



ANEXO
Al Plan de Reasentamiento PLMB
Adición 82 predios para la PLMB

Julio de 2024

Contenido

ASPECTOS GENERALES	3
OBJETIVOS	13
DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO DE LAS UNIDADES SOCIALES IDENTIFICADAS	13
Censo	14
Posible Vulnerabilidad	15
Socializaciones	15
Metodología diagnóstico socioeconómico	17
PRESUPUESTO ESTIMADO	17
IDENTIFICACIÓN PREDIAL	18

ASPECTOS GENERALES

El Plan General de Reasentamiento para la Primera Línea del Metro de Bogotá implementado por la Empresa Metro de Bogotá - EMB, se basa en la Política de salvaguarda de la Banca Multilateral, adoptada mediante la Resolución 190 de 2021, la cual tiene como objetivo mitigar los impactos físicos, sociales y económicos causados por la adquisición de los predios requeridos para el desarrollo de la Primera Línea del metro de Bogotá y restablecer las condiciones de vida de la población afectada.

En este sentido el presente anexo adoptará los criterios metodológicos, las directrices, objetivos y lineamientos de la citada Resolución y sus anexos.

La necesidad de incorporar 82 áreas prediales surge en atención a la solicitud emitida por el Concesionario ML1 a la EMB S.A mediante comunicación oficial con radicado EXT23-0002185 del 10 de febrero de 2023, donde solicita:

“modificar los límites de diseño e intervención de acuerdo con el informe de referencia (L1T1-2200-000-CON-ED-URP-IN-0001_V00) y realizar la adquisición y puesta a disposición de los predios y espacio público necesarios para el desarrollo del Proyecto.”

(...)

“En virtud de lo anterior, nos permitimos adjuntar a esta comunicación;

- *49 fichas de identificación predial básica.*
- *3 archivos DWG.*
- *Un archivo de Excel con el listado de predios y antejardines adicionales identificados.*

La Interventoría del contrato de concesión, mediante oficio radicado EXT23-0001402 del 27 de enero de 2023, recomendó a la EMB S.A, la adquisición de 96 áreas adicionales al AT12 del Contrato de Concesión, entre las que se encuentran las solicitadas oficialmente por el Concesionario en el apartado anterior, así:

“La interventoría realizó un análisis, con base en la anterior información, verificando que áreas identificadas por el Concesionario de los shape “Antejardines_Requeridos” y Antejardines Requeridos fuera del límite de intervención” están dentro del límite de diseños al 90%, llegando al resultado que (96) noventa y seis áreas-predios están parcial o totalmente dentro del área de límite de diseño al 90%.

(...)

“La interventoría recomienda a la EMB empezar con los trámites respectivos para disponer de estas áreas requeridas por los diseños al 90%. Se adjunta shape con la ubicación de las (96) noventa y seis áreas identificadas. (“Antejardines identificados requeridos 26012023)”

En atención a la solicitud del Concesionario y a partir de la recomendación de la Interventoría, la EMB remitió respuesta al Concesionario, mediante oficio con radicado EXTS23-0001653 del 03 de abril de 2023, sobre la revisión de la validez de los predios adicionales solicitados, en los siguientes términos:

“Por lo anteriormente expuesto, una vez analizados los 49 predios adicionales solicitados por el Concesionario, la EMB concluye que se identifican 41 predios adicionales (ver Tabla. 1), sobre los cuales, tanto la Interventoría como esta entidad, validan su necesidad en el marco de los Estudios y Diseños presentados por el Concesionario, así:

- 14 predios con numeral consecutivo #6 a #19 en el Tramo 4
- 27 predios con numeral consecutivo #23 a #49 en el Tramo 6

	No	N. Ficha	Dirección	Tema	Ubicación		
Tramo 4	6	FP_WF4_01	TV33 17A 66 SUR	Antejardin construido	sobre Av. NQS, frente el SENA	14 predios	
	7	FP_WF4_02	TV33 17A 64 SUR	Antejardin construido			
	8	FP_WF4_03	TV 33 17A 60 SUR	Antejardin construido			
	9	FP_WF4_04	TV31 17A 49 SUR	Antejardin construido			
	10	FP_WF4_05	TV 33 17A 52 SUR	Antejardin construido			
	11	FP_WF4_06	TV 33 17A 48 SUR	Antejardin construido			
	12	FP_WF4_07	TV 33 17A 44 SUR	Antejardin construido			
	13	FP_WF4_08	TV 31 17A 21 SUR	Antejardin construido			
	14	FP_WF4_09	TV 33 17A 30 SUR	Antejardin construido			
	15	FP_WF4_10	TV 33 17A 28 SUR	Antejardin construido			
	16	FP_WF4_11	KR 30 17 99 SUR	Franja de control ambiental SENA			
	17	FP_WF4_12	CL 17 SUR 30 51	Franja de control ambiental Conjunto de vivienda			
	18	FP_WF4_13	KR 30 11A 12 SUR	Antejardin construido			sobre Av. NQS, y carrera 30
	19	FP_WF4_14	KR 30 11A 04 SUR	Antejardin construido			
Tramo 6	23	FP_WF6_01	AK 14 70A 61	Antejardin construido	sobre Av. Caracas entre Calle 70 a Calle 72	27 predios	
	24	FP_WF6_02	AK 14 70A 73	Antejardin construido			
	25	FP_WF6_03	AK 14 70A 85 OF 401	Antejardin construido			
	26	FP_WF6_04	CL 71 14 17 OF 201	Antejardin construido			
	27	FP_WF6_05	AK 14 71 11 LC	Antejardin construido			
	28	FP_WF6_06	AK 14 71 25	Antejardin construido			
	29	FP_WF6_07	AK 14 71 51	Antejardin construido			
	30	FP_WF6_08	CL 73 20 22 AP 505	Predio para Perfil vial av Caracas			
	31	FP_WF6_09	AK 20 73 39	Predio para Perfil vial av Caracas			
	32	FP_WF6_10	AK 20 73 71 AP 202	Predio para Perfil vial av Caracas			
	33	FP_WF6_11	AK 20 74 33	Predio para Perfil vial av Caracas			
	34	FP_WF6_12	AK 20 74 41	Predio para Perfil vial av Caracas			
	35	FP_WF6_13	AK 20 74 51	Predio para Perfil vial av Caracas			
	36	FP_WF6_14	AK 20 74 61	Predio para Perfil vial av Caracas			
	37	FP_WF6_15	AK 20 74 73	Predio para Perfil vial av Caracas			
	38	FP_WF6_16	AK 20 74 89	Predio para Perfil vial av Caracas			
	39	FP_WF6_17	KR 20A 74 82	Predio para Perfil vial av Caracas			
	40	FP_WF6_18	AK 20 76 63	Predio para Perfil vial av Caracas			
	41	FP_WF6_19	KR 20 73 46	Predio para Perfil vial av Caracas			
	42	FP_WF6_20	CL 74 15 97	Predio para Perfil vial av Caracas			
	43	FP_WF6_21	KR 20 74 30	Predio para Perfil vial av Caracas			
	44	FP_WF6_22	KR 20 74 44	Predio para Perfil vial av Caracas			
	45	FP_WF6_23	KR 20 74 50	Predio para Perfil vial av Caracas			
	46	FP_WF6_24	KR 20 74 56	Predio para Perfil vial av Caracas			
	47	FP_WF6_25	KR 20 74 66 LC	Predio para Perfil vial av Caracas			
	48	FP_WF6_26	KR 20 74 72	Predio para Perfil vial av Caracas			
	49	FP_WF6_27	KR 20 74 90 LC 2	Predio para Perfil vial av Caracas			
	41 predios con validez de la necesidad como predios adicionales						

Tabla. 1 Lista de predios con validez de la necesidad como predios adicionales

La EMB, el Concesionario y la Interventoría, el día 12 de mayo de 2023 llevaron a cabo una mesa técnica para la revisión catastral y las condiciones urbanísticas de algunos sectores; producto de esta se excluyeron 2 zonas de terreno, lo cual fue informado oficialmente mediante oficio radicado No. EXTS23-0002444 del 29 de mayo de 2023, así las cosas, se definió que se pondría a disposición treinta y nueve (39) zonas de terreno en el marco de los Estudios y Diseños presentados por el Concesionario y no objetados por la Interventoría.

Posteriormente, la EMB definió que no era viable adquirir únicamente las zonas de terreno inicialmente solicitadas, ya que la compra parcial de las que estaban afectadas directamente por el límite de diseño en algunos sectores no era posible e implicaba la compra total. Asimismo, se identificó que la compra solo de las zonas de terreno afectadas podría generar dificultades al desarrollo urbano del proyecto, dejando áreas no adquiridas con culatas y focos de inseguridad limitando con el nuevo paramento del corredor vial. Conforme a lo anterior, la EMB concluyó que se requerían 39 zonas de terreno avaladas y no objetadas por la Interventoría, 5 zonas de terreno adicionales que se encontraban en proceso de solicitud por parte del Concesionario y 11 zonas de terreno requeridas por cuestiones urbanísticas, para un total de 55 zonas de terreno afectadas por la PLMB.

Las zonas de terreno afectas fueron caracterizadas por parte de la EMB, y se ubican geográficamente sobre la Av. NQS, entre Av. Primera de mayo y Calle 8va Sur y sobre la Av. Caracas entre Calle 70 hasta la Calle 76. Examinados las **55 zonas de terreno (lotes)** relacionadas anteriormente, se identificó que tres de ellas están sometidas al régimen de Propiedad Horizontal. En consecuencia, la relación total a adquirir corresponde a setenta y un (71) predios, discriminados así: *52 zonas de terreno con un único predio asociado por cada una y 19 predios, que corresponden a apartamentos, ubicados en 3 zonas de terreno (Propiedad Horizontal).*

En este marco, la EMB S.A., a través de radicado EXTS-23-0003411 del 19 de julio de 2023 dirigido a la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, solicitó:

“El motivo de la presente es radicar formalmente la solicitud de adición de predios a la Resolución 1864 de 2018 por medio de la cual “se modifica la zona de reserva para el viaducto y la franja de aislamiento de la Primera Línea de Metro de Bogotá-Tramo 1 contenida en la Resolución 1145 de 2017, y se define la Zona de Reserva para el Ramal Técnico y las Estaciones y se dictan otras disposiciones”. Los anexos que hacen parte del Documento Técnico de Soporte se encuentran en el siguiente enlace para su descarga: MODIFICACIÓN ZONA DE RESERVA VIAL JULIO 2023”

En respuesta a la solicitud de la EMB S.A., la Secretaría de Planeación Distrital expidió la Resolución No. 2253 del 13 de octubre de 2023, *“Por la cual se adopta la adición de predios a la Zona de Reserva de Infraestructura de Transporte de Pasajeros de la Primera Línea del Metro de Bogotá – PLMB y se dictan otras disposiciones”*, la cual tiene en cuenta en el área de reserva los 71 predios mencionados anteriormente.

A partir de lo expuesto, en relación con el tipo de predio contenido en la cartografía aprobada por la Secretaría de Planeación se categoriza la afectación de la siguiente manera:

1. Afectación parcial antejardines sin afectar la construcción existente: 15
2. Afectación total de Predios en régimen de propiedad horizontal: 19
3. Afectación total de Predios no sometidos a régimen de propiedad horizontal: 37

A continuación, se expone el detalle de la categorización:

**1. Adquisición de antejardines requeridos sin afectar la construcción existente.
(adquisición parcial)**

Sector Autopista Sur entre Av. Primera de Mayo y Calle 8va Sur y Av. Caracas entre Calle 70 hasta la Calle 76.

Con el fin de satisfacer las necesidades de adquisición predial para la viabilidad constructiva de los diseños aprobados por la Interventoría del proyecto al Concesionario ML1, se determinó que:

- Aquellos predios en los que el límite de diseño incluya nuevos antejardines y en los casos en que estos antejardines se encuentren desocupados, con ocupaciones informales o elementos no estructurales de la edificación construida, se procederá con la adquisición predial respectiva dentro del marco normativo de la “Política de Reasentamiento y Gestión Social para el Proyecto PLMB.”



Imagen de referencia 1. Ejemplo de antejardines sin requeridos sin afectar la construcción existente

2. Adquisición de predios completos

De igual forma se determinó que para las conformaciones urbanas en las que la adquisición de antejardines conllevará la demolición total del predio, un retroceso de fachada o la reconfiguración estructural de la construcción; la EMB S.A, adquirirá los predios que conforman la manzana afectada hasta su límite constructivo más cercano o en su defecto la totalidad de la manzana urbana.

- **Descripción urbana de los predios objeto de adquisición:**

a. Interestación 08 - Sector Autopista Sur entre Av. Primera de Mayo y Calle 8va Sur

Efectuada la distinción anterior de los predios objeto de adquisición, el primer sector analizado corresponde a la manzana contigua al edificio de la futura Estación 9 ubicado entre la Calle 17ª bis Sur y la Av. Primera de mayo, sobre la Av. NQS. En este caso particular se determinó inicialmente la necesidad de adquisición de los antejardines con el fin de dar cumplimiento normativo a los anchos de andén y continuidad al trazado de sección vial identificado en el diseño aprobado al Concesionario.

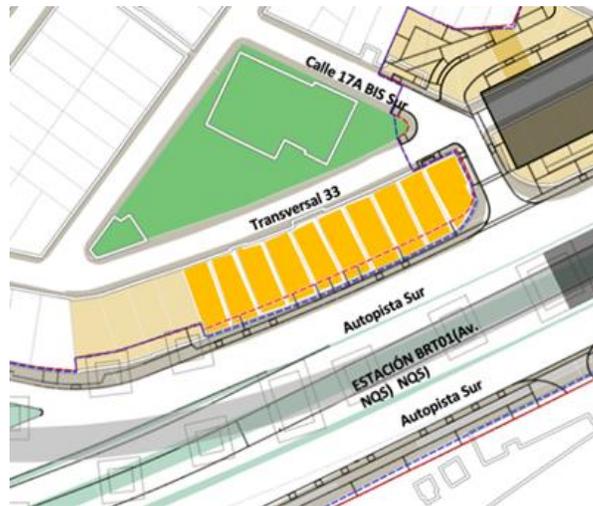


Imagen de referencia 2. solicitud de adquisición de predios adicionales en Interestación 8 según límite de intervención

No obstante, lo anterior, técnicamente se estableció por parte de la EMB S.A, la necesidad de adquisición de la totalidad de estos predios correspondientes a 10 antejardines, equivalentes a diez (10) predios, con el fin de permitir la conexión urbana con el edificio estación y un óptimo remate de espacio público sobre la curva de giro del viaducto. Evitando así la generación de culatas sobre los predios no adquiridos y afectando el desarrollo urbano de la manzana tal como se evidencia en la imagen a continuación:

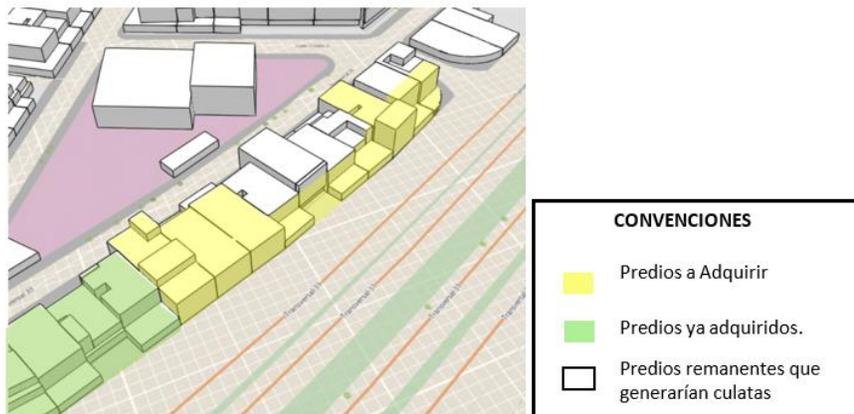


Imagen de referencia 3. Adquisición de predios adicionales en interestación 8

b. Interestación 15 y 16 - Sector Av. Caracas entre Calle 73 a Calle 74

En el caso específico de la calle 73 a la calle 74 sobre la Av. Caracas donde se ubicarán las interestaciones 15 y 16, se determinó inicialmente la necesidad de adquisición de 39 antejardines para dar cumplimiento normativo a los anchos de andén y continuidad al trazado de sección vial identificado en el diseño aprobado al Concesionario.



Imagen de referencia 4. Adquisición de predios adicionales esquina Calle 74 con Av. Caracas

Para el sector indicado en la imagen anterior, se definió la necesidad de adquisición de la totalidad de estos predios con el fin de conectar el espacio público que compone el acceso a la Estación 16 y así mismo crear una transición urbana entre el edificio estación y el resto del corredor eliminando los vacíos urbanos que se generarían en caso de realizar compras parciales y mitigando así la existencia de culatas y focos de inseguridad tal como se evidencia a continuación:

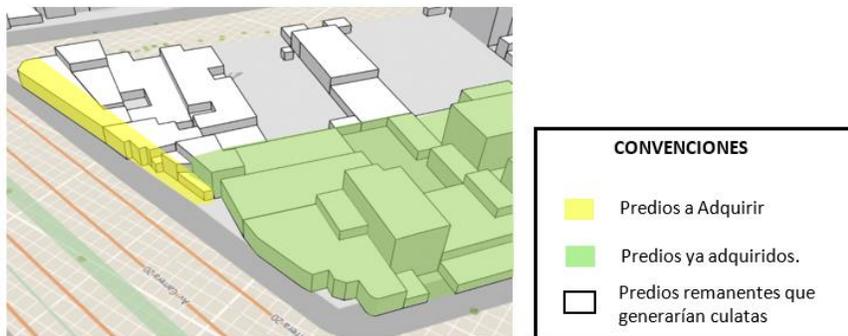


Imagen de referencia 5. Zonas de terreno requeridas y adquiridas Cll 73-74 oriente de la Av Caracas

c. Interestación 16- Sector Av. Caracas entre Calle 74 a Calle 75

En el caso específico de la interestación 16, para dar cumplimiento normativo a los anchos de andén y continuidad al trazado de sección vial identificado en el diseño aprobado al

Concesionario, y en correspondencia a la estrategia de intervención urbana mencionada anteriormente, se determinó la necesidad de adquisición de la totalidad de los predios correspondientes a las manzanas tanto oriental como occidental de la Av. Caracas entre Calles 74 y 75 , creando así áreas de intervención enfocadas en proyectos inmobiliarios y/o urbanos de mayor envergadura debido a la superficie total disponible. (Ver imágenes de referencia 6).

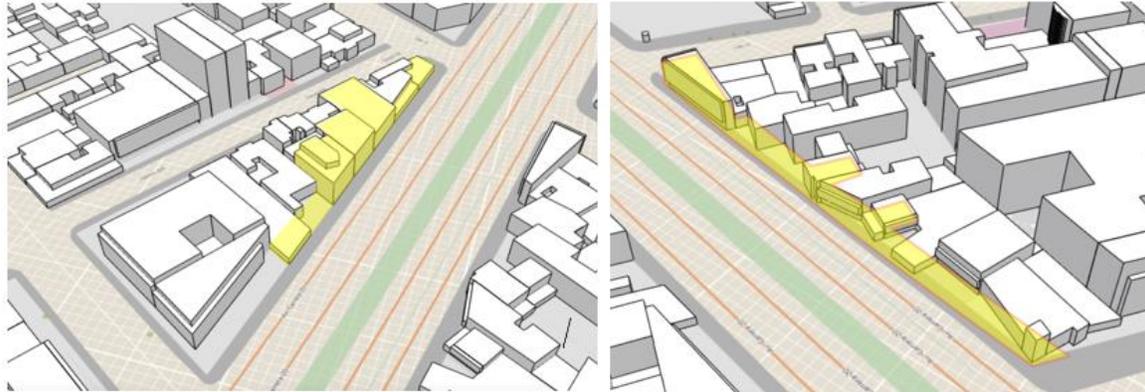


Imagen de referencia 6. Manzanas con adquisición predial de predios completos en Interestación 16.

Ahora bien, en el proceso de verificación preliminar de los predios objeto de adquisición predial, se identificó, entre los predios catalogados como “antejardines”, un caso específico que requería revisión especial para la definición del alcance de dicha adquisición. Dado lo anterior, el 6 de marzo de 2024 se realizó una visita al predio ID1616 ubicado en la AK 14 71 11, a la cual asistieron representantes de la EMB, Interventoría y ML1, con el objeto de analizar la incidencia del semisótano en la compra del antejardín, puesto que este se localiza en la misma área del antejardín a intervenir.



Imagen de referencia 7. Caso especial AK 14 71 11 Interestación 15.



Imagen de referencia 8. Caso especial - Semisótano AK 14 71 11 Interestación 15.

Como resultado de la revisión técnica en el predio, la EMB solicitó a la Interventoría, mediante oficio radicado No. EXTS24-0001606 del 11 de marzo de 2024, emitir concepto sobre la afectación predial del inmueble, en los siguientes términos:

“(...) Así las cosas, una vez realizada la visita técnica y teniendo en cuenta los diseños no objetados, la EMB solicita a la Interventoría, dar alcance al comunicado relacionado en el asunto en un término máximo de 5 días, emitiendo un concepto integral que contenga un pronunciamiento de fondo que defina con claridad la afectación predial requerida en el inmueble identificado con el No. (FP_WF6_05), localizado en el tramo 6 con dirección AK14 71 11 LC (...).”

Frente a lo anterior, la Interventoría del Contrato de Concesión mediante el comunicado EXT24-0004819 del 19 de marzo de 2024, da respuesta en los siguientes términos:

(...) A continuación, la interventoría presenta a manera de sugerencia formas de intervenir el predio, pero será un análisis juicioso estructural que realice la EMB, la que determine la actuación sobre el predio.

Una opción de obtener espacio es utilizar el área del sótano, entre las columnas perimetrales y el muro del costado de la Avenida Caracas que tiene un ancho de 3.0 m, para convertirla en un cajón que permita el paso de redes y bajar los 0.60m para que el andén quede a nivel, esto implica construir un muro adosado a las columnas que confine el espacio, demoler la placa superior y reconstruirla.

Realizar lo anterior tiene como consecuencia la pérdida de puesto de parqueo del predio, traslado de cuartos técnicos por pérdida de un área de aproximadamente 57 m2 y una intervención de la estructura que requiere estudios, y tiempo para adecuarlo esto siempre que se logre acuerdos con los dueños del predio

Una segunda opción es la adquisición de todo el predio. Que de llegarse a demoler completamente quedará un espacio libre con presencia de culatas que a las que se le debe dar manejo. Por otro lado, el área que queda después de construir el urbanismo y paisajismo del proyecto en este predio es aprovechable y de posible uso edificable.” (...) Negrita fuera del texto.

Bajo este contexto, mediante memorando No. SCI-MEM24-0040 del 21 de marzo de 2024, la Subgerencia de Construcciones -SGCI de la Empresa Metro de Bogotá emitió concepto dirigido a la Subgerencia de Gestión Predial indicando:

“(…) Así las cosas, la SGCI una vez revisada la trazabilidad sobre el inmueble denominado WF6_05 (AK 14 71 11 LC), y teniendo como soporte lo conceptuado por la Interventoría mediante los comunicados con radicados No. EXT24-0001340 y EXT24-0004819 del 25 de enero y 19 de marzo de 2024, respectivamente, y la visita realizada al inmueble el 6 de marzo de 2024, se permite recomendar se acoja el “PRIMER ESCENARIO” del análisis realizado por la interventoría mediante el radicado No. EXT24-0004819, el cual está enfocado a la adquisición de todo el inmueble.

Como complemento a lo expresado por interventoría, desde la SGCI complementamos y soportamos la recomendación de adquirir todo el predio, así:

- *Actualmente existe una diferencia de nivel de aproximadamente 0,6 m de altura entre el nivel de la placa del edificio y la rasante del andén. Esto genera una imposibilidad técnica de cumplimiento de normatividad para una vía Tipo V-2D que define un ancho mínimo de Franja de Circulación Peatonal FCP de 3,00 m y Franja de Paisajismo y Mobiliario FPM de 0,70 m. Igualmente todas las redes de servicios públicos que se localizan en el andén existente se deben trasladar al área del antejardín que coincide con el semisótano.*
- *En la visita realizada al inmueble se evidenció que la placa superior del semisótano presuntamente hace parte integral de la estructura del edificio. Situación que genera un alto riesgo y complejidad desde el punto de vista técnico, para proyectar intervenciones enfocadas a realizar cualquier actividad estructural en dicho predio. En gracia de discusión, de considerarse una intervención a dicha estructura, se requerirá una consultoría estructural especializada para poder definir la intervención a realizar. Aunado a lo anterior, se suprimirían los puestos de parqueo del predio, traslado de cuartos técnicos, tiempos de estudios estructurales.”*

Teniendo en cuenta lo expuesto, se deberá realizar la adquisición total de las 12 predios que conforman la Propiedad horizontal, en consecuencia, a los 71 predios mencionados anteriormente se adicionan 11 (esto teniendo en cuenta que ya se había incluido previamente una, correspondiente a la zona de terreno del edificio PH), para una necesidad total de adquisición de 82 predios.

Conforme a lo anterior, se reestructuran las categorías de afectación definidas así:

1. Afectación parcial antejardines sin afectar la construcción existente: 14
2. Afectación total de Predios en régimen de propiedad horizontal: 31
3. Afectación total de Predios no sometidos a régimen de propiedad horizontal: 37

El Concesionario mediante oficio radicado No. EXT24-0007674 del 06 de mayo de 2024 con alcance No. L1T1-CON-CE-24-3670 con radicado EXT24-0009482 del 05 de junio de 2024, se pronunció nuevamente sobre los predios adicionales requeridos, relacionando la totalidad de las zonas de terreno afectadas directamente por el límite de diseño de la PLMB, incluyendo las cinco (5) zonas de terreno respecto de las cuales no se había realizado esta solicitud oficialmente, así:

“(...) el Concesionario le notifica a la EMB la necesidad de los siguientes Antejardines y/o Espacio Público adicionales necesarios para el desarrollo del Proyecto de conformidad con lo descrito en el Contrato de Concesión, en el Apéndice Técnico 12 y en los Estudios y Diseños no objetados por la Interventoría (...)”

“En conclusión, a la fecha los Predios adicionales solicitados por el Concesionario y validados por la EMB serían los que se muestran en la siguiente tabla más los 5 Antejardines/Espacio Público solicitados en la comunicación L1T1-CON-CE-24-2909. (...)”

De igual manera, la Interventoría mediante oficio radicado No. EXT24-0010086 del 14 de junio de 2024 manifestó:

“(...) de conformidad con lo descrito en el Contrato de Concesión, en el Apéndice Técnico 12 y en los Estudios y Diseños no objetados por la Interventoría, se reitera que, para el desarrollo de los diseños no objetados, es necesario contar con las áreas requeridas para cumplir con los diseños y la obligación de resultado a cargo del concesionario. (...)”

Finalmente, la Interventoría conceptúa que solo, se requieren aquellas áreas afectadas directamente por el límite del diseño, según la necesidad que requiera el proyecto de la PLMB; y en ese sentido, la Interventoría desde el componente de Estudios & Diseños se validan las posibles áreas adicionales identificadas por el Concesionario para el cumplimiento de la obligación de resultados a cargo del Concesionario (...)”

De conformidad con lo señalado en la Sección 11.2(a) del Contrato de Concesión No. 163 de 2019, según Modificadorio No. 6 del 21 de octubre de 2022, para determinar las fechas y condiciones de la puesta a disposición de los predios adicionales al AT 12, se adelantará el procedimiento descrito a continuación:

“(...) Sin perjuicio de lo establecido en el Apéndice Técnico 4, una vez validada la solicitud, la EMB procederá a adquirirlos o a gestionar su puesta a disposición, a su cuenta y riesgo, en las condiciones

y plazos que las Partes acuerden mediante Acta, la cual se suscribirá dentro de los treinta (30) Días siguientes a la validación.

En el evento de no haber acuerdo, pasados los treinta (30) Días siguientes a la validación respectiva, la EMB podrá determinar las condiciones y plazos para la puesta a disposición, informando al Concesionario. En el evento que éste no esté de acuerdo podrá activar el Amigable Compondor”

Cabe aclarar que, el presente documento no modifica el contenido de los anexos o programas del Plan General de Reasentamiento, teniendo en cuenta que solo se realiza la inclusión de catorce (14) antejardines y la compra total de sesenta y ocho (68) predios en ubicados en el WF4 y el WF6.

Corolario con lo expuesto el Plan General de Reasentamiento seguirá vigente para todos los predios, inclusive estos que se están adicionando.

OBJETIVOS

El objetivo del presente Anexo al Plan de Reasentamiento adoptado para la PLMB es asegurar que las unidades sociales que sean afectadas por causa del proyecto mantengan y/o mejoren sus condiciones de vida y que se logre:

- 1) Mitigar los impactos adversos causados por el Proyecto, según corresponda.
- 2) Compensar en forma suficiente la pérdida parcial o total de activos y asistir a las personas vulnerables con programas que les ayuden a mejorar o, al menos, restaurar las condiciones de vida.
- 3) Asegurar que durante todo el proceso se produzca una comunicación que contribuya a la adecuada divulgación, consulta, participación y atención de inquietudes, reclamos y quejas.

DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO DE LAS UNIDADES SOCIALES IDENTIFICADAS

De acuerdo con la caracterización realizada, en los predios que serán intervenidos de conformidad con los insumos técnicos y jurídicos realizados se encuentran 14 antejardines y 68 predios que requieren de adquisición total, los cuales presentan las siguientes características:

Del censo realizado se identificaron un total de 185 unidades sociales en los 82 predios, distribuidas de la siguiente manera:

TIPO DE TENENCIA	CANTIDAD
Arrendatario	92
Subarrendatario	3
Usufructuario	1
Tenedor	5



Propietario	83
Desocupado	1
Total general	185

La mayoría de tipo de tenencia son unidades propietarias y arrendatarios.

El 25.5% de las unidades identificadas son unidades económicas, el 13.5% unidades sociales rentistas, el 24% no tienen uso, el 21% son unidades sociales hogar, y el 8% son unidades socioeconómicas, el 8% restante son predios sin uso.

De igual manera, se identificó que el 57.32% son predios de No Propiedad Horizontal (NPH) y el 42.68% son predios Propiedad Horizontal (PH)

Teniendo en cuenta que la afectación en los antejardines es parcial únicamente se consideró la identificación censal en los primeros pisos, no obstante, es importante mencionar que se identificaron predios en los cuales funcionan edificios de oficinas, o propiedades horizontales de uso mixto, actividades que no se verán impactadas por estas adquisiciones parciales, ni requerirán reasentamiento.

Dado que las intervenciones en los antejardines a desarrollar no afectarán el ingreso, ni el desarrollo de los usos de los segundos pisos en adelante, en el presente documento no se realizará alusión a los edificios afectados de forma parcial.

Frente a los predios que se requieren de manera total se identificaron las unidades sociales que habitan el inmueble, identificando sus características, tipo de uso y si presentaban algún tipo de vulnerabilidad.

Considerando que los predios a afectar se encuentran sobre la vía principal de la Av. Caracas y sobre la Autopista Sur, y al tener una ubicación comercial privilegiada acreditada a través de los años, estimulada por dinámica territorial empresarial, financiera y educativa, y la gran afluencia y movilidad poblacional, se prevén posibles impactos de las unidades económicas allí asentadas, al verse inmersas en la ejecución de obras, y la posible disminución de sus ventas y con ellos sus ingresos, lo cual podría implicar el cierre de las actividades, situación que deberá ser verificada en el componente de obra, dentro del Plan de Manejo Ambiental y Social (PMAS), el cual cuenta con la NO objeción de la Banca Multilateral, sin perjuicio del seguimiento integral y atención a las unidades sociales identificadas en los 82 predios a afectar y en los casos en los que sea procedente y que se evidencie alguna afectación directamente asociada a la adquisición predial, se dará cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución 190 de 2021.

Censo



En el anexo 1 del presente documento se encuentra el censo realizado con la caracterización correspondiente, identificándose 185 unidades sociales en 82 predios, de las cuales 18 unidades podrán resultar afectadas de manera parcial y 167 unidades sociales podrán resultar afectadas de manera total. El levantamiento de la información censal inicio en el mes de noviembre 2023 y finalizó en mayo 2024.

Para el avance de la identificación censal, se levantaron un total de 162 fichas censales y caracterizaciones de las unidades sociales que ocupan o realizan actividades en los predios y antejardines requeridos.

Para los predios en los cuales se encuentran en abandono, desocupados o no se ha logrado tener contacto con el o los propietarios, la EMB realizó el levantamiento censal por medio del registro de la Ventanilla Única de Registro – VUR, donde se puede identificar el o los propietarios de los predios.

Cualquier actualización censal se realizará acorde a lo establecido en el Plan de Reasentamiento para la PLMB y reglamento interno del Comité de Gestión Predial y Reasentamiento de la EMB.

Posible Vulnerabilidad

Durante el proceso de caracterización e identificación de las unidades sociales, se identificaron 10 personas adultas mayores, algunas con posibles enfermedades relacionadas con la edad; algunos de ellos dependientes de la renta recibida en los contratos de arriendo, al igual que personas migrantes irregulares, una persona con VIH y una persona con cáncer.

En una primera caracterización de las unidades sociales, no se identificaron otras posibles vulnerabilidades en los predios afectados.

Socializaciones

El proceso de socialización se realizó durante los meses de noviembre y diciembre de 2023, y ha continuado durante los primeros meses del año 2024. Dicha socialización inició con el envío de una carta de información del proceso de adquisición predial a la totalidad de los propietarios de los predios a adquirir, informando sobre los canales de atención, el equipo encargado de realizar visitas de campo, los horarios de atención en la oficina de la EMB y un folleto donde presentaba el proceso de adquisición predial y las características del Plan de Reasentamiento.

Las visitas en campo fueron realizadas por un equipo interdisciplinario conformado por profesionales sociales, abogados, financieros y técnicos, con el fin de resolver las inquietudes que presenten los propietarios, arrendatarios y otros tipos de tenencias tanto hogares como unidades económicas referente a los pasos a seguir. Esta socialización consistió en la presentación del proceso de adquisición predial, reconocimientos económicos para arrendatarios, proceso de avalúo, aclaraciones del Plan de Reasentamiento, procesos jurídicos de los predios, entre otros.

Igualmente, se le aclaró a la totalidad de los arrendatarios identificados, que una vez se realice la oferta de compra del predio, se procederá con la solicitud de documentos a los arrendatarios que se encuentren en el predio e identificados en el censo y con el acompañamiento de los diferentes programas establecidos en el Plan de Reasentamiento para la PLMB.

En relación con los antejardines, en las socializaciones adelantadas por la EMB se ha hecho especial énfasis en el derecho que le asiste a los propietarios, en ejercicio de la autonomía de su voluntad de decidir sobre la venta del área privada, señalando que, de realizarse el proceso de adquisición predial por parte de la EMB, esta zona pasaría a ser espacio público y en algunos casos se perdería el índice de edificabilidad y las posibilidades de realizar aprovechamiento económico del espacio público teniendo en cuenta las alternativas que sobre este aspecto establezcan los correspondientes Planes de Ordenamiento Territorial - POT.

En este mismo sentido, profesionales de la Subgerencia de Gestión Predial de la EMB explican a los propietarios el proceso de adquisición de su antejardín, resaltando que los propietarios tienen el derecho de decidir de manera libre y voluntaria si adelantan la venta del área requerida o si otorgan acuerdo de intervención

Dentro de las inquietudes más reiteradas relacionadas con este proceso de consulta se identifica la asociada al valor a reconocer por la venta del antejardín y/o del predio. Esta inquietud es manifestada por los propietarios que tienen intención de venta.

Dentro de la fase de socialización, profesionales de la EMB explican a los propietarios que el valor estará definido por el avalúo comercial que adelante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y que el proceso de adquisición predial se realizará acorde a la normatividad colombiana, en cumplimiento de las salvaguardas de la Banca Multilateral y el Plan de Reasentamiento para la PLMB.

Adicionalmente se indica que los programas del Plan General de Reasentamiento que apliquen serán considerados e implementados y de ser procedente se realizarán los reconocimientos económicos adicionales a que haya lugar, de acuerdo con el Plan General de Reasentamiento.

Por otro lado, se indica que a futuro se deberá otorgar permiso para las intervenciones que se deban realizar asociadas a las redes de servicios públicos, cuando los propietarios no opten por la opción de venta en los casos de antejardines.

Dentro del desarrollo de la fase de socialización y durante la ejecución de las actividades posteriores se garantizará un canal de comunicación adecuado que permita resolver las dudas que puedan presentar las unidades sociales relacionadas con la adquisición de los antejardines y la compra total

de los predios, así como el impacto que esto pueda tener para las unidades productivas y la forma de mitigarlo, articulado con las actividades de obra a desarrollar por parte de Concesionario.

En el evento que los propietarios no manifiesten su voluntad de otorgar permiso o de vender el antejardín, se adelantará el proceso de adquisición predial en los términos señalados en las normas legales vigentes.

Terminadas las intervenciones de obra se deberá realizar un documento de cierre en el que se deje constancia de las características del recibo del antejardín.

Metodología diagnóstico socioeconómico

La información censal que soporta este diagnóstico se encuentra en el capítulo 3 *DIAGNOSTICO SOCIOECONOMICO DE LAS UNIDADES SOCIALES IDENTIFICADAS EN EL CENSO DE POBLACIÓN* del Plan de Reasentamiento General adoptado en la Resolución 190 de 2021¹. De igual manera el proceso de recolección de información, análisis y parametrización se encuentra en el Plan de Reasentamiento General.

El proceso de recolección de información primaria se realizó durante los meses de noviembre a diciembre de 2023 y enero y febrero del año 2024 y contó con un proceso de preparación y reconocimiento en campo para el diligenciamiento de las fichas censales.

La aplicación del censo fue directamente en el sitio de incidencia del proyecto, los profesionales de diferentes áreas que conformaron el equipo de trabajo visitaron los predios, realizando la identificación de las unidades sociales, de acuerdo con sus condiciones de tenencia y uso.

PRESUPUESTO ESTIMADO

La adquisición de los predios se realizará con recursos del Convenio de Cofinanciación de la PLMB.

Los valores de los reconocimientos económicos a que tienen derecho las unidades sociales se realizarán acorde con la documentación enviada por parte de éstas y teniendo en cuenta los lineamientos establecidos para su pago acorde al anexo II de la Resolución 190 de 2021 del Plan de Reasentamiento General de la Primera Línea del Metro de Bogotá.

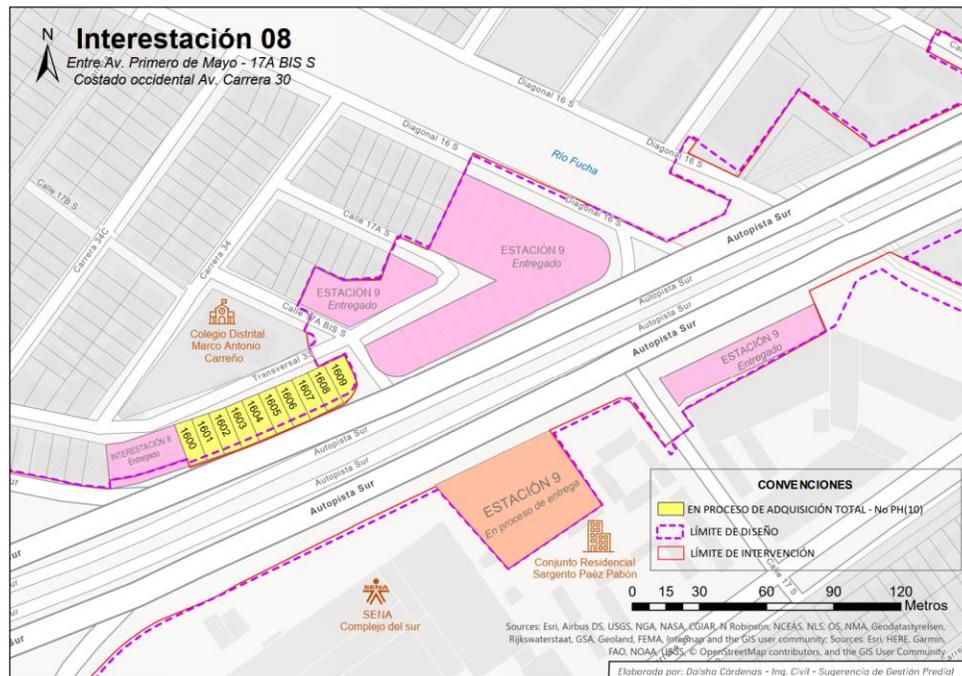
¹ https://www.metrodebogota.gov.co/sites/default/files/GS-DR-001-Politica-de-reasentamiento-y-gestion-social-para-el-proyecto-PLMB_V.02.pdf

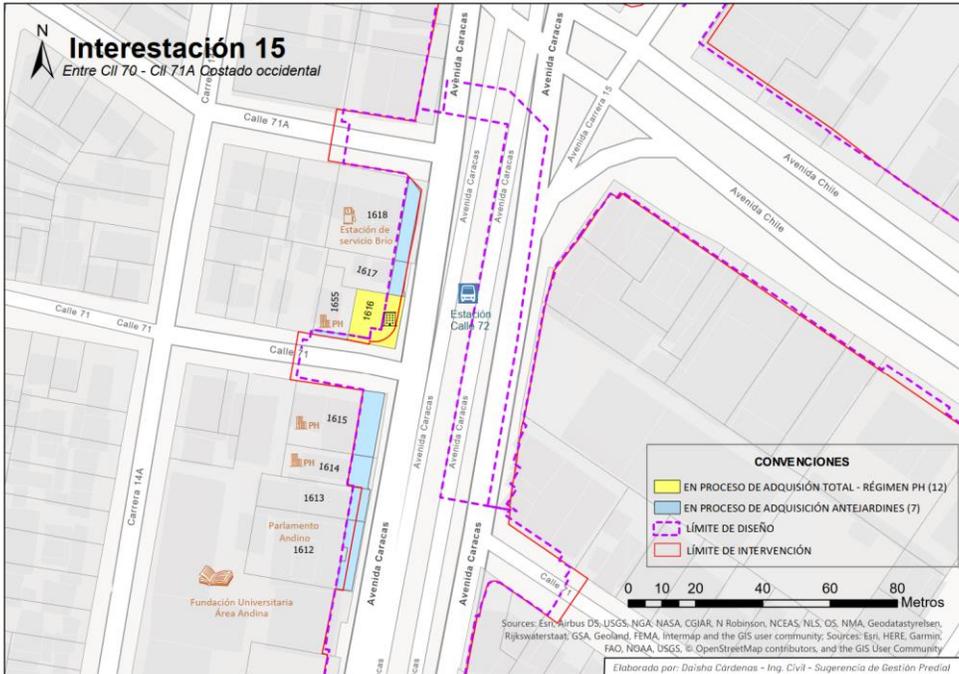
El presupuesto estimado es el siguiente:

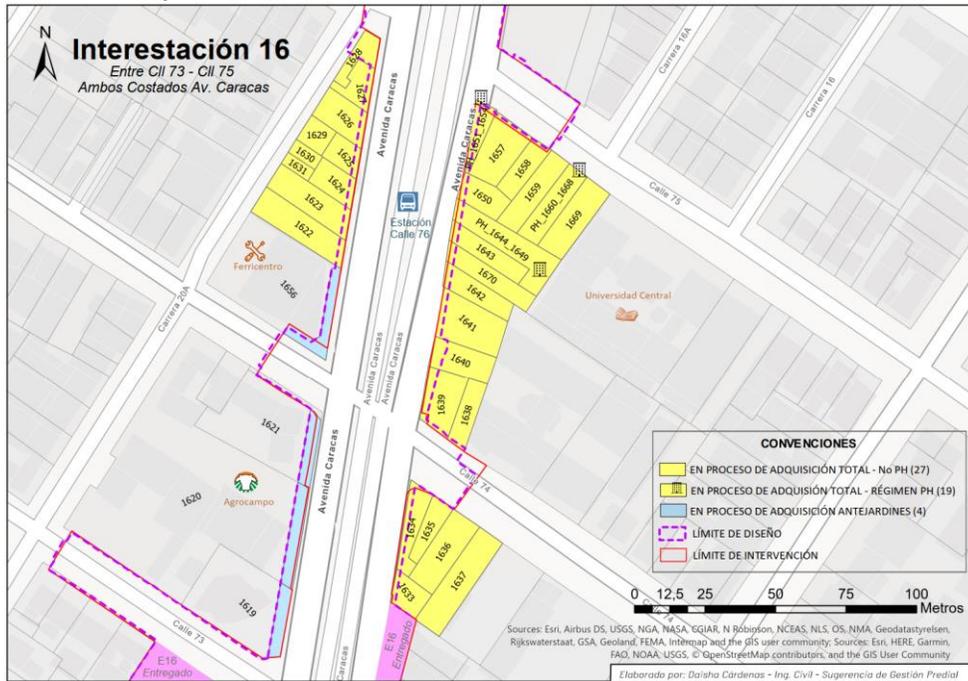
ÍTEM	CANTIDAD	VALOR ESTIMADO
Adquisición parcial antejardines	14	\$5.557.987.939
Adquisición total predios	68	\$59.355.324.711
Total	82	\$64.913.312.650

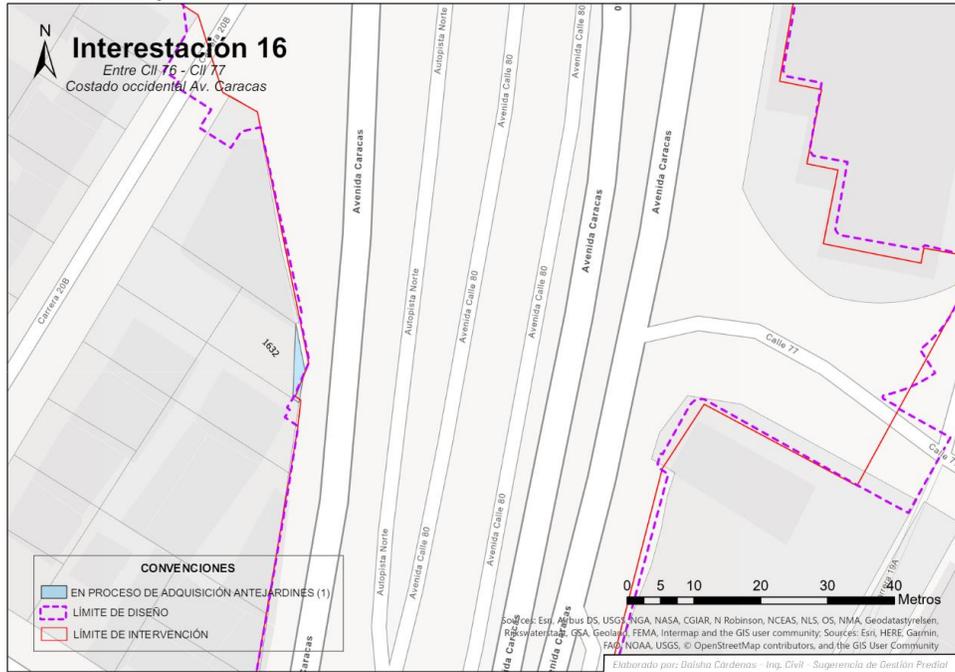
IDENTIFICACIÓN PREDIAL

Se presentan a continuación los mapas de la identificación predial:









LEONEL MAURICIO VERA
Gerente Ejecutivo PLMB

JOSÉ RICARDO VILLADIEGO BOCKELMANN
Subgerente de Construcción e Infraestructura

MÓNICA FRANCISTA OLARTE GAMARRA
Subgerente de Gestión Predial

V.Bo: Silvia Pilar Forero Bonilla – Profesional grado VI SUP *SPFB*
Jorge Mario Gonzalez Ríos – Profesional grado II SUP *JMR*
Daisha Janeth Cardenas – Contratista SUP *DJC*
Andrés Cuéllar Espinosa – Profesional grado IV SUP *ACE*