

**“CONSULTORIA ESPECIALIZADA EN DISEÑO DE AEROPUERTOS, NEGOCIOS DE AVIACION Y ESTRUCTURACION DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE QUE LLEVE A CABO LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS A FACTIBILIDAD DEL PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA ELDORADO II, LA ESTRATEGIA DEL NEGOCIO DE AVIACIÓN Y LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL QUE PERMITA EL OTORGAMIENTO DE UNA CONCESION BAJO EL ESQUEMA DE APP, DEL PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA AEROPORTUARIA ELDORADO II FASE I Y II DEL PLAN MAESTRO, EN CONJUNTO CON LAS PISTAS Y CALLES DE RODAJE DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL ELDORADO DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.”**

**ANEXO 4.3 METODOLOGÍA Y PLAN DE CARGAS DE TRABAJO PARA EL DESARROLLO DEL  
CONTRATO DE CONSULTORÍA**

**COMPONENTE GESTION PREDIAL**

**CONCURSO DE MÉRITOS No. VJ-VE-CM-010-2016  
CONTRATO DE CONSULTORÍA No. 637 -2016**

OCTUBRE DE 2016

## CAPÍTULO I - ANEXO TÉCNICO PARA LA ETAPA DE FACTIBILIDAD

---

### Introducción

- (a) El presente Anexo se refiere a las obligaciones y procedimientos relacionados con la Gestión Predial.
- (b) La aplicación de este Anexo deberá ser efectuada en concordancia con lo establecido en el Anexo 4. Requerimientos técnicos, metodología y plan de cargas de trabajo para el desarrollo del contrato de Consultoría Y desarrollar el Componente predial con el fin de cumplir con las Obligaciones Generales y específicas de la Consultoría que garanticen el cumplimiento del objeto de la misma.
- (c) El presente anexo aplica para los estudios prediales correspondientes a los diferentes modos que contempla el proyecto El Dorado II a continuación relacionados:
  - (d) Modo Aeroportuario - Predios requeridos para la construcción del Aeropuerto El Dorado II según el polígono establecido por las coordenadas establecidas en la resolución 2176 del 02 de septiembre de 2015 de la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil.
  - (e) Modo Carretero - Predios requeridos para la construcción de las conexiones viales necesarias para dar acceso y conexión al terminal aeroportuario El Dorado II.
  - (f) Modo Ferroviario - Predios requeridos para la construcción de los ramales de conexión entre las terminales aeroportuarias y el tramo principal con el objeto de conectar la ciudad con los terminales aeroportuarios Eldorado y Eldorado II y predios requeridos para las terminales Ferroviarias en Eldorado I y en El Dorado II .
  - (g) Urbanismo, paisajismo y servicios públicos - Predios y/o servidumbres requeridas para la dotación de redes de servicios públicos requeridas (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, fibra óptica, telefonía, etc.) para el proyecto de infraestructura El Dorado II Fase 1 y Fase 2 de acuerdo con el Plan Maestro del Aeropuerto El Dorado II realizado por la autoridad aeronáutica Aerocivil.
  - (h) Red Eléctrica Nueva Esperanza - Predios y/o servidumbres requeridas según los estudios y diseños de relocalización o subterranización de la red de alta tensión de Nueva Esperanza, del tramo que se encuentra dentro del polígono del aeropuerto.

### Análisis predial

El alcance en esta área incluye:

- Identificar los impactos prediales mayores, teniendo en cuenta por ejemplo si se trata de zona rural, urbana o suburbana, los centros o grupos poblaciones existentes, el nivel del desarrollo agropecuario y comercial. Esta identificación de impactos mayores, ofrece una primera visión de lo que será el impacto y el desarrollo de la gestión predial y la conveniencia socio predial del proyecto, dando los elementos para marcar la ruta a seguir en el desarrollo de los estudios prediales posteriores.
- Determinar el área requerida total de afectación predial, con la respectiva ubicación de áreas por zonas homogéneas específicas y estimar, sobre dicha área, el inventario predial o identificación de cada área de cada predio dentro de la franja.
- Zonificar el área del proyecto de acuerdo con las características anteriores y las prioridades de adquisición de predios según el alcance, tiempos y desarrollo de las obras previstas. Considerando los criterios de etapas de construcción que se adelanten durante la estructuración del proyecto.
- Para la realización de las zonas homogéneas específicas, es importante partir de los estudios de zonas homogéneas existentes, profundizando en criterios para minimizar esas zonas homogéneas y hacerlas comparables con la realidad de la adquisición predial, de tal manera que se involucren variables entre otras como: pendiente, tipo de terreno, uso del suelo, densidad de mejoras y construcciones, complejidades sociales o prediales, críticas o de riesgo, posibles valorizaciones o desarrollos futuros, etc.
- Diseñar e iniciar la implementación de la estrategia de socialización predial, la cual cubrirá toda la vida de los Proyectos, ya que se deben prever requerimientos prediales adicionales por obras adicionales, emergencias e inestabilidades.
- Realizar una identificación de los predios requeridos para el desarrollo del proyecto (trazado predial en ortofotografías) con base en la información del IGAC.
- Estimar un diagnóstico preliminar partiendo de información secundaria y primaria - visitas de campo, el cual tendrá atención en: los procesos de ordenamiento territorial de los municipios para asegurar compatibilidad del trazado con la reglamentación de usos del suelo, la situación y relación de catastro- registro, los estudios existentes de zonas homogéneas del IGAC, los inconvenientes principales respecto a la titularidad y el saneamiento legal de los predios requeridos, el uso y funcionalidad de los predios, los accesos

existentes y futuros, las compensaciones sociales y la proyección de costos del proceso predial, teniendo en cuenta la valoración de los terrenos, la infraestructura, mejoras y cultivos existentes dentro de los predios. Este diagnóstico preliminar permitirá determinar de manera específica y oportuna el alcance de los estudios prediales, en concordancia con los diseños conceptuales, los cuales han considerado además de los aspectos técnicos, la realidad socio predial de las áreas requeridas.

- Proporcionar directrices y recomendaciones para la adquisición de predios y mejoras, considerando zonas donde la adquisición de predios podría ser especialmente compleja y/o demorada con relación al cronograma de obra.
- Para las zonas homogéneas específicas, realizar estudios prediales avanzados frente las zonas identificadas como requeridas según el diseño al nivel realizado y demás criterios y consideraciones prediales a tener en cuenta.

Adicionalmente a la estimación antes mencionada, deberá realizar mediante un muestreo aleatorio por zona, realizando los estudios avanzados y detallados de algunos de los predios en cada zona, con especial interés, en las zonas de mayor sensibilidad o de riesgos socio prediales.

Para estos estudios por zonas homogéneas específicas y por predios del muestreo probabilístico, es necesario tener los diseños conceptuales propuestos por la Nación o la entidad. Estos estudios deben suministrar información estimada sobre las zonas homogéneas específicas, el número de predios, el estado legal de los mismos, las necesidades de saneamiento, el estado de la relación catastro-registro, los sectores de mayor complejidad predial, las áreas remanentes, los estudios y criterios para definir zonas homogéneas realizados, los tiempos requeridos para la adquisición, los riesgos, las estrategias y la proyección de costos de los predios, incluyendo infraestructura, mejoras, cultivos y el plan de compensaciones socioeconómicas. Básicamente se desarrollarán los siguientes aspectos a nivel general por zonas y a nivel específico en los predios de la muestra representativa para la corroboración probabilística:

- Recopilación de los documentos relativos a cada predio: registro 1 y 2, folios de matrícula inmobiliaria, escrituras públicas, certificados de cabida y linderos, ficha predial IGAC, estudios de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas existentes, planes de ordenamiento territorial, entre otros.
- Identificación y sistematización de la información catastral de los predios, incluyendo, entre otros:
  - Departamento, municipio, número de predio, tipo de registro, total de registros.

Folio de matrícula inmobiliaria y número de identificación catastral. Nombre del propietario, dirección. Área del terreno, área construida, características, uso. Otros criterios relevantes como el análisis de la relación catastro-registro y la eventual discrepancia de la información de las áreas.

- Identificación de los usos del suelo de la franja de vía estudiada conforme a los planes de ordenamiento territorial (POT, PBOT, EOT).

En caso de adquisición parcial de predios, estimar la funcionalidad de las áreas requeridas de menor cuantía que puedan ser excluidas sin interferir en el diseño del aeropuerto, y de las áreas sobrantes no requeridas para evaluar la pertinencia de su compra. Tanto el tema de la funcionalidad, el uso, como las área sobrantes, los accesos a predios y las veredas, las condiciones sociales, las situaciones legales y las necesidades de saneamiento de los predios, deben estar directamente relacionados con la definición de los diseños y por ende determinarán el área requerida y a adquirir.

El consultor deberá obtener los certificados de libertad y otros documentos que sea posible obtener para determinar la titularidad de los predios, pero además, identificar situaciones de sucesiones, embargos, hipotecas, extinciones de dominio, o cualquier limitación del dominio que impida la enajenación voluntaria del predio y obligue al desarrollo del proceso de expropiación judicial o administrativa. Lo anterior permite establecer desde un principio una estrategia legal de saneamiento, revisar quién figura como último propietario del predio y evaluar si existe alguna condición que obligue al predio a ser expropiado (por ejemplo, hipotecas, sucesiones o embargos).

La información de los documentos anteriores será complementada con la información socioeconómica que se produzca por el área social, especialmente en lo relativo a las compensaciones a reconocer a los propietarios, mejoratarios y poseedores, según la Resolución 545 de 2008

Realizar una estimación de valoración de predios de manera sectorizada y siguiendo la normatividad vigente establecida para tal efecto considerando como referencia: (i) la caracterización física y social de los predios, efectuada con anterioridad (ii) los estudios de zonas homogéneas específicas (iii) información de mercado (iii) valores de adquisición de predios con características similares en otros proyectos. (iv) daño emergente y lucro cesante ( Resoluciones IGAC 898, 1044, 0193 de 2014 y 316 de 2015 – Avalúos Comerciales). Adicionalmente se deberán realizar dentro de cada zona homogénea específica, un muestreo probabilístico de predios para realizar el avalúo de cada uno de ellos, siguiendo lo mencionado anteriormente para la selección de la muestra.

Tomar en cuenta otros costos relacionados con la adquisición del predio (impuestos, costos notariales, costos de la gestión predial, etc.).

Valorar las construcciones y mejoras de pobladores sin títulos de propiedad y vendedores informales ubicados en el área requerida del proyecto.

Ofrecer recomendaciones sobre la forma en que la gestión del riesgo predial podría ser manejada dentro de la concesión.

Identificar problemas observados en concesiones anteriores relacionados con predios que pudieran ofrecer enseñanzas para el proyecto. En particular, el Consultor Especializado (C.E) determinará la figura legal de negociación predial y/o expropiación a operar (expropiación administrativa, judicial, u otra figura)

Como parte de los Estudios Prediales se entregará, entre otros, lo siguiente:

- (i) una base de datos con la información relativa a los predios requeridos con su información técnica, legal y social, y a las zonas homogéneas específicas
- (ii) un diagnóstico técnico, social y legal de los predios, (iii) las acciones a implementar para subsanar las limitaciones prediales, especialmente en lo legal
- (iv) las estrategias para desarrollar la gestión predial, (v) Una base de datos con la estimación y proyección de los costos de la adquisición de los predios, incluyendo infraestructura, mejoras, cultivos y compensaciones socioeconómicas.