

RESOLUCION Nro. 37 de 2017

(3 de mayo)

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE FIJAN CRITERIOS PARA ESTABLECER EL
RECONOCIMIENTO DE INDEMINZACIONES PARA LOS PROYECTOS DE ADQUISICION
PREDIAL"**

LA GERENTE DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y GESTIÓN
TERRITORIAL DE CHÍA - IDUVI,

En uso de sus atribuciones legales especialmente las conferidas en el Decreto 56
de 2014 expedido por el Alcalde Municipal de Chía y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, modificado por el Acto Legislativo N° 1 de 1999, dispone: "*Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores*". Además, el mencionado artículo establece que el interés general prima sobre el particular, razón por la cual, por motivos de utilidad pública e interés social definidos por el legislador, se podrá decretar la expropiación, previa indemnización.

Que el artículo 93, ídem, estableció que los tratados y convenios internacionales ratificados por el Congreso, que reconocen los derechos humanos y que prohíben su limitación en los estados de excepción, prevalecen en el orden interno.

Que la Ley 388 de 1997 en el artículo 61 dispuso las modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria, desarrollado por la Ley 9 de 1989, en donde entre otras cosas, dispuso lo siguiente: "*...El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto - Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el Decreto Reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno*".

Que el Decreto Nacional 1420 de 1998 reglamentario de la Ley 388 de 1997 así como la Resolución Nro. 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC regulan lo concerniente a la elaboración de avalúos comerciales, por los cuales se determina el valor comercial de los inmuebles correspondiente a terreno y/o construcciones en el marco de adquisición predial.

Que de conformidad con lo definido por la Corte Constitucional, entre otras en las Sentencias C-1074 de 2002 y C-476 de 2007, la indemnización tiene dos características, a saber: i) debe ser previa, esto es, pagada con anterioridad al traspaso del derecho de dominio, y ii) debe ser justa, lo que conlleva que su fijación no se puede hacer de manera abstracta y general, sino que requiere la ponderación de los intereses de la comunidad y del afectado presentes en cada situación, es decir, el análisis de cada caso en particular.

Que el artículo 10 en los literales A y B del Decreto Municipal Nro. 56 de 2014 señaló las funciones del IDUVI, entre otras, las de adquirir mediante compra,



Sí...
Marcamos
la DIFERENCIA

DIRECCIÓN: CARRERA 7A No. 11 - 45
TELEFAX: 8616115 - 8631283 - 8616128
E-Mail: comunicacion@iduvichia.gov.co
Página Web: www.iduvichia.gov.co

expropiación o a cualquier título, bienes inmuebles para cumplir los fines propuestos en virtud al artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen, adicionen, sustituyan o complementen. Que en virtud a la Ley 99 de 1993 artículo 111 reglamentado mediante el Decreto Nacional 0953 de 2013, hoy Decreto Único Reglamentario Nro. 1076 de 2015, se señaló la obligatoriedad de que los entes territoriales dispondrán del 1% de sus ingresos corrientes para la adquisición de predios de importancia estratégica hídrica siendo competencia del IDUVI la adquisición de los predios requeridos para dicho fin.

Que la misión del Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía - IDUVI, "será la de contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Municipio de Chía, mediante el desarrollo de las políticas de vivienda e inmobiliarias, basados en una óptima planeación y administración de los recursos físicos y económicos, garantizando una disminución del déficit habitacional y optimizando un buen uso y disfrute colectivo del espacio público, de igual forma; propenderá por el desarrollo integral y urbanístico del municipio."

Que el artículo 16, ídem, determino las Funciones del Concejo Directivo, en especial la señalada en el numeral segundo: "Formular las políticas generales del Instituto, que conforme a las normas vigentes deban proponerse en razón de su objeto y en coordinación con el Plan de Desarrollo y Plan de Ordenamiento Territorial". Además, de la señalada en el numeral decimo: "Adoptar los criterios y directrices de carácter general para definir o enmarcar las características o tipología de los proyectos estratégicos en los que participara el Instituto, dentro de los parámetros establecidos por las disposiciones legal y este Decreto".

Que durante la ejecución de los proyectos de adquisición predial, diferentes a los señalados por la Ley 1682 de 2013, se hace necesario la adopción de un instrumento que fije los lineamientos en materia de indemnizaciones, a fin que no se vulneren derechos fundamentales ni económicos de los propietarios de los predios, durante todas las etapas de los proyectos.

Que en el Acuerdo 100 de 2016 "por medio del cual se adopta la revisión general y ajustes al plan de ordenamiento territorial-POT-del municipio de Chía-Cundinamarca, adoptado mediante acuerdo 17 de 2000" en el artículo 180: describe frente a la adquisición de inmuebles ... "La adquisición o expropiación de que trata este artículo deberá cumplir con los estudios de tipo social, técnico, jurídico, económico y ambiental según se exija de acuerdo al caso, el que lo fundamenten, previo anuncio individual de los proyectos a ejecutar, aplicando los requisitos y normatividad legal vigente".

Que en virtud del artículo 13 de la Constitución Política de Colombia, el cual establece la igualdad que debe predominar en la aplicación de la ley, al recibir un trato igualitario ante las autoridades, se considera por el Instituto de Desarrollo Urbano y Vivienda de Chía -IDUVI-, conveniente aplicar las compensaciones sociales de manera similar a las que en la actualidad se encuentra desarrollando la Agencia Nacional de Infraestructura "ANI", Resolución 1776 de 2015 proferida por la Agencia Nacional de Infraestructura "ANI" Resolución No. 545 de 2008 proferida por el INCCO, y Resolución 374 del 2014 proferida por el Instituto de Infraestructura y Concesiones Cundinamarca ICCU; a fin de mantener reconocimientos similares para la adquisición de predios dentro de proyectos de adquisición predial y no desvirtuar el principio de igualdad a situaciones o hechos que tienen circunstancias similares y con el ánimo de dar cumplimiento a las directrices jurisprudenciales acerca del justo precio.

Que mediante Acuerdo Directivo Nro. 03 del 03 de mayo de 2017 el Consejo Directivo del Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía – IDUVI-, aprobó la expedición de la presente resolución, por medio de la cual se fijan los criterios para establecer el reconocimiento de indemnizaciones para los proyectos de adquisición predial.

Por lo anterior, es pertinente adoptar los mecanismos mediante los cuales se procederá a reconocer las indemnizaciones en la adquisición de predios para proyectos adelantados por el IDUVI en nombre y representación del municipio de Chía.

Que en virtud de lo anterior,

RESUELVE

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO PRIMERO.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. - Fijar criterios para establecer el reconocimiento de indemnizaciones para los proyectos de adquisición predial que adelante el IDUVI, señalados en la Ley 388 de 1997, exceptuando los procesos de adquisición que se adelanten bajo el procedimiento de la Ley 1682 de 2013 y normas que las modifiquen.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DEFINICIONES.-Para la interpretación de la presente resolución se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

Avalúo comercial: Es aquel que incorpora el valor comercial del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y/o el valor de las indemnizaciones.

Valor comercial del inmueble correspondiente a terreno, construcción y/o cultivos objeto de adquisición: Es el precio más probable por el cual el inmueble se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento del las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Actualización de avalúo: Es la realización de un nuevo avalúo comercial después de transcurrido el termino de la vigencia del anterior.

Indemnización: Es el resarcimiento económico que se reconocerá y pagara el beneficiario, en caso de ser procedente, por los perjuicios generados en el proceso de adquisición predial.

Daño Emergente: Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial.

Lucro Cesante: Ganancia o provecho dejada de percibir por el termino de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición.

Proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social: Conjunto de actuaciones administrativas y/o judiciales, en virtud, del cual se logra la transferencia del derecho de dominio a favor de la entidad adquirente, con el

propósito de ser destinado a la ejecución y/o desarrollo de proyectos generados en desarrollo del artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

Beneficiario de la indemnización: Persona natural o jurídica a favor de quien se reconocerá y pagara la indemnización.

TITULO II

INDEMNIZACIONES -DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

ARTÍCULO TERCERO.-COMPONENTES Y PROCEDENCIA DE LA INDEMNIZACIÓN.-De conformidad con lo establecido en las Sentencias de la Corte Constitucional C-1074 de 2002 y C-476 de 2007, la indemnización está compuesta por el daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición.

PARÁGRAFO 1.- En el cálculo del daño emergente y/o lucro cesante donde se hayan tenido en cuenta los plazos de entrega del inmueble y/o la forma de pago en el proceso de adquisición, estos podrán disminuir, aumentar o suprimirse por parte del IDUVI, cuando los plazos y/o la forma de pago señalada en la respectiva oferta de compra sean disminuidos, ampliados o suprimidos en el transcurso del proceso.

PARÁGRAFO 2.- Si el IDUVI determina, mediante decisión motivada, que el inmueble objeto de adquisición no cumple con la función social de la propiedad, solicitará que el avalúo sólo este conformado por el precio comercial del terreno, construcciones y/o cultivos.

ARTÍCULO CUARTO.- DAÑO EMERGENTE. -A continuación, se presentan la manera como se debe realizar la valoración comercial del terreno, construcciones y/o cultivos y algunos conceptos de daño emergente, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial:

1. Valoración comercial del terreno, construcciones y/o cultivos:

El IDUVI deberá obtener los avalúos comerciales, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998, la Resolución Reglamentaria 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normas aplicables, y de ser necesario adelantar las acciones de revisión e impugnación dentro de los términos establecidos en las normas señaladas o aquellas que las modifiquen, según el caso.

2. Notariado, Beneficencia y Registro:

Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado, beneficencia y registro, entre otros, para los siguientes casos:

- En caso de enajenación voluntaria los gastos mencionados anteriormente objeto de la Escritura Pública de compraventa a favor del municipio, así como los generados por levantamiento de las limitaciones al dominio, cuando existan este tipo de restricciones que impidan la transferencia.

- En caso de expropiación administrativa los gastos referidos a la Escritura Pública del inmueble que se presume adquirirá con el fin de suplir el bien expropiado y cuando el valor del inmueble expropiado supere el tope de una vivienda VIP.



Para efectos del cálculo de este concepto se tendrán en cuenta las tasas y/o tarifas establecidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, referidas a los costos de escrituración e inscripción en el respectivo certificado de libertad y tradición contenidos en los Decretos Nacionales 650 de 1996, 1681 de 1996, 1428 de 2000 y demás normas vigentes, así como aquellas que los modifiquen, complementen o deroguen, la naturaleza jurídica de la entidad adquirente, y se tomará el valor comercial del inmueble correspondiente a terreno, construcciones y/o cultivos, elaborado en el marco del proceso de adquisición predial. Para efectos de este cálculo, el valor comercial no incluye la indemnización.

3. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles:

Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar, o la reubicación en el área remanente cuando la adquisición es parcial, e incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- Desinstalación y/o desmonte de bienes muebles, retiro y su embalaje.
- Traslado a un lugar del mismo municipio en el que se encuentre el inmueble de adquisición, salvo que no exista oferta inmobiliaria de bienes similares, evento en el cual se deberá calcular el valor del traslado al municipio más cercano que sí ofrezca o traslado al área remanente en caso de que la adquisición sea parcial.

En caso de que se requiera el pago de arriendo o bodegaje provisional mientras se adquiere el inmueble que reemplazará aquél objeto de adquisición, se deberán calcular dos traslados: i) del inmueble objeto de adquisición al inmueble arrendado o a la bodega y ii) de ésta al inmueble de reemplazo.

- Reubicación, montaje y/o reinstalación de los muebles. Si la actividad que se desarrolle en el inmueble es productiva, es posible que se requiera la realización, entre otros, de obras civiles con el fin de poder realizar el montaje o reinstalación de los mencionados bienes.

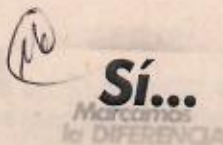
Por este concepto se reconocerá al valor equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente.

Cuando se trate de una condición especial de bienes a trasladar y/o actividad, se tendrá en cuenta el desmonte, embalaje, traslado y reinstalación que requerirá de un tratamiento especializado, por tanto, el cálculo de este concepto se debe realizar a través de una investigación de mercado y/o encuestas.

4. Desconexión de servicios públicos:

Corresponde a las tarifas por desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliarios, existente en el respectivo inmueble o zona de terreno objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del bien al IDUVI.

El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas.





5. Gastos de publicidad:

Este concepto se refiere, entre otros, a dos (2) ítemns a saber:

- El reconocimiento y pago por los gastos publicitarios ya realizados y que a la fecha de la adquisición estén pendientes por ejecutarse (papelería impresa, publicaciones, propaganda pagada y no realizada), y
- Aquellos gastos publicitarios en los que se deberá incurrir para efectos de informar sobre el nuevo sitio al que se trasladará la actividad comercial. La determinación del medio publicitario depende de las condiciones propias de cada actividad económica, referidas a la clase y tamaño de la misma.

Los gastos por publicidad no se deben reconocer en los casos en los que los inmuebles objeto de adquisición son destinados en forma exclusiva al uso residencial.

Para el cálculo de este concepto se debe realizar investigación de mercado y/o encuestas.

6. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional:

Cuando las condiciones especiales, y/o plazos para la entrega del inmueble al IDUVI y/o la forma de pago que se defina en la promesa de compraventa, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes inmuebles, se realizará investigación de mercado y/o encuestas con el fin de determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento.

Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, el cual no podrá ser superior a un mes siguiente a la adquisición del predio, de ser el caso.

7. Adecuación del inmueble de reemplazo:

Corresponde a los pagos que el beneficiario tendrá que realizar para efectos de adecuar el inmueble que compre para reemplazar aquel objeto de adquisición, ajustándolo a las condiciones especiales que requiera.

Tiene lugar en los casos en que el inmueble a reemplazar presenta características especiales, que no se encuentran normalmente en los bienes ofrecidos en el mercado inmobiliario, debido a que éstas corresponden a los requerimientos propios de una determinada actividad productiva, y que no pueden ser trasladadas al predio de reemplazo.

En los casos que no sea posible adecuar un inmueble de reemplazo, deberá pagarse el valor de reposición a nuevo de las construcciones, descontando el valor de las construcciones depreciadas ya calculadas en la valoración del terreno, construcciones y/o cultivos, que tenía el inmueble adquirido por el Municipio.

Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.



En el caso que no sea posible un inmueble de reemplazo, deberá dejarse constancia escrita y bajo la gravedad de juramento de esta situación en el informe, al momento de la realización del cálculo.

8. Adecuación de áreas remanentes:

Habrà lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición predial de inmuebles, y corresponde a las adecuaciones de áreas construidas remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial del terreno, construcciones y cultivos, en los términos del numeral 5 del artículo 21 del Decreto Nacional 1420 de 1998, o las normas que lo modifique, derogue, complemente o adicione. Se reconocerà el valor de reposición a nuevo de las construcciones.

Para el cálculo de este concepto se realizaràn presupuesto de obra, en cuya realización se tendrá en cuenta investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.

9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos:

Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos, tales como de arriendo y aparcería, cuyo objeto sea el inmueble que será adquirido.

Se reconocerà en forma exclusiva para los casos en que el proceso de adquisición predial se adelante por enajenación voluntaria. En caso de expropiación no podrán tasarse perjuicios derivados del incumplimiento de obligaciones contractuales con terceros, porque según lo previsto por la Ley 9 de 1989, artículo 26 inciso final, la expropiación constituye fuerza mayor.

Para el cálculo de este concepto se tendrá en cuenta lo previsto en las cláusulas del respectivo contrato con terceros y la normatividad vigente sobre la materia.

PARÁGRAFO 1º. Los conceptos por los cuales se pueden generar daño emergente, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización, como por ejemplo para las adquisiciones de predios con importancia ambiental.

ARTICULO QUINTO.- LUCRO CESANTE.-A continuación se presentan algunos conceptos de lucro cesante, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial:

1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:

Ese concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble.

Se reconocerà a los beneficiarios que obtengan ingresos provenientes del arrendamiento de una parte o la totalidad del inmueble para habitación o desarrollo de actividades productivas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que se trate de un contrato de arrendamiento escrito, que haya sido suscrito con antelación no menor a seis (6) meses de la visita del evaluador.

2. Que la adquisición del área requerida para la ejecución del proyecto impida continuar de manera definitiva la ejecución del contrato de arrendamiento.

3. Que previa verificación de la documentación presentada, y sin perjuicio del análisis de información o documentación adicional que se pudiere recolectar por el evaluador en el trabajo de campo, recomiende el reconocimiento como apoyo al arrendador para compensar la renta dejada de percibir.

Para el cálculo de este concepto se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo documento.

Esta información se verificará con investigación de mercado, la cual permitirá determinar la renta que el mercado está dispuesto a pagar por dicho contrato.

Si se encuentran diferencias entre lo pactado en el contrato y el resultado de la investigación de mercado, prevalecerá el último para efectos del cálculo de la utilidad.

Adicionalmente, se tendrá en cuenta la información tributaria y/o contable aportada para efectos del cálculo.

Una vez determinado el ingreso derivado del contrato, se establecerán los costos en que el beneficiario debe incurrir para efectos de recibir el respectivo ingreso, tales como tributos que debe pagar el inmueble, el mantenimiento del inmueble, la administración y los servicios públicos, de ser el caso.

La utilidad será el resultado de descontar del ingreso definido los costos determinados.

2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:

Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior, y en términos generales su cálculo seguirá los mismos parámetros explicados para el caso de la pérdida de utilidad por contrato.

Para su cálculo se realizará un estudio de la actividad económica, con el fin de establecer el ingreso que éstas producen, para lo cual el evaluador podrá acudir a información y estadísticas de entidades públicas y/o privadas, así como la información tributaria, contable y la aportada por el beneficiario.

PARÁGRAFO 1.- El lucro cesante se reconocerá hasta por 6 meses.

El tiempo a reconocer por lucro cesante se podrá determinar mediante consulta de información oficial y/o de expertos en la materia.

PARÁGRAFO 2.- Los conceptos por los cuales se puede generar lucro cesante, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización.

TITULO III

DISPOSICION FINAL

ARTICULO SEXTO.-EXCLUSION DE FACTORES DE COMPENSACION SOCIOECONOMICA DEL PLAN DE GESTION SOCIAL.-En el marco del proceso de adquisición predial para los proyectos que adelante el IDUVI, se consideraran excluyentes con la indemnización señalada en la presente resolución, los factores de compensación socioeconómica de que trata el Plan de Gestión Social, y de haber ocurrido el pago se deberá proceder al descuento respectivo.

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Se expide en el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial (IDUVI), a los tres (03) días del mes de mayo de dos mil diecisiete (2017).



NANCY JULIETA CAMELO CAMARGO
Gerente

Proyectó: Nancy Janeth Agudelo Moreno – Jefe Oficina Asesora Jurídica
Revisó: Andrei Rene Moreno Bernal – Abogado Asesor
Ana Patricia Martinez Vargas – Abogada Asesora
Omaira Rojas Espejo – Psicóloga Social

