



"ACTUALIZACIÓN Y/O ELABORACIÓN Y/O COMPLEMENTACIÓN DE LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS DE LA AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE EN EL TRAMO COMPRENDIDO ENTRE LA AV. CALLE 80 Y AV. CALLE 153 Y TRAMOS COMPLEMENTARIOS"

CAPÍTULO 6

GESTIÓN PREDIAL

BOGOTÁ D.C., SEPTIEMBRE DE 2023

TABLA DE CONTENIDO

1. OBJETIVO DE LA GESTIÓN PREDIAL	1
2. ANTECEDENTES	1
3. NORMATIVIDAD APLICABLE	1
4. ALCANCES	2
4.1.1. Detalle de la Alternativa Seleccionada para Factibilidad	3
4.1.2. Insumos Necesarios	3
4.1.3. Estudio Técnico, Cartográfico, Catastral y Urbanístico.....	4
4.1.4. Estudio Jurídico	5
4.1.5. Estudio de Restablecimiento de Condiciones	5
4.1.6. Estudio Económico.....	6
4.1.7. Otros Estudios	6
5. PRODUCTOS – ENTREGABLES	7
5.1. ENTREGABLE ETAPA RECOPIACION DE LA INFORMACION.....	7
5.2. ENTREGABLES DETALLE DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.....	7
5.2.1. Estudio Técnico, Cartográfico y Catastral	7
5.2.2. Estudio Jurídico	8
5.2.3. Estudio de Restablecimiento de condiciones.....	8
5.2.4. Estudio Económico.....	8
5.2.5. Otros Estudios	9
5.3. CRONOGRAMA DE ENTREGABLES	9
6. PARTICULARIDADES Y LINEAMIENTOS ESPECIFICOS	9

capítulo 6

GESTIÓN PREDIAL

El presente proyecto contempla la elaboración de la **“ACTUALIZACIÓN Y/O ELABORACIÓN Y/O COMPLEMENTACIÓN DE LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS DE LA AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE EN EL TRAMO COMPRENDIDO ENTRE LA AV. CALLE 80 Y AV. CALLE 153 Y TRAMOS COMPLEMENTARIOS”** y este capítulo contiene las actividades y productos que deben realizarse en cuanto al componente predial.

1. OBJETIVO DE LA GESTIÓN PREDIAL

El componente predial propende por generar los criterios e insumos que permitan evitar o en su defecto minimizar el número de predios y áreas requeridas para el proyecto y los predios que presenten situaciones jurídicas, sociales o técnicas que por los impactos que genere su adquisición dificulten y retarden la ejecución de los proyectos, entre otros, haciendo que se modifiquen los diseños o se ajusten para hacer viables las obras. De igual forma, frente a problemáticas prediales identificadas, debe generar recomendaciones con el fin de adelantar los procesos tendientes al saneamiento de situaciones socio-jurídicas que a futuro dilatarían el proceso de reasentamiento.

2. ANTECEDENTES

El proyecto tiene como objetivo analizar y viabilizar el suelo necesario para para el desarrollo de la Avenida Longitudinal de Occidente en el tramo comprendido entre la Av. Calle 80 y Av. Calle 153 y tramos complementarios, considerando los siguientes antecedentes:

1. Estudio de prefactibilidad in-house AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE EN EL TRAMO COMPRENDIDO ENTRE LA AV. CALLE 80 Y AV. CALLE 153 Y TRAMOS COMPLEMENTARIOS.
2. Contrato IDU-1352-2017 “FACTIBILIDAD Y ACTUALIZACIÓN, COMPLEMENTACIÓN, AJUSTES DE LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS, Y ESTUDIOS Y DISEÑOS PARA LA AMPLIACIÓN Y EXTENSIÓN DE LA AVENIDA CIUDAD DE CALI AL SISTEMA TRANSMILENIO, ENTRE LA AVENIDA CIRCUNVALAR DEL SUR Y LA AVENIDA CALLE 170 Y DE LOS EQUIPAMIENTOS URBANOS COMPLEMENTARIOS EN BOGOTÁ”

Es importante aclarar que los estudios mencionados como antecedentes dan cuenta de la afectación predial identificada en su momento, la cual debe ser actualizada y verificada con la línea de intervención definida por la consultoría que dé cuenta de la condición actual de los predios identificando los trámites y gestiones requeridas para lograr su intervención.

3. NORMATIVIDAD APLICABLE

Sin perjuicio de las normas que sean expedidas posterior a la entrega de este capítulo, y de cualquier otra norma que resulte aplicable, la Gestión Predial estará regida de manera general por las siguientes normas, así como por las que la Complementen o sustituyan:

- Constitución Política de Colombia.
- Ley 9 de 1989.
- Decreto 2150 de 1995.
- Ley 388 de 1997.
- Ley 105 de 1993.
- Ley 1228 de 2008.
- Ley 1150 de 2007

- Ley 1561 de 2012.
- Ley 80 de 1993 – Estatuto de Contratación Administrativa.
- Ley 1564 de 2012- Código General del Proceso.
- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011)
- Ley 1673 de 2013
- Ley 1682 de 2013 – LEY DE INFRAESTRUCTURA
- Decreto 422 de 2000.
- Decreto 1420 de 1998.
- Resolución IGAC 620 de 2008.
- Resolución IGAC 070 de 2011.
- Ley 1742 de 2014
- Resoluciones IGAC 898, 1044, 0193 de 2014 y 316 de 2015 – Avalúos Comerciales
- Resolución MINISTERIO DE TRANSPORTE No. 0002684 del 06 de agosto de 2015 – Elementos de Daño Emergente y Lucro Cesante.
- Acuerdo 908 de 2023 y su Decreto Reglamentario.

4. ALCANCES

El consultor deberá presentar para aprobación, revisión y concepto de viabilidad del instituto lo siguiente:

1. Un documento de Análisis y Recopilación de la Información- RAI, debido a que se requiere la identificación de información a consultar, las fuentes primarias requeridas y demás insumos necesarios para la elaboración del informe predial.
2. Una propuesta metodológica para la implementación de las actividades que se describen en el presente numeral, los inmuebles y áreas requeridas en la alternativa seleccionada, actualizando y verificando esta información, cruzándola de manera más detallada con la información distrital consultada, topografía y demás información necesaria, con el fin de generar la cartografía, las bases de datos con toda la información predial requerida para el análisis de las demás áreas de este estudio.
3. Informe predial. Da cuenta de la afectación predial de la alternativa seleccionada identificando los predios afectados y sus características, identificando los casos especiales y riesgos que puedan presentarse en la fase de gestión predial. Debe incluir los entregables establecidos en el presente capítulo.

En esta etapa se plantean los ajustes necesarios a la línea de intervención para generar el trazado definitivo que constituirá la reserva del proyecto de infraestructura para la futura adquisición de los predios, una vez definida la alternativa.

Dentro del alcance se tendrá la presentación y expedición de la respectiva reserva para el proyecto de infraestructura, el parágrafo 1 del artículo 378 del Decreto Distrital 555 de 2021 *"Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."*, indica que la adopción de una reserva no será requisito previo para la imposición de afectaciones, ni para adelantar los procesos de adquisición predial, no obstante lo anterior, en el mismo artículo se establece que la entidad que pretenda la construcción de la obra, proyecto o infraestructura y sobre la cual no se haya definido zona de reserva, deberá solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación su adopción e incorporación respectiva.

En la Avenida Longitudinal de Occidente en el tramo comprendido entre la Av. Calle 80 y Av. Calle 153 se identifican los siguientes tramos viales con la identificación predial establecida en estudios anteriores y que debe ser objeto de actualización en la presente consultoría:

	PREDIOS DE ADQUIRIR	PREDIOS DE NO ADQUIRIR	EAAB	IDU	TOTAL
TRAMO 1 – ALO ENTRE CALLE 80 Y AV. MORISCA (CALLE 91)		5		2	7
TRAMO 2 – AVENIDA MORISCA (CALLE 91), DESDE LA ALO HASTA LA CARRERA 91		23			23
TRAMO 3 – CARRERA 91, DESDE LA AV. MORISCA, HASTA LA AV. RINCÓN, INCLUYENDO LA CONEXIÓN CON LA AV. CIUDAD DE CALI.	123	12		26	161
TRAMO 5 – ALO ENTRE CALLE 127 Y CALLE 153 (AV. LAS MERCEDES), INCLUYENDO LA CONEXIÓN CON LA AVENIDA CALI A TRAVÉS DE LA AVENIDA EL TABOR	126	37	5	86	254
TOTAL	249	77	5	114	445

Es importante señalar que los predios de no adquirir identificados, deben ser objeto de análisis con el fin de determinar si están ocupados, si su titularidad está a nombre del Distrito Capital, están incorporados al patrimonio inmobiliario del distrito en administración del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP y/o si se requiere adelantar algún proceso de saneamiento para lograr la intervención del predio.

Adicionalmente, para el estudio y análisis de los tramos objeto de esta consultoría es necesario diagnosticar la situación actual de los predios en cada uno de los componentes del área predial, por lo cual para los Tramos 1 y 2 no aplica la muestra para su estudio y análisis. En ese orden de ideas, la muestra en el componente que sea exigible, sólo se aplicará a los tramos 3 y 5 cumpliendo con los requisitos establecidos para su cálculo en la Guía de Maduración de Proyectos del IDU y en todo caso debe contemplar los casos especiales y ser representativa del universo predial.

4.1. DETALLE DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA PARA FACTIBILIDAD

Se debe investigar, revisar, recopilar y analizar la información secundaria y de requerirse información primaria, indagar sobre normas, estudios y diseños realizados en el área de influencia del proyecto (tanto en el IDU, como en las demás Entidades oficiales), realizar visitas técnicas al sitio objeto del contrato, con el fin de verificar sus condiciones y detectar posibles dificultades que impidan el normal desarrollo del proyecto.

4.1.1. Detalle de la Alternativa Seleccionada para Factibilidad

Este componente incluye un análisis desde varias áreas, en las cuales se debe revisar lo establecido en la Guía de Maduración de Proyectos IDU para la etapa de factibilidad del componente predial. Hacer un análisis de la alternativa seleccionada desde los siguientes aspectos: estudios cartográficos, catastrales y conformación de bases de datos para los estudios prediales; estudio jurídico de los predios identificados; estudio socioeconómico de las unidades sociales ubicadas en los predios requeridos; y estudio para el cálculo preliminar de costos prediales:

4.1.2. Insumos Necesarios

Para la realización de los estudios prediales y de reasentamiento en esta etapa se requiere:

1. Documento técnico de soporte etapa de prefactibilidad.

2. Base gráfica de la UAECD última vigencia remitida por la DTE del proyecto en estudio en formato Shape o Geodatabase y que sea concordante con la base alfanumérica
3. Base alfanumérica de la UAECD última vigencia remitida por la DTE del proyecto en estudio con todos los datos físicos, jurídicos y económicos.
4. Base de datos del Sistema de información del Espacio público, correspondiente a la Base gráfica y alfanumérica de los predios del DADEP.
5. Base de Datos del Sistema Integrado de Información Catastral SIIC.
6. Base de datos del Sistema de Información de la base gráfica y alfanumérica de la Secretaría Distrital de Planeación.
7. Base de datos del Portal de mapas Bogotá
8. Información de las bases gráficas y alfanuméricas del IDECA
9. Línea de intervención suministrada por el componente de diseño urbano y geométrico.
10. Identificación y georreferenciación de las áreas o zonas de cesión de la malla vial arterial exigidas por obligaciones urbanísticas, que ya estén en cabeza del Distrito.
11. Análisis urbanístico suministrado por el componente de diseño urbano con base en los planos urbanísticos y la norma aplicable, -donde se identifiquen áreas o zonas de cesión de la malla vial arterial exigidas a los planes parciales y unidades de actuación urbanística u otros sistemas de gestión asociada.
12. Información del estado de los proyectos con cargas urbanísticas, localizados en la zona de influencia de cada alternativa suministrado por la SDP.
13. Topografía del Proyecto
14. Calculadora de construcciones en archivo Excel con datos actualizados.
15. Calculadora de demoliciones en archivo Excel con datos actualizados.
16. Revista Construdata vigente.
17. Estado de la solicitud del suelo producto de cargas urbanística
18. Folios de Matrícula inmobiliaria consultados en la Ventanilla Única de Registro (VUR) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP) o en físico para casos especiales.
19. Escrituras Públicas de casos especiales.
20. Bases de datos con la información jurídica, social y de avalúos de proyectos localizados en zonas aferentes, suministrada por la DTDP.
21. Estado de la solicitud del suelo producto de cargas urbanística.
22. Avalúos comerciales de referencia de la UAECD remitidos por la Dirección Técnica Estratégica.

Nota 1: En razón a la duración de las fases de factibilidad y al darse cambios de anualidad en la vigencia de la base trabajada durante su ejecución, las bases de información deben actualizarse a la vigencia catastral del momento del cierre del producto, ello propicia una mejor aproximación para el proceso de adquisición predial.

Nota 2: La responsabilidad para la consecución de la información relacionada es responsabilidad de quien realiza el estudio

4.1.3. Estudio Técnico, Cartográfico, Catastral y Urbanístico

En la etapa de factibilidad se identifica y define las características técnicas de los inmuebles objeto de estudio, brindando los insumos a las demás áreas para estructurar el estudio predial.

Identifica los inmuebles y áreas requeridas en la alternativa escogida, actualizando y verificando esta información, cruzándola de manera más detallada con la información distrital consultada y la topografía, con el fin de generar la cartografía, las bases de datos con toda la información predial requerida y las muestras para el análisis de las demás áreas de este estudio.

En esta etapa plantea los ajustes necesarios a la línea de intervención para generar el trazado definitivo que constituirá la reserva del proyecto de infraestructura para la futura adquisición de los predios.

Los insumos de este componente posibilitan realizar entre otros los análisis jurídicos, sociales, de costos y de aplicación de instrumentos para obtención de suelo y gestión en coordinación con el componente de diseño urbano y los resultados y actividades desplegadas quedarán reflejadas en el documento con la información general del proyecto y el análisis técnico, cartográfico, catastral y urbanístico de la alternativa.

La cartografía genera información de mayor precisión ya que en la etapa de análisis de la alternativa seleccionada se contrasta y superpone la línea de intervención y los lotes afectados, con la Topografía del proyecto y se realiza una categorización de las zonas georreferenciadas con base en el análisis de los planos urbanísticos.

En esta etapa se exploran puntualmente las herramientas urbanísticas de gestión de suelo, para que mediante este mecanismo se puedan obtener las áreas requeridas para los proyectos.

4.1.4. Estudio Jurídico

El estudio jurídico a nivel de factibilidad busca analizar los predios elegidos en la muestra incluidos los casos especiales, realizando las consultas de los folios de matrícula inmobiliaria debidamente archivados, las escrituras públicas de la muestra y diligenciando los formatos para efectuar el análisis predial, todo lo cual queda consignado en el documento de análisis y diagnóstico jurídico de la alternativa seleccionada y en los anexos jurídicos en la carpeta digital del proyecto de acuerdo con la Guía de Maduración de Proyectos del IDU.

Como etapa previa al proceso de gestión predial y reasentamiento, propende por profundizar en las problemáticas y complejidades que se pueden presentar en su ejecución plantear medidas y actividades concretas que se deben realizar para abordarlas, realizando un análisis coordinado con las áreas social y catastral.

El Estudio jurídico elaborado sobre el total de predios, debe estimar una muestra con un nivel de confianza entre el 95% y un error máximo de 5%, en todo caso se deben incluir los casos especiales, ser representativa del universo y adjunta:

- Fichas jurídicas de los predios estudiados
- Carpeta en digital y/o en físico con los documentos estudiados

4.1.5. Estudio de Restablecimiento de Condiciones

El estudio de restablecimiento de condiciones debe asociar información de los Estudios de Impacto Ambiental y Social EIAS con:

1. Ejercicios impulsados desde fuentes secundarias (estudios del área de influencia y de intervención del corredor)
2. Establecer de la alternativa seleccionada en la fase de prefactibilidad y las diferentes soluciones de los puntos críticos e intersecciones el desarrollo de la más competente y sostenible para el proyecto.
3. Sondeos de orden comunitario mediante aplicación de instrumentos de socioeconómicos y encuestas de percepción aterrizadas en variables de adquisición predial y reasentamiento poblacional.
4. Lo anterior, hasta llegar a matrices que califiquen impactos y definan alternativas posibles de abordaje integral.

En esta etapa del estudio, el área social predial profundiza con información primaria la identificación fundamentada en registros fotográficos y caracterización preliminar de las unidades sociales presentes en el proyecto categorizados bajo los criterios de tenencia y uso y , bajo el criterio de intervención enmarcado desde el concepto de “reasentamiento”, entendido como el conjunto de acciones y actividades tendientes a restablecer o mejorar las condiciones iniciales de las unidades

sociales afectadas minimizando los impactos generados desde las etapas preliminares de los proyectos y coadyuvando en su planeación y viabilidad.

Plantea la estrategia de comunicaciones y de información que incluya herramientas de divulgación, piezas de comunicación orientadas a los actores sociales más representativos y que han sido identificados previamente incluyendo un capítulo de preguntas frecuentes y respuestas institucionales. Esta propuesta debe hacer referencia a los mecanismos de participación ciudadana establecidos al igual que el sistema de respuesta a las solicitudes ciudadanas que serán presentadas (PQRs)

Mediante la muestra probabilística definida en esta etapa (Con un nivel de confianza mínimo de 95% y un error máximo de 5%), a través de la recolección de información socioeconómica con las unidades sociales directamente identifica con un alto rango de precisión el número de unidades sociales a atender en desarrollo del proyecto teniendo en cuenta criterios de tenencia y uso conforme a los lineamientos de la Dirección Técnica de Predios (DTDP-IDU), y realizando así un cálculo más preciso de los reconocimientos económicos (compensaciones) de acuerdo con los marcos normativos actuales y contrasta el análisis social elaborado con la información jurídica estudiada, todo lo cual queda consignado en el documento de diagnóstico socioeconómico, identificación y evaluación de impactos y propuestas preliminares de reasentamiento, documento este que debe contener un acápite que presente los fundamentos epistemológicos de la propuesta, marcos teóricos que le dan sentido a la propuesta metodológica presentada y a los subsecuentes instrumentos utilizados.

Anexa un capítulo en el que se describan los casos especiales a tratar en el proceso de gestión predial describiendo la necesidad del acercamiento y acompañamiento de acuerdo con sus características sociales, económicas o institucionales de tal forma que se consolide una ruta de alertas tempranas frente a su adquisición y la intervención interinstitucional requerida de ser necesario.

4.1.6. Estudio Económico

Basados en la alternativa seleccionada en Prefactibilidad y en los diferentes puntos críticos e intersecciones, se establecen valores de terreno, construcción e indemnización para calcular el costo predial del proyecto, teniendo en consideración estudios de mercado y avalúos de puntos de investigación, mediante la aplicación de zonas homogéneas físicas y zonas homogéneas económicas. Adicionalmente se deben calcular los costos estimados de demolición y vigilancia durante el proceso de gestión predial y hasta el inicio de la obra.

De otro lado, tramita el insumo requerido para elaborar el anuncio de proyecto, relativo a los avalúos comerciales de referencia elaborados por la UAECD.

4.1.7. Otros Estudios

- Generar y estructurar el expediente predial en físico y digital de todos los componentes, que contenga los antecedentes y soporte de cada proyecto (Correspondencia, planos, piezas de comunicación utilizadas, folios de matrícula, escrituras públicas)
- Compilar e integrar los análisis realizados por todas las áreas del componente predial y elaborar el documento entregable.
- Atención a solicitudes ciudadanas y de entidades; Adelantar las consultas a entidades públicas (DADEP, UAECD, EAB, SDP, ORIP)
- Programar la presentación del proyecto y de los documentos elaborados a la DTDP
- Clasificación fotografías en carpetas por Bar-man-pre
- Tramitar los insumos requeridos para elaborar el documento preliminar de decreto de anuncio de proyecto.

5. PRODUCTOS – ENTREGABLES

5.1. ENTREGABLE ETAPA RECOPIACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Documento de RAI, Metodología y cronograma.

5.2. ENTREGABLES DETALLE DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Documento Técnico de Soporte de la especialidad que contenga la información total de la fase de manera organizada, como mínimo con la siguiente estructura:

1. Introducción del componente
2. Antecedentes y justificación del componente.
3. Objetivos del componente
4. Localización
5. Relación de la información de soporte obtenida del componente
6. Solicitud de Zona de Reserva del Proyecto y/o ajuste de la existente: El Consultor debe entregar todos los insumos requeridos para el trámite de la solicitud por parte del IDU ante la SDP (Solicitud formal del IDU a la SDP para adoptar las zonas de reserva del proyecto y demás comunicaciones, Planos de las zonas de reserva del proyecto, documento técnico de soporte (DTS) de la factibilidad, antecedentes, consultas realizadas a las entidades incorporando las actas de reunión).

Nota: El acto administrativo que define la reserva vial modificado y/o solicitado ante la SDP es un entregable de la etapa de factibilidad de carácter potestativo y será establecido dependiendo de las particularidades del proyecto. Sin embargo, la radicación de la solicitud de reserva ante la SDP es de carácter obligatorio y se debe cumplir de manera correcta en los términos establecidos.

7. Técnica, Cartográfica y Catastral

- Levantamiento topográfico del corredor objeto de adquisición y cartografía con identificación de los predios requeridos por cada alternativa en formato CAD o SHP ajustados al sistema de referencia Magna-Sirgas con origen Bogotá, coordenadas cartesianas E100.000, N100.000 y nube de puntos, detalles especiales de bordes de vías, divisiones prediales, paramentos, manzanas completas.
- Bases de datos de todos los predios requeridos por alternativa.
- Análisis de las áreas que no fueron identificadas en las bases de datos del distrito y que puede tener la característica de privado a partir del análisis detallado de los planos urbanísticos y licencias aprobadas.

Se debe entregar un documento predial compilado de la alternativa seleccionada para factibilidad, acompañado del respectivo expediente físico y digital del componente, que contenga el análisis de las siguientes áreas de manera coordinada:

5.2.1. Estudio Técnico, Cartográfico y Catastral

- GEODATABASE. La GEODATABASE debe contener los siguientes features por alternativa: Predios Requeridos, Predios Afectación, Predios DADEP, Línea Intervención y Construcciones al igual que la base de datos asociada con toda la información alfanumérica de los predios (dirección, propietario, matrícula, etc). Adicionalmente, se solicita que para el feature de predios requeridos se incluyan los campos asociados a la estimación de costos. Por otro lado, la información cartográfica debe ser coincidente en estructura con lo contenido en la base de datos identificando claramente los predios de Adquirir y los de No Adquirir. Su presentación deber ser en formato CAD y GDB ajustados al sistema de referencia Magna-Sirga y al levantamiento topográfico del corredor objeto de adquisición suministrado por el componente respectivo.

- En esta fase, el estudio debe consolidar la tira predial en formato pdf que contenga el número total de predios requeridos que discrimine claramente los predios que son objeto de Adquirir y No Adquirir identificando el número de predios por tramo, con el loteo ajustado al sistema de referencia y topografía con su identificador catastral y la línea de intervención.
- Bases de datos de todos los predios requeridos para el proyecto.
- Análisis de las áreas que no fueron identificadas en las bases de datos del distrito y que puede tener la característica de privado a partir de los planos urbanísticos, identificando si son públicas, privadas, cesiones gratuitas, cargas, etc.
- Seguimiento al suelo producto de las cargas urbanísticas.
- Al ser gestionada la reserva del proyecto de infraestructura ante la autoridad competente, y de llegar a tomarse tiempos para su aprobación y expedición, en donde se presente cambio en la vigencia, deberá ser revisado y actualizado este componente a la vigencia final.

5.2.2. Estudio Jurídico

- Estudio y análisis de la muestra realizada, indicando entre otros aspectos los gravámenes, tipos de complejidades en la adquisición, etc.
- Estudio jurídico de una muestra (Con un nivel de confianza mínimo de 95% y un error máximo de 5%) de los inmuebles de la alternativa.
- Fichas jurídicas de los predios estudiados
- Carpeta en digital y/o en físico con los documentos estudiados (Consulta VUR, Boletín catastral (Estos en caso de ser necesarios) y Escrituras públicas analizadas para todos los predios de la muestra y casos especiales)
- Al ser gestionada la reserva del proyecto de infraestructura ante la autoridad competente, y de llegar a tomarse tiempos para su aprobación y expedición, en donde se presente cambio en la vigencia, deberá ser revisado y actualizado este componente a la vigencia final.

5.2.3. Estudio de Restablecimiento de condiciones

- Documento de carácter sistémico e integral que contenga capítulos puntuales y definidos para las siguientes temáticas:
 - Identificación y caracterización contextual de las dinámicas territoriales, poblacionales, sociales, económicas y culturales, así como un ejercicio prospectivo de los posibles impactos que se generarán en desarrollo del proyecto. Anexando un capítulo en el que se describan los casos especiales a tratar en el proceso de gestión predial
 - Estudio social elaborado sobre las unidades sociales ubicadas en los predios de estudio bajo los criterios de tenencia y uso. Acompañado de los registros fotográficos pertinentes.
 - Estrategia de comunicaciones y de información que incluya herramientas de divulgación, piezas de comunicación orientadas a los actores sociales más representativos y que han sido identificados. Incluye el sistema de recepción y respuesta a PQR
 - Estimación de valor de compensaciones con base en los marcos normativos y los criterios de tenencia y uso.

Al ser gestionada la reserva del proyecto de infraestructura ante la autoridad competente, y de llegar a tomarse tiempos para su aprobación y expedición, en donde se presente cambio en la vigencia, deberá ser revisado y actualizado este componente a la vigencia final.

5.2.4. Estudio Económico

- Avalúo estimado de cada uno de los predios afectados en el proyecto.
- Memoria Técnica del estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas: Documento que describe el desarrollo y resultados del estudio de Zonas Homogéneas Físicas y

Geoeconómicas, el cual debe contener un resumen de cada una de las labores y el compendio de los documentos utilizados y resultantes del estudio.

- Tablas con valores por tipologías constructivas.
- Estimaciones de costo por concepto de indemnización (daño emergente y lucro cesante).
- Estimaciones de costos de demolición y vigilancia
- Al ser gestionada la reserva del proyecto de infraestructura ante la autoridad competente, y de llegar a tomarse tiempos para su aprobación y expedición, en donde se presente cambio en la vigencia, deberá ser revisado y actualizado este componente a la vigencia final.

5.2.5. Otros Estudios

- Identificación de las entidades interesadas en el desarrollo del proyecto, oficios de radicación de solicitud o trámite y/o actas de reuniones interinstitucionales en las que se definan acuerdos que tengan incidencia en el proyecto.
- Estimación de cantidades o índices para la alternativa seleccionada para factibilidad, que permitan establecer un costo preliminar del componente.
- Decreto de anuncio de proyecto: Una vez se cuente con el estudio de factibilidad, se debe elaborar el soporte técnico definido en los numerales 1 y 2 del artículo 3° del Decreto Nacional 2729 de 2012 y la minuta del Decreto de anuncio de proyecto para remitirla a la Subdirección General Jurídica del IDU - SGJ.
- Riesgos asociados a la alternativa seleccionada.
- Conclusiones y recomendaciones generales y específicas del proyecto a tener en cuenta en la siguiente etapa.

5.3. CRONOGRAMA DE ENTREGABLES

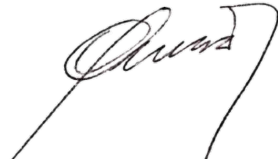
Con el propósito de realizar el adecuado seguimiento al cumplimiento de las actividades consignadas en los presentes términos de referencia, el Consultor deberá entregar a la Interventoría un cronograma de productos entregables, que contenga por lo menos los siguientes Productos e informes:

1. Verificación propuesta metodológica y cronograma para el análisis de la alternativa seleccionada para factibilidad.
2. Consecución de insumos para la alternativa seleccionada para factibilidad.
3. Cartografía sobre la línea de intervención “definitiva”
4. Estudio jurídico Fichas jurídicas y base de datos de la alternativa seleccionada para factibilidad. Estudio Social predial Fichas sociales y base de datos de la alternativa seleccionada para factibilidad.
5. Estudio del componente de costos del valor comercial de cada uno de los predios incluidos en la afectación predial de la alternativa seleccionada para factibilidad, desagregado por valor del terreno, valor de la construcción, indemnizaciones (lucro cesante y daño emergente), compensaciones, demolición y vigilancia.
6. Matrices de riesgo o las que sean requeridas.
7. Documento técnico de soporte de estudio predial de la alternativa seleccionada para factibilidad.
8. Entrega final de todos los productos ajustados.
9. Acto administrativo para la Reserva como el de anuncio de proyecto.

6. PARTICULARIDADES Y LINEAMIENTOS ESPECÍFICOS

1. La presentación de todos los informes debe realizarse de acuerdo con las normas ICONTEC y el sistema de empastado será de tornillo y pasta dura. Se debe entregar copia en medio magnética (CD) al IDU.
2. Se llevará a cabo las reuniones de comité predial cada mes o cuando la interventoría lo requiera, donde se tratarán los temas de avance del componente y de coordinación con los demás componentes.

3. Los productos deben ser entregados a la Interventoría y aprobados por ésta, en ningún caso el comité es el espacio para su aprobación.
4. Realizar una reunión de presentación a la DTP Y DTDP del IDU de los resultados del estudio.
5. Los productos documentales finales del contrato se deben entregar únicamente en forma digital avalados mediante firma digital por el director de proyecto, especialistas, y aprobación de Interventoría. Estos documentos deben cumplir con lo establecido en la Guía de Entregables en Formato Digital del IDU, en el Instructivo para la Presentación de Planos y Archivos del IDU vigente, en la Guía Entrega de Productos en Formato Digital Proyectos Infraestructura de Sistemas de Movilidad y Espacio Público y el Manual de Interventoría y/o Supervisión y la GUÍA GUIC06 del IDU.
6. Tener en cuenta la Guía de maduración de proyectos en su versión final.



Oscar Ramírez Marín
Director Técnico de Predios



Zahimis Moreno Vergara
Arquitecta Contratista DTDP