



**ALCALDIA MAYOR
BOGOTA D.C.**
Instituto
DESARROLLO URBANO



**“ELABORAR LOS ESTUDIOS DE PREFACTIBILIDAD DEL CORREDOR
FÉRREO DEL SUR EN LA MODALIDAD FÉRROVIARIA Y SU ARTICULACIÓN
CON OTROS PROYECTOS DE TRANSPORTE DE LA REGIÓN BOGOTÁ-
CUNDINAMARCA.”**

**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
CONTRATO DE CONSULTORÍA No. 1860 DE 2021
MOVILIDAD
Instituto de Desarrollo Urbano

**INFORME 2: REVISIÓN Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN - RAI
GESTIÓN PREDIAL**



VERSION 1

BOGOTÁ, 2022 – marzo 25

REVISIÓN Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN - RAI
CONTROL DE VERSIONES

Versión	Fecha	Descripción de la Modificación	Folios
Versión 0	02/03/22	Emisión Inicial	13
Versión 1	25/03/22	Atención Observaciones Interventoría	23
Ruta almacenamiento			
Y:\P1674 Regiotram SUR diseños\9.Trabajo\1.Tecnico\Informe 2. RAI\OBSERVACIONES IDU			

EMPRESA CONTRATISTA

ELABORADO POR:	REVISADO POR:	APROBADO POR:
		
Andrea Sánchez Especialista - Gestor Restablecimiento de condiciones	Ing. Carlos Urdaneta Coordinador de Consultoría	Ing. Oscar Rico Director de Consultoría

EMPRESA INTERVENTORA




REVISADO POR:	AVALADO POR:	APROBADO POR:
		
Manuel Diaz González Especialista - Gestor Restablecimiento de condiciones	Diotima Preciado Coordinador de Interventoría	Ing. Abraham Palacios Director de Interventoría

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	5
1. OBJETIVOS	5
1.1 OBJETIVO GENERAL	5
1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	5
2. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO	6
3. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO	6
4. RECOPIACIÓN Y ANÁLISIS DE INFORMACIÓN.....	9
4.1 INFORMACIÓN SECUNDARIA REMITIDA.....	9
4.1.1 ESTUDIOS ANTERIORES IDU-REPOSITORIO	9
4.1.2 DATOS ABIERTOS UAECD	10
4.1.3 KMZ - REGIO SUR - ZONA INFL.....	11
4.1.4 REGLAMENTACIÓN URBANA.....	11
4.1.4.1 ACUERDO VIGENTE POT SOACHA	11
4.1.4.2 POT SOACHA 2021 en revisión.....	13
4.1.4.3 URBANISMOS (Soacha).....	13
4.1.4.4 POT BOGOTÁ (2021).....	14
4.1.4.5 DIAGNÓSTICO DE LOCALIDADES (2020)	14
4.1.5 INFORMACIÓN ADICIONAL ALCALDÍA DE SOACHA.....	14
4.1.5.1 2380 TRAMO FERREO BOGOTÁ-EL SALTO (CORREDOR DEL SUR) ESCRITURA 2380 DEL 11-09-2007 NTA 59 BTA	14
4.1.5.2 INFORMACIÓN POBLACIONAL.....	15
4.1.5.3 INFORMACIÓN CATASTRAL.....	15
4.1.6 INTERFERENCIAS PRELIMINARES IDENTIFICADAS.....	15
4.1.7 MANUAL FERROCARRILES URBANOS PDF – GRUPO BANCO MUNDIAL 15	15
4.2 INFORMACIÓN DISPONIBLE PORTALES WEB.....	15
4.3 INFORMACIÓN A SOLICITAR ENTIDADES	16
5. VISITA DE CAMPO	17
6. CONCLUSIONES	23

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Localización del Corredor Férreo del Sur	7
Figura 2. Esquema General – Sistemas Regiotram	8



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Instituto de Desarrollo Urbano

INTRODUCCIÓN

Este documento contiene la recopilación, revisión, verificación y análisis de información secundaria para el proyecto que tiene como objeto ““ELABORAR LOS ESTUDIOS DE PREFACTIBILIDAD DEL CORREDOR FÉRREO DEL SUR EN LA MODALIDAD FERROVIARIA Y SU ARTICULACIÓN CON OTROS PROYECTOS DE TRANSPORTE DE LA REGIÓN BOGOTÁ – CUNDINAMARCA”, cumpliendo así con el entregable correspondiente según Anexo Técnico No 1 donde se describe

“[e]l alcance se enfoca a la ejecución de actividades encaminadas a la recolección de información secundaria y primaria, de ser necesario, para hacer la caracterización desde las diferentes disciplinas de orden técnico, conducente a evaluar las alternativas de trazado del corredor férreo del sur”

Como referencia básica para el desarrollo del presente informe se toma lo expuesto en los documentos suministrados (Estudios previos IDU-CMA-SGDU-061-2021 y Anexo Técnico No 1), donde se mencionan los diferentes procesos previos realizados, que contienen los antecedentes para el actual estudio.

1. OBJETIVOS

1.1 OBJETIVO GENERAL

Realizar un análisis desde el punto de vista predial de la información secundaria que se encuentra disponible y que se requiere para el desarrollo de etapas posteriores del proyecto.

1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Analizar la información suministrada relacionada a proyectos existentes o relacionados, que pudieran llegar a tener una interferencia respecto a la actual estructuración en prefactibilidad del corredor férreo del sur.
- Revisar y analizar la información de normatividad vigente de las entidades territoriales implicadas, definida por los Instrumentos de Ordenamiento Territorial, identificando los insumos necesarios no adquiridos a la fecha.
- Identificar en visita de reconocimiento en campo los aspectos relevantes a tener en cuenta para el diseño de alternativas de ruta del corredor férreo.

2. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO

Enmarcados en el contexto del Plan de Desarrollo “Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI”, adoptado mediante Acuerdo 761 del 11 de junio de 2020, el cual contempla en su artículo 15, el Programa 50. Red de metros que consiste en: “Definir la red de metros como el eje estructurador de la movilidad y de transporte de pasajeros en la ciudad, mediante el avance del ciclo de vida del proyecto de la Primera Línea del Metro de Bogotá PLMB – Tramo 1 y realizar las actividades, estudios técnicos y contratar la ejecución de la Fase 2 de la PLMB. Realizar las intervenciones en espacio público para la conexión del Regiotram de Occidente con el sistema de transporte público de la ciudad. Apoyar con recursos técnicos, financieros y administrativos la estructuración de todos los proyectos férreos que permiten la integración regional, entre estos los proyectos Regiotram del Norte y Regiotram del sur”, el IDU, adelantó la contratación de LOS ESTUDIOS DE PREFACTIBILIDAD DEL CORREDOR FÉRREO DEL SUR EN LA MODALIDAD FÉRROVIARIA Y SU ARTICULACIÓN CON OTROS PROYECTOS DE TRANSPORTE DE LA REGIÓN BOGOTÁ – CUNDINAMARCA.

El INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU mediante RESOLUCIÓN NÚMERO 007702 DE 2021 DEL VEINTE (20) DEL MES DE DICIEMBRE DE 2021, adjudicó el proceso de Concurso de Méritos Abierto No. IDU-CMA-SGDU-061-2021, al proponente CONSORCIO ARDANUY COLOMBIA, integrado por ARDANUY SUCURSAL COLOMBIA con NIT 900.517.810-4 (50% de participación), ARDANUY COLOMBIA SAS con NIT 900.616.686-1 (50% de participación), por un valor de CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS ONCE PESOS M/CTE (5.789.756.411,00), incluido IVA y demás impuestos y costos directos e indirectos a que haya lugar.

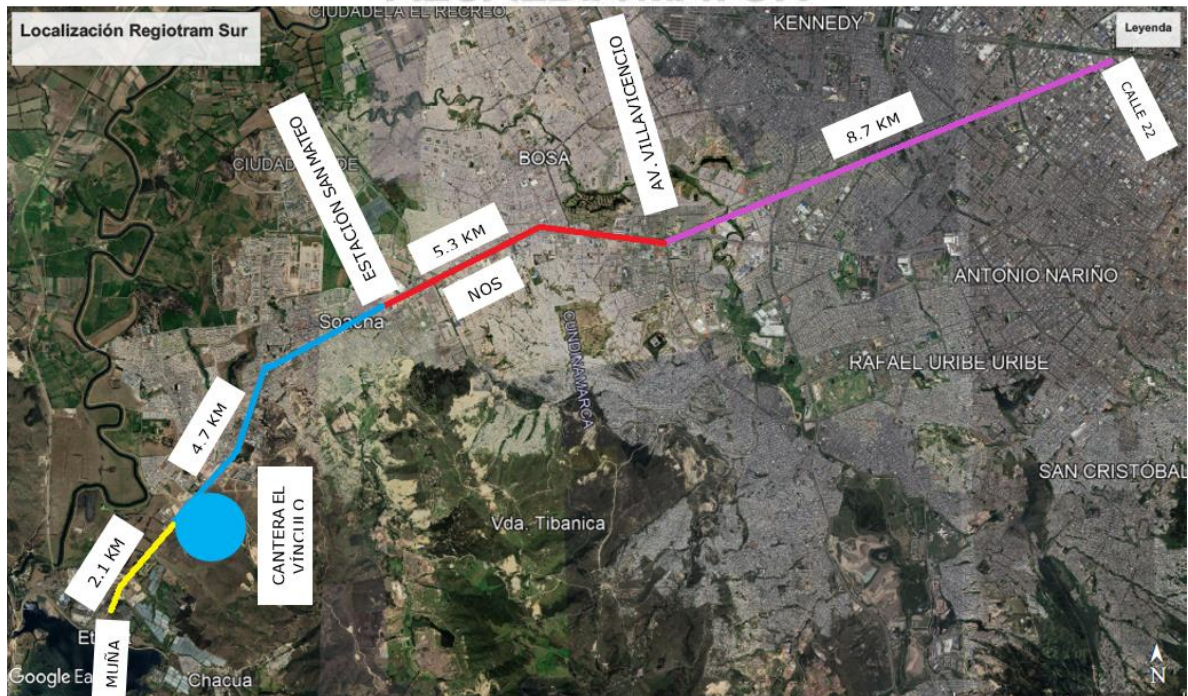
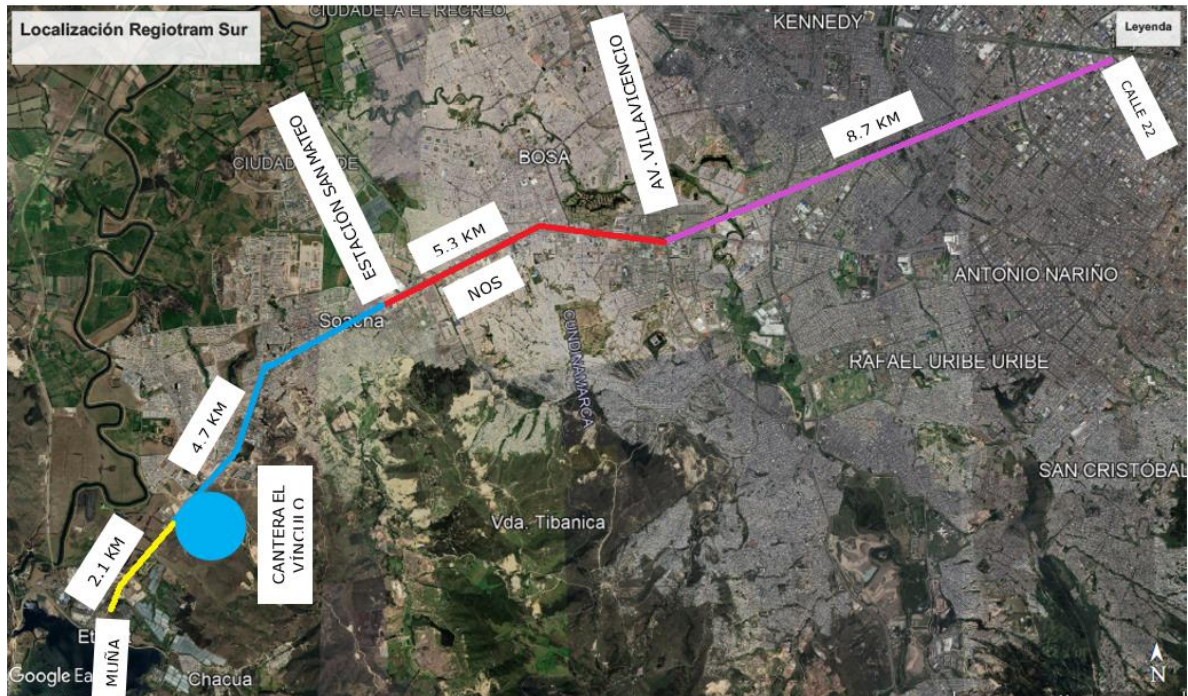
3. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto por desarrollar se localiza en la región Bogotá – Cundinamarca, y corresponde al recorrido de corredor férreo del sur, propiedad del Instituto Nacional de Vías, y cuya titularidad señala que el TRAMO FERREO BOGOTÁ – EL SALTO (CORREDOR DEL SUR) fue transferido por la Empresa Colombiana de Vías Férreas – FERROVÍAS al Instituto Nacional de Vías – INVIAS, mediante la Escritura Pública No. 2380 otorgada el 11 de septiembre de 2007 en la Notaría 59 del Círculo de Bogotá.

Este proyecto por sus características impacta de manera positiva la población asentada en el corredor de influencia Bogotá – Soacha, de tal manera que el Regiotram del Sur prevé con 15 estaciones extender la línea hasta el embalse del Muña, donde existe una zona de industria pesada y de equipamientos importantes, y a futuro con la planta de tratamiento de Canoas, es el punto ideal para localizar el Centro de Intercambio Modal (CIM).¹

¹1.2. Localización -Anexo 1 Anexo técnico

Figura 1. Localización del Corredor Férreo del Sur



Fuente: Anexo 1. Anexo Técnico -Elaboración DTP-IDU

El proyecto de Regiotram del Sur en el Distrito, deberá conllevar al mejoramiento de las condiciones urbanas de las áreas aledañas al trazado ferroviario y se prevé que podrá tener 11 estaciones dentro del perímetro urbano de Bogotá y 4 estaciones en el área de la sabana sur de Bogotá, completando una longitud cercana a los 18 kilómetros de extensión, en cinco localidades del distrito:

- ✓ Los Mártires, Puente Aranda, Kennedy, Ciudad Bolívar y Bosa

Igualmente se contextualiza la ubicación del proyecto de manera general dando del esquema general de Regiotram y su integración con otros proyectos de naturaleza similar.

Figura 2. Esquema General – Sistemas Regiotram



4. RECOPIACIÓN Y ANÁLISIS DE INFORMACIÓN

Para el desarrollo de los análisis técnicos en la elaboración del estudio predial, se hace necesario la adquisición y consulta de información general para cada una de las alternativas a evaluar. Se requiere contar con la información física, catastral y jurídica de los predios que se encuentran en el corredor, la información relacionada con la norma urbanística, así como la información de proyectos ya ejecutados en el sector a intervenir, que puedan servir como referencia en el análisis predial.

A continuación, se presenta la información recopilada y el análisis realizado, teniendo en cuenta la relevancia y la utilidad que puede representar en el desarrollo de los estudios prediales del proyecto.

4.1 INFORMACIÓN SECUNDARIA REMITIDA

4.1.1 ESTUDIOS ANTERIORES IDU-REPOSITORIO

Es suministrada información de antecedentes del proyecto, los cuales permiten contextualizar el proyecto objeto de estudio. Dicha información corresponde a los siguientes insumos:

- 1. Perfil de proyecto IDU
- 2. Prefactibilidad troncal av. 68 desde cr7 hasta autopista sur brt (2017)
- 3. Prefactibilidad corredor férreo del sur (2017)
- 4. Proyecto metro para Bogotá

Después de analizar el contenido presente en los documentos anteriores, se observa lo siguiente:

Así como se indica en el Anexo Técnico No 1, en el estudio de perfil del proyecto se identifican los antecedentes del proyecto enfocados al desarrollo del sistema ferroviario en Colombia, así como también en la información del Proyecto metro para Bogotá.

Los estudios de prefactibilidad de los tramos Troncal Av. 68 desde Cr7 hasta autopista sur y corredor férreo del sur, presentan un diagnóstico predial inicial, que tiene como alcance la identificación de los predios afectados y condiciones particulares que podrían ocasionar dificultades en la gestión y costos estimados de la misma. Dicha información, nos permite conocer aspectos importantes a tener en cuenta y así mismo servir de referencia para la siguiente etapa de caracterización y diagnóstico. No obstante, la información remitida corresponde a archivos tipo PDF únicamente, no se cuenta con bases de datos ni anexos que permitan conocer la información detallada trabajada.

Esta información fue presentada en el año 2017.

4.1.2 DATOS ABIERTOS UAEDC.

Esta información corresponde a la Base de datos catastral pública de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAEDC), con fecha de enero de 2022, así como también las capas de dicha GDB en formato Shape. Este se considera uno de los principales insumos para los análisis de la gestión predial del proyecto, y será usado para la identificación inicial de los predios afectados. La base cartográfica de predios contiene la información catastral física, pero en los registros catastrales disponibles al público no se encuentra disponible la información del número de folio de matrícula de los predios, que puede ser requerida para análisis más detallados.

Adicionalmente, se cuenta con los valores de referencia de terreno y catastrales por manzana, con fecha de 2019. No obstante, dada la vigencia de la información se requiere realiza un análisis que permita la obtención de valores de adquisición de referencia actualizados, para lo cual es necesario que se suministre por parte del IDU los avalúos comerciales de predios que hayan sido objeto de intervención en los proyectos a cargo de la entidad en los últimos dos años.

A continuación, se relaciona la información disponible:

- ✓ Shapes:
 - avalúo catastral_mazana. Fecha: 12/2019
 - avalúo comercial_mazana. Fecha: 12/2019
 - censo equipamiento_comunal_ph
 - cnivshp
 - cons_shp_2022_01
 - dtm2014
 - lote_shp_2022_01
 - manzana_shp
 - monumentos
 - ngeo_shp
 - pgeo
 - predios_dbf
 - sector_shp
 - uso_dbf

- ✓ GDB
 - gdb_mr_v1221: Contiene todos los shapes presentados de manera individual

4.1.3 KMZ - REGIO SUR - ZONA INFL

Este archivo contiene la información en formato KMZ del trazado inicial y su área de influencia correspondiente a 400 metros de ancho, 200 metros a cada lado del trazado. Nos permite conocer y visualizar en la herramienta Google Earth el trazado inicial y el área a intervenir y sus condiciones físicas resaltantes, que puedan ser identificadas en las imágenes satelitales.

4.1.4 REGLAMENTACIÓN URBANA

4.1.4.1 ACUERDO VIGENTE POT SOACHA

Contiene información relacionada con el POT del municipio de Soacha, adoptado por el Acuerdo 46 del 2000 "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha".

Esta información es de utilidad, no obstante, se requiere contar con los anexos completos para lograr realizar el análisis normativo correspondiente, especialmente lo relacionado con Espacio Público que permita determinar la afectación real a unidades prediales.

Dicha información fue solicitada a la Alcaldía de Soacha, la cual fue compartida y será descrita a continuación:

✓ CARTOGRAFÍA:

Planos en archivo PDF:

- 1. CLASIFICACION-DEL-SUELO
- 2. ZONIFICACION-USOS-DEL-SUELO
- 3. ESTRUCTURA-VIAL
- 4. MODELO-DE-ORDENAMIENTO-URBANO
- 5. PERIMETRO URBANO
- 6. SECTORIZACION-DEL-SUELO
- 7. USOS-DEL-SUELO-URBANO
- 8. TRATAMIENTOS-URBANISTICOS
- 9. DENSIDADES
- 10. EQUIPAMIENTOS-SOCIALES
- 11. CORREDORES-DE-VIDA-AMBIENTAL
- 12. PLAN-VIAL
- 13. SISTEMA-DE-TRANSPORTE
- 14. SISTEMA-DE-CICLO-RUTAS
- 15. SERVICIOS-PUBLICOS-Acueducto
- 16. SERVICIOS-PUBLICOS-Alcantarillado
- 17. AMENAZAS-Y-RIESGOS
- ZONAS-GENERADORAS-DE-LA-PARTICIPACION-EN-PLUSVALIA-Model

✓ DOCUMENTOS

• Doc. Diagnostico

- ❖ Diagnóstico: Esta carpeta contiene 23 documentos tipo Word, Excel y presentaciones de PowerPoint, los cuales hacen parte del diagnóstico realizado para el POT del año 2.000
- ❖ Planos Diagnostico:
 - Planos Rurales: 18 Planos rurales en formato imagen.
 - Planos Urbanos: 29 Planos urbanos en formato imagen.
- ❖ Portada Diagnostico: Presentación en PowerPoint

- DTS: Contiene 10 archivos tipo PDF correspondientes al documento técnico de soporte de formulación.

- ACUERDO 046 DE 2000 POT, en formato PDF.

- Acuerdo 046 de 2000 Sentencia TAC 2002_195 (completo), en formato PDF. Archivo dañado.

✓ GEODATABASES Y DWG

• SHAPES

- ❖ Perimetro_Acdo_46_2000: Contiene 2 archivos formato Shape
- ❖ POT 2000 Importa.gdb: Archivo formato .gdb. Contiene capas Base_Bta, Curvas_nivel_1, Curvas_nivel_2, Tratamientos.
- ❖ Usos_Suelo_Acdo_46_2000: Contiene 1 archivo formato Shape
- ❖ Zona_Expansion_Acdo_46_2000: Contiene 1 archivo formato Shape
- ❖ Zona_Rural_Acdo_46_2000: Contiene 1 archivo formato Shape
- ❖ AREAS MORFOLOGICAS: Archivo formato Layer
- ❖ CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Archivo formato Layer
- ❖ TRATAMIENTO URBANISTICO: Archivo formato Layer
- ❖ Shapefiles:
 - New_Shapefile
 - PLAN_VIAL
 - PLAN_VIAL_ACU
 - PLAN_VIAL_CARTO
- ❖ GDB_POT_ACUERDO_046_2000: Archivo comprimido que contiene la GDB del POT Acuerdo 046 de 2.000
- ❖ SHP disponibles POT 2000: Archivo comprimido que contiene shapes mencionados anteriormente.
- ❖ Usos_Suelo_Acdo_46_2000: Archivo comprimido que contiene shapes mencionados anteriormente.

Esta información es de gran utilidad para la siguiente etapa del proyecto, ya que nos permite realizar el análisis normativo correspondiente, especialmente lo relacionado con Espacio Público que permita determinar la afectación real a unidades prediales.

4.1.4.2 POT SOACHA 2021 en revisión

Cuenta con documentos de formulación del POT en revisión y su respectiva cartografía en formato PDF, con fecha del 2021. Sin embargo, al no ser información vigente, se considera solo de manera referencial para evidenciar posibles situaciones que puedan determinar alguna limitante en la ejecución del proyecto.

Los insumos proporcionados son los siguientes:

- ✓ CARTOGRAFIA
 - DIAGNOSTICO: 29 planos de diagnóstico rurales y urbanos en formato PDF.
 - FORMULACION: 29 planos de formulación rurales y urbanos en formato PDF.
- ✓ DOCUMENTOS: 13 documentos relacionados con el proyecto de acuerdo del POT en revisión, tipo PDF.
- ✓ GEODATABASES:
 - Revisión POT Soacha: Archivo formato. gdb
 - Archivos MXD: 58 archivos en formato MXD de los planos de diagnóstico y formulación, urbano y rural.

4.1.4.3 URBANISMOS (Soacha)

Contiene información de urbanismos presentes en el municipio, que presenta planos y documentos referentes en formato PDF, Word, CAD o imagen, organizado por carpetas según el sector, como se observa a continuación:

- CIUDAD VERDE
- CIUDAD VERDE 2
- CIUDADELA SUCRE
- EL VINCULO
- HUERTAS
- LAS VEGAS
- MAIPORE
- MALACHI
- PORTAALEGRE
- POTRERO GRANDE
- SANTA ANA
- SANTA RITA
- TEJARES
- TUCANES

Para el caso puntual, dicha información es de gran importancia y utilidad, ya que nos facilita la identificación de predios afectados en urbanizaciones, así como también el espacio público presente, cesiones y demás información que nos permitirá conocer la afectación real a unidades prediales. Así mismo, en etapas posteriores, cuando se adelanten los procesos de valoración, se podrá determinar si los predios hacen parte de áreas legalizadas lo que repercute en la definición de valores de terreno.

4.1.4.4 POT BOGOTA (2021):

Paquete de información del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá vigente año 2021, que contiene documentos de diagnóstico, de resumen y, de seguimiento y evaluación; anexos, tablas y documentos asociados a cada componente particular, en formato PDF. Este importante insumo permitirá realizar el análisis normativo de la ciudad de Bogotá.

4.1.4.5 DIAGNÓSTICO DE LOCALIDADES (2020)

Contiene los documentos asociados al diagnóstico por localidades realizado para la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, en formato PDF, de las localidades afectadas por el proyecto de estudio.

Dicha información permite identificar diversos aspectos de interés, que presentan las localidades afectadas, información de gran utilidad ya que permite determinar la caracterización de dichas zonas desde el punto de vista social y económico.

4.1.5 INFORMACIÓN ADICIONAL ALCALDÍA DE SOACHA

4.1.5.1 2380 TRAMO FERREO BOGOTA-EL SALTO (CORREDOR DEL SUR) ESCRITURA 2380 DEL 11-09-2007 NTA 59 BTA

Este documento en formato PDF, presenta el acta de ENTREGA POR PARTE DE FERROVIAS EN LIQUIDACIÓN DE DOCUMENTACIÓN DE BIENES INMUEBLES TRANSFERIDOS AL INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS- INVIAS, y las escrituras públicas relacionadas. Este insumo podrá ser utilizado de manera informativa,

4.1.5.2 INFORMACIÓN POBLACIONAL

Archivo en formato Excel que contiene información poblacional del municipio de Soacha, importante para el análisis y la caracterización de dichas zonas desde el punto de vista social y económico.

4.1.5.3 INFORMACIÓN CATASTRAL

Presenta la base de datos geográfica (GDB) de la información cartográfica catastral del municipio, predios urbanos, rurales, y zonas homogéneas físicas y geoeconómicas. No obstante, no presenta información de identificación correspondiente a registros catastrales (R1 y R2), únicamente presenta el identificador catastral correspondiente a Cédula Catastral.

4.1.6 INTERFERENCIAS PRELIMINARES IDENTIFICADAS

Documento en formato Word que contiene las Interferencias preliminares identificadas en el área de estudio, como por ejemplo líneas de alta, media y baja tensión, glorietas y cruces principales, drenajes, estaciones de transporte público (Transmilenio), que deberán ser evaluadas y consideradas para el diseño de las alternativas.

4.1.7 MANUAL FERROCARRILES URBANOS PDF – GRUPO BANCO MUNDIAL

Este manual tiene como objetivo servir de guía imparcial para maximizar el impacto y afrontar los desafíos que conllevan los sistemas ferroviarios urbanos en las ciudades de países desarrollados y en desarrollo, según se indica en el mismo. Este documento, sirve como referente para el desarrollo del proyecto, documento en el cual se sintetizan y comparten conocimientos de casos puntuales que sirven como base para la planificación, la ejecución y la operación de proyectos ferroviarios urbanos. Documento publicado en el año 2020.

4.2 INFORMACIÓN DISPONIBLE PORTALES WEB

Según lo consultado, cierta información secundaria relacionada y de utilidad para el desarrollo del estudio de prefactibilidad para el componente predial, puede estar disponible en portales web, como el siguiente caso puntual:

- **Base de datos del Sistema de información del Espacio público SIDEP WEB del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP)**

Es posible consultar la información de predios que hacen parte del espacio público, planos urbanísticos, entre otros, en el siguiente enlace:

<https://sigdep.dadep.gov.co/portal/apps/webappviewer/index.html?id=194e80be474d476890deaa35a9e14468>

Dicha información es de gran importancia dado que nos permite identificar aquellas zonas de espacio público y así definir las áreas que requieren permiso de intervención de espacio público y aquellas que deberán ser objeto de compra por corresponder a propiedad privada.

4.3 INFORMACIÓN A SOLICITAR ENTIDADES

La información relacionada a continuación será solicitada a las entidades correspondientes, ya que se requiere necesaria para adelantar la caracterización física, jurídica, económicas de los predios intervenidos, así como la situación normativa asociada a uso de suelo y cargas urbanísticas de las alternativas planteadas.

- **Alcaldía de Soacha:**
 - Planes parciales en desarrollo y planeados y su estado, en un horizonte de tiempo 2015-2050.
 - Tendencias en construcción 2005-2021 por uso: vivienda, industria, oficina, bodega, comercio, hotel, educación, hospital, administración pública, religioso, social, otros. (Proyecciones 2015-2050).
 - Base de datos alfanuméricas con la información Jurídica y catastral de los predios.
 - Base de datos de la información del espacio público.
 - Fotografías aéreas u ortofotos del municipio.
- **IDU**
 - Registros catastrales con la información del número de folio de matrícula de los predios en el área de influencia
 - Avalúos comerciales de predios que hayan sido objeto de intervención en los proyectos a cargo de la entidad en los últimos tres años
 - Información de proyectos ejecutados o en ejecución en el área de influencia, con la información de los predios intervenidos.

- Geodatabase o Shape de las zonas de cesión (predios públicos) a cargo del DADEP, en el área de influencia. Si bien esta información se encuentra en la WEB, dado el área de estudio se hace muy dispendiosa su consulta por que se requiere que la información sea suministrada directamente por la entidad.
- **SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**
 - Base de datos con la información de proyectos con cargar urbanísticas y su estado, que se encuentren localizados en el área de influencia del proyecto.

Actualmente, se ha radicado solicitud de información de los insumos anteriormente enunciados ante las entidades relacionadas a fin de tener prontamente los insumos necesarios para el estudio de prefactibilidad, entregadas como anexo a este informe.

5. VISITA DE CAMPO

El día 25 de febrero del año en curso, se efectuó la visita de campo al corredor férreo del sur, recorriendo el trazado presentado inicialmente, en compañía de los profesionales de las diferentes especialidades. Para el caso puntual del componente predial, se tuvieron en cuenta diferentes aspectos a analizar indispensables para la definición del trazado, de los cuales se obtuvieron como resultado las siguientes observaciones:

- Punto Inicio - Sector del Muña – Autopista Sur.

El recorrido se inicia en el sector del Muña, donde se encuentra la Planta Proalco SAS. Dicho sector en el momento de la visita, se consideraba perteneciente al municipio de Soacha, no obstante, tras verificación de límites municipales de las entidades territoriales colindantes, se observa que aproximadamente 2 km del trazado inicial se encuentran en jurisdicción del municipio de Sibaté, lo cual implicaría la inclusión de una entidad territorial adicional y lo que esto conlleva. Es necesario considerar un punto de inicio alternativo.

Por este sector, se hallan distintos puntos a tener en cuenta relacionados con:

- Cruces viales que permiten la interconexión municipal
- Estaciones de servicio
- Canteras
- Calzada exclusiva para el sistema de transporte masivo Transmilenio – Sector autopista sur.
- Suelo de protección de humedales cercanos
- Zona industrial ubicada en el costado sur – norte de la autopista sur, aproximadamente hasta la carrera 3 de Soacha.



Punto Inicio - Sector del Muña



Lote otonado para patio taller



Sector industrial – Autopista sur



Cruces viales importantes

- Soacha – Corporación Universitaria Minuto de Dios.

En este sector, se toma la ruta de la vía férrea, contigua a la Corporación Universitaria Minuto de Dios, observando cercanía a urbanizaciones, edificios de propiedad horizontal, viviendas tipo 2 y 3 en su mayoría, de uso residencial y mixto (comercio de barrio), y algunas edificaciones de uso institucional. Así mismo, se encuentran centros comerciales cercanos como lo son: Gran Plaza Soacha, Mercurio.

El recorrido en dicho sector fue realizado hasta el lugar donde se encontraba antiguamente la estación del tren, predio que presenta actualmente una cancha de tejo. Los predios, específicamente de esta manzana, presentan construcciones antiguas. Adicionalmente, en el sector se encuentra puente en cauce del río Soacha en estado de conservación patrimonial.

Es importante tener en cuenta para la definición de alternativas del trazado la afectación a construcciones y actividades económicas, dado que para procesos de valoración dichos aspectos serán determinantes para la estimación de valores de terreno.

Aproximadamente en la calle 22 de Soacha, el trazado retoma su curso por la autopista sur, donde actualmente se encuentra el separador y las estaciones de Transmilenio.

	
<p>Uniminuto</p>	<p>Puente Conservación Patrimonial</p>
 <p> <small> Latitud: 4.579567 Longitud: -74.218863 Elevación: 2567.44±1 m Precisión: 7.6 m Tiempo: 25-02-2022 09:37 Nota: 2 </small> </p>	 <p> <small> Latitud: 4.578753 Longitud: -74.220317 Elevación: 2567.15±1 m Precisión: 10.5 m Tiempo: 25-02-2022 09:48 Nota: 9 </small> </p>
<p>Sector Antigua Estación del tren</p>	<p>Edificaciones del sector</p>
 <p> <small> Latitud: 4.579578 Longitud: -74.218835 Elevación: 2581.04±1 m Precisión: 9.6 m Tiempo: 25-02-2022 09:39 Nota: 5 </small> </p>	 <p> <small> Latitud: 4.58705 Longitud: -74.202762 Elevación: 2548.48±1 m Precisión: 5.6 m Tiempo: 25-02-2022 10:11 Nota: 17 </small> </p>
<p>Predio Antigua Estación del tren</p>	<p>Centros comerciales del sector</p>

- Sector Villa del Río.

El corredor férreo que viene desde Soacha se encuentra inmerso dentro del desarrollo vial. Deberá considerarse en este sector la ruta que llevará el trazado, ya que se presenta sobre separador de Transmilenio hasta la glorieta que se encuentra después del Portal del Sur.

Al llegar al sector de Villa del Río, se observa la continuidad de la carrilera del tren, en el costado posterior del Centro Comercial Paseo Villa del Río.

En dicho sector, se considera importante tener en cuenta la situación actual de invasión que se presenta en el sector del frigorífico de Guadalupe, y así mismo la ocupación que pueda hallarse en la franja de seguridad de la anterior vía férrea, en cercanías de la avenida Boyacá.



- Cruce Avenida Boyacá.

En este punto se observa mayor densidad de viviendas. Se requiere analizar si se plantea realizar un cruce elevado o subterráneo para el cruce de esta importante vía.



Cruce Av. Boyacá

- Cruce Avenida Primero de Mayo – Avenida 68

En este cruce confluye una de las fases de El Metro (elevado), el puente vehicular de la Primero de Mayo y el Transmilenio, a nivel, de la avenida 68. El corredor férreo existe y así mismo se observa que la franja de seguridad del corredor se mantiene, conservando espacio suficiente, actualmente ocupado por las redes eléctricas de alta y media tensión, por tanto, se debe considerar la posibilidad de interconectar los diferentes sistemas de transporte mediante una estación principal. En este caso, se considera ideal el paso subterráneo que no interfiera en los sistemas viales actuales.

De igual forma en dicho sector, se presentan sitios de interés a tener en cuenta como: La Subestación Eléctrica Veraguas – Codensa.

Instituto de Desarrollo Urbano



Antiguo corredor férreo – Tv 53



Puente Av. 68 con Tv 53



Invasión por corredor ferro cerca a la
Calle 13



Redes de energía de alta y media tensión

- Avenida NQS.

Para este punto, al igual que en los diferentes cruces viales nombrados anteriormente, se debe analizar si el cruce se realizará en estructura elevada o subterránea, teniendo en cuenta principalmente el empalme o conexión con la Estación de la Sabana.



Antiguo corredor férreo



Antiguo corredor férreo

6. CONCLUSIONES

- En términos generales, el trabajo de recopilación, revisión y análisis de la información técnica y normativa existente, ha posibilitado identificar la información necesaria que permitirá complementar de manera eficiente los entregables asociados al diagnóstico predial. De igual manera, se ha identificado la información faltante que deberá ser objeto de investigación primaria en la siguiente fase del proyecto.
- Es importante la obtención de la información física, jurídica y económica de los predios afectados para la continuidad y desarrollo de etapas posteriores, principalmente lo concerniente a identificación predial jurídica.
- Tal como se pudo observar en la salida de campo, la ruta del trazado inicial actualmente se cruza con los diferentes sistemas viales presentes y proyectados en la ciudad de Bogotá y el municipio de Soacha, situación que deberá ser tenida en cuenta para el diseño de alternativas del corredor férreo.
- Se identificó la presencia de invasiones de espacio público en distintos sectores, información que deberá ser validada y analizada, de tal forma que zonas en esta condición puedan evitarse.
- Para el diseño de las alternativas se considera importante el paso por zonas que presenten menor cantidad de construcciones, así como también se deben considerar las actividades económicas presentes en los predios, ya que esto repercutirá en el proceso de valoración predial.