



**ALCALDIA MAYOR
BOGOTÁ D.C.**
Instituto
DESARROLLO URBANO

**“ELABORAR LOS ESTUDIOS DE PREFACTIBILIDAD DEL CORREDOR
FÉRREO DEL SUR EN LA MODALIDAD FÉRROVIARIA Y SU ARTICULACIÓN
CON OTROS PROYECTOS DE TRANSPORTE DE LA REGIÓN BOGOTÁ-
CUNDINAMARCA.”**

**ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

CONTRATO DE CONSULTORÍA No. 1860 DE 2021
MOVILIDAD
Instituto de Desarrollo Urbano

**INFORME 1: METODOLOGIA Y PLAN DE TRABAJO
GESTIÓN PREDIAL**

VERSION 01

BOGOTÁ, 2022 – marzo 04

METODOLOGIA Y PLAN DE TRABAJO

CONTROL DE VERSIONES

Versión	Fecha	Descripción de la Modificación	Folios
Versión 00	15/02/22	Emisión inicial	10
Versión 01	04/03/22	Ajuste por comentarios Interventoría	12

EMPRESA CONTRATISTA

ELABORADO POR:	REVISADO POR:	APROBADO POR:
		
<p>Andrea Sanchez Especialista - Gestor Restablecimiento de condiciones</p>	<p>Ing. Carlos Urdaneta Coordinador de Consultoría</p>	<p>Ing. Oscar Rico Director de Consultoría</p>

EMPRESA INTERVENTORA

REVISADO POR:	AVALADO POR:	APROBADO POR:
	<p>Diotima Preciado G .</p>	
<p>Manuel Diaz González Especialista - Gestor Restablecimiento de condiciones</p>	<p>Diotima Preciado Coordinador de Interventoría</p>	<p>Ing. Abraham Palacios Director de Interventoría</p>

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	4
1. METODOLOGIA	5
2. ETAPA II – RECOPIACIÓN Y ANÁLISIS DE INFORMACIÓN – RAI	5
3. ETAPA III – CARACTERIZACIÓN Y DIAGNÓSTICO	6
3.1 Análisis Técnico por Alternativa.	6
4. ETAPA IV - PROFUNDIZACIÓN SOBRE ALTERNATIVA SELECCIONADA.....	8
4.1 Estimación de compensaciones	8
4.2 Análisis jurídico	9
4.3 Diagnóstico Territorial y Predial.....	9
5. FLUJOGRAMA.....	11
6. CRONOGRAMA	12

INTRODUCCIÓN

La presente metodología indica las actividades a desarrollar en el análisis predial de alternativas que hace parte del estudio de prefactibilidad. Mediante información secundaria de diferentes entidades se realiza un análisis técnico, económico y jurídico para cada alternativa de tal manera que, brinde parámetros de comparación para la toma de decisiones que minimicen los impactos y costos desde el punto de vista predial.

El análisis técnico tiene como finalidad realizar la identificación de los predios requeridos para el proyecto, y calcular el área requerida. La información catastral se sobrepone con la línea de afectación predial para de esta manera determinar los predios afectados, y las áreas requeridas. También se identifican las construcciones existentes y los impactos prediales mayores. Adicionalmente se identifican los sitios críticos que presenta el proyecto para la gestión predial

El análisis económico permite realizar la estimación de cuanto podrá llegar a ser el valor de los predios afectados. Se realiza la estimación del valor del terreno, de las construcciones, anexos, el daño emergente y el lucro cesante. Así mismo, se estima cuanto puede ser el valor de la gestión predial que se llevará a cabo para la adquisición de los predios requeridos para el proyecto.

1. METODOLOGIA

Para la elaboración del estudio predial que permita identificar el estado físico, jurídico y catastral de la tenencia del uso del suelo, de los predios que se encuentran sobre el trazado de cada una de las alternativas del proyecto, desarrollando los parámetros establecidos en el anexo técnico. Para lo cual, se implementará la metodología descrita a continuación.

Para cada una de las alternativas, se establecerá las características principales de las zonas afectadas, estimando los costos que puede generar la afectación total o parcial de terrenos, determinar la necesidad de adquirir terrenos, la necesidad de predios para intersecciones, y de áreas complementarias o de desarrollo conexo, en inmediaciones de las construcciones de estaciones. Realizar cada una de las actividades encaminadas a elaborar un diagnóstico predial de los corredores a intervenir y estimar el valor de la compra de predios que se lleguen a requerir, así como el costo de la Gestión Predial. Se deben realizar los análisis técnico y económico para cada una de las alternativas que permitan tener elementos de evaluación, con el fin de seleccionar la mejor alternativa desde el punto de vista económico predial.

2. ETAPA II – RECOPIACIÓN Y ANÁLISIS DE INFORMACIÓN – RAI

Recopilación de información del corredor en cada alternativa

Para el desarrollo de los análisis técnicos, se hace necesario la adquisición y consulta de información general para cada una de las alternativas a evaluar, se requiere contar con la información física, catastral y jurídica de los predios que se encuentran en el corredor. Para lo cual, se consultará la siguiente información en las entidades correspondiente:

- Base de datos catastral de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD).
- Base de datos geográfica con la información física, jurídica y catastral municipio de Soacha.
- Base de datos del Sistema de información del Espacio público del Municipio de Soacha.
- Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Soacha
- Base de datos alfanumérica con la información física, jurídica y económica de la UAECD.

- Base de datos del Sistema de información del Espacio público SIDEP WEB del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP).
- Base de datos del Sistema de Información de la Secretaría Distrital de Planeación. (BDGC-SDP).
- Avalúos comerciales de referencia de la UAECD.

Adicionalmente se realizarán las consultas, que permitan identificar las condiciones especiales que puedan presentar los predios.

- GERENCIA DE INMUEBLES Y OTROS ACTIVOS – CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CISA: despacho verificar y certificar si alguno de los predios del proyecto que se relacionan a continuación se encuentra bajo la administración del CISA.
- SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.: Verificar y certificar si alguno de los predios del proyecto que se relacionan a continuación es objeto de trámite o se encuentra en alguna de las causales de extinción de dominio.

Análisis de la información

La información recopilada en las diferentes entidades será revisada y evaluada para verificar que cumpla con los estándares requeridos para el proyecto. La información aprobada se organiza y estructurada en una base de datos, donde se presente la información física, jurídica y catastral de los predios que se encuentran en el área de afectación definida para el proyecto.

A partir de la información revisada, se realizará un diagnóstico del estado de la información y su cubrimiento sobre el área de estudio del proyecto. Donde se determina la necesidad de información o procesamientos adicionales, estado de los proyectos urbanísticos desarrollado en el área y el estado de las zonas de cesión.

3. ETAPA III – CARACTERIZACIÓN Y DIAGNÓSTICO

3.1 ANÁLISIS TÉCNICO POR ALTERNATIVA.

Una vez definidas las alternativas de diseño, con el fin de adelantar su caracterización y diagnóstico desde el componente predial, con base en la información catastral, se debe realizar el análisis cartográfico, utilizando herramientas GIS, que permite hacer la identificación de los predios afectados por alternativa, estimar las áreas requeridas e identificar de manera preliminar la necesidad de la compra de áreas remanentes no

desarrollables y la afectación de construcciones, para llevar a cabo dicho análisis se realizan las siguientes actividades:

A. *Identificación de predios afectados.*

Una vez sobrepuesta la información catastral y la franja de compra, con ayuda de herramientas SIG, se identifican los predios que se cruzan con la franja de compra, se extrae dicha información a una base de datos, determinando así cuales, y cuantos son los predios afectados.

B. *Cálculo de áreas de terreno requeridas*

Identificados los predios afectados, se determina el área de terreno afectada para cada uno de los predios, esto también se realiza con herramientas SIG, se extrae dicha información y se complementa la base de datos que se va creando para cada alternativa.

C. *Identificación de construcciones afectadas*

Así mismo, con los análisis anteriores y los registros básicos y complementarios (registros 1 y 2, o bases de datos disponibles), se identifica la cantidad de construcciones existentes sobre los predios afectados, área en planta de cada construcción se toma de la base catastral, así también, uso y calificación catastral de las construcciones, se debe tener en cuenta la fecha de toma de la información catastral, se complementa la base de datos que se va creando para cada alternativa.

D. *Identificación de puntos críticos*

Para cada alternativa, se deben determinar los puntos críticos potenciales, así como la identificación de impactos prediales mayores como estaciones de servicio, fábricas, centros comerciales, equipamientos comunitarios, zonas francas, urbanizaciones, zonas de ocupación ilegal y todos aquellos que requieran un tratamiento especial y que puedan afectar los tiempos de la Gestión Predial.

E. *Estimación del valor de metro cuadrado de terreno*

La estimación del valor del terreno y de las construcciones será determinada a partir de la información secundaria recopilada, Zonas Homogéneas Goeconómicas y avalúos de las diferentes entidades de catastro, para cada uno de los predios se diligencia en la base de datos el valor catastral de metro cuadrado.

F. *Estimación del valor de la gestión predial.*

Estimar el valor de la gestión predial, incluye los valores de la elaboración de los insumos prediales (fichas y planos prediales, estudios de títulos y avalúos comerciales, fichas sociales) y el valor de llevar a cabo el proceso de enajenación y/o expropiación (oferta,

notificación e inscripción de la oferta, promesa, saneamiento automático, escrituración y/o elaboración de la resolución de expropiación, notificación, etc.), se estima un valor de cada uno de los ítems que conforman la gestión predial y se multiplica por el número de predios afectados en cada alternativa.

4. ETAPA IV - PROFUNDIZACIÓN SOBRE ALTERNATIVA SELECCIONADA.

4.1 ESTIMACIÓN DE COMPENSACIONES

A. *Estimación del valor daño emergente y lucro cesante*

La estimación del valor del daño emergente y el lucro cesante depende de las condiciones particulares de los predios que se ven afectados. Se propone utilizar los porcentajes establecidos por el Instituto de Desarrollo Urbano IDU, de la siguiente manera:

B. *Cálculo del Daño Emergente*

El daño emergente corresponde al valor o precio de un bien que ha sufrido daño o perjuicio a causa de la construcción de una obra de infraestructura. El daño emergente tiene relación con el tipo de afectación prevista, es decir, si la afectación es total o parcial como se muestra a continuación:

1) *Predios de uso residencial afectación total*

- Por concepto de trámites: 3% del valor del predio
- Por desconexión de servicios públicos: 1 millón de pesos
- Por concepto de traslado: Un Salario Mínimo Mensual Legal Vigente
- Si la afectación es parcial se adiciona un 15% del valor de la construcción para la readecuación.

2) *Predios de uso comercial afectación total*

- Por concepto de trámites: 3% del valor del predio
- Por desconexión de servicios públicos: 2 millones de pesos.
- Por concepto de traslado: 2 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes.
- Por conceptos de adecuación de nuevas instalaciones, bodegaje, publicidad: 5% del valor del predio.

3) *Predios de uso comercial afectación parcial:*

- Si la afectación es parcial se adiciona un 15% del valor de la construcción para la readecuación.
- Cálculo del Lucro Cesante

 <p>Ardanuy CONSORCIO ARDANUY COLOMBIA</p>	<p align="center">ELABORAR LOS ESTUDIOS DE PREFACTIBILIDAD DEL CORREDOR FÉRREO DEL SUR EN LA MODALIDAD FÉRROVIARIA Y SU ARTICULACIÓN CON OTROS PROYECTOS DE TRANSPORTE DE LA REGIÓN BOGOTÁ- CUNDINAMARCA.</p>	 <p>ALCALDIA MAYOR BOGOTÁ D.C. Instituto DESARROLLO URBANO</p>
--	--	--

- Para el lucro cesante se estima de acuerdo con el índice correspondiente cada actividad económica:
- Predio Residencial: 6% del valor comercial del inmueble.
- Predio con uso comercial: 20% del valor comercial del inmueble.

4.2 ANÁLISIS JURÍDICO

Los análisis jurídicos en esta etapa se realizan con base en la información catastral, registros 1 y 2 y/o bases de datos de otras entidades que estén disponibles.

- *Identificación de predios con y sin folio de matrícula inmobiliaria*

Se identificarán los predios que tienen Folio de Matrícula Inmobiliaria FMI registrado en las bases de datos catastrales. Se realiza el análisis de la información y se dan las recomendaciones pertinentes al respecto, es un indicativo considerable de la dificultad de identificación jurídica de los predios, ya que el FMI, es la base para la elaboración de los estudios de títulos necesarios en la gestión predial.

- *Identificación del tipo de propiedad*

Se realiza el análisis del tipo de propietarios que se encuentren inscritos, identificando el porcentaje de propietarios privados, jurídicos, del Estado, Distrito, municipio, INVIAS y Red Nacional Ferroviaria, con este análisis se genera un primer panorama de los predios sobre los cuales se cuenta con disponibilidad para el proyecto, se debe hacer las recomendaciones de cómo se puede obtener la disponibilidad del resto de los predios requeridos.

4.3 DIAGNÓSTICO TERRITORIAL Y PREDIAL.

A partir de la información de las diferentes entidades, se elabora un diagnóstico general para la alternativa seleccionada, que incluye los siguientes criterios:

- Coherencia de la alternativa de corredor con los usos y planes parciales a lo largo de la misma, se verifica la integración o conflicto que pueda presentar el diseño de la alternativa seleccionada.
- Identificación de puntos críticos desde el componente jurídico, a partir de la información de catastro, de los sectores donde se puedan presentar dificultades para la gestión predial del proyecto.

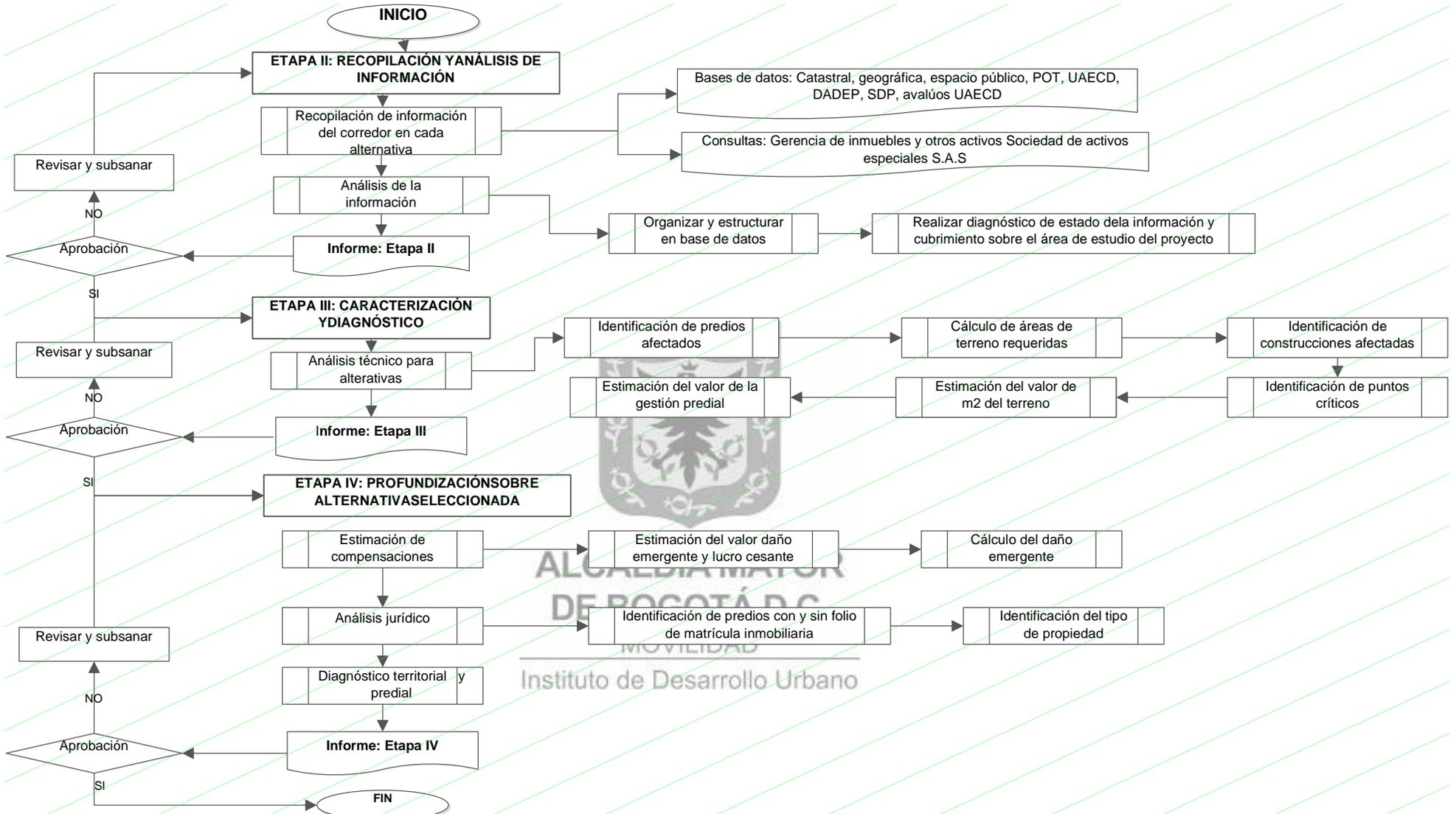
- Se identifica el número y tipología de las unidades sociales afectadas, utilizando la información secundaria recopilada.
- Se analizarán los mecanismos para generar recomendaciones que permitan al momento de realizar las obras, realizar una debida gestión predial, agilizar la compra de predios y adelantar dicho procedimiento de manera eficiente, en caso de que se requiera, como las entregas anticipadas, compras de mejoras etc.
- Costos de suelo requerido por la alternativa férrea: Se desarrolla en el capítulo de análisis económico.



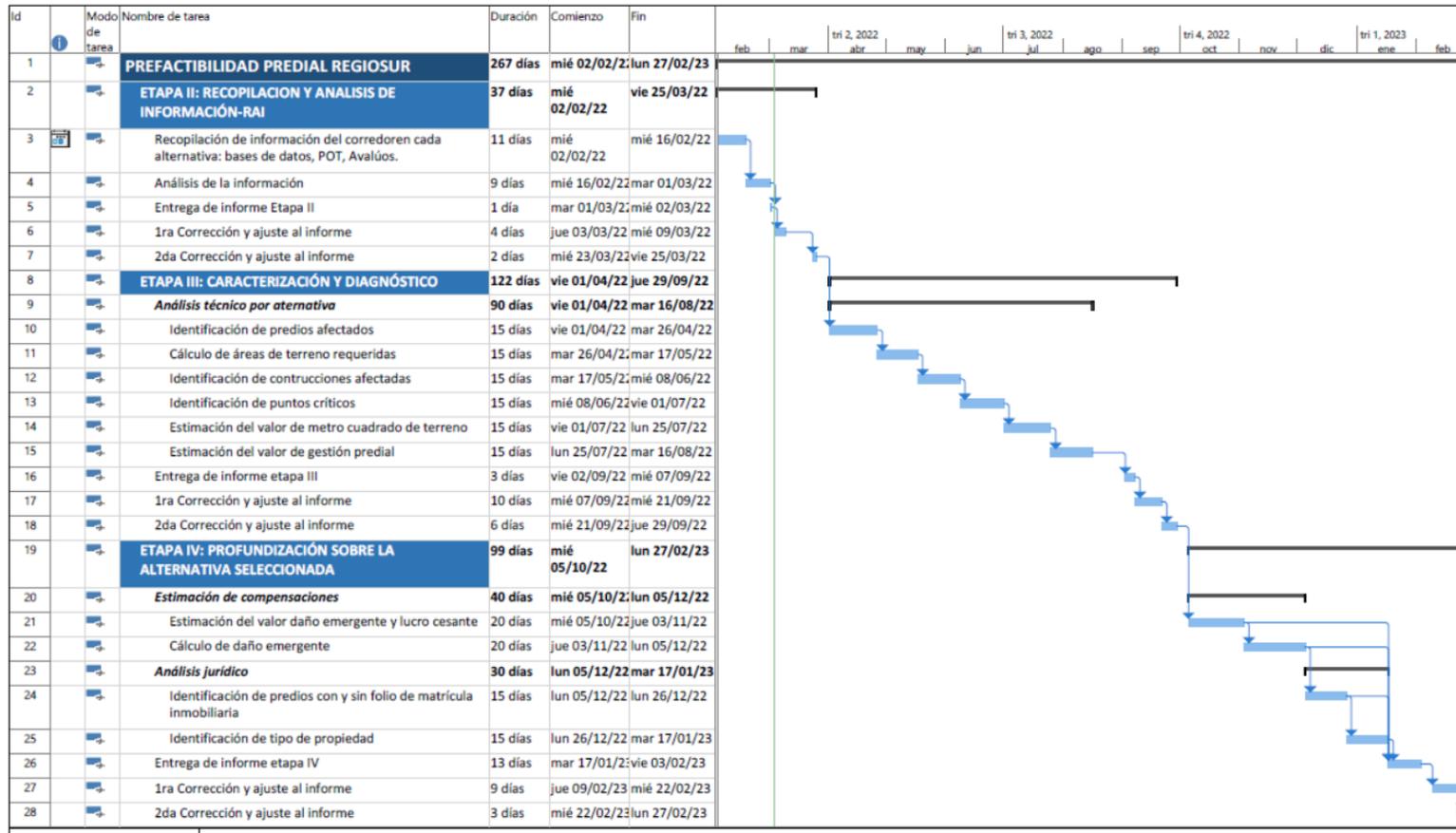
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD

Instituto de Desarrollo Urbano

5. FLUJOGRAMA



6. CRONOGRAMA



Instituto de Desarrollo Urbano