyecto, con el fin de atender la mayor cantidad de preguntas de las comunidades y evitar confusiones o desinformación que generen inconformidades con el desarrollo de este.
- ✓ Identificar particularmente los poseedores y otras tenencias diferentes a propietarios, con el objetivo de prever las características jurídicas en términos de tenencia, que puedan llegar a representar dificultades para la adquisición y eventualmente definir que estrategias se pondrán en marcha para manejar estas particularidades.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL CABLE AÉREO DE POTOSÍ	
VERSIÓN 3.0	

- ✓ Se evidencia que muchos de los jefes de hogar complementan la generación de ingresos a partir de la renta de alguna parte del predio, lo que al iniciar el proceso de adquisición o traslado puede influir en la disminución de los ingresos y por ende la calidad de vida, ya que se estaría afectando la vivienda y también la actividad que desarrollan asociada al predio. Es importante que el proceso de restablecimiento de condiciones y reasentamiento se haga con un acompañamiento integral, tanto jurídico, técnico, mobiliario y social que permita garantizar que las condiciones iniciales se restablezcan y en lo posible se mejoren.

14 BIBLIOGRAFÍA

- <http://www.surveysoftware.net/ssformue.htm>
- Alcaldía Local de Ciudad Bolívar. (2021). *Conociendo mi localidad*. <http://www.ciudadbolivar.gov.co/mi-localidad/conociendo-mi-localidad/historia>
- Alcaldía Local de Ciudad Bolívar. (2021). *Página oficial de la Localidad*. <http://www.ciudadbolivar.gov.co/>
- Secretaría de Planeación. (2020). *Plan de Ordenamiento Territorial, Diagnóstico por Localidad No 19 Ciudad Bolívar*.
- DANE. (2018). *Proyecciones de Hogares, Viviendas y Población por UPZ de la localidad de Bogotá*. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/proyecciones-de-poblacion>

**CABLE NORTE
CIUDAD BOLIVAR**

Estaciones:
PORTAL SUR y TRES REYES
Pionas:
2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,
10_Galileo Tres Reyes_14, 15

REPÚBLICA DE COLOMBIA



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DISTRITAL DE
MOVILIDAD
INSTITUTO DE DESARROLLO
URBANO

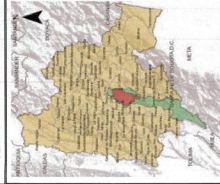


ESCALA 1:5.000

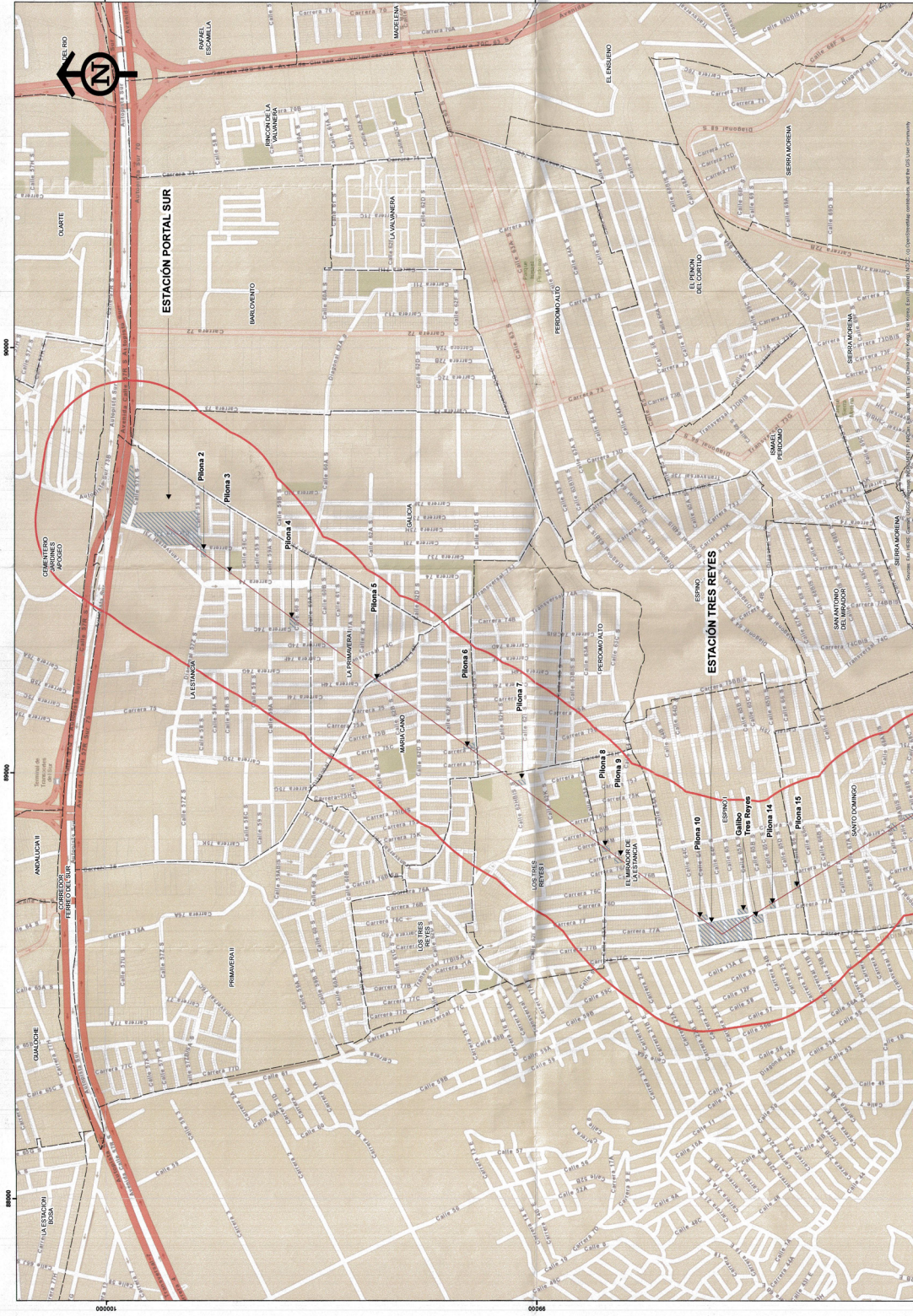
LEYENDA

- Línea aérea
- Área de Influencia
- ▨ Trazado Conceptual
- Sector Catastral
- Loteo UAEC

LOCALIZACIÓN DE BOGOTÁ D.C. EN EL
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



Plano No.1
1 de 2



Diego Sánchez Fonseca
DIEGO SANCHEZ FONSECA
DIRECTOR GENERAL
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

Deyanira Consuelo Ávila Moreno
DEYANIRA CONSUELO ÁVILA MORENO
SECRETARÍA DISTRITAL DE MOVILIDAD

Nadya Milena Rangel Rada
NADYA MILENA RANGEL RADA
ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ (E)

DECRETO No 587 DE 7 DIC 2023

