

ANEXO PLAN DE REASENTAMIENTO PLMB
Actualización adición 82 predios para la PLMB

Contenido

ASPECTOS GENERALES	4
AVANCE ADQUISICIÓN PREDIAL Y GESTIÓN SOCIAL RESOLUCIÓN 490 DE 2024	13
OBJETIVOS	18
DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO DE LAS UNIDADES SOCIALES IDENTIFICADAS	19
Metodología diagnóstico socioeconómico	19
Levantamiento censal	20
Caracterización.....	21
Posibles Impactos	29
Socializaciones	29
PROGRAMAS DEL PLAN DE REASENTAMIENTO Y FACTORES DE RECONOCIMIENTOS	
ECONÓMICOS	32
PRESUPUESTO ESTIMADO	36
CRONOGRAMA	38

Índice de tablas

Tabla 1. Tipo de afectación por unidad social	20
Tabla 2. Identificación predial	21
Tabla 3. Unidades sociales por tipo de tenencia.....	26
Tabla 4. Comparativo modificaciones censales	26
Tabla 5. Tipo de tenencia por tipo de unidad	27
Tabla 6. Tipo de vulnerabilidades identificadas	28
Tabla 7. Reconocimientos económicos Plan de Reasentamiento PLMB (Resolución 190 de 2021)	36
Tabla 8. Presupuesto estimado adquisición predial	37
Tabla 9. Estimación valores adquisición predial.....	37
Tabla 10. Presupuesto estimado reconocimientos económicos.....	38
Tabla 11. Cronograma general de adquisición predial.....	38

Índice de gráficas

Gráfica 1. Porcentaje tipo de unidad social	27
Gráfica 2. Tipo de vivienda	27

Índice de ilustraciones

Ilustración 1. Caso especial AK 14 71 11 Interestación 15	6
---	---

Ilustración 2. Caso especial - Semisótano AK 14 71 11 Interestación 15	6
Ilustración 3. Ejemplo de antejardines sin requeridos sin afectar la construcción existente	8
Ilustración 4. Adquisición de predios adicionales en interestación 8	9
Ilustración 5. Zonas de terreno requeridas y adquiridas CII 73-74 oriente de la Av Caracas.....	9
Ilustración 6. Manzanas con adquisición predial de predios completos en Interestación 16	10
Ilustración 7. Predios interestación 16 con oportunidad urbanística	11
Ilustración 8. Adquisición parcial IE16 entre calles 73 y 76 costado oriental Av. Caracas.....	11
Ilustración 9. Adquisición total con espacio público IE16 entre calles 73 y 76 costado oriental Av. Caracas	12
Ilustración 10. Predios requeridos Interestación 8	23
Ilustración 11. Predios requeridos Interestación 9	24
Ilustración 12. Predios requeridos Interestación 15	24
Ilustración 13. Predios requeridos Interestación 16	25
Ilustración 14. Predios requeridos Interestación 16	25
Ilustración 15. Folleto proceso de adquisición predial	30
Ilustración 16. Folleto pasos para reconocimientos económicos	31
Ilustración 17. Programas de acompañamiento del Plan de Reasentamiento	33

ASPECTOS GENERALES

El Plan General de Reasentamiento para la Primera Línea del Metro de Bogotá implementado por la Empresa Metro de Bogotá - EMB, se basa en la Política de salvaguarda de la Banca Multilateral, adoptada mediante la Resolución 190 de 2021, la cual tiene como objetivo mitigar los impactos físicos, sociales y económicos causados por la adquisición de los predios requeridos para el desarrollo de la Primera Línea del metro de Bogotá y restablecer las condiciones de vida de la población afectada.

En este sentido el presente anexo adoptará los criterios metodológicos, las directrices, objetivos, programas, planes, reconocimientos económicos y lineamientos de la Resolución 190 de 2021, por medio de la cual se adopta el Plan de Reasentamiento General para la Primera Línea del Metro de Bogotá y sus anexos, el cual obtuvo la No Objeción de la Banca Multilateral.

Teniendo en cuenta esto, y viendo la necesidad de incorporar 82 predios adicionales al proceso de adquisición predial, la EMB publicó la Resolución 490 de 2024, la cual adoptó la incorporación de 82 áreas prediales adicionales, surgidas en atención a la solicitud emitida por el Concesionario ML1 a la EMB S.A mediante comunicación con radicado EXT23-0002185 del 10 de febrero de 2023, donde solicitó:

“modificar los límites de diseño e intervención de acuerdo con el informe de referencia (L1T1-2200-000-CON-ED-URP-IN-0001_V00) y realizar la adquisición y puesta a disposición de los predios y espacio público necesarios para el desarrollo del Proyecto.”

(...)

“En virtud de lo anterior, nos permitimos adjuntar a esta comunicación;

- *49 fichas de identificación predial básica.*
- *3 archivos DWG.*
- *Un archivo de Excel con el listado de predios y antejardines adicionales identificados.*

De igual manera, la Interventoría del contrato de concesión, mediante oficio radicado EXT23-0001402 del 27 de enero de 2023, recomendó a la EMB, la adquisición de 96 áreas adicionales al AT12 del Contrato de Concesión, entre las que se encuentran las solicitadas oficialmente por el Concesionario en el apartado anterior, así:

“La interventoría realizó un análisis, con base en la anterior información, verificando que áreas identificadas por el Concesionario de los shape “Antejardines_Requeridos” y Antejardines Requeridos fuera del límite de intervención” están dentro del límite de diseños al 90%, llegando al resultado que (96) noventa y seis áreas-predios están parcial o totalmente dentro del área de límite de diseño al 90%.

(...)

“La interventoría recomienda a la EMB empezar con los trámites respectivos para disponer de estas áreas requeridas por los diseños al 90%. Se adjunta shape con la ubicación de las (96) noventa y seis áreas identificadas. (“Antejardines identificados requeridos 26012023)”

La EMB, el Concesionario y la Interventoría, el día 12 de mayo de 2023 llevaron a cabo una mesa técnica para la revisión catastral y las condiciones urbanísticas de algunos sectores; producto de esta se definió que se pondría a disposición treinta y nueve (39) zonas de terreno en el marco de los Estudios y Diseños presentados por el Concesionario y no objetados por la Interventoría.

Posteriormente, la EMB definió que no era viable adquirir únicamente las zonas de terreno inicialmente solicitadas, ya que la compra parcial de las que estaban afectadas directamente por el límite de diseño en algunos sectores no era posible e implicaba la compra total. Asimismo, se identificó que la compra solo de las zonas de terreno afectadas podría generar dificultades al desarrollo urbano del proyecto, dejando áreas no adquiridas con culatas y focos de inseguridad. Conforme a lo anterior, se concluyó que se requerían:

- 39 zonas de terreno avaladas y no objetadas por la Interventoría.
- 5 zonas de terreno adicionales que se encontraban en proceso de solicitud por parte del Concesionario.
- 11 zonas de terreno requeridas por cuestiones urbanísticas.

Para un total de 55 zonas de terreno correspondientes a 71 predios discriminados así: *52 zonas de terreno con un único predio asociado por cada una y 19 predios, que corresponden a apartamentos.*

Las zonas de terreno afectas fueron caracterizadas por parte de la EMB, y se ubican geográficamente sobre la Av. NQS, entre Av. Primera de mayo y Calle 8va Sur y sobre la Av. Caracas entre Calle 70 hasta la Calle 76.

En este marco, la EMB, a través de radicado EXTS-23-0003411 del 19 de julio de 2023 dirigido a la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, solicitó:

“... solicitud de adición de predios a la Resolución 1864 de 2018 por medio de la cual “se modifica la zona de reserva para el viaducto y la franja de aislamiento de la Primera Línea de Metro de Bogotá-Tramo 1 contenida en la Resolución 1145 de 2017, y se define la Zona de Reserva para el Ramal Técnico y las Estaciones y se dictan otras disposiciones”

Con esto, la Secretaría de Planeación Distrital expidió la Resolución No. 2253 del 13 de octubre de 2023, *“Por la cual se adopta la adición de predios a la Zona de Reserva de Infraestructura de Transporte de Pasajeros de la Primera Línea del Metro de Bogotá – PLMB y se dictan otras disposiciones”*, la cual tiene en cuenta en el área de reserva los 71 predios mencionados anteriormente.

Por otra parte, en el proceso de verificación preliminar de los predios objeto de adquisición predial, se identificó un caso específico que requería revisión especial para la definición del alcance de dicha adquisición. Dado lo anterior, el 6 de marzo de 2024 se realizó una visita al predio ubicado en la AK 14 71 11, a la cual asistieron representantes de la EMB, Interventoría y ML1, con el objeto de analizar la incidencia del semisótano en la compra del antejardín, puesto que este se localiza en la misma área del antejardín a intervenir.

Ilustración 1. Caso especial AK 14 71 11 Interestación 15



Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025

Ilustración 2. Caso especial - Semisótano AK 14 71 11 Interestación 15



Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025

Como resultado de la revisión técnica en el predio, la EMB solicitó a la Interventoría, mediante oficio radicado No. EXT524-0001606 del 11 de marzo de 2024, emitir concepto sobre la afectación predial del inmueble.

Frente a esto, la Interventoría del Contrato de Concesión mediante el comunicado EXT24-0004819 del 19 de marzo de 2024, da respuesta en los siguientes términos:

(...)

***Una segunda opción es la adquisición de todo el predio. Que de llegarse a demoler completamente quedará un espacio libre con presencia de culatas que a las que se le debe dar manejo. Por otro lado, el área que queda después de construir el urbanismo y paisajismo del proyecto en este predio es aprovechable y de posible uso edificable.” (...)** Negrita fuera del texto.*

Bajo este contexto, mediante memorando No. SCI-MEM24-0040 del 21 de marzo de 2024, la Subgerencia de Construcciones -SGCI de la Empresa Metro de Bogotá emitió concepto dirigido a la Subgerencia de Gestión Predial indicando:

“(…) Así las cosas, la SGCI una vez revisada la trazabilidad sobre el inmueble denominado WF6_05 (AK 14 71 11 LC), y teniendo como soporte lo conceptuado por la Interventoría mediante los comunicados con radicados No. EXT24-0001340 y EXT24-0004819 del 25 de enero y 19 de marzo de 2024, respectivamente, y la visita realizada al inmueble el 6 de marzo de 2024, se permite recomendar se acoja el “PRIMER ESCENARIO” del análisis realizado por la interventoría mediante el radicado No. EXT24-0004819, el cual está enfocado a la adquisición de todo el inmueble. (subrayado fuera de texto)

En la visita realizada al inmueble se evidenció que la placa superior del semisótano presuntamente hace parte integral de la estructura del edificio. Situación que genera un alto riesgo y complejidad desde el punto de vista técnico, para proyectar intervenciones enfocadas a realizar cualquier actividad estructural en dicho predio. En gracia de discusión, de considerarse una intervención a dicha estructura, se requerirá una consultoría estructural especializada para poder definir la intervención a realizar. Aunado a lo anterior, se suprimirían los puestos de parqueo del predio, traslado de cuartos técnicos, tiempos de estudios estructurales.”

Teniendo en cuenta lo expuesto, se debería realizar la adquisición total de la propiedad horizontal conformada por 12 predios y no la adquisición parcial, la cual podría afectar estructuralmente al PH de llegar a realizarse.

En consecuencia, a los 71 predios mencionados anteriormente se adicionan 11, para una necesidad total de adquisición de 82 predios.

Conforme a lo anterior, las categorías de afectación son:

1. Afectación parcial antejardines sin afectar la construcción existente: 14
2. Afectación total de Predios en régimen de propiedad horizontal: 31
3. Afectación total de Predios no sometidos a régimen de propiedad horizontal: 37

A continuación, se expone el detalle de la categorización:

1. Afectación parcial antejardines sin afectar la construcción existente

Sector Autopista Sur entre Av. Primera de Mayo y Calle 8va Sur y Av. Caracas entre Calle 70 hasta la Calle 76.

Con el fin de satisfacer las necesidades de adquisición predial, se determinó que:

- Aquellos predios en los que el límite de diseño incluya antejardines y en los casos en que estos antejardines se encuentren desocupados, con ocupaciones informales o elementos no estructurales de la edificación construida, se procederá con la adquisición predial respectiva dentro del marco normativo de la “Política de Reasentamiento y Gestión Social para el Proyecto PLMB.”

Ilustración 3. Ejemplo de antejardines sin requeridos sin afectar la construcción existente



Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025

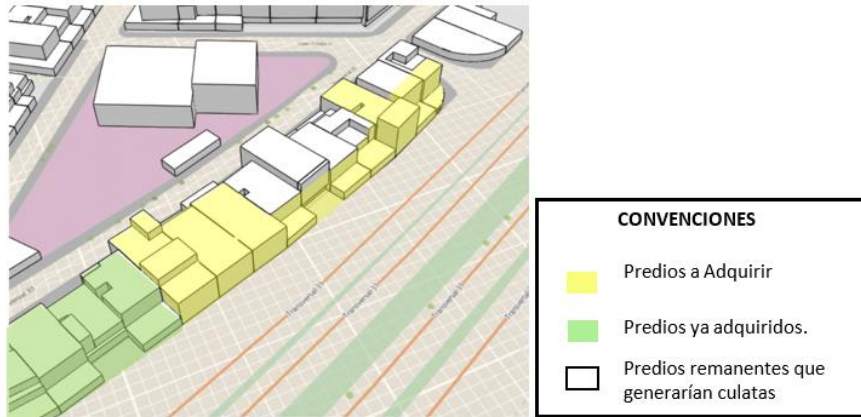
2. Afectación total de predios

a. Interestación 08 - Sector Autopista Sur entre Av. Primera de Mayo y Calle 8va Sur

El primer sector analizado corresponde a la manzana contigua al edificio de la futura Estación 9 ubicado entre la Calle 17ª bis Sur y la Av. Primera de mayo, sobre la Av. NQS; en donde se identificó la necesidad de adquisición de la totalidad de 10 predios, con el fin de permitir la conexión urbana con el edificio estación y un óptimo remate de espacio público sobre la curva

de giro del viaducto. Evitando así la generación de culatas sobre los predios no adquiridos y afectando el desarrollo urbano de la manzana tal como se evidencia en la imagen a continuación:

Ilustración 4. Adquisición de predios adicionales en interestación 8

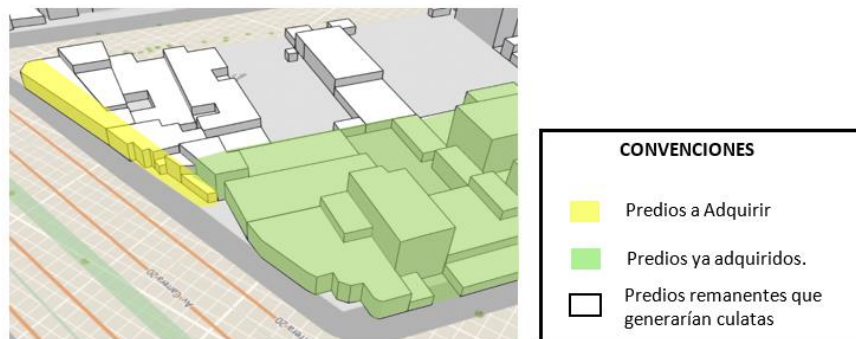


Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025

b. Interestación 15 y 16 - Sector Av. Caracas entre Calle 73 a Calle 74

En el caso específico de la calle 73 a la calle 74 sobre la Av. Caracas donde se ubicarán las interestaciones 15 y 16, se determinó la necesidad de adquisición de 39 predios con el fin de conectar el espacio público que compone el acceso a la Estación 16 y así mismo crear una transición urbana entre el edificio estación y el resto del corredor eliminando los vacíos urbanos que se generarían en caso de realizar compras parciales y mitigando así la existencia de culatas y focos de inseguridad tal como se evidencia a continuación:

Ilustración 5. Zonas de terreno requeridas y adquiridas Cll 73-74 oriente de la Av Caracas

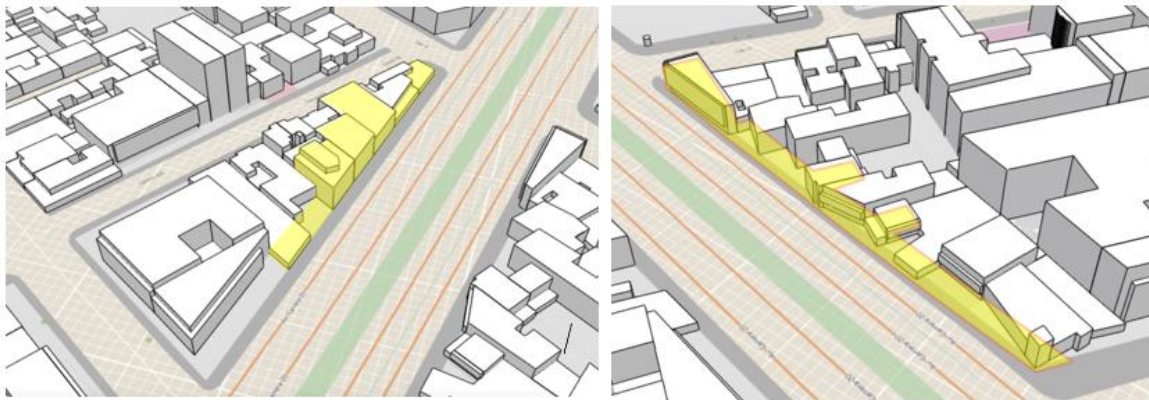


Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025

c. **Interestación 16- Sector Av. Caracas entre Calle 74 a Calle 75**

En el caso específico de la interestación 16, para dar cumplimiento normativo a los anchos de andén y continuidad al trazado de sección vial identificado en el diseño aprobado al Concesionario, y en correspondencia a la estrategia de intervención urbana mencionada anteriormente, se determinó la necesidad de adquisición de la totalidad de los predios correspondientes a las manzanas tanto oriental como occidental de la Av. Caracas entre Calles 74 y 75 , creando así áreas de intervención enfocadas en proyectos inmobiliarios y/o urbanos de mayor envergadura debido a la superficie total disponible.

Ilustración 6. Manzanas con adquisición predial de predios completos en Interestación 16



Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025

Con esta información, desde la Empresa Metro de Bogotá, inició el proceso de socialización, levantamiento censal y elaboración del anexo al Plan de Reasentamiento en donde se incluían los 82 predios adicionales requeridos.

Para esto, por medio del radicado EXTS24-0004197 del 10 de julio de 2024, se remitió a la Banca Multilateral el anexo al Plan de Reasentamiento con su respectivo censo e identificación de las unidades sociales. Recibiendo así la No Objeción al documento por medio del radicado EXT24-0012473 (O-CAN/CCO-940-2024) del 24 de julio de 2024.

Posterior a esto, la EMB elaboró, publicó e implementó la Resolución 490 de 2024, por medio del cual se incorporó el Anexo al Plan de Reasentamiento PLMB donde se adicionaron los 82 predios. Por medio de esta resolución, la EMB inició el proceso de adquisición predial e implementación del Plan de Reasentamiento a las unidades sociales afectadas.

Sin embargo, por medio del oficio MT No. 20251001007941 radicado en la EMB con EXT25-0016425 del 8 de agosto de 2025, el Ministerio de Transporte informó a la EMB sobre la identificación de “18 puntos de oportunidad urbanística” como oportunidades para mejorar la integración del proyecto. Uno de los puntos identificados por el Ministerio el cual se observa en la imagen

sombreado en verde, corresponde a los predios requeridos del costado oriental de la Av. Caracas entre las calles 74 y 75.

Ilustración 7. Predios interestación 16 con oportunidad urbanística



Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025

Por medio del acta de reunión del 15 de agosto de 2025, en donde se reunieron el Ministerio de Transporte y la Empresa Metro de Bogotá, se aclararon las inquietudes y aspectos técnicos frente a la elegibilidad de adquisición de 36 predios en el costado oriental de la Av. Caracas entre las Calles 73 y 76.

En este espacio, se le presentó a la UMUS la necesidad de adquisición, con el fin de contar con el área requerida para la construcción de la sección de espacio público del costado oriental de la Av. Caracas para la construcción de andén, franjas de aislamiento ambiental, cicloruta, franja de mobiliario y la franja de circulación peatonal, tal como se presentó en la siguiente imagen:

Ilustración 8. Adquisición parcial IE16 entre calles 73 y 76 costado oriental Av. Caracas



Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025

Respecto a definir la destinación de los predios remanentes, se propuso el diseño de un espacio público continuo, que integre un diseño paisajístico que permita la conexión de una alameda que conecta las entradas y salidas de las estaciones 16 del metro, la estación BRT y la generación de una plazoleta de carácter paisajístico, dando acceso a equipamientos:

Ilustración 9. Adquisición total con espacio público IE16 entre calles 73 y 76 costado oriental Av. Caracas



Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025

Por otra parte, se tiene previsto la intervención de un espacio público en el costado occidental. Es así como a ambos lados de las estaciones se tendrán espacios públicos que permitan generar plazoletas de acceso a las estaciones.

La propuesta de adquisición predial total de los predios del costado oriental de la Av. Caracas entre las calles 73 y 76, atiende la solicitud del Ministerio, generando ajustes al diseño, pues se contaría con la disponibilidad de área requerida para incorporar una plazoleta y ampliar los espacios de conexión entre el andén que conecta la estación de la calle 72 de la L1MB y también las salidas y acceso de la estación BRT, aportando en la generación de zonas amplias para la circulación peatonal, conexión entre estaciones, zonas de interés público y el acceso a equipamientos educativos y servicios.

Con las aclaraciones frente al diseño, la UMUS concluyó que era viable la propuesta de adquisición de 36 predios presentada por la EMB para complementar el espacio público en el costado oriental de la Av. Caracas entre las calles 73 y 76.

Como parte de los compromisos de la mesa de trabajo acordado con el Ministerio de Transporte, la EMB debía actualizar la Resolución 490 de 2024 del Plan de Reasentamiento *"Por medio del cual se incorpora el Anexo al Plan de Reasentamiento PLMB. Adición 82 predios para la PLMB"* y remitirlo al Ministerio para que se pueda emitir formalmente el concepto de elegibilidad de adquisición predial. Esta actualización contendrá el avance predial del proceso de adquisición predial de los 82 predios identificados en la Resolución 490 de 2024, al igual que la actualización censal, identificación de unidades sociales y actualización financiera de la adquisición.

Es así como desde la EMB se avanzó en la actualización censal y elaboración del presente anexo que modificaría el documento adoptado bajo la Resolución 490 de 2024.

Teniendo en cuenta lo anterior, estos 82 predios adicionales, son requeridos y fundamentales para avanzar en la construcción de la L1MB, garantizar la accesibilidad a las nuevas estaciones, cumplir con los mínimos requeridos de espacio público, incorporar cicloruta en estas zonas y servirán de plazoletas para el desarrollo urbano.

Cabe aclarar que, el presente documento no modifica el contenido de los anexos o programas del Plan General de Reasentamiento (Resolución 190 de 2021), teniendo en cuenta que solo se realiza la inclusión de catorce (14) antejardines y la compra total de sesenta y ocho (68) predios en ubicados en el WF4 y el WF6.

Corolario con lo expuesto el Plan General de Reasentamiento (Resolución 190 de 2021) seguirá vigente para todos los predios, inclusive estos que se están adicionando en cuanto a sus compensaciones y programas de acompañamiento.

Finalmente se debe tener en cuenta que esta modificatoria no afecta el proceso de adquisición predial ya iniciado por medio de la Resolución 490 de 2024 y No Objetada por la Banca Multilateral por medio del radicado EXT24-0012473 del 24 de julio de 2024, sino únicamente da detalles frente al desarrollo urbano solicitado por el Ministerio de Transporte y actualiza los datos de las unidades sociales identificadas en estos 82 predios adicionales.

AVANCE ADQUISICIÓN PREDIAL Y GESTIÓN SOCIAL RESOLUCIÓN 490 DE 2024

Teniendo en cuenta que el proceso de adquisición predial de estos predios inició por medio de la Resolución 490 de 2024, en donde se incorporó el *"Anexo al Plan de Reasentamiento PLMB. Adición 82 predios para la PLMB"*, y la cual tuvo la No Objeción de la Banca Multilateral por medio del comunicado EXT24-0012473 del 24 de julio de 2024, desde la Empresa Metro de Bogotá, se

realizaron las actividades pertinentes en cuanto a la identificación de las unidades sociales, levantamiento censal, ofertas de compra y permisos de intervención en antejardines¹.

Se presenta a continuación los avances del proceso de adquisición predial y reasentamiento de la IE8 e IE9 a corte agosto 2025:

- **Resumen avance adquisición predial IE8-IE9 Resolución 490 de 2025**

1. Socialización e identificación de predios

El 14 y 15 de noviembre de 2023 las unidades sociales propietarias identificadas según la titularidad de dominio recibieron comunicación oficial de afectación por utilidad pública para la construcción de la Primera Línea del Metro de Bogotá, por lo cual profesionales de la Empresa Metro de Bogotá iniciaron el proceso de caracterización en cada uno de los predios, motivo por el cual se citó a propietarios y arrendatarios a una reunión informativa con el fin de socializar el proceso de adquisición predial, explicar las etapas, resolver inquietudes y agendar las visitas de caracterización y censo inicial.

2. Censo

El 16 de noviembre de 2023 se iniciaron las visitas de caracterización de las unidades sociales y locales comerciales previamente agendados. En estas jornadas se entregó material informativo, se resolvieron inquietudes relacionadas con las compensaciones económicas y se recopiló la información socioeconómica de los ocupantes. Posteriormente, el 15 de diciembre de 2024, se llevó a cabo una reunión en las oficinas de la Empresa Metro de Bogotá con los propietarios, en la cual se presentó de manera detallada el proceso de adquisición predial, la documentación requerida y las acciones a desarrollar en cada una de sus etapas. La EMB logró censar la totalidad de las unidades sociales identificadas.

3. Registro topográfico

El 22 de enero de 2024 se llevó a cabo la visita de registro topográfico en los 12 predios identificados en la zona IE8-IE9. Durante la jornada se realizaron levantamientos topográficos para verificar las dimensiones reales de los inmuebles, identificar linderos, áreas construidas y áreas de terreno, así como georreferenciar cada uno de los predios conforme a la cartografía oficial. De igual forma se aclararon las dudas referentes al proceso de adquisición, avalúo y compensaciones para los arrendatarios.

4. Solicitud de documentos

¹ Los antejardines con permiso de intervención firmados no son objeto de adquisición, en ese sentido, no hay erogación de recursos

En el mes de abril de 2025 se realizó el envío de oficios a las unidades sociales, solicitando la documentación necesaria para adelantar el proceso de adquisición. Durante el mismo mes, los propietarios radicaron la documentación ante la EMB, permitiendo iniciar la etapa de tasación y avalúo.

5. Cabida y linderos

En 3 de los predios se identificaron diferencias entre las medidas levantadas en el registro topográfico y la información registrada en Catastro Distrital, lo que hizo necesario realizar un proceso de verificación de cabida y linderos antes de proceder con el avalúo.

6. Avalúo

A corte 30 de agosto de 2025, se realizaron 12 avalúos, efectuados por Catastro Distrital con acompañamiento profesional del equipo técnico y social de la EMB, la mayoría de estos avalúos fueron ejecutados durante el mes de septiembre de 2024, garantizando el cumplimiento de los lineamientos normativos y la actualización de los valores comerciales de cada inmueble.

7. Ofertas

A corte 30 de agosto de 2025, se formularon y notificaron las 12 ofertas de compra entre el 31 de diciembre de 2024 y las dos primeras semanas de enero de 2025. Todas las unidades sociales propietarias aceptaron las ofertas sin presentar objeciones, lo que permitió continuar con la elaboración de las minutas de promesa de compraventa.

8. Verificación censal

Una vez notificadas las ofertas de compra, se llevaron a cabo visitas de verificación censal a las unidades sociales arrendatarias identificadas en los predios. El objetivo de estas visitas fue confirmar la información recolectada durante el censo inicial, actualizar datos en caso de variaciones y socializar de manera individualizada las compensaciones económicas a las que tienen derecho, con el propósito de mitigar el impacto del traslado involuntario y garantizar el cumplimiento de los lineamientos del Plan de Reasentamiento.

9. Solicitud documentos a otro tipo de tenencia diferente a propietario

Posterior a la verificación censal de unidades sociales diferentes a propietarios, se realizó de manera física y virtual la solicitud de documentos para el pago de los reconocimientos económicos. La totalidad de las solicitudes de documentos fueron enviadas a las unidades sociales que se encontraban identificados en el censo de la Resolución 490 de 2025 y en los predios que ya habían sido ofertados. Esta solicitud de documentos va articulada con un acompañamiento a las unidades sociales, en donde se brinda asesoría y apoyo en la consecución de los documentos, al igual que si así lo requiere la unidad social, acompañamiento inmobiliario, social y económico.

10. Promesas de compraventa

Entre los meses de febrero y marzo de 2025 se suscribieron las promesas de compraventa de los predios objeto de adquisición. Durante estas reuniones se socializaron los tres hitos de pago establecidos, los cuales están condicionados a la entrega material del inmueble y a la formalización de la titularidad a favor de la Empresa Metro de Bogotá. Asimismo, se informó a los propietarios sobre los requisitos para la desconexión y taponamiento de los servicios públicos, así como sobre los gastos notariales incluidos dentro del daño emergente considerado en el avalúo.

A la fecha la totalidad de los predios de la IE8 e IE9 fueron entregados a la EMB para su demolición.

11. Acompañamiento a solicitudes de desconexión de servicios públicos

En junio de 2025 se realizaron visitas de verificación de servicios públicos en los predios de adquisición total, en coordinación con funcionarios de la EAAB y de ENEL COLOMBIA. El objetivo de estas visitas fue identificar los contadores instalados y gestionar las solicitudes de desconexión y taponamiento de los servicios públicos.

La Empresa Metro de Bogotá acompañó a los propietarios en la radicación de las solicitudes ante la EMB, gestionó el agendamiento de las visitas de desconexión con las empresas prestadoras y realizó seguimiento permanente para agilizar la expedición de los paz y salvos por parte de las entidades competentes, requisito indispensable para la recepción de los predios en las fechas pactadas en las promesas de compraventa.

12. Acompañamiento inmobiliario

En el marco del Programa de Reposición de Inmuebles, y conforme a lo relacionado con la Inter estación 8, los profesionales de la EMB desarrollaron actividades de asesoría y acompañamiento inmobiliario dirigidas a las unidades sociales identificadas en esta zona. Durante este proceso, se socializó el alcance del programa y se resolvieron inquietudes sobre el acceso al acompañamiento, como resultado, 7 unidades sociales aceptaron el acompañamiento inmobiliario ofrecido, mientras que 27 unidades sociales presentaron renuncia formal al mismo. Para las unidades que accedieron a la asesoría, se desarrolló la identificación, análisis y presentación de alternativas inmobiliarias acordes con sus necesidades.

Respecto a la Inter estación 9, se identificaron 2 unidades sociales, ambas correspondientes a predios con adquisición parcial (antejardines). Debido a que este tipo de afectación no implica traslado ni reposición de vivienda, en estos casos no se brindó acompañamiento inmobiliario.

Se presenta a continuación los avances del proceso de adquisición predial y reasentamiento de la IE15 e IE16 a corte agosto 2025:

- **Resumen avance adquisición predial IE15 - IE16 Resolución 490 de 2025**

- 1. Socialización e identificación de predios**

Desde noviembre de 2023 a mayo de 2024 se realiza la socialización por US afectada, del tramo 1 de la PLMB al 100% de los 33 predios aprobados para intervenir en las IE15 y IE16. En el proceso se aclaran dudas acerca del proceso de adquisición.

- 2. Censo**

Durante la verificación censal realizada en noviembre y diciembre de 2023 en las IE 15 y IE16 se identificó 33 US Propietarias (1 Institucional/ 14 sin Uso/15 rentistas/2 socioeconómicas), 44 US Arrendatarias (21 económicas/17 hogar/6 socioeconómicas) y 2 US tenedoras.

- 3. Registro topográfico**

En enero de 2024 se realizó la totalidad de los registros topográficos de los 33 predios aprobados para intervenir en las IE15 y IE16.

- 4. Solicitud de documentos**

En abril de 2024 se envía por correo certificado, tanto a la dirección física como a la virtual, la solicitud de documentos para iniciar el proceso de adquisición predial a 29 de los 33 propietarios de los predios aprobados.

No se solicitan a los 4 antejardines que manifestaron la intención de firmar acuerdo de intervención.

- 5. Cabida y linderos**

Se realizaron 8 solicitudes a catastro de cabidas y linderos. A la fecha (30 de agosto de 2025) se encuentra pendiente el trámite del predio ID1627.

- 6. Avalúo**

Desde el segundo semestre del 2025 a corte 30 de agosto de 2025, se han realizado 23 avalúos para la IE15 e IE16 y aprobado 14, los demás están en proceso de elaboración por parte de Catastro Distrital

7. Ofertas

A corte 30 de agosto de 2025, para la IE15 e IE16, se han ofertado 14 predios, los cuales a la fecha 1 propietario aceptó y las demás ofertas están en proceso de revisión por parte de los propietarios sin que se hayan pronunciado.

8. Verificación censal

Una vez notificadas las ofertas de compra, se llevaron a cabo visitas de verificación censal a las unidades sociales arrendatarias identificadas en los predios. El objetivo de estas visitas fue confirmar la información recolectada durante el censo inicial, actualizar datos en caso de variaciones y socializar de manera individualizada las compensaciones económicas a las que tienen derecho, con el propósito de mitigar el impacto del traslado involuntario y garantizar el cumplimiento de los lineamientos del Plan de Reasentamiento.

9. Solicitud documentos a otro tipo de tenencia diferente a propietario

Posterior a la verificación censal de unidades sociales diferentes a propietarios, se realizó de manera física y virtual la solicitud de documentos para el pago de los reconocimientos económicos. La totalidad de las solicitudes de documentos fueron enviadas a las unidades sociales que se encontraban identificados en el censo de la Resolución 490 de 2025 y en los predios que ya habían sido ofertados. Esta solicitud de documentos va articulada con un acompañamiento a las unidades sociales, en donde se brinda asesoría y apoyo en la consecución de los documentos, al igual que si así lo requiere la unidad social, acompañamiento inmobiliario, social y económico.

10. Promesas de compraventa

A la fecha para la IE15 e IE16, se ha realizado una promesa de compraventa del predio con ID1629

OBJETIVOS

El objetivo del presente Anexo al Plan de Reasentamiento adoptado para la PLMB es asegurar que las unidades sociales identificadas en los 82 predios adicionales y que sean afectadas por causa del proceso de adquisición predial para la L1MB mantengan y/o mejoren sus condiciones de vida y que se logre:

- 1) Mitigar los impactos adversos causados por el proyecto en el proceso de adquisición predial y reasentamiento, según corresponda.
- 2) Compensar en forma suficiente el impacto generado por el proceso de adquisición predial, ya sea por la pérdida parcial o total y asistir a las personas vulnerables identificados en este

proceso de adquisición, con programas que les ayuden a mejorar o, al menos, restaurar las condiciones de vida.

- 3) Asegurar que, durante todo el proceso de adquisición predial y reasentamiento, se produzca una comunicación que contribuya a la adecuada divulgación, consulta, participación y atención de inquietudes, reclamos y quejas.

DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO DE LAS UNIDADES SOCIALES IDENTIFICADAS

Metodología diagnóstico socioeconómico

La información censal que soporta este diagnóstico se encuentra en el capítulo 3 *DIAGNOSTICO SOCIOECONOMICO DE LAS UNIDADES SOCIALES IDENTIFICADAS EN EL CENSO DE POBLACIÓN* del Plan de Reasentamiento General adoptado en la Resolución 190 de 2021². De igual manera el proceso de recolección de información, análisis y parametrización se encuentra en el Plan de Reasentamiento General.

El proceso de recolección de información primaria se realizó durante el año 2025, tomando como base la información recolectada para la Resolución 490 de 2024, la cual fue levantada en territorio durante los años 2023 y 204 y contó con un proceso de preparación y reconocimiento en campo para el diligenciamiento de las fichas censales.

Se resalta que las unidades sociales que no presentaron cambios entre la Resolución 490 de 2024 y el presente documento, no se levantó ficha censal, sino actas de visitas de los profesionales de la EMB, en donde se consta que no se presentaron modificaciones a las unidades sociales identificadas.

La aplicación del censo fue directamente en el sitio de incidencia del proyecto, los profesionales de diferentes áreas que conformaron el equipo de trabajo visitaron los predios, realizando la identificación de las unidades sociales, de acuerdo con sus condiciones de tenencia y uso.

Posterior a la realización del censo, la información de cada unidad social y de cada predio se vació en un archivo plano de Excel que conforma una base de datos para el conjunto de la operación censal.

Se efectuó control de calidad de la información contenida en la base de datos a través de acciones de verificación y depuración de los datos con el fin de detectar errores, información incompleta y posibles inconsistencias, para garantizar la unidad de los datos y realizar la segmentación correcta de la información disponible.

² https://www.metrodebogota.gov.co/sites/default/files/GS-DR-001-Politica-de-reasentamiento-y-gestion-social-para-el-proyecto-PLMB_V.02.pdf

Posteriormente, se procedió a la parametrización y generación de las tablas, resúmenes numéricos y gráficos que fueron incluidos y analizados en los numerales siguientes en el presente documento.

Levantamiento censal

En el anexo 1 del presente documento se encuentra el censo realizado con la caracterización correspondiente, identificándose 182 unidades sociales en 82 predios, de las cuales 15 unidades podrán resultar afectadas de manera parcial y 167 unidades sociales podrán resultar afectadas de manera total.

Tabla 1. Tipo de afectación por unidad social

Tipo de afectación	No. Unidades sociales
Total	167
Parcial	15
TOTAL	182

Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025

El levantamiento de la información censal se basó en el censo realizado para la Resolución 490 de 2024, actualizando las unidades sociales que se encontraron en los predios al momento de ser notificadas de las ofertas de compra y/o predios no ofertados. En ese sentido, las unidades sociales que no presentaron cambios de la Resolución 490 de 2024 al presente anexo, no se levantó ficha censal, sino actas de visitas de los profesionales de la EMB, en donde se consta que no se presentaron modificaciones a las unidades sociales identificadas.

Para el avance y actualización de la identificación censal, se levantaron un total de 182 fichas censales y caracterizaciones de las unidades sociales que ocupan o realizan actividades en los predios y antejardines requeridos.

Durante el proceso de levantamiento censal se presentaron: 1 predio desocupado, 3 predios en donde los propietarios están fallecidos y 1 predio en el cual no se logró contacto con los propietarios. Para estos casos, la EMB realizó el levantamiento censal por medio del registro de la Ventanilla Única de Registro – VUR, donde se puede identificar el o los propietarios de los predios.

Posterior a la fecha de notificación de la oferta de compra del predio, no se podrán incluir cambios o actualizaciones de arrendatarios, subarrendatarios, tenedores u otros tipos de tenencia que hayan ingresado al predio posterior a la oferta. En ese sentido, el periodo de censo se tiene en cuenta con las unidades sociales que se encontraban entre la visita de avalúo y la notificación de la oferta de compra del predio.

Teniendo en cuenta que la afectación en los antejardines es parcial únicamente se consideró la identificación censal en los primeros pisos, no obstante, es importante mencionar que se

identificaron predios en los cuales funcionan edificios de oficinas, o propiedades horizontales de uso mixto, actividades que no se verán impactadas por estas adquisiciones parciales, ni requerirán reasentamiento.

Dado que las intervenciones en los antejardines a desarrollar no afectarán el ingreso, ni el desarrollo de los usos de los segundos pisos en adelante, en el presente documento no se realizará alusión a los edificios afectados de forma parcial.

En cuanto a los permisos de intervención firmados por los propietarios se cuenta con 7 permisos firmados, lo que genera que no se requiera una compra parcial del predio.

Cualquier actualización censal se realizará acorde a lo establecido en el Plan de Reasentamiento para la PLMB y reglamento interno del Comité de Gestión Predial y Reasentamiento de la EMB.

Caracterización

De acuerdo con la caracterización realizada, en los predios identificados en la Resolución 490 de 2024 de conformidad con los insumos técnicos y jurídicos realizados se encuentran 14 antejardines y 68 predios que requieren de adquisición total, los cuales presentan las siguientes características actualizadas.

Tabla 2. Identificación predial

ID corto	TIPO AFECTACIÓN	PH/NPH	UBICACIÓN
1600	Total	NPH	IE 8
1601	Total	NPH	IE 8
1602	Total	NPH	IE 8
1603	Total	NPH	IE 8
1604	Total	NPH	IE 8
1605	Total	NPH	IE 8
1606	Total	NPH	IE 8
1607	Total	NPH	IE 8
1608	Total	NPH	IE 8
1608	Total	NPH	IE 8
1609	Total	NPH	IE 8
1610	Parcial	NPH	IE 9
1611	Parcial	NPH	IE 9
1612	Parcial	NPH	IE 15
1613	Parcial	NPH	IE 15
1614	Parcial	PH	IE 15
1615	Parcial	PH	IE 15
1617	Parcial	NPH	IE 15
1618	Parcial	NPH	IE 15
1619	Parcial	PH	IE 16

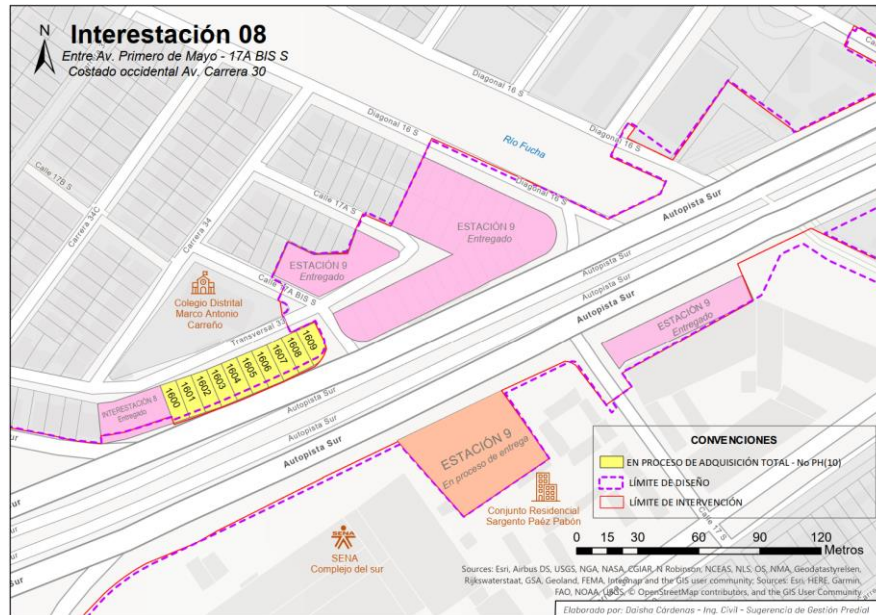
1620	Parcial	NPH	IE 16
1621	Parcial	NPH	IE 16
1622	Total	NPH	IE 16
1623	Total	NPH	IE 16
1624	Total	NPH	IE 16
1625	Total	NPH	IE 16
1626	Total	NPH	IE 16
1627	Total	NPH	IE 16
1628	Total	NPH	IE 16
1628	Total	NPH	IE 16
1629	Total	NPH	IE 16
1630	Total	NPH	IE 16
1631	Total	NPH	IE 16
1632	Parcial	NPH	IE 16
1633	Total	NPH	IE 16
1634	Total	NPH	IE 16
1635	Total	NPH	IE 16
1636	Total	NPH	IE 16
1637	Total	NPH	IE 16
1638	Total	NPH	IE 16
1639	Total	NPH	IE 16
1640	Total	NPH	IE 16
1641	Total	NPH	IE 16
1642	Total	NPH	IE 16
1643	Total	NPH	IE 16
1644	Total	PH	IE 16
1645	Total	PH	IE 16
1646	Total	PH	IE 16
1647	Total	PH	IE 16
1648	Total	PH	IE 16
1649	Total	PH	IE 16
1650	Total	NPH	IE 16
1651	Total	PH	IE 16
1652	Total	PH	IE 16
1653	Total	PH	IE 16
1654	Total	PH	IE 16
1655	Parcial	PH	IE 15
1656	Parcial	NPH	IE 16
1657	Total	NPH	IE 16
1658	Total	NPH	IE 16
1659	Total	NPH	IE 16
1660	Total	PH	IE 16
1661	Total	PH	IE 16
1662	Total	PH	IE 16
1663	Total	PH	IE 16
1664	Total	PH	IE 16

1665	Total	PH	IE 16
1666	Total	PH	IE 16
1667	Total	PH	IE 16
1668	Total	PH	IE 16
1669	Total	NPH	IE 16
1670	Total	NPH	IE 16
1671	Total	PH	IE 15
1672	Total	PH	IE 15
1673	Total	PH	IE 15
1674	Total	PH	IE 15
1675	Total	PH	IE 15
1676	Total	PH	IE 15
1677	Total	PH	IE 15
1678	Total	PH	IE 15
1679	Total	PH	IE 15
1680	Total	PH	IE 15
1680	Total	PH	IE 15
1681	Total	PH	IE 15
1682	Total	PH	IE 15

Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025

Se presenta a continuación los mapas en donde se encuentran ubicados los predios requeridos:

Ilustración 10. Predios requeridos Interestación 8



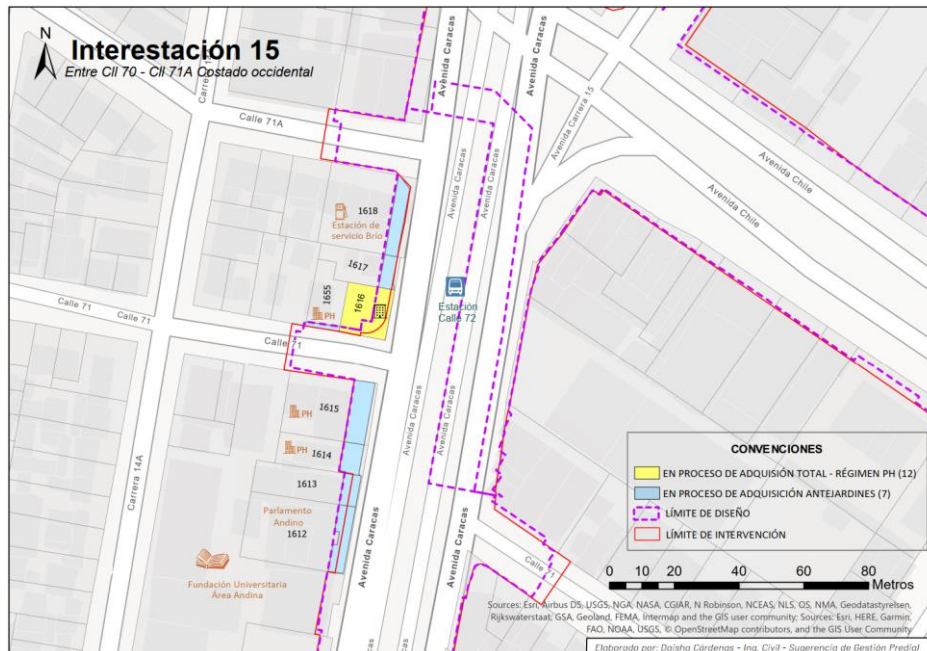
Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025

Ilustración 11. Predios requeridos Interestación 9



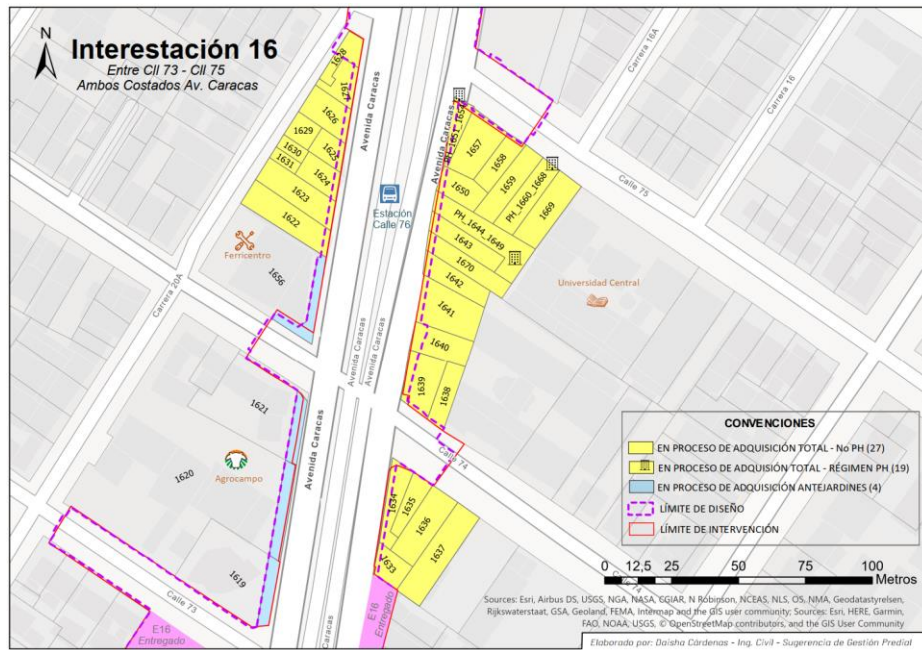
Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025

Ilustración 12. Predios requeridos Interestación 15



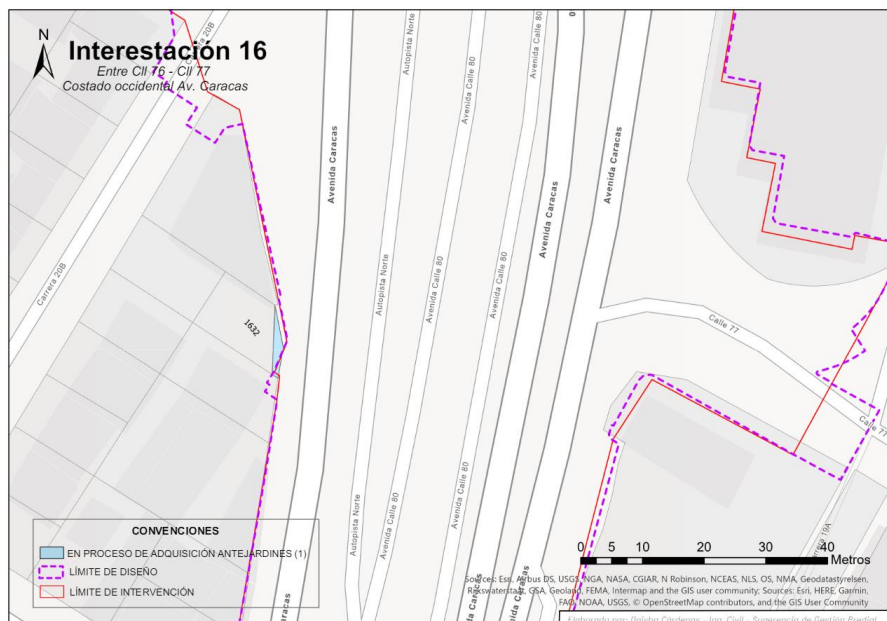
Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025

Ilustración 13. Predios requeridos Interestación 16



Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025

Ilustración 14. Predios requeridos Interestación 16



Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025

Del censo realizado se identificaron un total de 182 unidades sociales en los 82 predios, distribuidas de la siguiente manera:

Tabla 3. Unidades sociales por tipo de tenencia

TIPO DE TENENCIA	CANTIDAD
Propietario	82
Arrendatario	82
Subarrendatario	9
Tenedor	4
Poseedor	4
Ocupante	1
Total general	182

Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025

En cuanto a la cantidad de unidades sociales identificadas en la Resolución 490 de 2024 y la presente modificatoria, se presentan a continuación las diferencias:

Tabla 4. Comparativo modificaciones censales

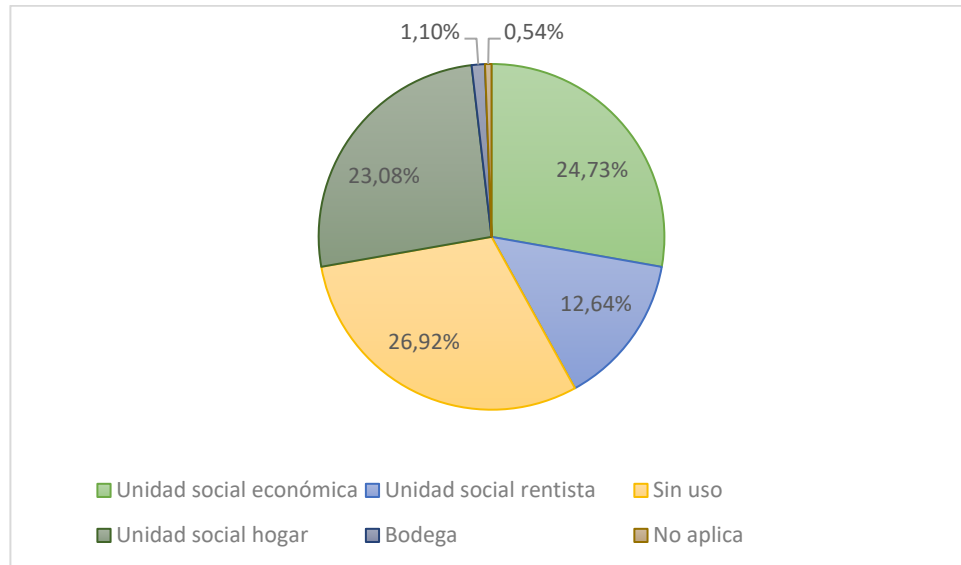
Interestación	Observación
IE8	No se presentaron diferencias en el número de unidades sociales
IE9	Se eliminan del censo dos unidades económicas arrendatarias censadas en la Resolución 490 de 2024, lo anterior dado que fue adquisición parcial, sin afectar la continuidad de la actividad económica.
IE15	No se presentaron diferencias en el número de unidades sociales
IE16	Se eliminó del censo una unidad económica arrendataria censada en la Resolución 490 de 2024, dado que finalizó el contrato de arriendo y no renovó. Durante la actualización y visitas de campo, se confirmó que la unidad social arrendataria no se encontraba en el predio.

Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025

El 24.73% de las unidades identificadas son unidades económicas, el 12.64% unidades sociales rentistas, el 26.92% no tienen uso, el 23.08% son unidades sociales hogar, y el 10.99% son unidades socioeconómicas, el 1.1% restante son bodegas. Finalmente se identificaron 0.54% unidades sociales propietarios a los cuales no les aplica el tipo de unidad, dado que, a la fecha del presente documento, se encuentran con la figura de "secuestre"³:

³ El "secuestro de un inmueble" es una medida cautelar donde un tercero imparcial, el secuestre, se encarga de la custodia y administración de un bien raíz embargado hasta que se resuelva un proceso legal. Sus funciones incluyen cuidar el inmueble, gestionar sus rentas, pagar servicios y rendir cuentas al juez, asegurando su conservación y el cumplimiento de las obligaciones financieras. (Artículo 2273 y 2274 del Código Civil Colombiano)

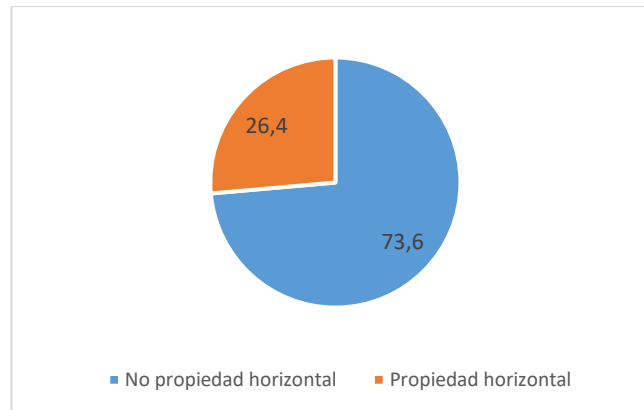
Gráfica 1. Porcentaje tipo de unidad social



Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025

De igual manera, se identificó que el 73.6% de las unidades sociales se identifican en predios de No Propiedad Horizontal (NPH) y el 26.4% en predios de Propiedad Horizontal (PH)

Gráfica 2. Tipo de vivienda



Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025

Se presenta a continuación el tipo de tenencia por tipo de unidad:

Tabla 5. Tipo de tenencia por tipo de unidad

Tipo de tenencia / Tipo de unidad	USH	USE	USSE	USR	BODEGA	SIN USO	N/A	TOTAL
Propietario	1	3	8	25	0	44	1	82

Arrendatario	34	38	8	0	2	0	0	82
Subarrendatario	3	3	3	0	0	0	0	9
Tenedor	1	1	1	1	0	0	0	4
Poseedor	0	0	0	0	0	4	0	4
Ocupante	1	0	0	0	0	0	0	1
TOTAL	40	45	20	26	2	48	1	182

Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025

En cuanto a posibles riesgos de vulnerabilidades, se identificaron 26 unidades sociales donde la cabeza de la unidad es adulta mayor, 6 unidades sociales con mujeres cabeza de hogar, 3 unidades sociales con algunos de sus integrantes con enfermedad grave (cáncer), 9 unidades sociales con menores de edad, 4 unidades sociales con población migrante.

Tabla 6. Tipo de vulnerabilidades identificadas

Tipo de vulnerabilidad	No.
Adultos mayores	26
Mujer cabeza de hogar	6
Integrante de la US con enfermedad grave	3
US con menores de edad	9
US población migrante	4

Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025

Frente a los predios que se requieren de manera total se identificaron las unidades sociales que habitan el inmueble, identificando sus características, tipo de uso y si presentaban algún tipo de vulnerabilidad; esta información se actualizó tomando como referencia la Resolución 490 de 2024.

Considerando que los predios a afectar se encuentran sobre la vía principal de la Av. Caracas y sobre la Autopista Sur, y al tener una ubicación comercial privilegiada acreditada a través de los años, estimulada por dinámica territorial empresarial, financiera y educativa, y la gran afluencia y movilidad poblacional, se prevén posibles impactos de las unidades económicas allí asentadas, al verse inmersas en la ejecución de obras, y la posible disminución de sus ventas y con ellos sus ingresos, lo cual podría implicar el cierre de las actividades, situación que deberá ser verificada en el componente de obra, dentro del Plan de Manejo Ambiental y Social (PMAS), el cual cuenta con la NO objeción de la Banca Multilateral, sin perjuicio del seguimiento integral y atención a las unidades sociales identificadas en los 82 predios a afectar y en los casos en los que sea procedente y que se evidencie alguna afectación directamente asociada a la adquisición predial, se dará cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución 190 de 2021.

Con esta información se focalizará el tipo de asesoría, orientación y acompañamiento requerido para minimizar los impactos generados por el traslado involuntario y el restablecimiento de las condiciones sociales y económicas

Posibles Impactos

Con la identificación de las características de las unidades sociales se reconoce que el proceso de adquisición predial en términos de desplazamiento puede dar lugar a riesgos económicos y sociales para los habitantes de los inmuebles objeto de adquisición. Se establecieron los posibles impactos que buscan mitigarse con los programas que contiene el Plan de Reasentamiento de la EMB:

- Pérdida de recursos productivos o fuentes de ingreso asociados a los inmuebles, rentas, actividades económicas ejercidas en los predios objeto de adquisición.
- Reubicación de unidades sociales en entornos donde sus habilidades sociales, productivas y culturales sean menos aplicables.
- Debilitamiento de redes comunitarias y sociales que afecten el desarrollo de los y las ciudadanas en su vida cotidiana.
- Pérdida de patrimonio individual o familiar que representaba el inmueble por no lograr adquirir un inmueble de reposición que permita las mismas condiciones de titularidad.

Socializaciones

El proceso de socialización se inició durante los meses de noviembre y diciembre de 2023, y ha continuado durante el año 2024 y 2025. Dicha socialización inició con el envío de una carta de información del proceso de adquisición predial al 100% de los propietarios (82 propietarios) de los predios a adquirir, informando sobre los canales de atención, el equipo encargado de realizar visitas de campo, los horarios de atención en la oficina de la EMB y un folleto donde presentaba el proceso de adquisición predial y las características del Plan de Reasentamiento. De igual manera, es esta misma comunicación, se informó del día y horario que profesionales de la EMB irían a cada uno de los predios a realizar una atención personalizada y el levantamiento de la información censal.

Las visitas en campo fueron realizadas por un equipo interdisciplinario conformado por profesionales sociales, abogados, financieros y técnicos, con el fin de resolver las inquietudes que presenten los propietarios, arrendatarios y otros tipos de tenencias tanto hogares como unidades económicas referente a los pasos a seguir. Esta socialización consistió en la presentación del proceso de adquisición predial, reconocimientos económicos para arrendatarios, proceso de avalúo, aclaraciones del Plan de Reasentamiento, procesos jurídicos de los predios, entre otros.

Ilustración 15. Folleto proceso de adquisición predial



Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025

Estas socializaciones se le realizaron al 100% de las unidades sociales identificadas (182 unidades sociales) en los predios de manera individual y específica a sus necesidades y dudas, tanto para propietarios como arrendatarios y otros tipos de tenencia. Sumado a esto, se les presentó un volante donde se explica el proceso de reasentamiento, reconocimientos económicos, canales de comunicación y acompañamiento ofrecido por la EMB.

Igualmente, se le aclaró al 100% de los arrendatarios identificados, que una vez se realice la oferta de compra del predio, se procederá con la solicitud de documentos a los arrendatarios que se encuentren en el predio e identificados en el censo y con el acompañamiento de los diferentes programas establecidos en el Plan de Reasentamiento para la PLMB.

A la totalidad de las unidades sociales, sin importar su tipo de tenencia, se les ofrece el acompañamiento inmobiliario, social y económico, al igual que se socializan los diferentes canales de atención proporcionada por la EMB para lograr el acompañamiento requerido dependiendo de las necesidades identificadas.

En ese sentido, por unidad social se ofrecen todos los canales de atención y socialización del proceso de adquisición predial, aclarando constantemente las dudas y preguntas que las unidades sociales puedan presentar. Para esto, se realizan reuniones individuales por cada unidad social, tanto en campo, como en las instalaciones de la Empresa Metro de Bogotá; llegando a contar con más de 200 reuniones con las unidades sociales de los predios, tanto propietarios, como arrendatarios y demás tipos de tenencia, garantizando la transparencia y participación de la ciudadanía afectada por el reasentamiento.

Ilustración 16. Folleto pasos para reconocimientos económicos



En relación con los antejardines, en las socializaciones adelantadas por la EMB se hizo especial énfasis en el derecho que le asiste a los propietarios, en ejercicio de la autonomía de su voluntad de decidir sobre la venta del área privada, señalando que, de realizarse el proceso de adquisición predial por parte de la EMB, esta zona pasaría a ser espacio público y en algunos casos se perdería el índice de edificabilidad y las posibilidades de realizar aprovechamiento económico del espacio público teniendo en cuenta las alternativas que sobre este aspecto establezcan los correspondientes Planes de Ordenamiento Territorial - POT.

En este mismo sentido, profesionales de la Subgerencia de Gestión Predial de la EMB explicaron a los propietarios el proceso de adquisición de su antejardín, resaltando que los propietarios tienen el derecho de decidir de manera libre y voluntaria si adelantan la venta del área requerida o si otorgan acuerdo de intervención. Siendo así, durante el proceso de consulta, siete (7) propietarios accedieron al acuerdo de intervención.

Dentro de las inquietudes más reiteradas relacionadas con este proceso de consulta se identifica la asociada al valor a reconocer por la venta del antejardín y/o del predio. Esta inquietud es manifestada por los propietarios que tienen intención de venta.

Durante fase de socialización, profesionales de la EMB explican a los propietarios que el valor estará definido por el avalúo comercial que adelante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y que el proceso de adquisición predial se realizará acorde a la normatividad colombiana, en cumplimiento de las salvaguardas de la Banca Multilateral y el Plan de Reasentamiento para la PLMB.

Adicionalmente se indica que los programas del Plan General de Reasentamiento que apliquen serán considerados e implementados y de ser procedente se realizarán los reconocimientos económicos adicionales a que haya lugar, de acuerdo con el Plan General de Reasentamiento.

Por otro lado, se indica que a futuro se deberá otorgar permiso para las intervenciones que se deban realizar asociadas a las redes de servicios públicos, cuando los propietarios no opten por la opción de venta en los casos de antejardines.

Dentro del desarrollo de la fase de socialización y durante la ejecución de las actividades posteriores se garantizará un canal de comunicación adecuado que permita resolver las dudas que puedan presentar las unidades sociales relacionadas con la adquisición de los antejardines y la compra total de los predios, así como el impacto que esto pueda tener para las unidades productivas y la forma de mitigarlo, articulado con las actividades de obra a desarrollar por parte de Concesionario.

En el evento que los propietarios no manifiesten su voluntad de otorgar permiso o de vender el antejardín, se adelantará el proceso de adquisición predial en los términos señalados en las normas legales vigentes.

PROGRAMAS DEL PLAN DE REASENTAMIENTO Y FACTORES DE RECONOCIMIENTOS ECONÓMICOS

I. Programas de acompañamiento

Los programas del Plan de Reasentamiento y sus factores de reconocimiento económico (compensaciones) serán aplicadas y gestionadas de la misma manera a como se ejecutan de acuerdo con el Plan de Reasentamiento General adoptado en la Resolución 190 de 2021⁴ y los cuales se pueden identificar en el capítulo 4.4 *PROGRAMAS DEL PLAN DE REASENTAMIENTO* y capítulo 4.5 *FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICOS (COMPENSACIONES)*

En ese sentido, los programas establecidos en el Plan de Reasentamiento podrán ser aplicables y solicitados por las unidades sociales en el marco del acompañamiento económico, social e inmobiliario ofrecido por la EMB para el proceso de restablecimiento de las condiciones sociales y económicas de las unidades sociales.

Ilustración 17. Programas de acompañamiento del Plan de Reasentamiento



Fuente: Resolución 190 de 2021. Empresa Metro de Bogotá

Para más información referente a los programas sociales y factores de reconocimiento, por favor dirigirse a siguiente enlace:

https://www.metrodebogota.gov.co/sites/default/files/GS-DR-001-Politica-de-reasentamiento-y-gestion-social-para-el-proyecto-PLMB_V.02.pdf

Estos programas se implementan a partir de la estrategia de acompañamiento integral “*Plan Padrino*”, metodología de atención integral basada en proceso de corresponsabilidad, de gestión y de autogestión. Permiten realizar seguimiento personalizado a cada unidad social que se encuentre

⁴ https://www.metrodebogota.gov.co/sites/default/files/GS-DR-001-Politica-de-reasentamiento-y-gestion-social-para-el-proyecto-PLMB_V.02.pdf

en los predios objeto de adquisición, estableciendo los requerimientos específicos para el avance en la adquisición de inmuebles, la reposición de inmuebles y el restablecimiento de condiciones sociales y económicas. Se aclara que las unidades sociales son libres de requerir o no el acompañamiento de la EMB.

II. Reconocimientos económicos

El presente anexo dará aplicación a lo dispuesto en el anexo 2 de la Resolución No. 190 de 2021 de la Empresa Metro de Bogotá, a través de la cual adopta la Política de Reasentamiento y de Gestión Social para el proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá y los factores de Reconocimiento Económico aplicables al mismo.

Los criterios para ser beneficiario del componente económico de Plan de Reasentamiento, es decir a los reconocimientos económicos señalados serán los mismos señalados en la Resolución No. 190 de 2021; es decir:

- Ser titular de derecho real sobre los predios a adquirir, debidamente acreditados, cuando enajenen voluntariamente el respectivo inmueble.
- Ser Unidad Social residente en el predio a adquirir, en cualquier condición de tenencia (poseedor, propietario, arrendatario, ocupante, tenedor, usufructuario, etc.).
- Desarrollar una actividad económica en los predios a adquirir, en cualquier condición de tenencia.
- Estar registrado en el censo oficial efectuado en el estudio socioeconómico, una vez aprobado y publicado.

Después de la fecha de corte del censo, se entenderá que las personas que invadan u ocupen de manera regular o irregular los inmuebles objeto de adquisición de la Línea 1 de Metro de Bogotá después de la fecha de notificación de la oferta del predio no serán incluidos en las compensaciones o asistencias que brinda el proyecto.

En ese sentido, las unidades sociales elegibles serán las identificadas entre la fecha de la visita de avalúo y la fecha de la notificación de la oferta de compra del predio.

Los reconocimientos económicos (compensaciones) a que haya lugar se efectuarán por una única vez, respecto del inmueble en el cual residen y/o desempeñan su actividad productiva el cual será requerido por el proyecto PLMB. No tienen ninguna vinculación con la estratificación socioeconómica, corresponden a la mitigación de impactos generados por el proceso de traslado involuntario y aplican para todos los estratos.

Las unidades sociales propietarias y poseedores inscritos sólo serán beneficiarias de los reconocimientos del Plan de Reasentamientos denominados Factor por Trámite por reposición de

vivienda y Factor de Reposición de vivienda, siempre y cuando enajenen voluntariamente el respectivo inmueble, salvo en los casos presentados al Comité de Gestión Predial y Reasentamiento, en que por razones ajenas a la unidad social no pueda cumplir con la entrega voluntaria del inmueble.

Aquellas unidades sociales, diferentes a los propietarios y poseedores inscritos, que residan o adelanten alguna actividad económica en el inmueble sobre el cual se inicie proceso de expropiación, tendrán derecho a los reconocimientos económicos, siempre y cuando la expropiación no se genere a causa de ellos y/o entreguen los predios acordes a las fechas establecidas con la Empresa Metro de Bogotá. Los conceptos por los cuales se puede generar reconocimientos económicos enunciados en el presente documento son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de reconocimiento.

En cuanto a la actividad de actualización y verificación del censo corresponde a un proceso inicial de la ejecución del Programa de adquisición de los inmuebles afectados en la que se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- i. Para casos de inclusiones donde se identifique cambios de unidades sociales al identificado inicialmente diferentes a propietarios, éstos deberán presentarse ante el Comité de Gestión Predial y Reasentamiento de la EMB. Las actualizaciones de propietarios se realizarán por medio de la información registrada en el VUR directamente.
- ii. Para actualizaciones que impliquen el cambio de la unidad social, que tengan variaciones en el tipo de unidad social, tipo de tenencia y las condiciones socioeconómicas, y que sean diferentes a propietarios, se deberá también presentar los casos ante el Comité de Gestión Predial y Reasentamientos. Las actualizaciones de propietarios se realizarán por medio de la información registrada en el VUR directamente sin necesidad de presentarse ante el Comité de Gestión Predial y Reasentamientos.
- iii. Para actualizaciones que impliquen el cambio de los integrantes de la unidad social previamente identificados en el censo, conservando tipo de unidad social, tipo de tenencia y las condiciones socioeconómicas, se deberá realizar un informe integral con los debidos soportes, sin que sea necesario presentarse al Comité de Gestión Predial y Reasentamientos, lo anterior teniendo en cuenta que es la misma unidad social.
- iv. Se identificarán los casos de vulnerabilidad o desventaja frente al proceso, con el fin de trazar la ruta de acompañamiento efectivo, especialmente el referido a las unidades sociales poseedoras no inscritas e inscritas que tengan pendientes algún trámite, así mismo con las unidades económicas informales y formales para la oportuna consecución de los documentos solicitados.

Mientras que todas las unidades sociales afectadas tienen derecho de compensación en relación con el nivel del impacto a sus bienes o actividades económicas puedan existir situaciones cuando no se pueden realizar hasta que ciertas condiciones se resuelvan. Por ello son motivos para no reconocer todos o algunos de los factores del componente económico los mismos establecidos en

la Resolución 190 de 2021 “Por medio de la cual se adopta el Plan de Reasentamiento General para la Primera Línea del Metro de Bogotá, como Política de Reasentamiento y de Gestión Social para el proyecto PLMB”

En ese sentido, los reconocimientos económicos establecidos por medio del Plan de Reasentamiento, adoptado bajo la Resolución 190 de 2021 serían:

Tabla 7. Reconocimientos económicos Plan de Reasentamiento PLMB (Resolución 190 de 2021)

Factor / Tipo de tenencia	Propietario	Poseedor inscrito	Arrendatario	Subarrendatario	Tenedor
Avalúo comercial (Lucro censate + daño emergente)	X				
Factor Trámites Inmueble Reposición:	X	X			
Factor por mudanza			X	X	X
Factor por autorrelocalización de arrendatarios			X	X	
Factor por desconexión de servicios públicos		X			X
Factor por impuesto predial	X	X			X
Factor por pérdida y/o traslado actividad productiva		X	X	X	X
Factor por renta		X	X		X
Factor por avalúo comercial de construcciones		X			
Factor por reposición de vivienda	X	X			
Factor por depreciación de los inmuebles.	X	X			
Factor complementario al daño emergente	X	X			
Factor reconocimiento actividades económicas y renta	X	X			

Fuente: Empresa Metro de Bogotá. Resolución 190 de 2021

Se resalta que los conceptos por los cuales se puede generar los reconocimientos económicos enunciados en el Plan de Reasentamiento son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de reconocimiento. Es importante reconocer que este plan de reasentamiento se rige por estándares internacionales sobre reasentamiento involuntario

Este cálculo y proceso de compensación se realizará acorde a la documentación que las unidades sociales remitan a la EMB según los lineamientos previamente establecidos en el Plan de Reasentamiento e informados a las unidades sociales. En la misma línea, los requisitos, procedimiento para el pago, validación y recepción de documentos serán los mismos establecidos en el Plan de Reasentamiento para la PLMB, el cual se adoptó bajo la Resolución 190 de 2021.

PRESUPUESTO ESTIMADO

La adquisición de los predios se realiza con recursos del Convenio de Cofinanciación de la PLMB.

Los valores de los reconocimientos económicos a que tienen derecho las unidades sociales se realizarán conforme con la documentación enviada por parte de éstas y teniendo en cuenta los lineamientos establecidos para su pago acorde al Anexo II de la Resolución 190 de 2021 del Plan de Reasentamiento General de la Primera Línea del Metro de Bogotá.

Es importante tener en cuenta que los antejardines con acuerdo de intervención firmados no son objeto de adquisición. En ese sentido no hay una erogación de recursos.

La aplicabilidad, lineamientos, factores y formas de pago, de los reconocimientos económicos, se realizará acorde a lo establecido según el Plan de Reasentamiento para la PLMB (Resolución 190 de 2021)

El presupuesto estimado para el proceso de adquisición predial es el siguiente:

Tabla 8. Presupuesto estimado adquisición predial

ÍTEM	CANTIDAD	VALOR ESTIMADO EN PESOS
Adquisición predios	75	\$99.674.686.553
Antejardines por acuerdo	7	\$0
TOTAL	82	\$99.674.686.553

Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025

Consideraciones para el Cálculo

- Avalúos comerciales preliminares realizados con metodología UAEC
- Valor de terreno + construcciones según normativa vigente.
- Precios de mercado al momento de la estimación.
- Identificación de predios gestionados a través de acuerdo de no venta

Componentes incluidos:

- Valor comercial del suelo según uso urbanístico
- Valor de edificaciones existentes
- Mejoras y construcciones complementarias

La siguiente tabla permite analizar la distribución del valor total en las diferentes ubicaciones de los 82 predios a lo largo del trazado:

Tabla 9. Estimación valores adquisición predial

Ubicación	Estimación	%
IE8	\$ 17.792.488.266	17,9%
IE9	\$ 367.044.790	0,4%
IE15*	\$ 6.732.782.134	6,8%
IE16*	\$ 74.782.371.362	75,0%
Total general	\$ 99.674.686.553	100%

Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025

Como puede observarse el 75% de los recursos estimados para la adquisición de los 82 predios, se encuentra asociado a la zona de la interestación 16 ubicada entre las calles 73 y 76 sobre la Avenida Caracas.

De igual manera, en las interestaciones 15 y 16 han sido identificados 7 predios como susceptibles de ser gestionados a través de la suscripción de un acuerdo de no venta, lo que implicaría la no erogación de recursos para la intervención de las obras en sus áreas ni de reconocimientos económicos.

Finalmente, se presenta a continuación el valor estimado que haría parte de los reconocimientos económicos, según lo establecido en la Resolución 190 de 2021.

Tabla 10. Presupuesto estimado reconocimientos económicos

ÍTEM	VALOR ESTIMADO EN PESOS
Reconocimientos económicos (Resolución 190 de 2021)	\$8.966.666.885

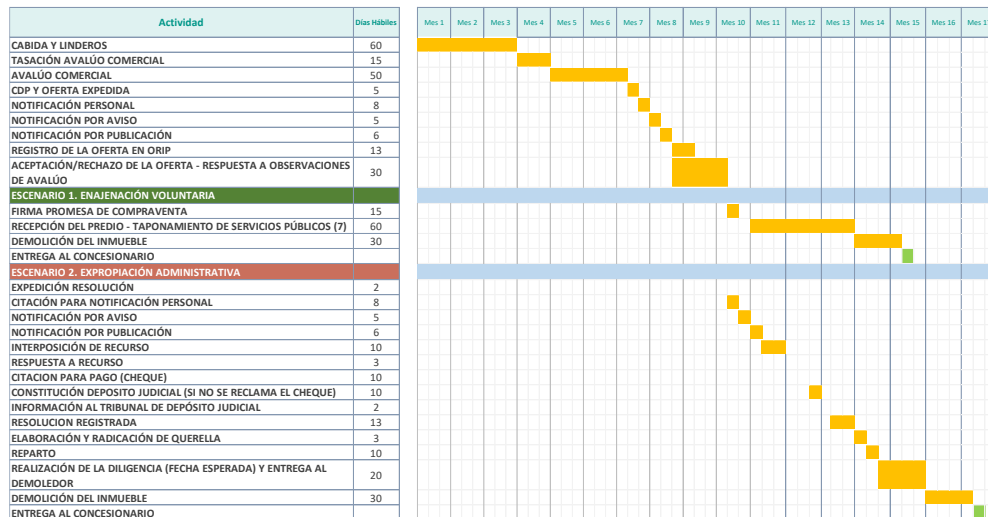
Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025

Los cálculos referentes al valor de los reconocimientos económicos se realizaron acorde a la experiencia de la EMB en la adquisición predial y los costos de compensaciones asociados a estos; lo anterior teniendo en cuenta el número de unidades sociales identificados.

CRONOGRAMA

Teniendo en cuenta que la adquisición predial de los 82 predios adicionales se realiza en tiempo diferentes, se presenta a continuación un cronograma general del proceso de adquisición:

Tabla 11. Cronograma general de adquisición predial



Fuente: Empresa Metro de Bogotá. 2025