

**CARACTERIZACIÓN DE LA GESTIÓN PREDIAL DEL PROYECTO ALO - TRAMO
SUR, EN ETAPA DE PRECONSTRUCCIÓN, EN EL SECTOR DENOMINADO
“DISTRITO” - CASO DE ESTUDIO LOCALIDAD KENNEDY.**



UNIVERSIDAD
SANTO TOMÁS

JHONNATAN STIVEN SÁNCHEZ VANEGAS

Universidad Santo Tomás, Bogotá

División de Ingeniería

Especialización en Gestión Territorial y Avalúos

2024

Caracterización de la gestión predial del proyecto ALO - Tramo sur, en etapa de preconstrucción, en el sector denominado “Distrito” - caso de estudio localidad Kennedy.

Autor: Ing. Jhonnatan Stiven Sánchez Vanegas

**Trabajo de Grado presentado como requisito para optar al título de Especialista en
Gestión Territorial y Avalúos**

Director: Ingeniero Gerardo Ignacio Urrea Cáceres



UNIVERSIDAD
SANTO TOMÁS

Universidad Santo Tomás, Bogotá

División de Ingeniería

Especialización en Gestión Territorial y Avalúos

2024

TABLA DE CONTENIDO

1. RESUMEN.....	1
2. ABSTRACT.....	2
3. INTRODUCCIÓN	3
4. OBJETIVOS.....	4
4.1. OBJETIVO GENERAL	4
4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	4
5. JUSTIFICACIÓN	5
6. REFLEXIÓN SOBRE LAS IMPLICACIONES O CONSECUENCIAS SOCIOCULTURALES Y ÉTICAS.....	7
7. INFLUENCIA RESPECTO LA GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS	8
8. ANTECEDENTES DEL PROBLEMA.....	9
9. MARCO DE REFERENCIA.....	10
9.1. MARCO GEOGRAFICO Y DE LOCALIZACIÓN	10
9.2. MARCO CONCEPTUAL.....	14
9.2.1. ASOCIACIONES PUBLICO PRIVADAS APP:.....	14
9.2.2. CONTRATO DE CONCESIÓN:	15
9.2.2.1. CONTRATO DE CONCESIÓN APP 003 DE 2021:	16
9.2.3. APÉNDICE TÉCNICO 7	17
9.2.3.1. ÁREA REQUERIDA.....	18
9.2.3.2. AVALÚO COMERCIAL	18
9.2.3.3. CRONOGRAMA DE ADQUISICIÓN PREDIAL	19
9.2.3.4. GESTIÓN PREDIAL.....	19
9.2.4. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:	20
9.2.4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	21
9.2.4.2. ÁREA DE ACTIVIDAD	22
9.2.4.3. TRATAMIENTO URBANÍSTICO	23
9.2.4.4. ÁREAS DE RESERVA	24
10. MARCO NORMATIVO	25

11.	METODOLOGIA	27
12.	RESULTADOS	28
12.1.	DISPONIBILIDAD PREDIAL	28
12.2.	ANÁLISIS CATASTRAL	30
12.3.	ANÁLISIS JURÍDICO REGISTRAL:.....	36
12.4.	ANÁLISIS URBANÍSTICO Y DE NORMA:	39
12.5.	ZONAS HOMOGENEAS FISICAS	42
12.6.	ANALISIS NORMATIVO CAMBIO DE POT	50
12.7.	PROBLEMATICAS EVIDENCIADAS	54
13.	CONCLUSIONES.....	60
14.	RECOMENDACIONES.....	61
15.	BIBLIOGRAFÍA.....	62

LISTA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Localización del corredor del proyecto y sitios de interés.	12
Ilustración 2. Distribución grafica del corredor vial	12
Ilustración 3. Delimitación del caso de estudio.....	13
Ilustración 4. Clasificación del uso de Suelo caso de estudio.	22
Ilustración 5. Tratamientos Urbanísticos caso de estudio.	23
Ilustración 6. Tratamientos Urbanísticos caso de estudio.	24
Ilustración 7. Predios entregados por parte de las entidades Públicas.....	30
Ilustración 8. Estilos de puntos Geodésicos proyecto.	31
Ilustración 9. Ubicación de los vértices GNSS materializados para del proyecto.....	32
Ilustración 10. Clase de uso de suelo de los predios requeridos en el caso de estudio.....	40
Ilustración 11. Predios ubicados en las clases de suelo para el caso de estudio.....	40
Ilustración 12. Area de Actividad de los predios requeridos en el caso de estudio.....	41
Ilustración 13. Tratamiento Urbanístico de los predios requeridos en el caso de estudio.....	41
Ilustración 14. Predios ubicados en los Tratamientos Urbanísticos para el caso de estudio	42
Ilustración 15. Clase de uso de Suelo POT Decreto 190 de 2004	50
Ilustración 16. Tratamiento Urbanístico POT Decreto 190 de 2004.	51
Ilustración 17. Tratamiento Urbanístico POT Decreto 190 de 2004.	52
Ilustración 18. Reporte Predio Bien de Interés Cultural.....	54
Ilustración 19. Predio ALO-008 sobre la Estructura Ecológica Principal.....	55
Ilustración 20. Asignación de Cargas Plan Parcial.....	56
Ilustración 21. Datos Técnicos de la Emisora Colmundo	57
Ilustración 22. Sector Palmitas localidad Kennedy	58

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Tramos estructurados Av. Longitudinal de Occidente.....	5
Tabla 2. Distribución de las Unidades Funcionales del Proyecto	11
Tabla 3. Marco Normativo de la Gestión Predial.	25
Tabla 4. Relación de Predios Entregados por Entidades Públicas.	30
Tabla 5. Predios Requeridos entre calle 49 sur y Río Fucha. Localidad Kennedy	33
Tabla 6. Predios Públicos y Privados UF Intersectadas	35
Tabla 7. Gravámenes y/o Medidas Cautelares predios Kennedy.....	36
Tabla 8. Estructura definida por la UAECD para las ZHF.	43
Tabla 9. Variables y codificación para la clase de Suelo.	43
Tabla 10. Variables y codificación para el Área de Actividad.....	44
Tabla 11. Variables y codificación para el Tratamiento Urbanístico.....	44
Tabla 12. Variables y codificación para la Topografía	45
Tabla 13. Variables y codificación para Servicios Públicos	46
Tabla 14. Variables y codificación para las Vías.....	46
Tabla 15. Variables y codificación para la Actividad Económica	47
Tabla 16. Variables y codificación según la Actividad Económica.....	47
Tabla 17. Zona Homogénea Física 01.....	48
Tabla 18. Codificación Zona Homogénea Física 01	48
Tabla 19. Zona Homogénea Física 02.....	48
Tabla 20. Codificación Zona Homogénea Física 02	49
Tabla 21. Zona Homogénea Física 03.....	49
Tabla 22. Codificación Zona Homogénea Física 03	49
Tabla 23. Cuadro general de áreas del plan parcial.	57

1. RESUMEN

El país ha buscado en los últimos años modernizar su Infraestructura vial, inicialmente con la fundación del Instituto Nacional de Concesiones - INCO, posteriormente con la publicación de la Ley 1508 de 2012 “ Marco Normativo de las Asociaciones Público Privadas – APP”, luego con la transformación del INCO a Agencia Nacional de Infraestructura - ANI y por ultimo con el mejoramiento contractual (Generaciones Viales), a lo largo de ese proceso realizado, se han aprendido las lecciones de diversos proyectos, detectando los aspectos positivos y por mejorar, entre los que se encuentra la Gestión Predial, la cual fue optimizada mediante los ajustes efectuados al Apéndice Técnico 7.

En concordancia a lo anterior, se espera que en proyectos de Quinta Generación como la “Avenida Longitudinal de Occidente Tramo sur” Adjudicada por medio del Contrato de Concesión APP 003 de 2021, se evite incurrir en faltas que puedan ocasionar futuras deducciones Prediales y que a su vez permita ser tomada como referente para la ejecución de los demás tramos proyectados.

Es por ello que a partir del análisis normativo de la Localidad de Kennedy del tramo denominado Distrito, se determinaron las posibles problemáticas en la Gestión predial, y se efectuó la formulación de medidas de mitigación desde el ámbito de la Gestión Territorial, adicional a ello con los datos aportados por el Concesionario se proyectó la ZHF para los predios requeridos en este sector.

Palabras Clave: Predial, Gestión, Afectación, Ordenamiento, Distrito, Catastro

2. ABSTRACT

The country has sought in recent years to modernize its road infrastructure, initially with the founding of the National Institute of Concessions - INCO, then with the publication of Law 1508 of 2012 "Regulatory Framework for Public Private Partnerships - PPP", then with the transformation of INCO into the National Infrastructure Agency - ANI and finally with the contractual improvement (Generations Roads), throughout this process, lessons have been learned from various projects, detecting positive aspects and those to be improved, among which is the Property Management, which was optimized through the adjustments made to Technical Appendix 7.

based on the above, it is to be expected that in Fifth Generation projects such as the "Avenida Longitudinal de Occidente Tramo sur" awarded through the Concession Contract APP 003 of 2021, to avoid incurring in faults that may cause future property deductions and that in turn allows to be taken as a reference for the execution of the other projected sections.

For this reason, based on the regulatory analysis of the District of Kennedy, the possible problems in property management were determined, and the formulation of mitigation measures was made from the scope of Territorial Management, moreover, with the information provided by the Concessionaire, the ZHF was projected for the properties required in this sector.

Keywords: Property, Management, Affectation, Planning, District, Cadaster.

3. INTRODUCCIÓN

El crecimiento demográfico del país ha generado gran cantidad de retos en términos de planificación territorial, conectividad de las regiones y la financiación de proyectos, dentro de estos desafíos se encuentra la compra de los predios requeridos para la ejecución y construcción de las obras de utilidad pública.

La gestión predial en su etapa inicial deberá formular de manera adecuada las investigaciones Catastrales, Registrales y Normativas, lo que permitirá de alguna manera limitar la posibilidad de incurrir en errores de identificación y permitir que se desarrolle una enajenación de manera eficaz, ágil y eficiente.

El resultado de dicha investigación, así como el dinamismo en la adquisición por parte de la entidad adquiriente será determinante, debido a que, un error podría ocasionar detrimento patrimonial o en su defecto arruinar una posible enajenación voluntaria y conllevar el proceso a la Expropiación.

Con base a lo descrito, mediante el análisis efectuado por medio de este documento se efectuó desde un punto interdisciplinario la identificación, etapa Valuatoria y negociación de los predios que deben ser adquiridos por el Proyecto “Avenida Longitudinal de Occidente – Tramo sur”, tomando como caso de estudio el sector comprendido entre la Calle 49 sur y el Río Fucha (Localidad de Kennedy), así mismo busca determinar las Zonas Homogéneas Físicas – ZHF que podrán servir de consulta para el concesionario y finalmente se ofrecen algunas recomendaciones que permitan tanto al proyecto como a las demás etapas corregir la gestión y evitar posibles deducciones contractuales.

4. OBJETIVOS

4.1.Objetivo General

Realizar la caracterización respecto al Ordenamiento Territorial de la Gestión Predial del Proyecto “Avenida Longitudinal de Occidente – Tramo sur”, en el tramo denominado Distrito - tomando como caso de Estudio la Localidad de Kennedy.

4.2.Objetivos Específicos

- Identificación de las posibles problemáticas en el desarrollo de la adquisición predial del tramo denominado “Distrito”, tomando como caso de estudio y análisis la localidad de Kennedy.
- Determinación de las Zonas Homogéneas Físicas - ZHF para los predios requeridos en el suelo Urbano y de Expansión Urbana del sector denominado “Distrito”, tomando como caso de estudio y análisis la localidad de Kennedy.
- Análisis del impacto del cambio de Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 190 de 2004 vs Decreto 555 de 2021) en el sector denominado “Distrito”, tomando como caso de estudio y análisis la localidad de Kennedy.

5. JUSTIFICACIÓN

El corredor “Avenida Longitudinal de Occidente” es un proyecto de infraestructura vial estructurado desde el Acuerdo 38 del 11 de agosto de 1961 del Concejo Municipal de Bogotá, en el cual, se estipuló que era necesario para el desarrollo de la ciudad la construcción de una vía tipo V-1 la cual permite generar una conexión regional, cuyas condiciones van a garantizar la movilización de gran parte del tránsito de vehículos que ingresa a la ciudad, teniendo la particularidad de ser un corredor de ancho de 100 metros.

Desde esta fecha se definió los puntos clave por donde cruzaría dicho corredor y el impacto que este generaría en la población, teniendo en cuenta que permitirá una conexión paralela al Distrito Capital, permitiendo que los vehículos en específico los de carga, puedan pasar por la ciudad sin tener que ingresar a ella.

Hasta el año 1998 (37 años después), se adopta mediante el Acuerdo 13 del 8 de octubre de 1998 se adoptó el trazado de la “Avenida Longitudinal de Occidente – ALO”, estableciendo dentro de los acuerdos entre otras cosas que la Administración Municipal debía dar inicio con el proceso de compra predial necesaria para la ejecución del corredor vial.

Cabe resaltar que, el corredor fue dividido en tres tramos:

Tabla 1. Tramos estructurados Av. Longitudinal de Occidente

TRAMO	INICIO ESTRUCTURADO	FIN ESTRUCTURADO
ALO NORTE	“Autopista Norte con calle 245”	“Calle 90 en la localidad de Engativá (Portal 80)”
ALO CENTRO	“Calle 90 en la localidad de Engativá (Portal 80)”	“Avenida Calle 13 (Centenario)”
ALO SUR	“Avenida Calle 13 (Centenario)”	“Chusacá en el municipio de Sibaté”

Fuente: Adaptación Propia

La Agencia Nacional de Infraestructura – ANI dando acatamiento de lo determinado en la Ley de APP 1508 de 2012, inicio para el año 2014 los tramites de revisión de la Factibilidad del tramo sur del corredor vial “ALO sur”, teniendo en cuenta las características propias de la zona de influencia directa e indirecta y del estilo de perfil vial a construir, formuló la licitación pública del proyecto mediante la estructura de una Asociación Público-Privada (APP) de Iniciativa Privada (IP).

Finalmente, y después de 61 años fue adjudicado el Contrato de Concesión APP 003 de 2021, que cuenta con el objeto contractual “la financiación, los estudios, diseños, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, predial y ambiental del Proyecto Avenida Longitudinal de Occidente – Tramo Sur o ALO Tramo Sur”.

Con base a lo descrito, es evidente que, desde la concepción de la necesidad del corredor vial, hasta la adjudicación de este, la ciudad y las demás características del trazado planteado han sufrido transformaciones, lo cual genera limitantes en las actividades de adquisición predial que deben ser desarrolladas por el Concesionario.

A partir de la caracterización y el análisis normativo de la gestión predial que deberá desarrollar la Concesión ALO SUR S.A.S para la compra de los predios requeridos en el sector Distrito, se podrá evidenciar las problemáticas que puedan generar retrasos en el cumplimiento del P.A.P (Plan de Adquisición de Predios) y demás obligaciones contractuales (Etapa preoperativa) y con base a ello, plantear las posibles alternativas que permitan a la Concesionaria y los tramos adicionales del corredor, tener una fuente de consulta para ejecutar la gestión predial evitando incurrir en sanciones y/o deducciones prediales.

6. REFLEXIÓN SOBRE LAS IMPLICACIONES O CONSECUENCIAS SOCIOCULTURALES Y ÉTICAS.

Uno de los retos que tiene la Concesión ALO SUR S.A.S, será el tener que recibir un corredor vial que fue propuesto en una época donde el sector y el trazado no tendría ninguna repercusión social, teniendo en cuenta que, se situaba sobre parcelas no urbanizadas evitando el impacto socioeconómico en unidades sociales.

Con el crecimiento demográfico no controlado de la ciudad y con la ubicación de las personas foráneas y de escasos recursos en las periferias se fueron generando asentamientos urbanos no planificados, normalmente bajo la modalidad de loteos sin autorización de la SDP y la construcción de viviendas de forma empírica o artesanal, sin las respectivas licencias y sin el conocimiento de los proyectos estructurados para el Distrito Capital.

No es si no, hasta el año 1998 que se adopta un trazado oficial para el corredor vial, el cual fue ratificado dentro del articulado del Decreto 190 de 2004 “Primer plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá”, para esta fecha, el sector de trazado dentro del Distrito se encontraba intervenido con construcciones de desarrollos informales no legalizados, que debían ser adquiridos y caracterizados.

El Instituto de Desarrollo Urbano, inicio el proceso de adquisición predial requerido para la construcción del corredor, efectuando entre otras las actividades sociales identificando los factores que deben ser aplicados a las comunidades afectadas con la construcción, sin embargo, la entidad evidencio sin número de dificultadas por lo que fueron dejados predios sin adquirir.

En vista de los años que transcurrieron posterior a las compras y la legalización de los desarrollos cercanos, así como la adopción de Planes parciales para la construcción de viviendas, género que algunos de estos predios públicos fueran invadidos.

Dentro de los retos de la gestión predial, se encuentra la liberación de estas zonas, así como la adaptación de la comunidad al proceso de cercado de la línea declarada de Utilidad Pública, así como la aplicación de factores socioeconómicos dando aplicación a la Resolución 545 de 2008.

7. INFLUENCIA RESPECTO LA GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Las actividades de adquisición predial en los proyectos de Infraestructura requieren de manera imprescindible de los aspectos normativos regulados en los POT “planes de ordenamiento territorial”, no es posible adquirir predios sin realizar de manera conjunta un análisis de los usos del suelo, las determinantes ambientales, las rondas hídricas, los suelos de protección, las amenazas de remoción en masa entre otras, ya que estas serán relevantes al momento de efectuar la identificación técnica de las áreas requeridas.

En el proyecto “Avenida Longitudinal de Occidente Tramo sur” tiene la particularidad que su estructuración y factibilidad fue desarrollada mientras se encontraba en vigencia Decreto 190 de 2004 “Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Bogotá D.C.”, de allí la importancia de analizar el impacto de las modificaciones respecto a las características determinantes de la estructura urbana como lo es los tratamientos Urbanísticos, las áreas de Reserva Vial, las áreas de actividad, la clasificación del suelo, y demás aspectos relevantes que puedan causar implicaciones tanto en la Gestión Predial como en posibles sobrecostos.

8. ANTECEDENTES DEL PROBLEMA

Dentro de lo reglamentado mediante el Apéndice Técnico 7 de los contratos de Concesión adjudicados por la ANI, se establece que la Gestión Predial es “el proceso conducente a obtener la titularidad y disponibilidad de los predios a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI” (ANI, 2021).

La base normativa que regula el procedimiento de enajenación de predios para proyectos de infraestructura vial nace en la Ley 9 de 1989 “por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.”, en esta se dan las primeras pautas respecto al procedimiento a ejecutar para la enajenación voluntaria y la Expropiación de predios que sean requeridos y que contengan la connotación de Utilidad Pública e Interés Social, incorporando a entidades como el IGAC, como encargado de la elaboración de avalúos que soporten la oferta de compra a formular.

En vista de que con la carta magna de 1991 se introdujeron nuevos conceptos y visiones para el “desarrollo y el ordenamiento territorial del país”, fue promulgada la Ley 388 de 1997 mediante la cual se “reglamenta el ordenamiento Territorial”, adicionando y modificando la Ley 9 de 1989 en búsqueda entre otros de armonizar la concurrencia del Estado, las Entidades Territoriales y los habitantes de los territorios en los procesos de compra de Predios requeridos para los proyectos.

Con la promulgación de la ley 1508 de 2012 “mediante la cual se reglamentan las Asociaciones Publico Privadas – APP”, se ha buscado que en la republica mejoren las condiciones de pliego para la licitación y adjudicación de los Contratos APP, a lo largo de los años han sido puestas en marcha 5 generaciones viales, en las cuales se ha robustecido la distribución de Riesgos y las obligaciones de las partes contratantes, adicionalmente el programa de vías 5G “Vías del

Bicentenario” “recoge lecciones del programa de 4G para estructurar nuevos proyectos fundamentados en la sostenibilidad ambiental, social, institucional y financiera” (González, 2021).

A partir de las cifras reportadas por la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, en su informe de gestión 2023, se puede concluir que uno de los procesos que está retrasando la culminación de las Unidades Funcionales de los proyectos viales es la adquisición predial, problemática que puede ser trasladada a los proyectos de 5G, si no se analizan entre otras las respectivas variables Normativas de los territorios y su relacionamiento con los nuevos planes de ordenamiento territorial (ANI, 2023).

9. MARCO DE REFERENCIA

9.1.MARCO GEOGRAFICO Y DE LOCALIZACIÓN

El corredor “Avenida Longitudinal de Occidente - ALO tramo Sur”, es uno de los 15 proyectos de “Concesiones del Bicentenario” que fue promovido dentro del gobierno de los años (2018 – 2022), se trata de un proyecto de Iniciativa Privada - IP que tiene una longitud total de 23,5 km, este corredor fue adjudicado mediante el Contrato de Concesión bajo esquema APP No. 003 del 2021, el cual tiene como objeto contractual “los estudios, los diseños, la construcción, la financiación, gestión ambiental, social y predial del Proyecto de la Avenida Longitudinal de Occidente – Tramo Sur o ALO Tramo Sur” (ANI, 2021).

Esta vía es un componente de la planificación urbana territorial, que pretende ofrecer una alternativa vial a la creciente necesidad de los usuarios de nuevas vías, con el fin de descongestionar el tráfico de los corredores de carga del centro y suroccidente y las vías arteriales de acceso a Bogotá (IDU, 2022).

Con la construcción de este proyecto y su articulación con la Ciudad, se acortarán los tiempos de viaje, lo que permitirá una mejor gestión del tráfico de vehículos pesados y una menor congestión en las zonas urbanas. Este proyecto pretende mejorar la comunicación entre la región y Bogotá (IDU, 2022).

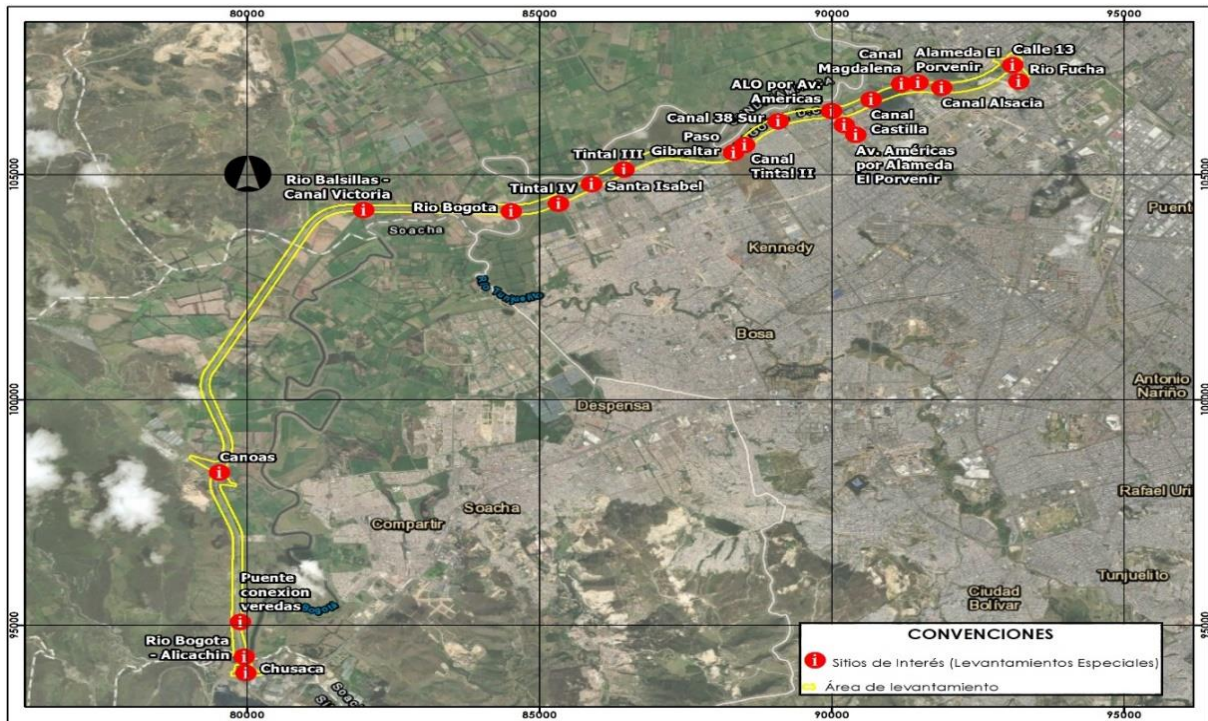
El Proyecto desde su estructuración fue dividido en 7 Unidades Funcionales, de las cuales 1 tendrá como objeto contractual la Operación y mantenimiento y 6 con requerimiento constructivo, las cuales se relacionan en la siguiente tabla:

Tabla 2. Distribución de las Unidades Funcionales del Proyecto

UF	DESCRIPCIÓN	INICIO	FIN	DISTANCIA APROXIMADA	ACTIVIDADES
0	Intersección El Muña- Intersección Canoas	(PK49+413)	(P44+960)	4,50 Km	“Operación y Mantenimiento”
1	Intersección Canoas – Río Bogotá	(P44+960)	(PK35+400)	9,50 Km	“Mejoramiento, Rehabilitación, Operación y Mantenimiento de calzada Oriental”
2	Río Bogotá – Av. Manuel Cepeda Vargas	(PK35+400)	(PK33+583)	1,80 Km	“Rehabilitación, Operación y Mantenimiento de calzada Oriental”
		(PK33+583)	(PK29+240)	4,30 Km	“Construcción, Operación y Mantenimiento de calzada Oriental”
3	Av. Manuel Cepeda Vargas – Av. Centenario	(PK29+240)	(PK25+910)	3,30 Km	“Construcción, Operación y Mantenimiento de la calzada Oriental”
4	Av. Centenario – Río Bogotá	(PK25+910) Costado Oriental	(PK35+400) Costado Oriental	9,50 Km	“Construcción de espacio público (incluido mobiliario y alumbrado) para peatones y ciclo usuarios del costado Oriental”
		(PK25+910) Costado Occidental	(PK35+400) Costado Occidental	9,50 Km	“Construcción, Operación y Mantenimiento de la calzada Occidental”
5	Río Bogotá – intersección Canoas	(PK35+400)	(P44+960)	9,50 Km	“Construcción, Operación y Mantenimiento de la calzada Occidental”
6	Intersección El Muña- Intersección Canoas	(PK49+413)	(P44+960)	4,50 Km	“Construcción, Operación y Mantenimiento de la calzada ampliada a cuatro carriles”

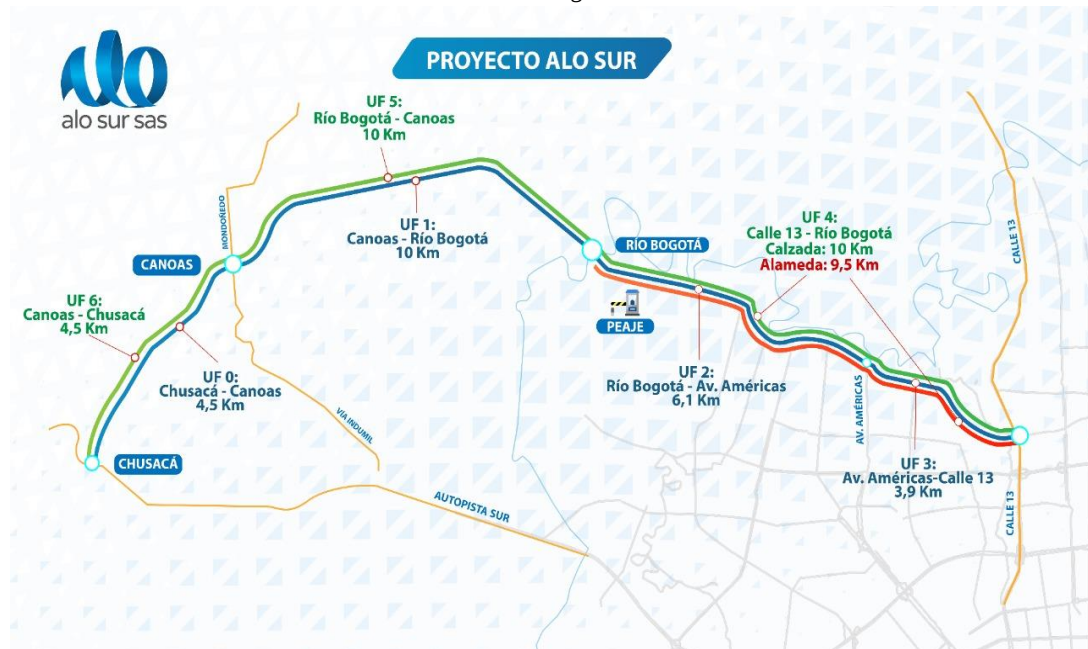
Fuente: Adaptado de https://www.ani.gov.co/sites/default/files/31_pdfsam_contrato_app-003-2021_apendices_tecnicos.pdf

Ilustración 1. Localización del corredor del proyecto y sitios de interés.



Fuente: Elaboración Propia

Ilustración 2. Distribución grafica del corredor vial



Fuente: Tomado de la página web del proyecto <https://alosur.com/proyecto/>

En vista que el proyecto cruza por los municipios de Bogotá D.C., Mosquera, Soacha y Sibaté, se subdividió en 2 tramos con la finalidad de expresar la información de manera más asertiva y en vista de los cambios normativos respecto a la jurisdicción de las entidades territoriales a cargo, razón por la cual se tiene el sector Distrito que comprende las Unidades Funcionales (UF2, UF3, UF4A Y UF4B) y el sector Nación que Comprende las Unidades Funcionales (UF0, UF1, UF5 Y UF6).

El Sector “Distrito” se encuentra ubicado en la Ciudad de Bogotá D.C, dentro del área de reserva de la Avenida Roberto Camacho Weverberg – Carrera 96, la cual cruza las Localidades de Bosa (Rio Bogotá – Calle 49 Sur, Kennedy (Calle 49 Sur – Canal Fucha) y Fontibón (Canal Fucha – Calle 13) (Unidades de Planeamiento Local de Porvenir, Patio Bonito y Tintal), para el presente proyecto se tomará como Caso de Estudio la Localidad Kennedy (Calle 49 Sur – Canal Fucha).

Ilustración 3. Delimitación del caso de estudio



Fuente: Elaboración Propia

9.2.MARCO CONCEPTUAL

9.2.1. Asociaciones publico privadas APP:

Son el elemento que permite realizar la vinculación de empresas de naturaleza privada con el estado, con la finalidad de posibilitar la construcción de diversos tipos de infraestructura dentro de los que se encuentra lo proyectos viales.

Este tipo de Contratos se encuentran regulados mediante la Ley 1508 del 10 de enero de 2012 mediante el cual se definen como “instrumento de vinculación de capital privado, para la provisión de bienes públicos y de sus servicios relacionados, que involucra la retención y transferencia de riesgos entre las partes, y mecanismos de pago relacionados con la disponibilidad y el nivel de servicio de la infraestructura y/o servicio, el cual se materializa en un contrato entre una entidad pública y una persona natural o jurídica” (Ley 1508, 2012)

Existen a la fecha cuatro tipos de esquemas que permiten desarrollar los proyectos los cuales son:

- Iniciativa pública con recursos públicos
- Iniciativa pública sin recursos públicos
- Iniciativa privada con recursos públicos
- Iniciativa privada sin recursos públicos

El artículo 11 de la Ley 1508 “establece los requisitos que son necesarios a ejecutar para dar inicio a los procesos de selección de Iniciativa Pública”, los cuales son:

- Concepto de Asignación de Riesgos (MT)
- Aprobación de Obligaciones contingentes (MHCP)
- Aval condiciones financieras (MHCP)

- Justificación modalidad contratación (DNP)

La metodología de estructuración de proyectos de la Iniciativa Privada está señalada en el artículo 14 de la Ley 1508 de 2012, y exige que los agentes privados asuman todos los costos de estructuración. Posteriormente, las propuestas deben ser presentadas, de manera confidencial y con reservas, a las entidades estatales correspondientes para su consideración.

Con base en lo descrito, se tiene que el Artículo 6 de la Ley 1508 determina que las APP - IP “tendrán un plazo máximo de treinta (30) años, incluidas cada una de sus prórrogas” (Ley 1508, 2012)

9.2.2. Contrato de Concesión:

No son más que un mecanismo utilizado por las entidades públicas para obtener financiación de los particulares con el fin de llevar a cabo su misión (fines del Estado). Esta financiación permite a las entidades construir, operar, gestionar, explotar y conservar un determinado bien o servicio propiedad del Estado, en la medida de lo posible con sus propios recursos privados, con la posibilidad de recuperar su inversión a lo largo de la duración del contrato (Agencia Nacional de Contratación Pública, 2022).

Con base a lo descrito en este tipo de contrato estatal, el privado (contratista) es el encargado a costo y riesgo de la ejecución de las actividades que deberían ser desarrolladas por la entidad pública, así como su explotación y conservación a cambio de una retribución económica, lo cual se presenta en proyectos viales concesionados mediante el recaudo de peajes y su respectiva diferencia de recaudo - DR.

9.2.2.1. Contrato de Concesión APP 003 de 2021:

En vista de que este proyecto se encuentra constituido como IP la cual fue estructurada por la Estructura Plural ALO Sur, la cual está conformada por las compañías “Concay SA, Coherpa Ingenieros Constructores SAS, Mario Alberto Huertas Cotes y Pavimentos Colombia SAS”, quienes participaron en el proceso de Selección abreviada y finalmente fueron los seleccionados como los encargados de ejecutar el contrato de Concesión APP 003 de 2021.

Este proyecto, denominado "Avenida Longitudinal de Occidente - Tramo Sur" o "ALO Tramo Sur", cuenta con una distancia aproximada desde la Intersección el muña y la Avenida Centenario de 24,5 km y se localiza en el Distrito Capital y en las jurisdicciones de Sibaté, Mosquera y Soacha; el cual tiene como objeto contractual “los estudios, los diseños, la construcción, la financiación, gestión ambiental, social y predial” (ANI, Contrato APP 003 de 2021).

Dentro de las acciones a desarrollar en el contrato se destacan las siguientes:

- Entre el corredor existente que comunica la intersección Muña y la intersección Canoas, se deberá adecuar a dos carriles de vía por sentido y realizar su operación y mantenimiento.
- Entre el Corredor vial existente que comunica la intersección Canoas y la Avenida Bosa, el Concesionario deberá realizar las tareas de Mantenimiento, Rehabilitación y Operación.
- En el Distrito Capital se ejecutará la Construcción de dos carriles entre la Avenida Bosa y la Avenida Centenario, a sus vez durante la vigencia del contrato deberá realizar su mantenimiento y operación.

- Entre la Avenida Centenario en Bogotá y la intersección Canoas en el municipio de Soacha, deberá realizar la construcción de dos carriles de la segunda calzada y durante la vigencia del contrato será responsable de su operación y mantenimiento
- Deberá realizar la construcción del espacio público tipo alameda para peatones y ciclo usuarios en el costado Oriental del corredor en el sector del Distrito Capital de Bogotá (ANI, Contrato APP 003 de 2021).

9.2.3. Apéndice Técnico 7

El Apéndice Técnico 7 hace referencia a las obligaciones y procedimientos contractuales previstos en el apartado séptimo de la parte general del Contrato de Concesión, la aplicación de las obligaciones establecidas debe ser efectuadas en concordancia con lo establecido en la Parte Especial del Contrato.

Dentro del cumplimiento de dichas obligaciones se tienen de manera más importante las siguientes:

- Deberá conformar un grupo de profesionales que ejecutaran la exploración catastral, la elaboración de los instrumentos de requerimiento técnico y jurídico prediales y el desarrollo de cada una de la etapas de la negociación predial “Enajenación voluntaria y/o Expropiación”
- A partir de los datos topográficos y el resultado de la identificación catastral se deberán demarcar los linderos del área a adquirir para el Proyecto, de conformidad a los insumos aprobados por interventor.

- Con base a la dinámica observada y de conformidad al plan de obras se deberá elaborar y entregar para no objeción del Interventor el PAP “Plan de Adquisición de Predios”.
- De conformidad a lo establecido en la Resolución 545 del INCO, el equipo Sociopredial deberá caracterizar las unidades sociales identificadas y elaborar el respectivo diagnóstico socioeconómico, con la finalidad de determinar los factores de reconocimiento que dieran lugar a cancelar.
- Realizar el encargo Valuatorio y la respectiva revisión de los Avalúos Comerciales Corporativos requeridos.
- Adquirir los Predios requeridos y que no fueron entregados en administración del Concesionario mediante el Acta de Entrega de Infraestructura.

9.2.3.1. Área Requerida

Se trata de la franja de terreno -parcial o total- que será necesaria para llevar a cabo el Proyecto; su necesidad se constatará a través de los Estudios de Detalle, se documentará adecuadamente en los insumos Técnico y Jurídico prediales, y será objeto de adquisición a través del proceso previsto en las leyes y reglamentos aplicables (Agencia Nacional de Infraestructura [ANI], 2021).

9.2.3.2. Avalúo Comercial

El avalúo comercial Corporativo permite conocer el valor comercial del área de terreno requerida, las construcciones y/o los cultivos, junto a este documento de ser necesario se establecerá el valor de las indemnizaciones que den lugar “Daño Emergente y Lucro Cesante; Artículo 3, definiciones Resolución IGAC 898 de 2014” (ANI, 2021).

9.2.3.3. Cronograma de Adquisición Predial

Corresponde al plan de trabajo que deberá presentar el Concesionario y deberá ir de la mano con el Plan de Obras no objetado por la Interventoría, en este se plasmará los plazos proyectados para las etapas de la adquisición de Predios, dicho documento deberá tener en cuenta que, previo al inicio de la etapa constructiva, el Concesionario deberá haber efectuado la adquisición de las áreas requeridas o demostrar que se cuenta con la disponibilidad sobre el 40% del requerimiento predial, para cumplir con dicho requisito podrá suscribir los respectivos permisos de intervención voluntaria definidos por la Ley de Infraestructura, en todo caso esta disponibilidad será contabilizada para cada una de las U.F. “Unidades Funcionales” del proyecto (ANI, 2021).

9.2.3.4. Gestión Predial

Es el procedimiento que deberá ejecutar el Concesionario para transferir la titularidad y el dominio de los predios requeridos a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI, en el cual le corresponderá realizar las siguientes acciones:

- a) “La investigación técnica, jurídica, física y socioeconómica, que identifique la relación actual entre los propietarios y/o terceros de los predios necesarios para la ejecución del Proyecto. Los resultados de esta investigación se incluirán en el Plan de Adquisición de Predial y en los documentos de Gestión de Predial” (ANI, 2021)
- b) “Las actividades necesarias para lograr la transferencia de la titularidad a favor del estado mediante la enajenación voluntaria o la expropiación judicial” (ANI, 2021)
- c) “Las actuaciones encaminadas en restituir el espacio público, en específico los predios que fueron adquiridos por las entidades públicas – distritales en cumplimiento de sus

actividades misiones y que se fueron entregados en administración al Concesionario” (ANI, 2021)

- d) De ser identificados predios Baldíos y/o Ejidos se deberán adelantar las gestiones para lograr su adjudicación (ANI, 2021)
- e) Todas y cada una de las actuaciones que sean necesarias con la finalidad de dar cumplimiento a la delegación predial encomendada al Concesionario mediante el Contrato de Concesión (ANI, 2021)

9.2.4. Plan de Ordenamiento Territorial:

Para el sector Distrito y para el caso de estudio, el Plan de Ordenamiento Territorial vigente corresponde al adoptado mediante el Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021, mediante el cual se efectúa la actualización del Decreto 190 de 2004 “Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el cual aplica para toda la jurisdicción del Distrito Capital en sus suelos urbano, rural y de expansión” (Decreto 555, 2021).

La modificación efectuada al POT era necesaria en vista del cambio de la dinámica de la ciudad, los nuevos retos, y las demás variables que son modificadas al paso de los años, a razón de estos cambios es que “el artículo 28 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 120 del Decreto Ley 2106 de 2019, y reglamentado por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015”, determino que la vigencia de estos seria máximo lo correspondiente a 3 periodos constitucionales completos de la administración.

Dentro de los retos que introdujo esta nuevo POT de Bogotá se tiene la creación de 33 UPL (Unidades de Planeamiento local), busca introducir a la ciudad en el cuidado del medio ambiente por lo que se aumentó el área total de la Estructura Ecológica Principal de la Ciudad y establece

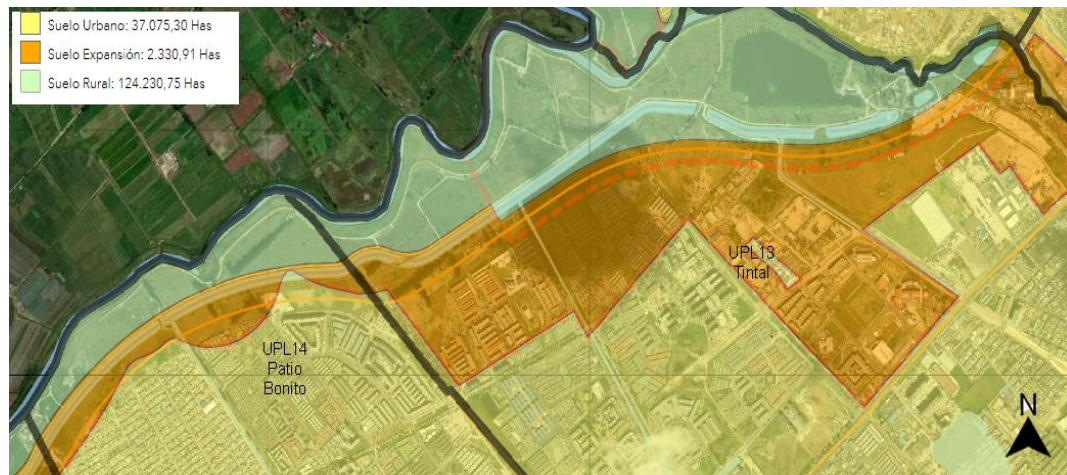
actuaciones urbanísticas determinadas para cada punto de la ciudad que satisfagan las necesidades de la población (Decreto 555, 2021).

9.2.4.1. Clasificación del Suelo

El Decreto 555 de 2021 en su Artículo 12 establece los tipos de usos de suelo que existen dentro del territorio del Distrito Capital, los cuales son:

- **Suelo Rural:** Se trata de las tierras utilizadas para la silvicultura, la ganadería, la agricultura, la explotación de recursos naturales y otras actividades que las hacen inadecuadas para el uso urbano (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).
- **Suelo Urbano:** Está establecido por las porciones del suelo del Distrito Capital destinadas a “usos urbanos”, dotadas de una red de sistemas primarios de energía, agua y alcantarillado, así como de una red vial. Este grupo comprende las zonas que han sido objeto de desarrollos informales legalizados o que están en proceso de hacerlo ante la SDP.
- **Suelo de Expansión Urbana:** Está formado por las porciones de suelo que se podrán destinar a usos urbanos mientras esté vigente este plan (previa adopción del Plan Parcial correspondiente). La asignación de este suelo se basa en crecimiento de la ciudad previsto, así como en la viabilidad de la construcción de servicios públicos, parques, espacios abiertos, carreteras y otras infraestructuras que sirvan al público en general.

Ilustración 4. Clasificación del uso de Suelo caso de estudio.



Fuente: Adaptado de <https://sinupot.sdp.gov.co/visor/#>

9.2.4.2. Área de Actividad

Mediante el Artículo 240 del Decreto 555 de 2021, “se reglamentan las Áreas de Actividad en función de la estructura Urbana definida en el POT”, las cuales son:

- **“Área de Actividad Estructurante:** Son aquellas zonas que se encuentran interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad, y en los cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

las cuales se componen de dos zonas:

- Zona receptora de vivienda de interés social. (**AAERVIS**)
- Zona receptora de actividades económicas (**AAERAE**)

- **“Área de Actividad de Proximidad:** Corresponde a las zonas destinadas a la armonización de la estructura residencial del Distrito, su uso principal es el residencial, sus características socioeconómicas locales permiten el acceso y cercanía de su población a los servicios y al cuidado inmediato requerido, el cual se promueve la interacción social de la población, la vida en comunidad y el incremento de la vitalidad urbana, salvaguardando la calidad residencial de los territorios que la conforman” (Decreto 555, 2021).

Las cuales se componen de dos zonas:

- Zona generadora de soportes urbanos. (AAPGSU)
- Zona receptora de soportes urbanos. (AAPRSU)
- “Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos: Corresponde a las zonas designadas para la ubicación de usos que apoyan el crecimiento económico, son esenciales para el funcionamiento de la ciudad, ofrecen servicios a todos los residentes, albergan agrupaciones de servicios sociales especializados y permiten un uso comercial más intenso” (Decreto 555, 2021).

Ilustración 5. Tratamientos Urbanísticos caso de estudio.



Fuente: Adaptado de <https://sinupot.sdp.gov.co/visor/#>

9.2.4.3. Tratamiento Urbanístico

Se encuentran regulados por el Decreto 555 de 2021 en el Subcapítulo 2 “TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS”, el cual establece que “los tratamientos urbanísticos dirigen las actuaciones urbanísticas a través de un conjunto de incentivos y contraprestaciones que otorgan derechos e imponen obligaciones a través de la reglamentación del uso y aprovechamiento del suelo” (Decreto 555, 2021).

Se clasifican de la siguiente manera:

- Consolidación.
- Renovación urbana.
- Mejoramiento integral.
- Conservación.

Ilustración 6. Tratamientos Urbanísticos caso de estudio.



Fuente: Adaptado de <https://sinupot.sdp.gov.co/visor/#>

9.2.4.4. Áreas de Reserva

Con base a lo reglamentado mediante el artículo 378 del Decreto 555 de 2021, se tiene que “la delimitación cartográfica indicativa de aquellas áreas del territorio Distrital que se consideren necesarias para la localización, ampliación y/o futura construcción de obras, proyectos o infraestructura de soporte de las estructuras del territorio, se conoce como áreas de Reserva” (Decreto 555, 2021).

Adicional a lo anterior, el artículo 379 del Decreto 555 de 2021 señala que a excepción de quienes proyecten desarrollar usos residenciales, “se podrán solicitar licencias de construcción y desarrollo urbanístico en las áreas de los predios donde se hayan adoptado zonas de reserva, de acuerdo con los diferentes procedimientos señalados en este plan para cada área de actividad. Las

edificaciones en las zonas de reserva sólo podrán desarrollarse mediante procedimientos de licencia urbanística con una altura máxima de una (1) planta y sin sótanos ni semisótanos, de acuerdo con los criterios de tratamiento urbanístico correspondientes” (Decreto 555, 2021).

10. MARCO NORMATIVO

Tabla 3. Marco Normativo de la Gestión Predial.

NORMA	ENTIDAD	FECHA	DESCRIPCIÓN
Constitución Política.	Asamblea Nacional Constituyente	20-jul-91	“Constitución Política de la República de Colombia”
Ley 9	Congreso de Colombia	11-ene-89	"Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones."
Ley 80	Congreso de Colombia	28-oct-93	"Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración PÚBLICA."
Ley 105	Congreso de Colombia	30-dic-93	"Por la cual se dictan disposiciones básicas sobre el transporte, se redistribuyen competencias y recursos entre la Nación y las Entidades Territoriales, se reglamenta la planeación en el sector transporte y se dictan otras disposiciones."
Decreto Ley 2150	Presidencia de la República de Colombia	5-dic-95	“Mediante el cual se complementa la ley 105, en específico el artículo 27.”
Ley 388	Congreso de Colombia	18-jul-97	"Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones."
Resolución No. 5471	Instituto Nacional de Vías - INVIAS	14-dic-99	“Por la cual se adopta la Nomenclatura en la red de carreteras a cargo del INVIAS”.
Decreto 1735	Ministerio de Transporte de Colombia	31-ago-01	“por el cual se fija la Red Nacional de Carreteras a cargo del Instituto Nacional de Vías y se adopta el Plan de Expansión de la Red Nacional de Carreteras y se dictan otras disposiciones.”
Ley 1228	Congreso de Colombia	16-jul-08	"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."
Decreto 2976	Presidencia de la República de Colombia	6-ago-10	"Por el cual se reglamenta el parágrafo 3° del artículo 1° de la Ley 1228 de 2008, y se dictan otras disposiciones."
Ley 1437	Congreso de Colombia	18-ene-11	"por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."

NORMA	ENTIDAD	FECHA	DESCRIPCIÓN
Decreto No. 4165	Presidencia de la República de Colombia	3-nov-11	"Por el cual se cambia la naturaleza jurídica, cambia de denominación y se fijan otras disposiciones del Instituto Nacional de Concesiones (INCO)."
Ley 1579	Congreso de Colombia	1-oct-12	"Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones."
Ley 1682	Congreso de Colombia	22-nov-13	"Ley de Infraestructura, por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias".
Resolución No. 0193	Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC	20-feb-14	"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 No. 1120	Instituto Nacional de Vías - INVIAS	28-feb-14	"por medio de la cual se delega en el Subdirector del Medio Ambiente y Gestión Social todas las funciones inherentes a la gestión de adquisición predial."
Resolución No. 316	Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC	18-mar-14	"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".
Decreto No. 737	Ministerio de Transporte de Colombia	10-abr-14	"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".
Decreto No. 738	Presidencia de la República de Colombia	10-abr-14	"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 No. 0898	Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC	19-ago-14	"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 No. 1044	Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC	29-sep-14	"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".

NORMA	ENTIDAD	FECHA	DESCRIPCIÓN
Ley 1742	Congreso de Colombia	26-dic-14	"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".
Resolución Conjunta No. IGAC 1101 SNR 11344	Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, Superintendencia de Notariado y Registro	31-dic-20	"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 de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias."
Contrato APP 003 de 2021	Agencia Nacional de Infraestructura - ANI	13-ene-21	"La financiación, los estudios, diseños, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, predial y ambiental del Proyecto de la Avenida Longitudinal de Occidente – Tramo Sur o ALO Tramo Sur".
Resolución No. 1040	Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC	8-ago-23	"Por medio de la cual se expide la Resolución Única de la Gestión Catastral Multipropósito"

Fuente: Adaptado a partir de la normatividad consultada

11. METODOLOGIA

Se ejecutará una metodología de investigación y análisis secuencial, en la cual se partirá de la recolección de datos que podrán ser suministrados por la Concesión, en los portales de datos abiertos, de entidades gubernamentales como Catastro Distrital, Planeación entre otras, que permitan conocer a detalle los aspectos relevantes de sector denominado “Distrito”.

Posteriormente, se analizará de manera cuantitativa y cualitativa los datos obtenidos, confrontándolos con los conocimientos obtenidos, los cuales permitirán ofrecer herramientas de consulta e identificar los impactos tanto sociales, espaciales y económicos del proyecto.

Para finalizar se efectuarán algunas conclusiones de la investigación realizada, así como formulación de recomendaciones que podrán ser adoptadas en el desarrollo de la Gestión Predial.

12. RESULTADOS

12.1. DISPONIBILIDAD PREDIAL

La gestión predial es una de las obligaciones contractuales que debe ser desarrollada de manera prioritaria en la etapa de preconstructiva del proyecto, debido a que para dar inicio a obras se debe contar con la disponibilidad predial del 40%, la cual podrá ser obtenida mediante permisos de intervención voluntaria o la adquisición de las franjas de terreno.

El contrato determina que previo a dar inicio a la etapa constructiva de cada UF se deberá:

- (i) haber adquirido el 40% de la longitud efectiva
- (ii) tener la disponibilidad del 40% de la longitud efectiva
- (iii) tener el 40% de la longitud efectiva entre Adquiridos y Disponibles.

Es diferente el termino Disponibilidad, entendido este como “la tenencia que le permita al Concesionario acceder físicamente al predio” (Contraloría, 2021), del término Adquisición el cual implica haber concluido el proceso de adquisición y en consecuencia que en el folio de matrícula inmobiliaria esté inscrita la titularidad a nombre de la ANI libre de afectaciones que puedan reducir la titularidad “gravámenes y/o limitaciones al dominio”.

Ahora bien, la Longitud Efectiva necesaria y a la que se hace alusión corresponde a la longitud aportada por la distancia de los predios requeridos para el proyecto y para el desarrollo de Obras establecidas para cada Unidad Funcional (ANI, 2021).

Cuando se encuentren predios cuya titularidad esté a nombre de Entidades Territoriales o entidades Descentralizadas del Estado, lo primero que debe determinarse es si se trata de un Bien de Uso Público o un Bien Fiscal. Si es un Bien Fiscal se debe Adquirir (ofertar); en caso de tratarse

de un Bien de Uso Público el Concesionario tramitara la respectiva cesión a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, sin perjuicio que se demuestre la disponibilidad de este.

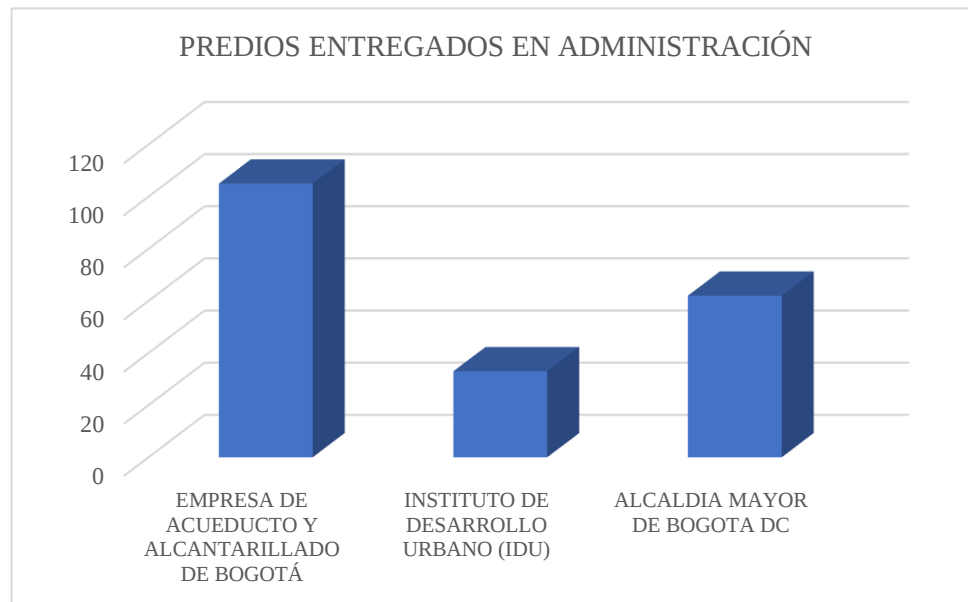
Siempre y cuando los predios que sean entregados por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI sean requeridos para el desarrollo de las obras de la correspondiente Unidad Funcional, estos podrán ser contabilizados dentro del 40% de la longitud efectiva disponible (ANI, 2021).

La prioridad de la adquisición de los predios requeridos será establecida por parte del equipo predial del Concesionario de acuerdo, con el plan de obras entregado por el área técnica y que sean requeridos para la ejecución de las intervenciones.

Con base a lo descrito se debe tener presente que el proyecto fue iniciado a ejecutar por el IDU una vez se declaró el área de reserva, y dentro de la gestión realizada por dicha entidad fueron adquiridos algunos predios, los cuales fueron entregados para su administración y custodia al Concesionario, es por ello que sobre estos no se realizará ninguna gestión predial, adicionalmente de manera paralela al corredor fue construido el Canal Cundinamarca por lo cual la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB efectuó la compra de predios que también fueron puestos a disposición del Concesionario.

Es por ello que en el anexo 1 se relacionan los predios públicos entregados al Concesionario dentro de la Localidad de Kennedy, los cuales se representan así:

Ilustración 7. Predios entregados por parte de las entidades Públicas.



Fuente: Propia.

Tabla 4. Relación de Predios Entregados por Entidades Públicas.

ENTIDAD	CANTIDAD
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ	105
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)	33
ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA DC	62
TOTAL	200

Fuente: Elaboración Propia.

12.2. ANÁLISIS CATASTRAL

La primera etapa de análisis que debe ser realizada dentro del marco de la identificación predial corresponde a los estudios Catastrales del área general del proyecto, para la “Avenida Longitudinal de Occidente” se tiene la particularidad que el trazado planteado y delimitado por el área de reserva fue estructurado en 1998 y al día de hoy las características y obras transversales han sufrido afectaciones que obligan al Concesionario a replantear la línea de compra y utilidad Pública.

Con la finalidad de cumplir con dicho fin, es necesario delimitar la línea de compra que posteriormente será declarada de “Utilidad Pública e Interés Social” por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, razón por la cual, el Concesionario contrato una firma especializada para la instalación de punto de referencia (mojones), los cuales permitirán el amarre geodésico (red de Vértices GNSS)

La identificación de los puntos geodésicos se realiza a través de una pieza de aluminio con punto pitón vértice guía que define el punto exacto de referencia al que se le asignan las coordenadas N, E y cota geométrica. Las placas de aluminio implementadas en el proyecto cuentan con las siguientes características:

- La parte superior de la placa es de forma circular con 7 cm de diámetro, con un espesor de punto de pitón guía de 1 cm.
- Una altura de espigo de 6 cm y con una base de fijación de 2 cm de diámetro.
- Cada placa de aluminio de la red de vértices GNSS cuenta con la siguiente información:
 - Nombre de empresa contratista y nombre de DTC Ingeniería
 - Número de contrato y año.
 - Código o consecutivo del punto.

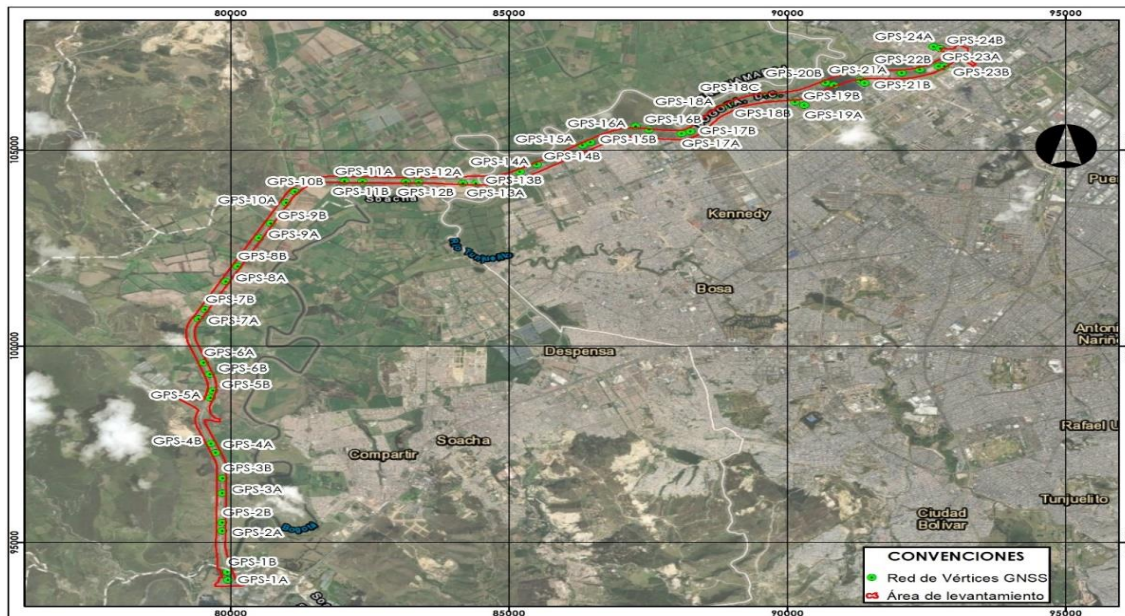
Ilustración 8. Estilos de puntos Geodésicos proyecto.



Fuente: Aportado por la Concesión ALO SUR S.A.S.

Para el proyecto se construyeron un total de cincuenta y dos (52) vértices GNSS, de los cuales cuarenta y nueve (49) fueron construidos tipo mojón y tres (3) restantes de tipo incrustación en zona dura.

Ilustración 9. Ubicación de los vértices GNSS materializados para del proyecto.



Fuente: Adaptado de los Datos aportados por la Concesión ALO SUR S.A.S

Con base a dichos datos fue posible realizar el levantamiento topográfico del sector, determinando la cantidad de predios que son requeridos y no fueron entregados por las Entidades Públicos, sobre los cuales se deberá realizar la respectiva caracterización predial y efectuar la enajenación a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI.

Para el caso de estudio se tiene que una revisada la línea de utilidad pública, es necesario efectuar gestión predial sobre 93 predios, los cuales se componen de 7 predios públicos y 86 privados y de detallan a continuación:

Tabla 5. Predios Requeridos entre calle 49 sur y Río Fucha. Localidad Kennedy

N.º	FICHA PREDIAL	PROPIETARIO O POSEEDOR	ÁREA REQ. (m²)	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN	CHIP
1	ALO-008	JUAN PABLO URIBE CLAUZEL Y OTROS	19495.38	50C-1009638	AV KR 86 15A 91	AAA0137OLOE
2	ALO-016	VOZB S.A.S	225.51	50C-239498	AC 12 88D 11	AAA0137OMEP
3	ALO-017	JHON JARVEY CHAVERRA MENDOZA	83.69	50C-1226559	CL 11B 92 32	AAA0137OSSY
4	ALO-018	HEYDI FAISULLY GARZON RODRIGUEZ	201.64	50C-1268014	CL 11B 92 58	AAA0137OSRJ
5	ALO-019	YESID NOE BARRERO GAMBOA	304.81	50C-1226558	CL 11B 92 70	AAA0137OSPA
6	ALO-020	NOE BARRERO ALARCON	1784.87	50C-1449447	KR 92 11B 53	AAA0137ONSK
7	ALO-022	GILBERTO LOPEZ SANTAMARIA	881.21	50C-1226564	CL 11B 92 78	AAA0137OMOM
8	ALO-024	LUIS ALBERTO PINILLA MORILLO	3818.93	50C-1179825	CL 13A 93D 21	AAA0137ONRU
9	ALO-027	FIDUCIARIA CENTRAL S.A VOCERA DEL FIDECOMISO	662.93	50C-1721851	CL 10 91 90	AAA0257POZE
10	ALO-028	MONICA ORTEGA NIETO Y OTROS	78.25	50C-1585686	CL 10 94 98	AAA0179JYNN
11	ALO-029	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ	183.80	50C-1210424	DG 9 97 06	AAA0154HBLW
12	ALO-033	AMERICA RADIO LTDA	5715.56	50C-717556	CL 10 95 52	AAA0137OMNX
13	ALO-035	BLANCA MAGDALENA ALFONSO DE TORRES	255.46	50C-293788	KR 95 9 51	AAA0137ONFT
14	ALO-036	LIBARDO WILCHES ROJAS Y OTRO	111.94	50C-1514255	DG 9 96 08 IN 12	AAA0188HTOM
15	ALO-037	PASCUAL ANTONIO FIGUEROA BARON	12036.60	50C-1677935	DG 9 95 52	AAA0212SFZM
16	ALO-038	ANA ROSARIO GIL DE BERNAL	158.37	50C-1677934	DG 9 96 30	AAA0188HTRJ
17	ALO-039	PASCUAL ANTONIO FIGUEROA BARON	791.78	50C-1677933	DG 9 96 30 INT 1	AAA0212SFXR
18	ALO-040	MILTON JOSE FIGUEROA VALBUENA	247.50	50C-1497081	DG 9 96 08 IN 11	AAA0160SFEA
19	ALO-041	DISTRICERO NACIAONAL S.A.S	479.75	50C-1677932	DG 9 96 30 INT 3	AAA0212SFYX
20	ALO-042	NELSON E RONCANCIO ULLOA Y OTRA	3032.84	50S-457979	DG 9 96 50	AAA0143YOEa
21	ALO-047	FIDUCIARIA CENTRAL S. A	18815.01	50S-40333847	CL 26 SUR 93D 50 IN 3	AAA0161PJNN
22	ALO-048	CARSONINVER LTDA	16762.46	50S-40433076	CL 38 SUR 102A 06 IN 1	AAA0189EDLF
23	ALO-032	CARSONINVER LTDA	2191.66	50S-40433832	CL 26 SUR 99F 03 IN 1	AAA0189EJUH
24	ALO-051	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ	78.36	50S-40292396	CL 38 SUR 95A 02	AAA0139OEKC
25	ALO-052	CARSONINVER LTDA	1374.69	50S-40433835	CL 38 SUR 108 06	AAA0189ELAW
26	ALO-053	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ	534.83	50S-40292397	CL 38 SUR 95A 02 IN 1	AAA0139OELF
27	ALO-054	EDILBERTO SANDOVAL CAMARGO Y OTRO	71.50	50S-40130851	CL 38 SUR 101 03	AAA0148TABR
28	ALO-055	LUZ MARINA CRUZ MORALES	66.00	50S-40130852	KR 101 38 17 SUR	AAA0148TACX
29	ALO-058	LUZ MARINA CRUZ MORALES	66.00	50S-40130841	KR 102A 38 46 SUR	AAA0148SYOM
30	ALO-060	LUZ MARINA CRUZ MORALES	71.50	50S-40130800	CL 38 SUR 102A 09	AAA0148SXWF
31	ALO-061	LUZ MARINA CRUZ MORALES	71.50	50S-40130799	CL 38 SUR 102A 15	AAA0148SXUZ
32	ALO-064	LUZ MARINA CRUZ MORALES	66.00	50S-40130821	KR 102B 38 16 SUR	AAA0148SXSK
33	ALO-065	MARIA ADELA OLAYA DE GARCIA	66.00	50S-40130803	KR 102A 38 21 SUR	AAA0148SXZM
34	ALO-072	LUZ MARINA CRUZ MORALES	78.00	50S-40130786	CL 38C SUR 102B 10	AAA0148SWDE
35	ALO-073	ISIDRO GARCIA FAJARDO	10.83	50S-40130572	CL 38C SUR 101 03	AAA0148SLXR
36	ALO-074	ISIDRO GARCIA FAJARDO	32.67	50S-40130573	KR 101 38C 15 SUR	AAA0148SLYX
37	ALO-075	SANDRA PATRICIA RIVERA VELANDIA	28.87	50S-40130574	KR 101 38C 19 SUR	AAA0148SLZM
38	ALO-076	JOSE DEMETRIO BURGOS LEON Y OTRA	25.05	50S-40130575	KR 101 38C 29 SUR	AAA0148SMAW
39	ALO-077	JULIA ELENA RODRIGUEZ NAUSAN Y OTRO	21.24	50S-40130576	KR 101 38C 33 SUR	AAA0148SMBS

N.º	FICHA PREDIAL	PROPIETARIO O POSEEDOR	ÁREA REQ. (m²)	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN	CHIP
40	ALO-078	BLANCA ESTRELLA SIERRA RUIZ	17.43	50S-40130577	KR 101 38C 41 SUR	AAA0148SMCN
41	ALO-079	MARGARITA AGUIRRE TOBAR	13.60	50S-40130578	KR 101 38C 45 SUR	AAA0148SMDE
42	ALO-080	PEDRO ALEJANDRO RODRIGUEZ	9.78	50S-40130579	KR 101 38C 51 SUR	AAA0148SMEP
43	ALO-081	JANETH SOFIA MACANA MORA Y OTROS	5.96	50S-40130580	KR 101 38C 59 SUR	AAA0148SMFZ
44	ALO-090	LUZ MARINA CRUZ MORALES	18.25	50S-40130666	KR 103 BIS 38C 16 SUR	AAA0148SOZE
45	ALO-092	JOSE MANUEL RODRIGUEZ	22.15	50S-40130665	KR 103 BIS 38C 20 SUR	AAA0148SOYN
46	ALO-095	NELSO ENRRIQUE RUGE GARCIA	84.00	50S-40130651	KR 102B 38C 29 SUR	AAA0148SPJH
47	ALO-097	SAUL RUGE GARCIA Y OTRO	84.00	50S-40130652	KR 102B 38C 33 SUR	AAA0148SPKL
48	ALO-100	MARCO FIDEL REYES ARIAS	34.91	50S-40130661	KR 103 BIS 39 22 SUR	AAA0148SOTD
49	ALO-103	EDUARDO VASQUEZ PIÑEROS	91.80	50S-40130655	CL 40 SUR 102B 04	AAA0148SOMR
50	ALO-108	HUGO ANTONIO SANTOS MORALES	96.29	50S-40120417	CL 40 SUR 102 13	AAA0148XUEA
51	ALO-113	MARIA ALICIA CADENA LOPEZ	60.00	50S-40120493	KR 102A 40 45 SUR	AAA0148XYOE
52	ALO-114	TELMA APARICIA RODRIGUEZ DE LAVERDE	68.00	50S-40120471	CL 41 SUR 102A 14	AAA0148XXOM
53	ALO-116	CARLOS JULIO NIÑO	76.69	50S-40120558	CL 40 SUR 102B 05	AAA0148YBLW
54	ALO-117	CARLOS JULIO NIÑO	80.85	50S-40120557	CL 40 SUR 102B 13	AAA0148YBKL
55	ALO-118	CARLOS JULIO NIÑO	80.29	50S-40120556	CL 40 SUR 102B 21	AAA0148YBJH
56	ALO-119	CARLOS JULIO NIÑO	60.00	50S-40120559	KR 102B 40 21 SUR	AAA0148YBMS
57	ALO-120	CARLOS JULIO NIÑO	60.00	50S-40120555	KR 103 40 20 SUR	AAA0148YBHY
58	ALO-128	SIERVO SEPULVEDA FUENTES	60.00	50S-40120551	KR 103 40 44 SUR	AAA0148YBCX
59	ALO-130	SIERVO SEPULVEDA FUENTES	60.00	50S-40120550	KR 103 40 50 SUR	AAA0148YBBR
60	ALO-171	LUIS RAMIRO MARIN LOZANO	73.82	50S-40120435	CL 42A SUR 102A 22	AAA0148XUZM
61	ALO-200	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ	8.01	50S-40121467	KR 102A 42F 45 SUR	AAA0138WXPA
62	ALO-203	GUILLERMO ALEJO CLAVIJO Y OTRO	72.00	50S-40058220	KR 102 42F 04 SUR	AAA0138WTYN
63	ALO-206	GUILLERMO ALEJO CLAVIJO Y OTRO	72.00	50S-40058215	KR 100B 42F 17 SUR	AAA0138WUBR
64	ALO-207	LUCAS PARRA ALFONSO	72.00	50S-40058216	KR 102 42F 16 SUR	AAA0138WTWW
65	ALO-211	GLORIA ADELAIDA RUBIANO PACHON	72.00	50S-40058212	KR 102 42F 28 SUR	AAA0138WTTD
66	ALO-212	ABRAHAM TELLO BARRIOS	72.00	50S-40058209	KR 100B 42F 35 SUR	AAA0138WUEA
67	ALO-213	MARLENY JIMENEZ QUINTERO	72.00	50S-40058210	KR 102 42F 34 SUR	AAA0138WTSY
68	ALO-214	ANA LIBIA ACUNA MURILLO Y OTRO	72.00	50S-40058207	KR 100B 42F 41 SUR	AAA0138WUFT
69	ALO-216	HECTOR JULIO PULIDO ROJAS	72.00	50S-40058205	KR 100B 42F 47 SUR	AAA0138WUHY
70	ALO-221	AGUEDITA ALVAREZ OYOLA	72.00	50S-40058202	KR 102 42F 58 SUR	AAA0138WTNX
71	ALO-223	JAIR HUMBERTO VELANDIA BARON	72.00	50S-40043995	CL 42G SUR 100B 10	AAA0138UHJZ
72	ALO-224	CAMILO AGUDELO AGUDELO Y OTRA	72.00	50S-40058199	CL 42G SUR 100B 16	AAA0138WTLF
73	ALO-234	JOSE MIGUEL ESPITIA RODRIGUEZ	79.38	50S-40058226	KR 102 42F 29 SUR	AAA0138WWFT
74	ALO-237	BLANCA CECILIA GALINDO RODRIGUEZ	66.00	50S-40121450	KR 102A 42F 26 SUR	AAA0138WUUZ
75	ALO-238	GUILLERMO ALEJO CLAVIJO Y OTRO	78.89	50S-40058228	KR 102 42F 41 SUR	AAA0138WWJH
76	ALO-240	MARIA CRISTINA VALENCIA LONDOÑO	78.64	50S-40058229	KR 102 42F 47 SUR	AAA0138WWKL
77	ALO-254	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ	11.48	50S-40121483	KR 102B 42F 04 SUR	AAA0138WXDE
78	ALO-257	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ	320.38	50S-40414596	CL 42G SUR 102A 04	AAA0168OKZE
79	ALO-259	JOSE SUA Y OTROS	16.26	50S-40044326	KR 99F 42G 35 SUR	AAA0138WDDE

N.º	FICHA PREDIAL	PROPIETARIO O POSEEDOR	ÁREA REQ. (m²)	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN	CHIP
80	ALO-265	MARY JAZMIN VARGAS POVEDA	84.00	50S-40044333	KR 99G 42G 58 SUR	AAA0138WCNN
81	ALO-267	JOSE EGIDIO PINZON TORRES	72.00	50S-40044363	CL 42G SUR 99G 21	AAA0138WDPA
82	ALO-272	HORACIO DE JESUS GONZALEZ MARIN	84.00	50S-40044376	KR 99G 42G 53 SUR	AAA0138WDHK
83	ALO-279	ANA LEONILDE CAMPOS DE LANCHEROS	72.00	50S-40058139	KR 100B 42G 16 SUR	AAA0138WEKL
84	ALO-280	DANIEL ENRIQUE AGUIRRE TORRES	72.00	50S-40058140	KR 100 BIS 42G 21 SUR	AAA0138WERU
85	ALO-285	RUTH GARCIA CUELLAR	72.00	50S-40058145	KR 100B 42G 34 SUR	AAA0138WEFT
86	ALO-286	AURA ALICIA PACANCHIQUE LOPEZ	72.00	50S-40058146	KR 100 BIS 42G 41 SUR	AAA0138WEUZ
87	ALO-293	GRIGELIO DE JESUS RODRIGUEZ CONTRERAS	72.00	50S-40058179	CL 42G SUR 100B 11	AAA0138WFJZ
88	ALO-296	JOSE SILVERIO COY	72.00	50S-40058182	KR 100B 42G 15 SUR	AAA0138WFLF
89	ALO-297	FANNY BUSTACARA JUYO Y OTRO	72.00	50S-40058184	KR 100B 42G 21 SUR	AAA0138WFMR
90	ALO-299	ROSA ELENA RINCON GOMEZ	72.00	50S-40058188	KR 100B 42G 35 SUR	AAA0138WFOM
91	ALO-300	FABIA HERRERA PASCUALES	84.00	50S-40058192	KR 100B 42G 47 SUR	AAA0138WFRJ
92	ALO-301	PEDRO LEON ALEJO PULIDO Y OTRO	77.24	50S-40058235	KR 102 42G 11 SUR	AAA0138WHFZ
93	ALO-302	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ	416.03	50S-40441173	KR 102 42G 27 SUR	AAA0183PANX

Fuente: Propia a partir de datos aportados por Concesión ALO SUR S.A.S.

Tabla 6. Predios Públicos y Privados UF Intersectadas

UNIDADES FUNCIONALES INTERSECTADAS	PREDIOS PRIVADOS	PREDIOS PÚBLICOS
UF2	9	
UF2, UF4A	9	
UF2, UF4A, UF4B	2	
UF3	1	
UF3, UF4A	3	
UF3, UF4A, UF4B	3	
UF3, UF4B	3	
UF4A	38	5
UF4B	18	2
TOTAL PREDIOS	86	7

Fuente: Propia a partir de datos aportados por Concesión ALO SUR S.A.S.

12.3. ANÁLISIS JURÍDICO REGISTRAL:

Una vez definidos catastralmente los predios requeridos es necesario realizar el análisis de los datos jurídicos, el cual normalmente es desarrollado dentro del Estudio de Títulos requerido contractualmente, este documento tiene el finalidad principal realizar el reconocimiento de la situación jurídica y de tradición de los inmuebles, conociendo de esta manera las posibles limitaciones y gravámenes que puedan impedir el desarrollo de la Adquisición Predial y a su vez estableciendo el titular de derecho y dominio del predio.

Con la información recolectada en este análisis el Concesionario podrá definir las estrategias de adquisición en función de los tramites e impedimentos que podrán presentarse.

El instrumento base de este ítem son las anotaciones inscritas en la matricula inmobiliaria, las cuales podrán ser consultadas a través de la Ventanilla Única de Registro – VUR o efectuando la compra del Certificado de Tradición y Libertad, con base a lo descrito y una vez analizados los datos aportados por el Concesionario, se pueden identificar los siguientes predios que presentan medidas cautelares y/o gravámenes que son determinantes en el proceso de compra:

Tabla 7. Gravámenes y/o Medidas Cautelares predios Kennedy

PREDIO	FMI	ANOTACIÓN	GRAVAMEN Y/O MEDIA CAUTELAR U OTRO
ALO-008	50C-1009638	21	“Hipoteca (Escritura 5279 del 07-07-2017 Notaría treinta y ocho de Bogotá D.C.).”
		22	“Embargo por jurisdicción coactiva derecho de cuota (Oficio 002740341 del 30-09-2021 la unidad de pensiones y parafiscales de Bogotá D.C.). ”
ALO-016	50C-239498	13	“Liquidación del efecto plusvalía (Oficio 19EE69293 Del 29-11-2019 Catastro Distrital - Unidad Admón. de Bogotá D.C.). ”
ALO-017	50C-1226559	5	“Hipoteca (Escritura 1846 del 10-07-1991 Notaría 12 de Bogotá). ”
		20	“Liquidación del efecto plusvalía (Oficio 19EE69293 Del 29-11-2019 Catastro Distrital - Unidad Admón. de Bogotá D.C.). ”
ALO-018	50C-1268014	9	“Hipoteca con cuantía indeterminada (Escritura 1103 Del 09-06-2015 Notaría treinta Y cuatro de Bogotá D.C.). ”
		10	“Embargo ejecutivo con acción real (Oficio 2320 del 13-08-2019 Juzgado 055 Civil Municipal De Bogotá D.C.). ”
		11	“Liquidación del efecto plusvalía (Oficio 19EE69293 del 29-11-2019 Catastro Distrital - Unidad Admón. de Bogotá D. C.). ”

PREDIO	FMI	ANOTACIÓN	GRAVAMEN Y/O MEDIA CAUTELAR U OTRO
ALO-039	050C-01677933	2	“Hipoteca a Álvarez Julio Roberto (Escritura 2746 del 30-08-2010 Notaría 17 de Bogotá D.C.). ”
		3	“Ampliación de hipoteca de la constituida (Escritura 0057 del 11-01-2012 Notaría 17 de Bogotá D.C.). ”
ALO-040	050C-01497081	2	“Hipoteca banco de Bogotá (Escritura 2450 del 04-09-1999 Notaría 54 de Santa Fe de Bogotá D.C.). ”
ALO-047	050S-40333847	2	“Demanda en proceso ordinario (Oficio 696 del 25-02-2015 Juzgado 016 civil del circuito de Bogotá D. C.). ”
ALO-079	050S-40130578	5	“Embargo ejecutivo con acción personal N. 110014003009201501280 (Embargo Ejecutivo Con acción Personal) (Oficio 284 del 2016-04-05 juzgado 009 civil Municipal de Bogotá D. C.). ”
ALO-081	050S-40130580	4	“Hipoteca (Escritura 3403 del 2017-06-15 Notaria sesenta y ocho de Bogotá D. C.). ”
ALO-114	50S- 40120471	6	“Embargo por jurisdicción coactiva, Ref. 201114990 Resolución # 201411522013-1 Del 17-10-2014 (Oficio 261 del 20-01-2015 Acueducto Agua Alcantarillado Y Aseo de Bogotá D.C.). ”
ALO-166	50S-40058216	7	“Oferta de compra en bien urbano (Oficio 164942 del 13-06-2022 Empresa De Acueducto Y Alcantarillado de Bogotá E.S.P.). ”
ALO-214	50S- 40058207	8	“Embargo ejecutivo con acción personal: 0427 embargo ejecutivo con acción personal proceso N. 11001-40-30-12-2013-473-00 (La embargada es propietaria de derecho de cuota) (Oficio 12/031 del 03-03-2014 juzgado 012 de ejecución civil municipal de Bogotá D.C.). ”

Fuente: Propia con datos aportados por ALO SUR S.A.S

Con base a estos datos el Concesionario podrá establecer estrategias para la adquisición de estos predios, con la finalidad de garantizar así la enajenación del área de terreno requerida en debida forma, por lo cual, desde el conocimiento del ordenamiento territorial se establecen las probables acciones ante las medidas cautelares detectadas:

Hipoteca: Frente a este gravamen se pueden adelantar varias acciones para lograr la enajenación voluntaria, es claro que la principal operación es la cancelación (pagar el valor total del valor de la hipoteca con parte o la totalidad del valor comercial del área requerida) o el levantamiento parcial del gravamen (Convenio con la entidad o el tercero hipotecante, con la finalidad de trasladar la prenda inmobiliaria para el área restante del predio).

El Concesionario deberá brindar acompañamiento al propietario en las gestiones necesarias ante la entidad beneficiaria del gravamen por cuanto es la primera interesada en lograr el levantamiento parcial o total del mismo, y para ello puede acordar formas de pago que permitan

el levantamiento del gravamen, disminuyéndose el riesgo que se presenta por un mayor transcurso del tiempo para lograr la disponibilidad, entrega o transferencia del derecho de dominio.

En caso de que el valor correspondiente a la adquisición del área requerida no logre cubrir el valor de la hipoteca y el propietario no cuente con los medios económicos o recursos necesarios para cubrir el crédito, el Concesionario deberá dar inicio a los trámites para el proceso de expropiación del área requerida en el menor tiempo posible.

Embargo: La vía más expedita para la adquisición es la cancelación de la obligación económica y por consiguiente el levantamiento de la medida por parte del Juez de conocimiento. Otra opción es solicitar al Juez de conocimiento que autorice el registro de la venta a favor de la Nación, quedando el resto del predio cobijado con la medida y el área adquirida libre.

Al igual que en el caso anterior, en el evento de no ser posible el levantamiento total o parcial del embargo, el Concesionario deberá dar inicio al procedimiento de expropiación de conformidad a lo consagrado en el Apéndice Técnico 7 y en la normativa legal.

Liquidación del Efecto Plusvalía: Para estos predios, el Concesionario deberá solicitar a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD el levantamiento parcial del gravamen en vista de que los predios que se van a adquirir se encuentran dentro de las exclusiones de pago definidas en el Artículo 15 del Decreto 803 de 2018 y el cual menciona que “15.1. La transferencia de dominio cuando se origine por procesos de enajenación voluntaria, forzosa y/o expropiación a favor del Distrito Capital, la sucesión por causa de muerte, liquidaciones de sociedad conyugal, prescripción adquisitiva del dominio y cesión anticipada obligatoria a favor del Distrito” (Decreto 803, 2018)

Con base a lo mencionado en el párrafo anterior, si bien es cierto la adquisición predial en este momento se efectuara por parte del Concesionario a favor de la Agencia Nacional de

Infraestructura – ANI, una vez culmine el tiempo que fue concesionado el proyecto y se efectuó la reversión, los predios que se encuentren dentro del Distrito serán transferidos a la Alcaldía Mayor de Bogotá o quien haga sus veces, por lo que se puede deducir que los mismo será adquiridos a favor del Distrito Capital.

Finalmente si bien es cierto el análisis se realiza a partir de la lectura los Certificados de Tradición y Libertad de los predios que se encuentran dentro del tramo de estudio, se debe tener presente que el análisis jurídico – registral, es responsabilidad directa del Concesionario como delegatario de la adquisición predial y que en la etapa de la elaboración de Estudios de Titulos, se podrán evidenciar más características de gravámenes y/o limitaciones de dominio, así como el posible fallecimiento (sucesión ilíquida) de los propietarios, lo cual se convierte en otro impedimento en la gestión a desarrollar.

12.4. ANÁLISIS URBANÍSTICO Y DE NORMA:

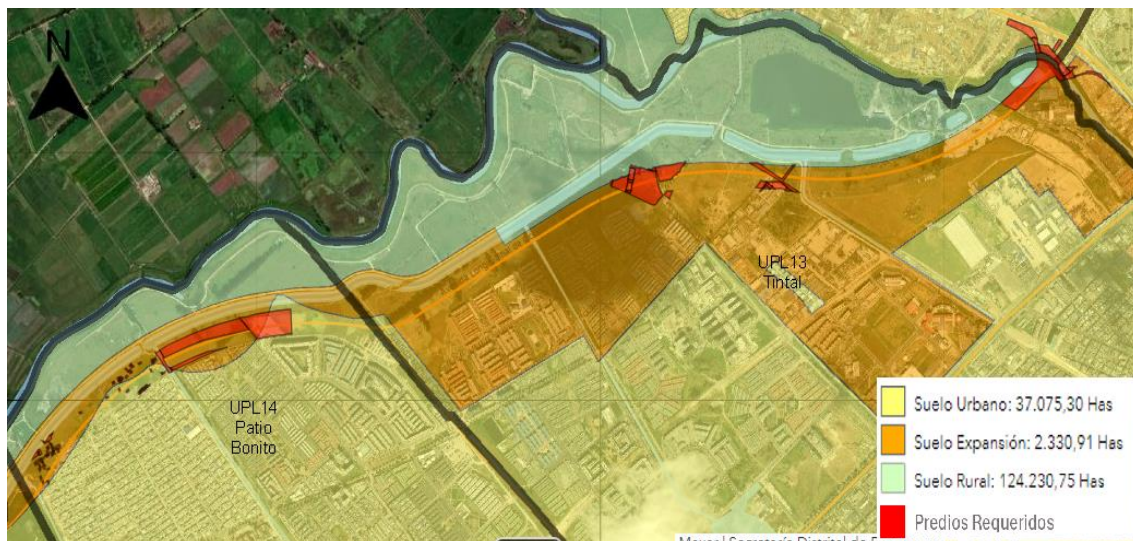
Con este análisis se busca complementar los estudios registrales y catastrales con la interpretación de la norma urbanística de las áreas requeridas, esto debido a que esencial conocer las características específicas de cada uno de los predios en función de la normatividad establecida en los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos de gestión urbana que se encuentren adoptados en el polígono de utilidad pública.

La finalidad de este análisis es aportar la información normativa aplicable para cada uno de predios, la cual abarca ítems como la identificación, la localización, información del área de actividad aplicable, usos de suelos, clasificación del suelo, en el caso de existir (Licencias Urbanísticas, instrumentos de gestión, declaratorias de patrimonio o bien cultural, Licencias de Construcción, entre otros), lo cual permite adelantar las gestiones que sean pertinentes conducentes a obtener la titularidad en debida forma de las áreas requeridas.

En una primera etapa de este análisis se deberá efectuar la recolección de la información, para lo cual nos apoyamos de los instrumentos establecidos en el Distrito Capital para dicho fin, mediante la plataforma SINUPOT es posible cargar los datos referentes a la normatividad aplicable para cada uno de los predios de conformidad a lo establecido en el Decreto 555 de 2021 (POT de Bogotá).

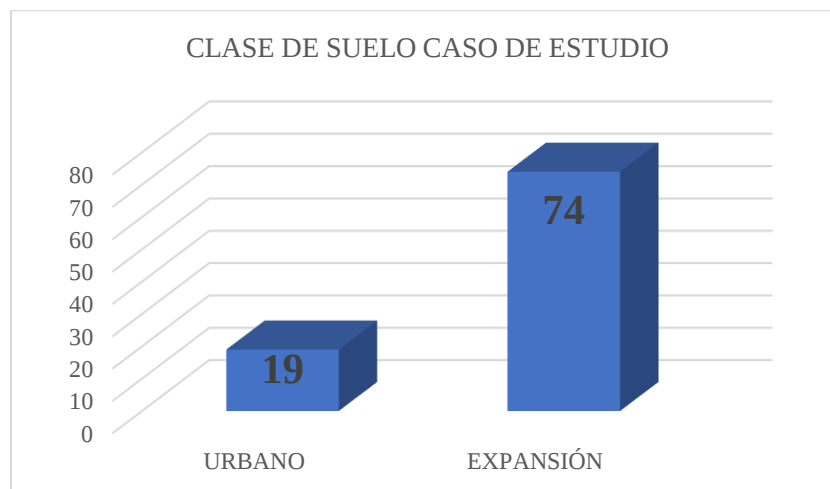
Clasificación del suelo:

Ilustración 10. Clase de uso de suelo de los predios requeridos en el caso de estudio.



Fuente: Adaptado de <https://sinupot.sdp.gov.co/visor/#>

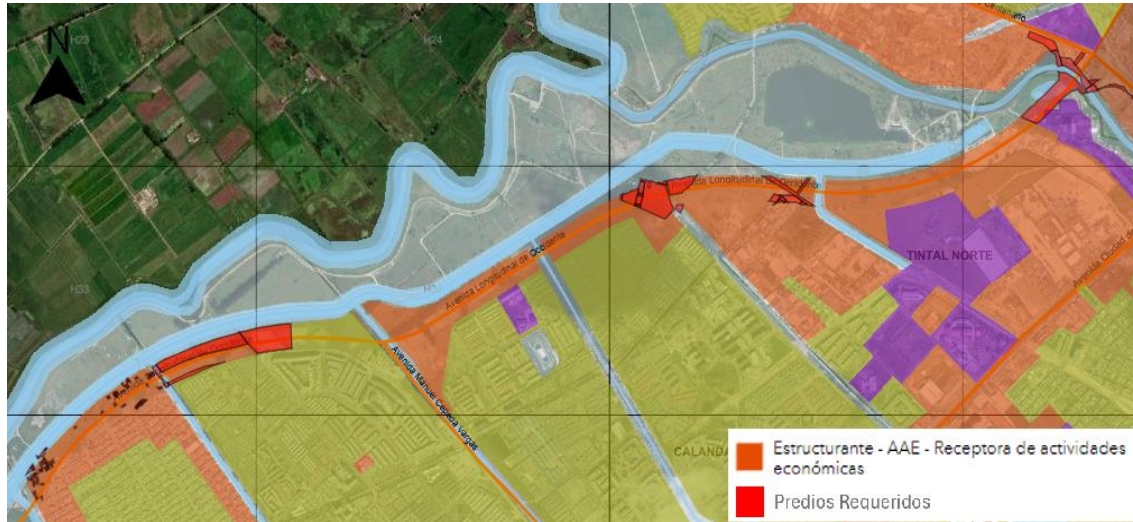
Ilustración 11. Predios ubicados en las clases de suelo para el caso de estudio



Fuente: Propia

Area de Actividad:

Ilustración 12. Area de Actividad de los predios requeridos en el caso de estudio.



Fuente: Adaptado de <https://sinupot.sdp.gov.co/visor/#>

Se observa que todos los predios requeridos en la Localidad de Kennedy en el sector Distrito se encuentran ubicados sobre el “Area de Actividad Estructurante – AAE – Receptora de Actividades Económicas”.

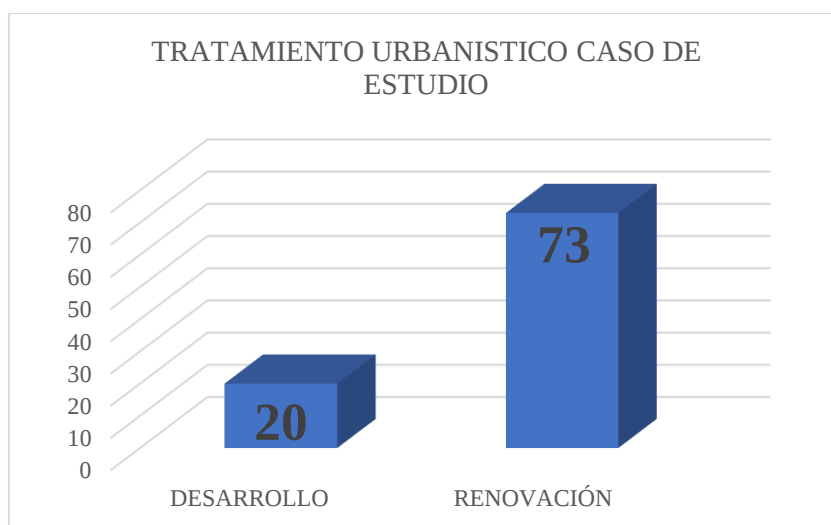
Tratamiento Urbanístico:

Ilustración 13. Tratamiento Urbanístico de los predios requeridos en el caso de estudio.



Fuente: Adaptado de <https://sinupot.sdp.gov.co/visor/#>

Ilustración 14. Predios ubicados en los Tratamientos Urbanísticos para el caso de estudio



Fuente: Propia

12.5. ZONAS HOMOGENEAS FISICAS

Las zonas homogéneas físicas son definidas por el artículo 51 de la Resolución 070 de 2011 del IGAC como “áreas geográficas con características comparables en cuanto a topografía, servicios públicos, vías, uso del suelo, reglamentación del uso del suelo, áreas homogéneas de terreno, tipificación de construcciones y/o edificaciones, disponibilidad de aguas superficiales permanentes y demás factores que permitan diferenciar estas zonas de las adyacentes” (IGAC, 2011).

Por lo tanto, el terreno, las carreteras, los servicios, las normas, el uso, el AHT y el agua son los factores físicos que describen las características y condiciones de la región investigada y repercuten en el desarrollo de las estructuras y el suelo, así como en su valoración económica.

Con base a lo descrito, se deberá tomar en cuenta las variables evidenciadas en visitas a campo y las establecidas en el Decreto 555 de 2021, con la finalidad de determinar las características puntuales que puedan ser determinantes para la elaboración de las zonas Homogéneas físicas.

En el sector Distrito y en específico el caso de estudio la Localidad de Kennedy, la entidad encargada de regular y establecer la estructura y variables a tomar para el cálculo de las Zonas Homogéneas Físicas - ZHF es la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, quienes tiene definida la siguiente estructura:

Tabla 8. Estructura definida por la UAECD para las ZHF.

1. Clase de Suelo	2. Area de Actividad	3. Tratamiento o Edificabilidad	4. Topografía	5. Servicios Públicos	6. Vías	7. Actividad Económica	8. Tipo de Actividad Económica

Fuente: Adaptado de los datos suministrados por la UAECD.

Con base a ello, se describirán las variables a analizar con la finalidad de definir las Zonas Homogéneas Urbanas del proyecto “Avenida Longitudinal de Occidente – Tramo Sur” Sector Distrito – Localidad Kennedy

Clase de Suelo:

De conformidad a la caracterización predial efectuada, se tiene que el Decreto 555 de 2021 establece que en el Distrito Capital existen los usos de suelo Urbano, Rural y de Expansión y que sobre los mismos pueden ubicarse áreas protegidas, es por ello que una vez revisada la tabla de codificación de las variables normativas de la UAECD se observa que para el caso de estudio las variables a emplear serán las siguientes:

Tabla 9. Variables y codificación para la clase de Suelo.

I. CLASE DE SUELO
3. EXPANSIÓN PROTEGIDO
4. EXPANSIÓN NO PROTEGIDO
6. URBANO NO PROTEGIDO

Fuente: Adaptado de datos aportados por la UAECD

Area de Actividad:

De conformidad a la caracterización predial efectuada, se tiene que con base a la estructura urbana definida en el Decreto 555 de 2021, “el suelo urbano y de expansión se zonifica en tres (3) áreas de actividad”, es por ello que una vez revisada la tabla de codificación de las variables normativas de la UAECD, se observa que para el caso de estudio las variables a emplear serán las siguientes:

Tabla 10. Variables y codificación para el Area de Actividad

II. AREA DE ACTIVIDAD DEC. 555 / 2021	
86	AREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE - AAE - RECEPTORA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

Fuente: Adaptado de datos aportados por la UAECD

Tratamiento Urbanístico:

De conformidad a la caracterización predial efectuada, se tiene que el Decreto 555 de 2021 establece que los tratamientos urbanísticos se encargan de “dirigir las actuaciones urbanísticas mediante un conjunto de contraprestaciones e Incentivos lo que otorga derechos e imponen obligaciones urbanísticas” (Decreto 555, 2021), es por ello que una vez revisada la tabla de codificación de las variables normativas de la UAECD, se observa que para el caso de estudio las variables a emplear serán las siguientes:

Tabla 11. Variables y codificación para el Tratamiento Urbanístico

III. TRATAMIENTOS DEC. 555 / 2021	
10	DESARROLLO
30	RENOVACION

Fuente: Adaptado de datos aportados por la UAECD

Topografía:

La topografía de un lugar se refiere a sus características naturales de relieve, que pueden dificultar la construcción y ampliación de infraestructuras. Las zonas con posibilidad de inundación, las discontinuidades de la superficie física como laderas, cañones y ríos, las curvas de nivel con altura superior a la cota de servicio, las posibles zonas de corrimiento de tierras debido a las pendientes y la existencia de drenaje superficial son algunos ejemplos de las variables que entran en esta categoría.

De conformidad a las visitas realizadas y los planos de líneas de nivel y relieve se tiene que, una vez revisada la tabla de codificación de las variables normativas de la UAECN se observa que para el caso de estudio las variables a emplear serán las siguientes:

Tabla 12. Variables y codificación para la Topografía

IV. TOPOGRAFIA	
1. PLANA	(ENTRE 0 Y <7%)

Fuente: Adaptado de datos aportados por la UAECN

Servicios Públicos:

Esta variable se define teniendo en cuenta la presencia de servicios públicos en un determinado sector, incluyendo su frecuencia y cantidad. El Distrito Capital dentro del perímetro urbano debe suministrar los siguientes servicios esenciales: alcantarillado, electricidad y acueducto. Los demás servicios, como gas, teléfono y alumbrado público, se prestan para el mejoramiento de la población, pero no son necesarios para la supervivencia ni para las condiciones mínimas de higiene.

Para el caso de estudio se tiene que debido a que los predios se encuentran dentro del área de reserva de la “Avenida Longitudinal de Occidente”, muchos de estos no cuentan con servicios

básicos, una vez revisada la tabla de codificación de las variables normativas de la UAECD se observa que para el caso de estudio las variables a emplear serán las siguientes:

Tabla 13. Variables y codificación para Servicios Públicos

V. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	CLASE DE SERVICIO
0. SIN SERVICIOS	1. AUSENCIA DE SERVICIOS
2. BÁSICOS	1. ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ENERGÍA ELÉCTRICA

Fuente: Adaptado de datos aportados por la UAECD

Vías:

Esta variable hace alusión a la presencia y el estado de las carreteras, evaluadas a nivel de sector; está vinculada a la ejecución de proyectos ingenieriles adicionales y al establecimiento de redes de servicios públicos, etc. Se divide en cuatro categorías: zonas con vías peatonales, zonas sin vías, zonas con vías pavimentadas y zonas sin vías pavimentadas.

Para el caso de estudio se tiene que la zona de afectación se encuentra en la clasificación de tipo de vía A-0, clasificada como “malla vial arterial principal y de integración regional”, la cual, se encuentra sin pavimentar actualmente, con base a ello y una vez revisada la tabla de codificación de las variables normativas de la UAECD se observa que para el caso de estudio las variables a emplear serán las siguientes:

Tabla 14. Variables y codificación para las Vías

VI. VÍAS		
CLASE DE VÍA	ESTADO DE LAS VÍAS	INFLUENCIA DE LAS VÍAS
1. SIN VÍA	0. SIN VÍAS	0. SIN VÍAS
4. VEHICULARES SIN PAVIMENTAR	2. REGULAR	4 ARTERIAL BÁSICO O PRINCIPAL.

Fuente: Adaptado de datos aportados por la UAECD

Actividad Económica del Inmueble:

Esta variable consiste en la actividad económica desarrollada en el sector o zona donde se esté elaborando el estudio de zonas homogéneas físicas, incumbe a la utilización que se le da al suelo y se observa en el momento del estudio.

Con base a lo descrito y una vez revisada la tabla de codificación de las variables normativas de la UAECN se observa que para el caso de estudio las variables a emplear serán las siguientes:

Tabla 15. Variables y codificación para la Actividad Económica

VII. ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL INMUEBLE
0. NO EDIFICADO
1. RESIDENCIAL
5. ESPACIO PÚBLICO

Fuente: Adaptado de datos aportados por la UAECN

Tipo según Actividad Económica del Inmueble:

Esta variable depende de la Actividad Económica del Inmueble definida en el ítem anterior, con base a ella se establece la escala y la tipología de los usos a los cuales se está destinando los predios.

Con base a lo descrito y una vez revisada la tabla de codificación de las variables normativas de la UAECN se observa que para el caso de estudio las variables a emplear serán las siguientes:

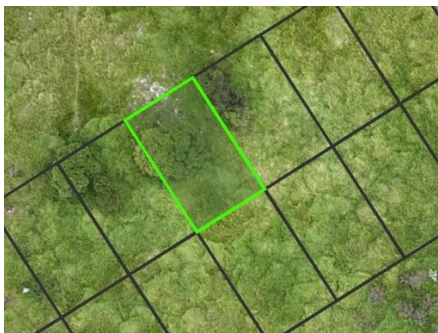
Tabla 16. Variables y codificación según la Actividad Económica

VIII. TIPO SEGÚN ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL INMUEBLE		
NO EDIFICADOS	RESIDENCIAL	ESPACIO PÚBLICO
1. URBANIZABLE NO URBANIZADO	3. TIPO 3	1. ESPACIO PÚBLICO VIAL
	4. TIPO 4	2. ESPACIO PÚBLICO ZONAS VERDES

Fuente: Adaptado de datos aportados por la UAECN

Con base a las variables identificada se tiene que para el sector del caso de estudio se cuenta con las siguientes ZHF:

Tabla 17. Zona Homogénea Física 01

ZHF	DESCRIPCIÓN	IMAGEN
ZHF 01 SECTOR DISTRITO LOCALIDAD KENNEDY	Se encuentra ubicada en el suelo de Expansión no protegido, en un Area de Actividad Estructurante Receptora de Actividades Económicas, en tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana, su topografía es plana con pendientes no mayores a 3%, no cuenta con servicios públicos Domiciliarios ni con vías de acceso, son áreas de terreno no construidas afectadas por el área de reserva vial de la Avenida Longitudinal de Occidente.	 Ubicación Predio ALO-028

Fuente: Propia

Tabla 18. Codificación Zona Homogénea Física 01

1. Clase de Suelo	2. Area de Actividad	3. Tratamiento	4. Topografía	5. Servicios Públicos	6. Vías	7. Actividad Económica	8. Tipo de Actividad Económica
4	8 6	3 0	1	0 1	1 0 0	0	3
Expansión No Protegido	AAE - Receptora de Actividades Económicas	Renovación Urbana	Plana	Ausencia de Servicios	Sin Vías	No Edificado	No Urbanizable

Fuente: Propia

Tabla 19. Zona Homogénea Física 02

ZHF	DESCRIPCIÓN	IMAGEN
ZHF 02 SECTOR DISTRITO LOCALIDAD KENNEDY	Se encuentra ubicada en el suelo de Expansión no protegido, en un Area de Actividad Estructurante Receptora de Actividades Económicas, en tratamiento Urbanístico de Desarrollo, su topografía es plana con pendientes no mayores a 3%, no cuenta con servicios públicos Domiciliarios ni con vías de acceso, son áreas de terreno no construidas afectadas por el área de reserva vial de la Avenida Longitudinal de Occidente.	 Predio ALO-033

Fuente: Propia

Tabla 20. Codificación Zona Homogénea Física 02

1. Clase de Suelo	2. Área de Actividad		3. Tratamiento		4. Topografía	5. Servicios Públicos		6. Vías			7. Actividad Económica	8. Tipo de Actividad Económica
4	8	6	1	0	1	0	1	1	0	0	0	3
Expansión No Protegido	AAE - Receptora de Actividades Económicas		Desarrollo		Plana	Ausencia de Servicios		Sin Vías			No Edificado	No Urbanizable

Fuente: Propia

Tabla 21. Zona Homogénea Física 03

ZHF	DESCRIPCIÓN	IMAGEN
ZHF 03 SECTOR DISTRITO LOCALIDAD KENNEDY	Se encuentra ubicada en el suelo Urbano no protegido, en un Área de Actividad Estructurante - Receptora de Actividades Económicas, en tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana, su topografía es plana con pendientes no mayores a 3%, cuenta con servicios públicos Básicos Domiciliarios (Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica), con vías de acceso vehiculares sin pavimentar en un estado regular con una influencia arterial básica o principal, su actividad económica es residencial tipo 4.	 Predio ALO-077

Fuente: Propia

Tabla 22. Codificación Zona Homogénea Física 03

1. Clase de Suelo	2. Área de Actividad		3. Tratamiento		4. Topografía	5. Servicios Públicos		6. Vías			7. Actividad Económica	8. Tipo de Actividad Económica
6	8	6	3	0	1	2	1	4	2	4	1	4
Urbano no Protegido	AAE - Receptora de Actividades Económicas		Renovación Urbana		Plana	Servicios Públicos Básicos		Vehiculares sin pavimentar			Residencial	Residencial Tipo 4

Fuente: Propia

12.6. ANALISIS NORMATIVO CAMBIO DE POT

El Decreto 190 del 22 de junio de 2004 fue el encargado de direccionar el crecimiento de la ciudad a partir del Ordenamiento Territorial a partir de lo establecido en la Ley 388 de 1997, el cual estuvo vigente por 17 años.

El “artículo 28 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 120 del Decreto Ley 2106 de 2019, y los artículos 2.2.2.1.2.2 y 2.2.2.1.2.3.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015”, dispuso que la vigencia de los POT “Planes de Ordenamiento Territorial” será tres periodos completos de la administración pública, a razón de ello, el Decreto 190 de 2004 supero dicho termino a partir del 31 de Diciembre de 2015.

Aunando en lo anterior, fue expedido en Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 “mediante el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá”, el cual derogo el Decreto 190 de 2004, bajo el sustento de que “las condiciones naturales, demográficas y físicas de la Ciudad han cambiado” .

Clase de suelo:

Ilustración 15. Clase de uso de Suelo POT Decreto 190 de 2004



Fuente: Cartografía Decreto 190 de 2004 SDP

Una vez revisados los portales donde reposa la información referente al Decreto 190 de 2004, es evidente la dificultad a acceder a la información teniendo en cuenta que la Secretaría Distrital de Planeación en el micrositio POT solo dispone de la información vigente (Decreto 555 de 2021), sin embargo, fue posible acceder a la plancha de la clasificación de uso de suelo, la cual fue debidamente referenciada mediante software SIG obteniendo la Ilustración 15.

Una vez confrontadas las Ilustraciones 15 y 10, se logra divisar el cambio en la clasificación del uso de suelo del caso de estudio, se observa un aumento en el polígono de suelo de expansión urbana y el cambio de un sector que se encontraba como suelo urbano protegido a rural.

Estos cambios deberán ser tenidos en cuenta por el Concesionario al momento de la elaboración de la ficha y plano predial, el estudio de títulos y los Avalúos comerciales Corporativos, teniendo en cuenta que el proyecto fue estructurado bajo la normativa del Decreto 190 de 2004.

Tratamiento Urbanístico:

Ilustración 16. Tratamiento Urbanístico POT Decreto 190 de 2004.



Fuente: Cartografía Decreto 190 de 2004 SDP

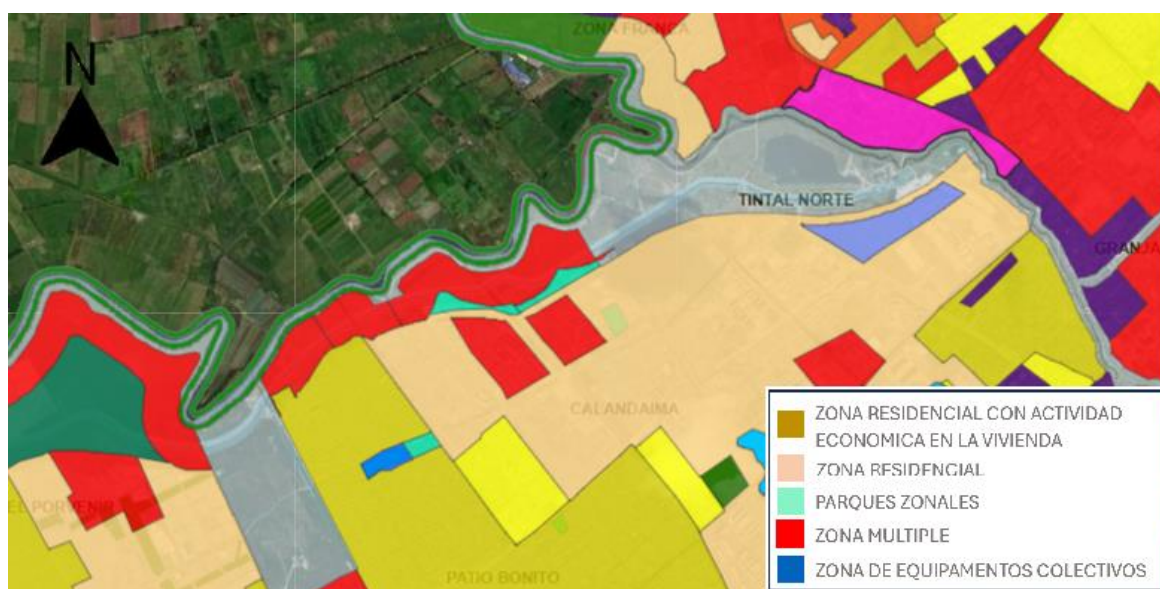
Al realizar una comparación entre la Ilustración 16 y la Ilustración 13 es posible observar el cambio en los Tratamientos Urbanísticos en el sector del caso de estudio, como primer hallazgo es la supresión del tratamiento de Mejoramiento Integral, el cual de conformidad a lo plasmado en el Decreto 190 de 2004 “rige las actuaciones de planeamiento para la regularización de los asentamientos humanos de origen informal, para su conveniente integración a la estructura de la ciudad”.

Adicional a lo anterior, se efectuó el cambio de un sector ubicado en la UPL 13 TINTAL que se encontraba en Consolidación a Desarrollo.

El impacto de estos cambios deberá ser tenido en cuenta por el evaluador designado, teniendo en cuenta que los cambios normativos en el tratamiento urbanístico podrán significar en procesos adicionales y/o diferentes metodologías para el establecimiento del valor final del metro cuadrado.

Áreas de Actividad:

Ilustración 17. Tratamiento Urbanístico POT Decreto 190 de 2004.



Fuente: Cartografía Decreto 190 de 2004 SDP

Mediante la Ilustración 17 se relacionan las subáreas de actividad, las cuales pertenecen a las 7 Áreas de Actividad establecidas por el Decreto 190 de 2004 “mediante las cuales se establece la destinación de cada zona en función de la estructura urbana propuesta por el modelo territorial” (Decreto 190, 2004), para el sector del caso de estudio se observaron las siguientes:

- 1. Área de Actividad Residencial:** Es la que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
- 3. Área de Actividad de Comercio y Servicios:** Es la que designa un suelo para la localización de establecimientos que ofrecen bienes en diferentes escalas, así como servicios a empresas y personas.
- 6. Área de Actividad Industrial:** Es aquella en la que se permite la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales.

Una vez confrontada esta información con la Ilustración 12, se observa el cambio en la clasificación de las Áreas de Actividad, en la actualidad mediante el Decreto 555 de 2021, para el área de influencia del caso de estudio solo se cuenta con un tipo de área de actividad la cual es Estructura Receptora de Actividades Económicas.

Con base a lo analizado es evidente que con el nuevo POT de Bogotá D.C., se cambió la estructura Urbana propuesta para el desarrollo de la ciudad en los próximos años, se contempla a la “Avenida Longitudinal de Occidente” como un eje de interconexión del distrito.

12.7. PROBLEMATICAS EVIDENCIADAS

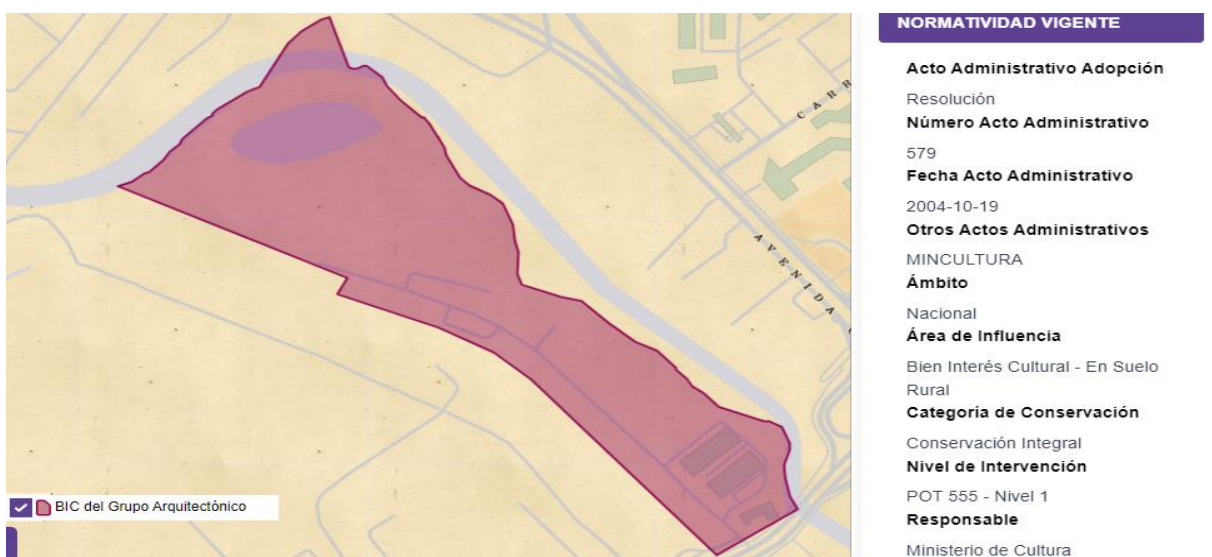
A partir de la caracterización predial efectuada es evidente que el proceso de adquisición predial que debe desarrollar el Concesionario deberá estar acompañada de los análisis normativos, en vista que el proyecto fue estructurado con un POT que no se encuentra vigente y que las modificaciones efectuadas a la estructura urbana en el sector pueden traer nuevos retos y dificultades en las actividades valuatorias, lo que podría desencadenar en negociaciones fallidas y el aumento de expropiaciones judiciales.

A razón de ello, con los datos recolectados y a partir de las bases de la Gestión Territorial y Avalúos, es posible describir los siguientes puntos de problemática:

Predio ALO-008

Sobre este predio particular se deberá tener presente que una vez revisados los datos reportados por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC), este inmueble fue declarado como “Bien de Interés Cultural”, mediante la Resolución 579 del 19 de octubre de 2004, tal y como se evidencia a continuación:

Ilustración 18. Reporte Predio Bien de Interés Cultural

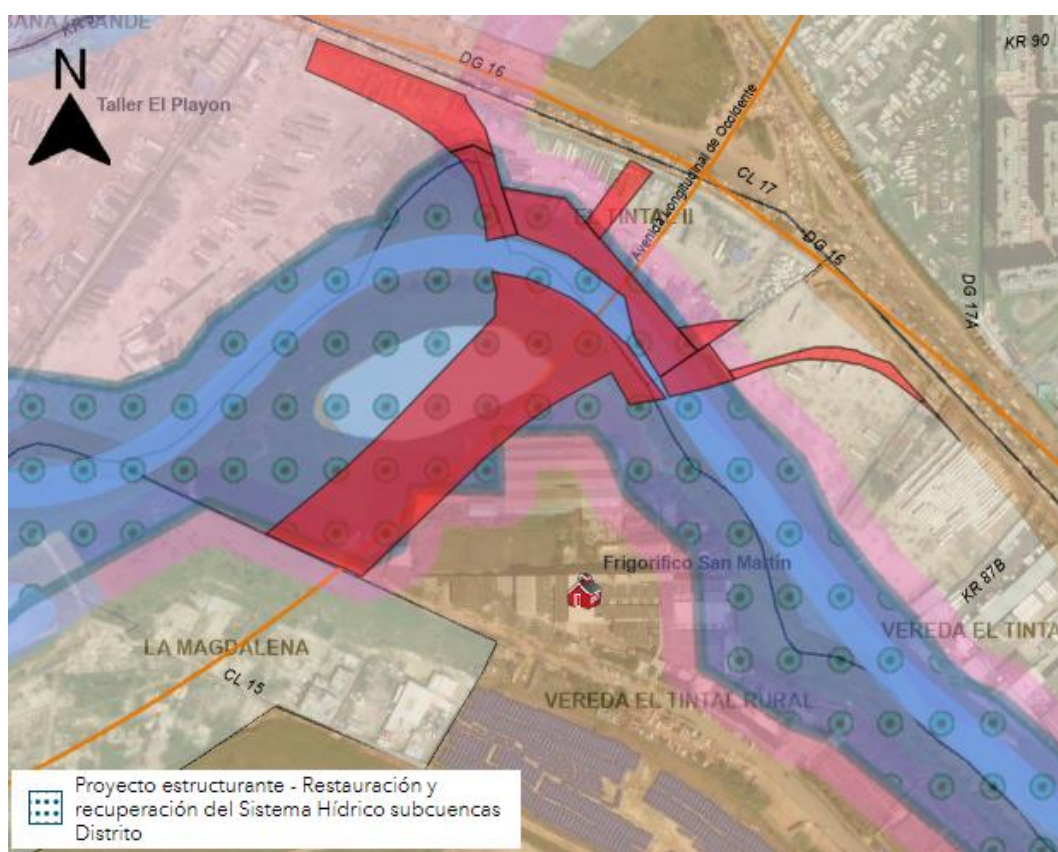


Fuente: Adaptado de visor IDPC <https://sisbic.idpc.gov.co/inmueblenopemp/6464>

Con base a lo mencionado, el concesionario deberá efectuar un acercamiento con el IDPC, con la finalidad de establecer mecanismos que permitan la segregación del área requerida para el proyecto vial, puesto que, no es viable efectuar un cambio de diseño y la desafectación del inmueble, esto debido a la declaratoria de utilidad pública y al área de reserva de la Avenida Roberto Camacho Weverberg – Carrera 96.

Adicional a lo mencionado, sobre este predio se cuenta con una afectación de la Estructura Ecológica Principal – EEP (cuencas hídricas – Canal Rio Fucha) definida por el Decreto 555 de 2021, tal y como se observa a continuación:

Ilustración 19. Predio ALO-008 sobre la Estructura Ecológica Principal



Fuente: Adaptado de <https://sinupot.sdp.gov.co/visor/>

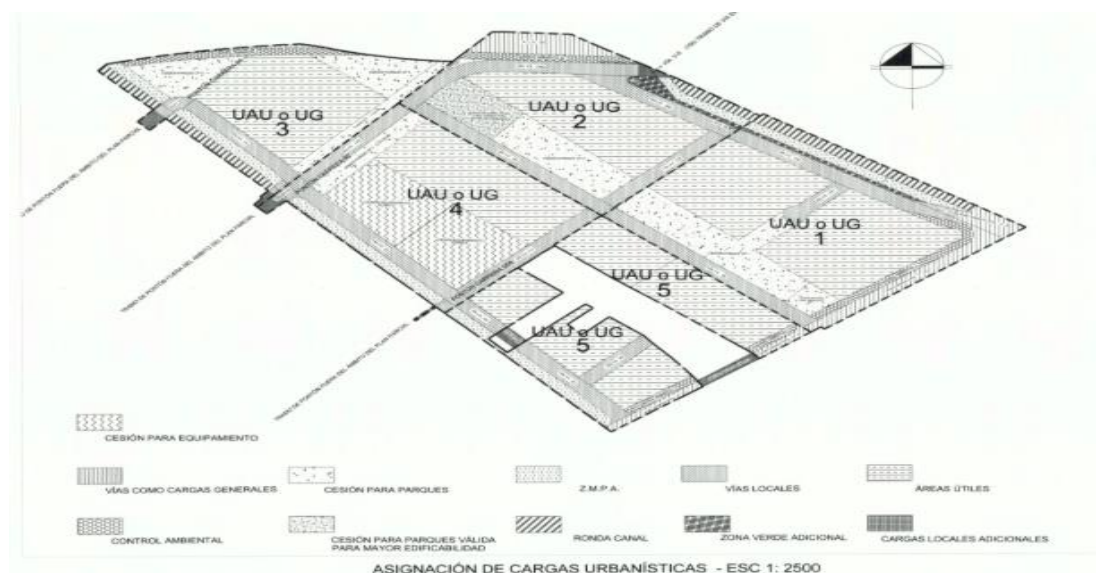
Por lo descrito, la empresa, lonja o gremio Avaluador que efectuó la valoración del área requerida, deberá analizar con mucho cuidado cada uno de estos aspectos y sus repercusiones en el valor final del valor comercial.

Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental

El sector donde se ubica el Plan Parcial es una de las zonas que presenta un alto potencial de desarrollo, al estar ubicada sobre la futura “Avenida Longitudinal de Occidente ALO” y próxima a la Av. Ciudad de Cali, uno de los corredores más importantes a nivel urbano en la ciudad consolidándose, así como una zona con gran potencial para el desarrollo del Distrito Capital.

A título de afectación se encuentra una proyección vial de integración regional con un perfil V-0, con un ancho de 100 metros y 10 de control ambiental, cuya fuente se encuentra en el acto administrativo del 15 de junio de 1999 expedida por la Secretaria Distrital de Planeación (Decreto de Adopción 805 del 20 de diciembre de 2018).

Ilustración 20. Asignación de Cargas Plan Parcial.



Fuente: Decreto 805 de 2018 SDP

Tabla 23. Cuadro general de áreas del plan parcial.

PLAN PARCIAL TINTALITO OCCIDENTAL		TOTAL	%	UAU-UG1	UAU-UG2	UAU-UG3	UAU-UG4	UAU-UG5
		M2		M2	M2	M2	M2	M2
1	ÁREA BRUTA	275,633.41	100.00%	74,730.57	57,321.06	45,883.66	49,230.82	48,467.30
2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	17,627.77	6.40%	9,717.00	4,282.88	3,153.59	358.40	115.90
3	SUELO OBJETO DE REPARTO	258,005.64	93.60%	65,013.57	53,038.18	42,730.07	48,872.42	48,351.40
4	SUELO CARGAS GENERALES	20,232.44	7.84%	4,152.94	4,012.04	3,611.09	3,334.27	5,122.10
5	ÁREA NETA URBANIZABLE	237,773.20	100.00%	60,860.63	49,026.14	39,118.98	45,538.15	43,229.30
7	AREA CONTROL AMBIENTAL	8,416.35	3.54%	2,723.35	1,844.97	2,356.64	0.00	1,491.39
11	TOTAL CESIONES PUBLICAS (9-10)	110,878.40	46.63%	23,747.96	28,444.68	18,573.48	29,454.95	10,657.33
12	ÁREA ÚTIL TOTAL	123,303.60	100.00%	34,389.32	18,736.49	19,771.15	17,750.33	32,656.31

Fuente: Decreto 805 de 2018 SDP

Con base a los descrito, el Concesionario deberá validar con mucho detalle que el Avaluador designado desarrolle la Unidad de Actuación Urbanística – UAU o Unidad de Gestión – UG, donde se ubiquen los predios a afectar, esto debido a que de conformidad a lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, se deberá desarrollar el plan parcial mediante el método (Técnica) Residual, determinando de esta manera el valor del metro cuadro a cancelar por motivos del requerimiento predial.

Predio ALO-033

Sobre este predio se encuentra ubicada la única Antena que posee la cadena Radial Colmundo en el Distrito Capital, se debe tener presente que esta es una cadena radical que funciona bajo la radiofrecuencia AM en la frecuencia 1.040 MHz.

Ilustración 21. Datos Técnicos de la Emisora Colmundo

DATOS TÉCNICOS DE LA EMISORA:

Frecuencia de operación:	1.040 Khz
Potencia de la emisora:	25 Kw
Municipio de operación:	Bogotá
Coordenadas del sistema Radiante:	4° 39' 33.18" N - 74° 9' 21.45" W
Distancia del sistema radiante a retiro vía:	18 mts
Altura máxima de la vía sobre base torre:	6 a 7 mts
Altura actual del sistema radiante:	45 mts

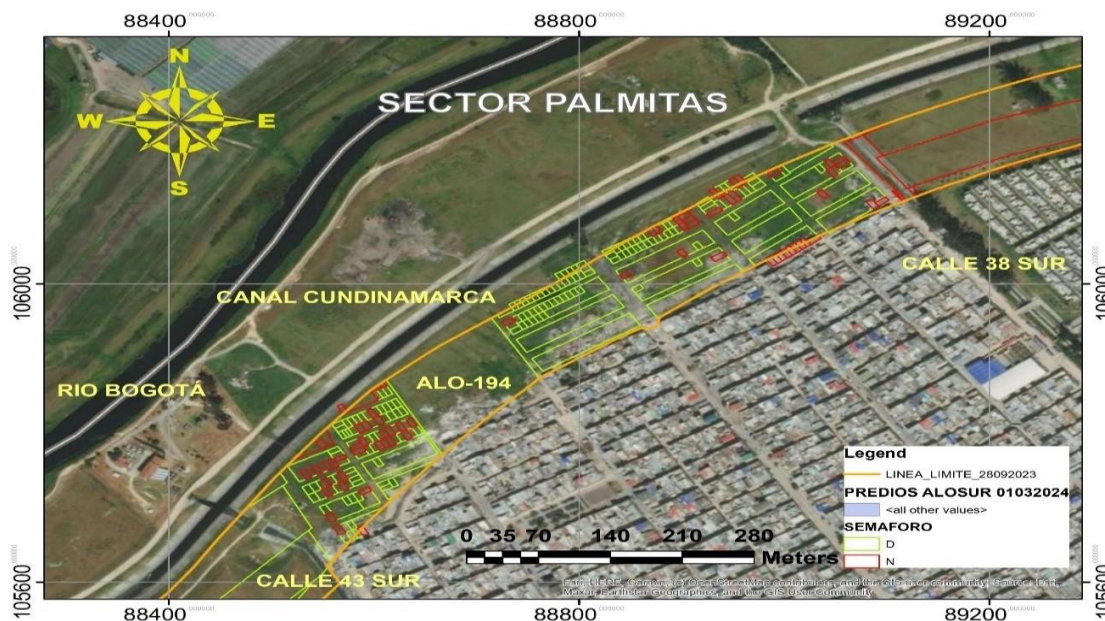
Fuente: Adaptado de datos aportados por el Concesionario Alo Sur

Dentro del área de requerimiento para la construcción del proyecto, se identifica la necesidad de adquirir, la zona que alberga los equipos de transmisión de la estación, la vivienda del vigilante y el carretable que la conecta, el área de depósito de herramienta y elementos complementarios de la estación y el área de terreno donde se ubican parte de los radiales.

En este caso, el concesionario deberá contratar un equipo asesor experto en el tema, con la finalidad de evaluar las alternativas para efectuar la adquisición parcial de dicho predio, en cualquier caso y ante el valor de la posible indemnización por daño y lucro cesante, se deberá citar a un comité especial entre la Interventoría, la ANI, el Concesionario y los asesores para determinar el camino correcto para la adquisición en beneficio de la entidad y de los recursos destinados en la subcuenta predial.

Impacto Social Sector Palmitas

Ilustración 22. Sector Palmitas localidad Kennedy



Fuente: Propia

Dentro del sector denominado palmitas, es evidente el predio ALO-194, por su dimensión respecto a la estructura Urbana de la zona, este predio es propiedad de la EAAB adquirido para la construcción del Canal Cundinamarca y su área de protección.

La actividad comercial predominante de la zona es el reciclaje, por lo que las condiciones de salubridad no son las más óptimas y adecuadas, estas personas se han ubicado sobre estos predios públicos, en vista de la ausencia de la institucionalidad y la protección de los mismos.

Se debe tener presente que el corredor vial, en su alcance contractual establece que sobre el costado occidental del sector Distrito se construirá una alameda de espacio público, adicional a ello dentro del acta de entrega de los predios públicos se estableció que la EAAB realizaría las tareas de liberación de los ocupantes irregulares de los predios.

Como actividad del Concesionario desde el punto social se deberá evaluar las alternativas y los mecanismos para el tratamiento de esta población, apoyándose de la tropa social del Distrito, así como de la oferta institucional que dispone la ciudad, con la finalidad de mitigar el impacto que pueda darse por la ejecución del proyecto.

13. CONCLUSIONES

- La relación directa presente entre la Gestión Predial y el ordenamiento territorial, es de gran importancia para la correcta caracterización del requerimiento Predial, es necesario efectuar una correcta investigación preliminar Catastral que permita definir los inmuebles requeridos y su área.
- En la elaboración de Insumos se debe interpretar los usos de suelo, las características normativas, y demás aspectos relativos en relación con el POT “Plan de Ordenamiento Territorial” vigente para la ciudad de Bogotá D.C.
- Las Zonas Homogéneas Físicas, permiten clasificar y agrupar las características de los predios requeridos lo que permitirá obtener de manera eficiente las Zonas Homogéneas Económicas.
- El sector sufrió alteraciones en la dinámica de desarrollo de la Ciudad con el cambio de Plan de Ordenamiento Territorial, se deberá tomar cada caso puntual y analizarlo, debido a que esto podrá tener repercusiones en la negociación a efectuar, así como alteraciones en el valor del metro cuadrado a ofertar.
- El proyecto traerá beneficios para la ciudad y para la población de los barrios aledaños al ver materializado un proyecto que se encontraba estructurado desde hace más de 60 años, sin embargo, el Concesionario deberá analizar el impacto en la población del sector Palmitas en vista que se afectará sus condiciones de vida y su actividad económica.
- En vista que el corredor a ejecutarse será una vía rápida sin accesos, es importante que se analice los inmuebles ubicados en el costado occidental, en vista de la posibilidad de no permitírseles la conectividad con el distrito capital, en este caso se deberá evaluar un

programa de reasentamiento que permita trasladar y/o compensar a estas unidades sociales.

- En vista que el proyecto es una APP – IP sin recursos públicos, el Concesionario deberá tener demasiado control de los movimientos así como de la dinámica de la Subcuenta Predial, con la finalidad de lograr que los fondeos efectuados sean suficientes para el costo total de la adquisición predial.

14. RECOMENDACIONES

- Si bien es cierto se cuenta con la información catastral de los predios requeridos, será necesario que el concesionario efectúe los respectivos levantamientos topográficos aplicando metodologías directas e indirectas que permitan ofrecer un mayor grado de precisión e identificación predial.
- Mediante el Acta de Entrega de Infraestructura el IDU, la EAAB, y la Alcaldía Mayor de Bogotá aportaron un número significativo de predios, el Concesionario deberá validar los aspectos técnicos y jurídicos de cada uno, con la finalidad de verificar que las áreas correspondan y que los mismos se encuentren realmente disponibles para obra.
- Ante el cambio de clasificación del suelo, así como las áreas de actividad y tratamiento urbanístico por la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021, se deberá analizar los aspectos de vulneración a la población y la posibilidad de generarse un detrimento a las características plasmadas en la anterior normativa.
- El Área jurídico predial del Concesionario deberá analizar la tradición de los inmuebles así como sus gravámenes y limitaciones, con la finalidad de asegurar una enajenación

voluntaria, cumpliendo con los indicadores prediales propuestos en el contrato de concesión.

- Se deberá priorizar el aspecto de ofertas de compra a los predios requeridos, con la finalidad de evitar una especulación del mercado que pueda generar un aumento de los valores de los predios que desencadene en agotar los recursos de la subcuenta predios sin finalizar la gestión
- En el distrito se cuenta con el apoyo de herramientas ofimáticas y de SIG que deben ser puestas en disposición por entidades distritales como la UAECD, SDH, DADEP, entre otras y que pueden ser empleadas por el Concesionario para validar los datos.

15. BIBLIOGRAFÍA

Avenida Longitudinal de Occidente (Bogotá). (2024, 18 de febrero). Wikipedia, La enciclopedia libre. Fecha de consulta: 21:01, febrero 18, 2024 desde [https://es.wikipedia.org/w/index.php?title=Avenida Longitudinal de Occidente \(Bogotá\)&oldid=158284240](https://es.wikipedia.org/w/index.php?title=Avenida Longitudinal de Occidente (Bogotá)&oldid=158284240)

Concesión ALO SUR S.A.S. (18 de Marzo de 2024). El proyecto. Obtenido de <https://alosur.com/proyecto/>

Área Metropolitana de Bucaramanga – AMB. (17 de 03 de 2024). Gestión Predial. Obtenido de <https://www.amb.gov.co/gestion-predial/>

Agencia Nacional de Infraestructura – ANI. (13 de Diciembre de 2021). Agencia Nacional de Infraestructura. Obtenido de <https://www.ani.gov.co/gobierno-nacional-adjudica-la-alo-sur-un-proyecto-esperado-por-decadas-y-que-es-una-realidad-gracias>

Agencia Nacional de Infraestructura – ANI. (13 de Diciembre de 2021). Apéndice Técnico 7. https://www.ani.gov.co/sites/default/files/apendice_tecnico_7_predial_4.pdf

Agencia Nacional de Infraestructura – ANI. (2023). Informe de Gestión.

Concejo de Bogotá. (11 de Agosto de 1961). Régimen Legal de Bogotá. Obtenido de Acuerdo 38 de 1961: <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15055>

Concejo de Bogotá, (18 de Marzo de 1980). Régimen Legal de Bogotá. Obtenido de Acuerdo 2 de 1980: <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=575>

Congreso de la República de Colombia. (2012 de Enero de 2012). Ley 1508 de 2012. Obtenido de <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=45329&dt=S>

González, P. M. (09 de Junio de 2021). Cámara Colombiana de la Infraestructura - CCI. Obtenido de <https://infraestructura.org.co/5g-una-apuesta-la-eficiencia-y-la-reactivacion>

Ministerio de Transporte. (17 de Junio de 2019). Ministerio de Transporte. Obtenido de <https://mintransporte.gov.co/publicaciones/7491/el-75-por-ciento-de-los-predios-requeridos-para-las-autopistas-de-4g-ya-estan-disponibles/>

Decreto 555 de 2021 (Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.). Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. 29 de diciembre de 2021. Obtenido de <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=119582>

Instituto de Desarrollo Urbano - IDU (9 de diciembre de 2022). *PROYECTO ALO SUR*. Obtenido de: https://colibri.veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/2021-12/PROYECTO%20ALO%20SUR_0.pdf

Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente (28 de septiembre de 2022). CONTRATO DE CONCESIÓN — Contrato estatal — Concepto. Obtenido de: https://www.beltranpardo.com/wp-content/uploads/2023/02/Concepto-CCE-C-807-de-2022-Multas-plazo_-contrato-de-concesion.pdf

Acuerdo 13 de 1998 (Concejo de Bogotá D.C.). por el cual se adopta el Trazado para la Avenida Longitudinal de Occidente (ALO) en el tramo comprendido entre los límites con los municipios de Chía y Mosquera y se dictan otras disposiciones. 8 de octubre de 1998.

Obtenido de: <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=921>

Ley 1508 de 2012. Por la cual se establece el régimen jurídico de las Asociaciones Público Privadas, se dictan normas orgánicas de presupuesto y se dictan otras disposiciones. 10 de enero de 2012. Obtenido de:

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=45329>

Decreto 190 de 2004 (Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.). Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003. 22 de junio de 2004. Obtenido de:

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=13935>

Resolución 545 de 2008. (Instituto Nacional de Concesiones – INCO hoy Agencia Nacional de Infraestructura – ANI). Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto Nacional de Concesiones y se establecen criterios. 17 de diciembre de 2008. Obtenido de:

https://www.ani.gov.co/sites/default/files/resolucion_0545.pdf