



DTDP

**20233250067541**

Información Pública

Al responder cite este número

Bogotá D.C., enero 19 de 2023

Doctor

**DAGOBERTO GARCÍA BAQUERO**

Secretario General de Organismo de Control

**CONCEJO DE BOGOTÁ**[secretariageneral@concejobogota.gov.co](mailto:secretariageneral@concejobogota.gov.co)[correspondencia@concejobogota.gov.co](mailto:correspondencia@concejobogota.gov.co)

Calle 36 No. 28 A 41

Bogotá D.C.

CONCEJO DE BOGOTÁ 19-01-2023 10:16:52

2023ER655 O 1 Fol:1 Anex:0

ORIGEN: IDU/DIEGO SANCHEZFONSECA

DESTINO: SECRETARIA GENERAL/GARCIA BAQUERO DAGOBERTO

ASUNTO: RESPUESTA PROPOSICION 002 DE 2023

OBS: ---

**REF:** Respuesta oficio Concejo 2023EE350. Rad. IDU 20235260060722 del 16-01-2023. **Proposición 002-2023.** Tema: ***“Ejecución de Proyectos de Infraestructura de Transporte Masivo Público de Bogotá y medidas de mitigación en los problemas de movilidad”***.

Respetado doctor García,

En atención a la comunicación de la referencia, relacionada con el cuestionario de la Proposición 002 de 2023, presentada por la Bancada del Partido Colombia Humana UP, a continuación brindamos respuesta al interrogante No. 4. de competencia del IDU, con base en el reporte preparado por la Dirección Técnica de Predios de esta Entidad, en los siguientes términos:

**4. “¿Qué problemáticas prediales subsisten en la actualidad y qué medidas se están tomando para superarlas?”**

**Respuesta:** Al respecto conviene inicialmente precisar que, dado el contexto que se cita (Primera Línea del Metro de Bogotá), nuestra explicación se contrae a dicho Proyecto, en el componente de gestión predial.

De esta manera, consideramos pertinente indicar que actualmente se encuentra en vigencia entre el IDU y la EMPRESA METRO DE BOGOTÁ, el Convenio interadministrativo Marco No. 1021 de 2017, cuyo objeto es:

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

1



DTDP

**20233250067541**

Información Pública

Al responder cite este número

***“EJECUCION DE LA GESTION PREDIAL INTEGRAL DEL PRIMER TRAMO PAQUETE DE PREDIOS NECESARIOS PARA LA INFRAESTRUCTURA DE LA PRIMERA LIENA DEL METRO DE BOGOTA (PLMB), INTEGRADO POR 129 PREDIOS, IDENTIFICADOS EN LA CARTOGRAFIA QUE FORMA PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE ANEXO TÉCNICO” (Sic).***

En desarrollo de dicho Convenio, nuestra Entidad viene implementando los criterios y parámetros legales contenidos en el marco regulatorio que rige los procesos y procedimientos de adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública.

En este sentido, informamos que el proceso y procedimiento de adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública e interés general está estructurado para identificar y atender los posibles impactos generados por los TRASLADOS DE POBLACIÓN, aplicando los parámetros normativos técnicos y jurídicos desde el inicio de la intervención, cuyo diseño responde a estrictos criterios de anticipación de riesgos sociales, en función de lo cual el IDU pone en marcha las herramientas legales y técnicas con que cuenta especialmente dirigidas a impedir la generación de hechos y actos que puedan ser problemáticas para la población a intervenir.

Así las cosas, el proceso de adquisición predial cursado por el IDU se ciñe a las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018 y sus decretos reglamentarios; del mismo modo según normas de carácter general como son el Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012) y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (en materia de notificaciones, interposición de recursos, revocatoria directa).

Para el efecto, el IDU cuenta y sujeta sus actuaciones en la materia, de acuerdo con el marco normativo antes señalado, el cual ha dotado a la Administración de las herramientas técnicas y jurídicas y de acompañamiento social (componente de gestión social) necesarias para efectos de atención y acompañamiento para la mitigación de los impactos generados por el traslado.

Los derechos de las comunidades detectadas en la etapa pre constructiva del proyecto que van a ser parte en el proceso de adquisición predial se garantizan mediante premisas tales como:

- Transparencia y socialización de información vinculante al proceso predial

2

*Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021*



DTDP

**20233250067541**

Información Pública

Al responder cite este número

- Presentación de las etapas de adquisición predial y restablecimiento de condiciones, buscando entregar una hoja de ruta de la gestión
- Acompañamientos predio a predio desde el levantamiento de insumos o caracterización de cada inmueble, hasta la validación de la que fuese una relocalización o traslado del predio adquirido al de reposición.
- Pago de indemnizaciones, reconocimientos económicos y gestión interdisciplinaria cuando exista necesidad por el perfil de las unidades sociales.

Es por lo descrito que, bajo los marcos normativos mencionados, se estableció como ruta metodológica para la gestión predial, la acogida de etapas tales como:

- 1. Fase de socialización y Participación:** Se pactan términos de pre factibilidad de los proyectos y posteriormente se generan espacios colectivos para explicar las fases de la adquisición predial con sus diferentes componentes.
- 2. Fase de Diagnóstico Poblacional:** Con base en instrumentos de recolección de información que son procesados y analizados desde variables cuantitativas y cualitativas, se caracterizan a las comunidades a partir de la afectación que puedan tener frente a 4 capitales (enfoque teórico aplicado en la gestión), los cuales son de orden: social, humano, económico y físico.
- 3. Fase de Elaboración y Ejecución de un Plan de Acción de Reasentamiento:** Con este instrumento, se agrupan las medidas de manejo diseñadas para cada proyecto donde exista reasentamiento involuntario y por tanto, necesidad de restablecimiento de condiciones. Su estructura recoge programas, proyectos y actividades que mediante matrices de indicadores, hacen las veces de guías en la ejecución de las estrategias de gestión integral requeridas.
- 4. Fase para el Monitoreo de Desempeño:** Asociado a la fase inmediatamente anterior y dependiendo de los actores institucionales que se involucren en los proyectos ejecutados por el IDU (entiéndase entidades con quienes se suscriben convenios, o quienes ejercen seguimiento por el préstamo de recursos) se realizan controles permanentes a los proyectos para evaluar el nivel de avance, requerimientos y casos especiales detectados, así como la necesidad de replantear estrategias pre diseñadas que son susceptibles de actualización.
- 5. Fase de cierre en la gestión:** Cuando existe total traslado de la población afectada por los proyectos a lugares de reposición y se han cerrado todos los pagos bien sea de

3

*Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021*





DTDP

**20233250067541**

Información Pública

Al responder cite este número

compensación o indemnización a las partes involucradas, se realiza un cierre de los proyectos a nivel social mediante un acto administrativo que hace balance y pone límite a la elegibilidad de quienes pudiesen extender su oportunidad de acceso a algún derecho. (Valga mencionar, que en la misma medida que se realizan resoluciones de cierre, se realizan resoluciones de apertura a las gestiones de los proyectos y las poblaciones que en su constante dinamismo cambien, se actualizan constantemente).

- 6. Fase de Evaluación Expost:** Aclarando que esta etapa está en proceso de diseño para futuras implementaciones y que algunas gestiones cercanas se han realizado por actores cofinanciadores a través de consultorías; en esta etapa se evaluarán las condiciones de las comunidades años después de sus traslados, siendo los periodos de definición de esta labor, estimados después de 1 año de realizado el reasentamiento del punto de origen (predio adquirido) al punto destino (predio de reposición).

De manera detallada y en comparativo con el POT Decreto 555 de 2021, desagregamos las garantías poblacionales implementadas por IDU a la luz de las directrices fijadas para moradores:

PROTECCION A MORADORES	
	Lineamientos fijados en el Decreto 555 de 2021 respecto a la protección de moradores
	Formas de integración en la operación predial y de restablecimiento de condiciones adelantada por el IDU
A	<p>La protección a moradores y actividades productivas es una obligación urbanística de carácter local para promover procesos de integración inmobiliaria.</p> <p>Garantizar acompañamiento a las comunidades sin importar su relación de tenencia con los predios (propietarios, poseedores o arrendatarios) permite movilizar los mercados inmobiliarios en el proceso de traslado o reposición de vivienda.</p> <p>Para ello se realizan viabilidades jurídicas y estructurales de los inmuebles de reemplazo, acompañando incluso las pautas de negociación y formas de pago que convengan las partes privadas que intervienen en las negociaciones.</p> <p>En casos de mayor vulnerabilidad, se cierran brechas de riesgo por desprotección habitacional, gestionando con terceros institucionales a nivel distrital.</p>



DTDP

**20233250067541**

Información Pública

Al responder cite este número

PROTECCIÓN A MORADORES	
Lineamientos fijados en el Decreto 555 de 2021 respecto a la protección de moradores	Formas de integración en la operación predial y de restablecimiento de condiciones adelantada por el IDU
B	<p>Busca proteger y promover la permanencia de los moradores y de las actividades productivas permitidas en el área de actividad a partir de las disposiciones de las acciones y actuaciones urbanísticas.</p> <p>Desde la fase de pre-factibilidad de los proyectos, en la etapa de levantamiento de insumos y en la ejecución de los programas de reasentamiento, se busca reducir al máximo las afectaciones y niveles de traslados con ocasión a la utilidad pública o desarrollo de la obra. Es por esto que en todo proyecto existen distintas afectaciones a los inmuebles, como lo son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Afectación total de la construcción y el terreno.</li> <li>-Afectación parcial de la construcción y el terreno.</li> </ul> <p>O en algunos casos, según estudio de impactos interdisciplinar y de orden técnico para el perfil vial, se identifica una tercera modalidad de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Afectación parcial de terreno y total de construcción.</li> </ul> <p>Lo descrito ayuda a que un porcentaje de las comunidades aun estando en predios afectados estructuralmente puedan continuar viviendo o explotando comercialmente sus negocios, ya que no alcanzan a requerir traslados y si los requieren son de orden temporal al interior de los nuevos linderos o zonas remanentes de cada predio que ocupan.</p> <p>Por otro lado, para aquellos casos donde el traslado inminente, se busca consolidar estrategias de apoyo interdisciplinar que faciliten la relocalización individual de las poblaciones, en inmediaciones del sector de influencia donde se encontraba el predio adquirido para el desarrollo de la/s obra/s.</p> <p>Es de resaltar, que los reconocimientos económicos que rigen cada proyecto, permiten que los moradores cuenten con mayores respaldos de transición financiera, los cuales se complementan con asesorías personalizadas de tipo jurídico, económico, técnico, inmobiliario y social desde el IDU.</p>



DTDP

**20233250067541**

Información Pública

Al responder cite este número

PROTECCIÓN A MORADORES	
Lineamientos fijados en el Decreto 555 de 2021 respecto a la protección de moradores	Formas de integración en la operación predial y de restablecimiento de condiciones adelantada por el IDU
C	<p>Las administraciones distritales a través de los operadores urbanos públicos deberán acompañar la gestión de las estrategias sociales en cada una de las etapas del proceso velando por el cumplimiento de las obligaciones, derechos y deberes del desarrollador a cargo.</p> <p>El IDU, visto como operador urbano que a su vez, suscribe convenios de índole interadministrativa con otras entidades del distrito y principalmente labora aunando esfuerzos con la Empresa Tercer Milenio S.A, en el caso de AV 68 – AV Ciudad de Cali y Corredor verde, cumple con los estándares de gestión que a nivel normativo se activen por proyecto, es por esta razón que se brindan las garantías de mitigación a impactos identificados en las poblaciones y se buscan medidas de manejo garantistas de los derechos civiles de las comunidades.</p> <p>La herramienta que por proyecto respalda estas consideraciones, es el PAR: Plan de Acción de Reasentamiento, donde se adhieren programas, proyectos y actividades que permiten avances al cierre de brechas y mitigación de impactos que puedan amenazar la integralidad de los derechos de la población.</p>
D	<p>Como principio rector se establece la protección de moradores y actividades productivas buscando restablecimiento de las condiciones originales para moradores y actividades económicas. En ningún caso se podrán desmejorar las condiciones iniciales</p> <p>El cumplimiento a este estándar, tiene directa relación con el quehacer del restablecimiento de condiciones ejecutado por la Dirección Técnica de Predios del IDU acogiendo para el caso de los proyectos en consulta, normativas tales como:</p> <p>Proyectos de Valorización y fuente de financiación IDU:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Acuerdo 10 del 2000</li> <li>· Decreto 329 de 2006</li> <li>· Resolución IDU 5965 de 2006</li> </ul> <p>AV 68 y AV Ciudad de Cali y AV 68:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Resolución Min Transporte 1023 de 2017</li> <li>· Resolución IDU 2877 de 2021 mediante la cual se modifica parcialmente la Resolución IDU 5516 de 2019.</li> </ul> <p>Corredor Verde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Resolución 3042 de 2018</li> <li>· Resolución 9188 de 2019</li> </ul>





DTDP

**20233250067541**

Información Pública

Al responder cite este número

PROTECCIÓN A MORADORES	
Lineamientos fijados en el Decreto 555 de 2021 respecto a la protección de moradores	Formas de integración en la operación predial y de restablecimiento de condiciones adelantada por el IDU
E	<p>Generar los mecanismos necesarios para la oportuna y permanente pedagogía y divulgación de información referente al proyecto, y a los procesos que lo constituyen, especialmente el de adquisición de predios, el de vinculación de los moradores al negocio inmobiliario y el de traslado de población en los casos en que haya lugar.</p> <p>En cada uno de los mencionados instrumentos de planeación del restablecimiento de condiciones o Planes de Acción de Reasentamiento, se determina un programa de información y comunicación, donde existen objetivos orientadores e indicadores de gestión para desarrollar:</p> <p>Reuniones comunitarias; atenciones presenciales en la modalidad individual o grupal; asistencias en territorio (viviendas o en puntos móviles de atención IDU); acompañamientos virtuales y resolución de inquietudes por canales escritos habilitados para complementar entrega oportuna y completa de información.</p>

Ahora bien, de acuerdo con el área de afectación del Proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá, es necesario resaltar que se establecieron desde el componente social los programas para mitigar los impactos generados por la gestión del suelo del proyecto, así como se contemplaron una serie de acompañamientos interdisciplinarios y reconocimientos económicos a la población objeto de reasentamiento, según el uso y la tenencia que estos les daban a los inmuebles, con el único objetivo de garantizar el restablecimiento de condiciones socioeconómicas de dicha población.

Esta serie de acompañamientos y reconocimientos se encuentran enmarcados en el **Plan de Reasentamiento** del proyecto, el cual fue elaborado con base en la información suministrada por las mismas unidades sociales durante el censo de caracterización y socioeconómica.

Con base en la caracterización poblacional realizada, se procede al pago indemnizatorio vía adquisición predial para unidades sociales que demuestren la titularidad del derecho real de dominio: realizando el pago de terreno, construcción, lucro cesante y daño emergente.

Complementario al criterio de pago bien sea indemnizatorio o de reconocimientos económicos, se vienen realizando estrategias de acompañamiento socio económico desde el IDU, para dar respuesta a los requerimientos ciudadanos y apoyar el análisis

7

*Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021*



DTDP

**20233250067541**

Información Pública

Al responder cite este número

de alternativas de traslado en conjunto con el componente inmobiliario: encargado de acompañar la búsqueda de predios que reúnan los criterios comerciales originalmente detectados en las diferentes zonas del proyecto.

Como articulación permanente, se ha buscado alianzas distritales de remisión por misionalidad económica a Secretaría de Desarrollo Económico y otras intervinientes de orden nacional como el SENA, Cámara de Comercio y aquellas que se consideren necesarias para el fortalecimiento de las capacidades productivas y empresariales de los pequeños y medianos comercios.

El acompañamiento que se viene realizando a los comerciantes que deben reubicarse, se realiza en el marco del Programa de Restablecimiento de actividades económicas, previsto en la Política de Reasentamiento y gestión social. Este consta, principalmente, de los siguientes componentes:

- Pago de compensaciones y medidas complementarias:
- Acompañamiento para restablecimiento de actividades unidad sociales socioeconómicas, económicas y rentistas.
- Acompañamiento para el restablecimiento de empleos perdidos.

En relación con los censos socio-económicos es necesario precisar que, en estricto rigor jurídico y técnico, la normatividad vigente no prevé un término de vencimiento de los censos. No obstante, cuando se presentan situaciones y/o circunstancias específicas en las que es necesario modificar los censos, con ocasión de identificación de nuevas Unidades Sociales (inclusiones), cambios de residentes, en los que unos tomar el lugar de otros (actualizaciones), eliminación de unidades sociales que ya no se afectarán por el proyecto y no requieren traslados (exclusiones) o por ampliación de la información inicialmente captada (aclaraciones), las cuales se realizan siempre que exista armonía con los tiempos de la negociación predial cursada y no se desconozcan mejores derechos en el tiempo o sobre el uso del predio.

Ahora bien, respecto a los avalúos es importante precisar que la vigencia de estos se encuentra definida en el marco normativo vigente. No obstante, en ocasiones y por diferentes motivos, es necesario volver a solicitar la elaboración de avalúos por parte de la UAECD, entre otros por las siguientes situaciones.





DTDP

**20233250067541**

Información Pública

Al responder cite este número

- Por ajustes en los Registros Topográficos (áreas requeridas) por certificación, actualización, corrección y/o rectificación de la cabida y linderos del predio, o cuando se presentan cambios en las líneas de reserva vial por ajustes en los diseños o requerimientos propios del proyecto; situación igualmente ajena al Instituto de Desarrollo Urbano

- Cuando se presentan cambios normativos, como ocurrió con la expedición del Decreto 555 de 2021 “nuevo POT” y la suspensión judicial del mismo) lo cual ha obligado a ajustar los avalúos comerciales emitidos en consideración a lo previsto en la Ley 1742 de 2014, Artículo 37. (.....) *El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.*

Por otra parte, también se ha identificado conflictos generados entre arrendadores y arrendatarios, frente a los cuales el IDU en observancia de los principios de comunicación, consulta, igualdad y transparencia señalados en el capítulo de “principios y objetivos en el marco de la Política de Reasentamiento y Gestión Social”, ha brindado la información y la socialización de derechos y deberes con el fin de facilitar el proceso de adquisición predial y traslado de las unidades sociales. Para esto, se han utilizado las siguientes estrategias:

Se han socializado, principalmente, los siguientes DERECHOS:

- Al resarcimiento económico que se reconocerá y pagará al beneficiario - propietario(s) del inmueble-, en caso de ser procedente, por los perjuicios generados en el proceso de adquisición predial.
- A los costos en que incurrirán por razón de traslado de los muebles, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar, o a la reubicación en el área remanente cuando la adquisición sea parcial, e incluye, entre otros, los siguientes conceptos: Desinstalación y/o desmonte de bienes muebles, retiro y su embalaje.
- Recibir el precio del arrendamiento dentro del plazo convenido.
- Presentación del recurso de reposición.

Se han socializado, principalmente los siguientes DEBERES:

- Expedir paz y salvo al arrendatario.
- Entregar por escrito el contrato de arrendamiento al área que lo requiera.

9

*Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021*



DTDP

**20233250067541**

Información Pública

Al responder cite este número

- Terminar el contrato de arrendamiento de manera anticipada con ocasión al desarrollo de la obra pública.
- Informar que sobre el predio de su propiedad cursa un proceso de adquisición predial ante la entidad.
- Comunicar por escrito y con anticipación al arrendatario la fecha de entrega del inmueble.
- Solicitar el taponamiento de los servicios públicos del inmueble objeto de adquisición predial.

El IDU en el marco de las relaciones entre arrendador y arrendatario, actúa como mediador a fin de informar sobre los trámites y procesos que deben las partes cumplir dentro del proceso de adquisición y compensación predial.

Esperamos de esta forma haber atendido de forma satisfactoria el interrogante de competencia de esta Entidad, y quedamos atentos ante cualquier requerimiento o aclaración adicional al respecto.

Cordialmente,



**Diego Sanchez Fonseca**  
Director General

Firma mecánica generada en 19-01-2023 08:45 PM

Aprobó: Gian Carlo Suescún Sanabria-Subdirección General Jurídica  
Aprobó: José Félix Gómez Pantoja-Subdirección General de Desarrollo Urbano  
Aprobó: María Del Pilar Grajales Restrepo-Dirección Técnica de Predios  
Elaboró: Gabriel Eliecer Andrade Sulbaran-Dirección Técnica de Predios