DTP
202422500002771
Información Pública
Al responder cite este número

Bogotá D.C., Enero 02 de 2024

Señor

LUIS EDUARDO CORTEZ ALFONSO
TV 102 B 141 34

Bogotá - Bogotá DC

REF: Envío Respuesta Al Radicado Número 202352602333572 . Respuesta inquietudes señor Luis Eduardo Cortez. Proyecto Cable Aéreo Potosí.

Respetado Señor Cortez,

El pasado 27 de diciembre de 2023 nos fue trasladado por parte de la Alcaldía Local de Ciudad Bolívar, copia de su comunicado en referencia a inquietudes relacionadas con la ubicación de la estación de Santa Bibiana, que hace parte del sistema de transporte masivo del Cable aéreo Potosí, así como las asociadas a los costos de adquisición de los predios que requiere el proyecto.

Con el fin de aclarar sus inquietudes, nos permitimos informar lo siguiente:

Es preciso manifestar que la definición del trazado final del proyecto del Cable Aéreo de Potosí, incluida la ubicación de las estaciones y de las pilonas que componen el sistema, obedece a resultados del análisis y estudios adelantados durante las etapas de prefactibilidad y factibilidad del proyecto. En este sentido, fueron considerados diversos criterios para la ubicación de la señalada infraestructura entre los cuales se encuentran:

- Puntos de centralidad urbana, nodos de actividad, o inmediaciones de equipamientos locales.
- Punto con alta conectividad, accesibilidad vial y peatonal, y posibilidad de conexión con otros sistemas de transporte, para garantizar accesibilidad clara desde y hacia las estaciones.
- Disponibilidad de servicios públicos o posibilidad de nueva conexión a las redes.

Calle 22 No. 6 - 27
Código Postal 11031
Tel: 3386660
www.idu.gov.co
Info: Línea: 195
FO-DO-07_V13

- Pendiente moderada del terreno, sin afectaciones ambientales o riesgos de inundación/derrumbe. La pendiente optima es una variable que responde a la función de la estación dentro de la línea (transferencia, motriz, intermedia o retorno).
- Punto con alta demanda, densidad de población e importantes beneficios sociales.
- Definición de polígonos de implantación de estaciones con áreas suficientes para la implementación de espacios complementarios como estrategia urbana entendiendo el proyecto como una oportunidad de desarrollo y renovación urbana.
- Verificación con el componente de geología y geotecnia, para definir la localización en zonas que NO corresponden a áreas con alto riesgo de remoción en masa/riesgo geológico.
- Así mismo, se tomó en cuenta para la localización, la identificación de zonas que NO corresponden a áreas de protección/especial importancia ecosistémica, de acuerdo al POT vigente, Decreto 555 de 2021.
- Para la definición más detallada de la localización, se verificó que los tramos del trazado son viables, y no presentan interferencias importantes (edificaciones en altura, líneas de alta tensión, redes matrices de servicios públicos).
- Así mismo, se verificó la idoneidad del polígono en planta y en perfil (altura de acuerdo a los tramos en sección del trazado de cable, geometría regular del polígono) y la accesibilidad con vías vehiculares a por lo menos uno de los laterales del polígono.
- Los polígonos se localizan en manzanas en las que NO se encuentran equipamientos comunales de escala zonal o metropolitana.
- Se propende por definir la localización de los polígonos teniendo en cuenta la cercanía con equipamientos, parques y/o centralidades comerciales, que se podrán integrar por medio del diseño del espacio público de las estaciones. No obstante, en casos como el de la estación de Tres Reyes, se observa que se trata de un sector de la cuenca que no cuenta con equipamientos comunales ni parques o espacios públicos singulares. En este caso, la inserción urbana de la estación se constituye como un punto de partida importante para el barrio, de manera que en el mediano plazo en el entorno de la estación se pueda configurar un clúster de equipamientos para este sector deficitario.
- Se definen los polígonos con una geometría regular, de manera que se pueda optimizar el uso del espacio disponible, tanto para el volumen de las estaciones, como para el diseño del espacio público que se

Calle 22 No. 6 - 27
Código Postal 11031
Tel: 3386660
www.idu.gov.co
Info: Línea: 195
FO-DO-07_V13

generará, de manera que pueda ser utilizado por la comunidad para diferentes eventos, reuniones o actividades.

Adicionalmente, como parte del diagnóstico en detalle del área de influencia directa de las estaciones, se analizaron los siguientes elementos del entorno:

- Zonas/manzanas con edificaciones de más de 4 pisos de altura
- Zonas de alto riesgo geológico y/o de remoción en masa
- Interferencias con redes matrices subterráneas de servicios públicos
- Interferencias con redes de alta tensión
- Identificación de ejes de transporte público masivo y rutas y paraderos del SITP
- Ubicación de equipamientos colectivos, parques y centralidades comerciales
- Localización de Planes parciales, Planes de implantación y demás instrumentos de planeación del POT
- Localización de áreas de especial importancia ecosistémica
- Localización de áreas de reserva vial

Resulta importante señalar que uno de los criterios que cobró bastante relevancia para la definición del trazado, ubicación de estaciones y pilonas; correspondió al hecho de procurar al máximo evitar la implantación de infraestructuras en zonas de amenaza de remoción en masa alta, por las consideraciones que esto representa: mayores costos y plazos para acometer obras de ingeniería de mayor envergadura para estabilizar mayores áreas.

En caso de requerir mayor detalle acerca de las consideraciones, definiciones y diseños, se informa que los estudios y diseños a nivel de Factibilidad se encuentran publicados en el cuarto de datos (micrositio) y centro de documentación, a los cuales se puede acceder a través del siguiente enlace: https://drive.google.com/drive/u/1/folders/1QOHR5n-qJciXzHHR_KbSRf_fkjgKTR-g (ver documento Word Enlace a Centro de Documentación_CABLE.docx); o consultada directamente desde la página WEB de IDU en el centro de documentación, bajo el contrato 1547 de 2020.

Por otra parte, sobre las afirmaciones relacionadas con los costos de adquisición a partir de los avalúos catastrales, respetuosamente se indica que esta afirmación no es correcta. Al respecto se precisa que los procesos de enajenación voluntaria y/o expropiación administrativa y judicial adelantados

Calle 22 No. 6 - 27
Código Postal 11031
Tel: 3386660
www.idu.gov.co
Info: Línea: 195
FO-DO-07_V13

por este Instituto se realizan dentro del marco jurídico establecido en la Ley 9 de 1989 modificada por la Ley 388 de 1997 su Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018 y en especial la Resolución IGAC 620 de 2008, por la cual, estas últimas normas, establecen los procedimientos para la realización de los avalúos ordenados para este fin.

En este contexto normativo, el valor de adquisición de los bienes inmuebles esta definido por el Decreto 1420 de 1998

> ***"Artículo 2º.-*** *Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien."*

De esta definición se desprende, que el valor comercial para adquisición predial de un bien inmueble, está definida por las ofertas en venta de bienes inmuebles de un sector definido, en este caso en sector de Santa Bibiana.
A su vez la misma norma reglamenta

> ***"Artículo 3º.-*** *La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración."*

Aclara la norma citada, que el valor comercial será determinado mediante un avalúo comercial, y no es la entidad adquiriente (IDU, HABITAT, AVALUO CATASTRAL) quien define este valor comercial.

A su vez la Ley 1682 de 2013 al respecto reglamenta

> ***"ARTÍCULO 23. Avaluadores y metodología de avalúo.*** *El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.*

Calle 22 No. 6 - 27
Código Postal 11031
Tel: 3386660
www.idu.gov.co
Info: Línea: 195
FO-DO-07_V13

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DTP
202422500002771
Información Pública
Al responder cite este número

> *(…)*
> *Las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos establecidos y/o modificados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) son de obligatorio y estricto cumplimiento para los avaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte…"*

De esta manera, las metodologías valuatorias con las cuales se determina el valor comercial de un bien inmueble para este proceso son las reglamentadas por la Resolución IGAC 620 de 2008 *"Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997"* la Resolución 898 y 1044 de 2014 "*Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de trasporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013***"**

En consecuencia, es concluyente que las normas citadas reglamentan la manera de determinar el valor comercial de la propiedad, nótese que en los artículos citados no refieren a consultar y/o a tener como fuente de información el avalúo catastral para determinar el valor comercial de la propiedad

En cuanto a los avalúos catastrales se precisa que el parágrafo único del artículo 24 de la ley 1450 de 2011, define: "*El avalúo catastral de los bienes inmuebles fijado para procesos de formación y actualización catastral a que se refiere este artículo, no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial*". Lo anterior corresponde a un parámetro mínimo fijado por el legislador para los avalúos catastrales, a su vez este valor mínimo depende de fijar y/o determinar primero el avalúo comercial, y no de manera contraria, como es costumbre entenderlo.

En este contexto el avalúo catastral de un bien inmueble, es determinado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD con el fin dar cumplimiento a lo ordenado por la Ley 1995 de 2019 "*Por medio de la cual se dictan normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz y se dictan otras disposiciones de carácter tributario territorial*" y la Resolución IGAC 070 de 2011 "*Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral*" modificado por el Artículo 1 de la Resolución 1055 de 2012.

DTP
202422500002771
Información Pública
Al responder cite este número

Claramente en las normas citadas, el avalúo catastral se determina para que sea la base gravable, que utilizan las autoridades tributarias de los municipios, para que mediante acuerdos de los concejos municipales, se apliquen tarifas deferenciales a los predios y así poder liquidar el correspondiente impuesto.

Conforme a lo anterior, las actualizaciones de los avalúos catastrales tienen fines exclusivamente fiscales con el objeto de servir de base para calcular el impuesto predial.

Como es notorio, el avalúo catastral tiene un marco y una finalidad jurídica distinta, motivo por el cual no tiene efecto en los valores comerciales determinados para los procesos de adquisición predial dentro del marco jurídico inicialmente citado

Se concluye con los argumentos expuestos que, no es cierto que el valor de adquisición del bien inmueble que cita el peticionario, sea el avalúo catastral, a su vez se reitera que este valor comercial debe determinarse mediante un informe técnico de avalúo comercial, el cual la entidad pública adquiriente, debe garantizar que cumple con lo reglamentado por el Decreto Reglamentario 1420 de 1998 y las Resoluciones IGAC 620 de 2008, 898 y 1044 de 2014, que tienen como fundamento jurídico-técnico para determinar este valor comercial, la dinámica de oferta en venta de bienes inmuebles en el sector.

Atentamente,

JOSE JAVIER SUAREZ BERNAL
Director Técnico de Proyectos
Firma mecánica generada el 02-01-2024 05:03:26 PM autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

Con Copia a: PERSONERIA DE BOGOTA - Bogotá DC - Bogotá - KR 7 21 24 - institucional@personeriabogota.gov.co
Con Copia a: ALCALDIA LOCAL CIUDAD BOLIVAR - Bogotá DC - Bogotá - DG 62 Sur. 20 B 20 - alcalde.cbolivar@gobiernobogota.gov

Aprobó: OSCAR RAMIREZ MARIN-Dirección Técnica de Predios
Elaboró: JOSE ALEJANDRO OLAYA SANCHEZ-Dirección Técnica de Proyectos
Elaboró: JULIETH ANDREA CASTANEDA LEON. Contratista. DTDP

Te invitamos a hacer uso del formulario de Radicación Web
https://www.idu.gov.co/page/radicacion-correspondencia
Por esta opción puedes radicar tus comunicaciones generales y obtener tu número de radicado de manera inmediata.