

LA INCIDENCIA DE LA GESTIÓN TERRITORIAL EN TORNO A LA
INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE Y/O LUCRO CESANTE Y SU
IMPACTO EN LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE EN
COLOMBIA

ESTEBAN GONZÁLEZ CABAL



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS
FACULTAD DE INGENIERIA
ESPECIALIZACION EN GESTION TERRITORIAL Y AVALUOS
BOGOTA
2019

LA INCIDENCIA DE LA GESTIÓN TERRITORIAL EN TORNO A LA
INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE Y/O LUCRO CESANTE Y SU
IMPACTO EN LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE EN
COLOMBIA

ESTEBAN GONZÁLEZ CABAL

TRABAJO DE GRADO PRESENTADO COMO REQUISITO PARA OPTAR AL
TITULO DE: ESPECIALISTA EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALUOS

DIRECTOR: GERARDO IGNACIO URREA CACERES
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
ESPECIALISTA Y MAGISTER EN PLANEACION URBANA Y REGIONAL



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS
FACULTAD DE INGENIERIA
ESPECIALIZACION EN GESTION TERRITORIAL Y AVALUOS
BOGOTA
2019

CONTENIDO

1. RESUMEN	5
2. INTRODUCCION	8
3. ANTECEDENTES DEL PROBLEMA	10
4. JUSTIFICACIÓN	11
5. IMPLICACIONES SOCIOCULTURALES Y ÉTICAS	12
6. OBJETIVO GENERAL.....	13
7. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	14
8. METODOLOGÍA.....	15
9. MARCO NORMATIVO	17
9.1 LA INDEMNIZACIÓN Y LA LEY 1682 DE 2013.....	17
9.2 RESOLUCIÓN IGAC 868 DE 2014.....	18
9.2.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN	19
9.2.2 ¿QUÉ ES INDEMNIZACIÓN?	19
9.2.3 CONSULTA DE INFORMACIÓN, BÚSQUEDA DE MERCADO Y ENCUESTAS	20
9.2.4 COMPONENTES Y PROCEDENCIA DE LA INDEMNIZACIÓN	21
10. DAÑO EMERGENTE	22
11. EL LUCRO CESANTE	28
12. ¿CÓMO SE CALCULA LA INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE EN COLOMBIA?	30
13. CASO PRÁCTICO: RECONOCIMIENTO ECONÓMICO DE PREDIOS PARA EJECUCIÓN DE PROYECTO VIAL.....	33
CASO PROYECTO 127	33
13.1 LOCALIZACIÓN GENERAL DEL PROYECTO VIAL	33
13.2 ALTERNATIVAS	35
13.3 ALCANCE DEL PROYECTO VIAL	36
13.4 RESULTADO DEL RECuento DE UNIDADES PREDIALES BASE CATASTRAL Y UNIDADES PREDIALES CON OBSERVACIÓN DE CAMPO.....	37

13.5	CÁLCULO PONDERADO DEL RECONOCIMIENTO ECONÓMICO DE PREDIOS.....	37
13.6	COBERTURA.....	40
14.	RESULTADO DE LOS CÁLCULOS EN EL ESTABLECIMIENTO DEL MONTO APROXIMADO DE LOS RECONOCIMIENTOS ECONÓMICOS	42
14.1	CÁLCULOS DE BASE	42
14.1.1	ALTERNATIVAS 1, 2 Y 3. RECuento DE UNIDADES SOCIALES TRABAJO DE CAMPO	42
14.1.2	ALTERNATIVAS 1, 2 Y 3. MUESTRA EXPANDIDA AL 100%	43
14.1.3	CÁLCULO APROXIMADO DE LOS RECONOCIMIENTOS ECONÓMICOS, SEGÚN ALTERNATIVAS.....	43
14.2	ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	44
14.2.1.1	PREDIOS CON VALOR INFERIOR A LOS 50 SMLV, SEGÚN ALTERNATIVAS.....	46
14.3	CONCLUSIÓN	46
14.4	RESULTADOS ESPERADOS DEL PROYECTO.....	47
15.	ANEXO. PLAN DE GESTIÓN SOCIAL UTILIZADA POR EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU) PARA LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS Y REASENTAMIENTO EN BOGOTÁ D.C.	48
15.1	METODOLOGÍA DE IMPLEMENTACIÓN	49
15.2	PROGRAMAS DEL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL	50
16.	CONCLUSIONES	51
17.	RECOMENDACIONES	53
18.	BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA.....	54

1. RESUMEN

Este trabajo es un aplicativo de los conocimientos adquiridos en la Especialización en Gestión Territorial y Avalúos, donde se desarrolla un trabajo de búsqueda de caso tipo para la gestión territorial alrededor de los resarcimientos económicos o indemnizaciones en los procesos de adquisición predial en lo que respecta a lucro cesante y daño emergente, en la ciudad de Bogotá D.C.

Se inicia el trabajo estudiando el marco normativo actual en Colombia y se acude a ejemplos y documentación existente en la ciudad de Bogotá relacionada con lo gestión realizada en términos de Gestión Social y un caso puntual de resarcimiento económico en el proceso de adquisición predial para el desarrollo de un proyecto de infraestructura urbano, que permite determinar el nivel de desactualización de las metodologías de valuación en lo que respecta a lucro cesante y daño emergente en Colombia más allá de la normatividad actual en el país, que busca promover la equidad y agilizar el proceso de adquisición predial, entregando herramientas básicas.

Este análisis nos ayudará a determinar como se maneja el proceso, los procedimientos, la aplicación y la razón de ser de los cálculos valuatorios en lo que respecta al lucro cesante y daño emergente; así como su incidencia en la gestión del territorio dentro del ámbito de aplicación que son los proyectos de infraestructura de transporte en el marco de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación, judicial o administrativa.

PALABRAS CLAVE:

Valor comercial: Es el precio más probable por el cual el inmueble 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.

Indemnización: Resarcimiento económico que se reconocerá y pagará al beneficiario, en caso de ser procedente, por los perjuicios generados en el proceso de adquisición predial.

Lucro cesante: Ganancia o provecho dejada de percibir por un término determinado por un perito evaluador, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición.

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

Entidad adquirente: Persona de derecho público o su delegatario, según sea el caso, encargada de adelantar el proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social.

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 de infraestructura de transporte, en los términos señalados en la Ley 1682 de 2013.

Enajenación Voluntaria: Etapa del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social, en virtud de la cual, previo acuerdo de voluntades, se logra la transferencia del respectivo bien mediante la suscripción de un contrato de compraventa por escritura pública debidamente registrada.

Expropiación: Etapa del Proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social que se utiliza cuando no se logra un acuerdo formal para la enajenación voluntaria en los términos y condiciones previstos en la Ley 1682 de 2013, o cuando este es incumplido por el prometiente vendedor.

Gestión territorial: Conjunto de procesos y acciones que se realizan de forma integrada entre varios actores y/o entidades para la adecuada planeación del territorio en todos sus ámbitos.

Unidades Sociales: Persona o grupo de personas naturales o jurídicas, que contando con independencia económica y con un mínimo de independencia espacial, residen y/o realizan una actividad productiva o perciben renta de los predios requeridos en el proceso de adquisición predial y/o para la ejecución de una obra pública.

Plan de gestión social: Conjunto de programas, actividades y acciones que tienen por finalidad atender el desplazamiento involuntario derivado del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública, que algunas entidades implementan, en virtud del cual se podrán realizar determinados reconocimientos económicos o compensaciones sociales, cuyos conceptos y montos están previamente definidos, con el fin de ayudar a mitigar los impactos generados.

2. INTRODUCCION

Todos los proyectos de infraestructura de transporte en el país, los cuales están obligados a realizar la gestión predial y los avalúos de sus terrenos, ahora cuentan con un nuevo marco jurídico. Se trata especialmente de la Resolución IGAC No 898 del 19 de agosto de 2014, la cual fijó normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de los avalúos comerciales, incluyendo el valor de las indemnizaciones o compensaciones desde el momento en que se realiza la oferta, en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 1682 de 2013.

Esta nueva metodología hace efectivo el reconocimiento de todos los costos en que incurre el propietario con ocasión de la venta del inmueble, (el daño emergente) y las utilidades que deja de percibir o ganancia frustrada por concepto de la adquisición predial (el lucro cesante). En el daño emergente se reconocerán los costos por notariado y registro, embalaje, trasteo, traslado, desconexión de servicios públicos, arriendo y/o bodegaje, impuesto predial (por la fracción de tiempo que lo asuma el Estado) y la terminación anticipada de contratos cuando a ello haya lugar. Por su parte en el lucro cesante, la Entidad adquirente reconocerá la utilidad dejada de percibir por ocasión de la actividad económica desarrollada en el inmueble por parte del propietario o por rentas dejadas de percibir.

Con la inclusión del daño emergente y lucro cesante en los avalúos comerciales por enajenación voluntaria, se buscó principalmente disminuir los procesos de expropiación vía judicial y administrativa; descongestionar los despachos judiciales, teniendo en cuenta que las demandas de expropiación disminuirían, al aumentar las enajenaciones voluntarias; reducir los términos físicos en la entrega del predio y en los términos de transferencia de la propiedad al Estado; equidad tanto para los propietarios de predios con menores recursos, como para los propietarios de mayor solvencia y para el Estado; mayor eficiencia del estado, traducido en reducción de tiempos en entrega de predios y costos de operación; y

el impacto favorable en los presupuestos de los proyectos viales, por cuánto se conocerá previamente el precio indemnizatorio y orientará de forma positiva la planeación y el diseño vial.

3. ANTECEDENTES DEL PROBLEMA

La Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013 “por lo cual adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias”, estableció algunas normas especiales para la adquisición de predios (urbanos y rurales) por motivo de utilidad pública e interés social, en cuanto se refiere al tema de ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.

Así mismo, en el artículo 37 se señala que el precio de adquisición será igual al valor comercial; este último determinado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística, destinación económica, daño emergente (que incluye el valor del inmueble -terreno, construcción, mejoras y/o cultivos objeto de adquisición- y lucro cesante (calculado según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses).

En Colombia, se ha venido haciendo un énfasis específico de los métodos valuatorios existentes en Colombia, teniendo en cuenta principalmente la reglamentación urbanística y la destinación económica de los inmuebles (especialmente a nivel urbano). No obstante, se evidencia la necesidad de profundizar en temas que no se han perfeccionado adecuadamente como lo son el daño emergente y el lucro cesante y su impacto generado en las obras de infraestructura en el país tanto a nivel urbano como a nivel rural.

Por lo tanto, este trabajo de grado pretende desarrollar un tema de interés y útil a la comunidad, aplicando los conceptos recibidos en la especialización y al mismo tiempo complementando con mi perspectiva de egresado de la especialización, en un tema tan importante, teniendo en cuenta los proyectos de infraestructura 4G que actualmente se desarrollan en el país y que requieren de una adquisición predial importante para su viabilidad social y financiera.

4. JUSTIFICACIÓN

El propósito de este trabajo de grado es elaborar un documento de búsqueda de caso tipo que describa el proceso, el procedimiento, la aplicación y la razón de ser de los cálculos valuatorios en lo que respecta al daño emergente y lucro cesante y su incidencia en la gestión del territorio dentro del ámbito de aplicación que son los proyectos de infraestructura de transporte en el marco de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación, judicial o administrativa.

Lo anterior, generará como beneficios no solo una visión más profunda de la aplicabilidad de los métodos valuatorios en Colombia (según resolución 620 de 2008); sino también como complemento académico en lo que respecta a la compensación económica o indemnizaciones contenidas en el valor comercial de los inmuebles, que los gestores prediales deben tener en cuenta para implementar la nueva metodología para la indemnización en los proyectos de infraestructura de transporte en el país.

5. IMPLICACIONES SOCIOCULTURALES Y ÉTICAS

En este trabajo de búsqueda de caso tipo se debe tener en cuenta que, además de conocer el valor comercial de los bienes inmuebles urbanos y/o rurales a través de los diferentes métodos valuatorios en Colombia (según resolución 620 de 2008), si tenemos en cuenta el daño emergente y el lucro cesante (como cálculos económicos adicionales al valor de los inmuebles), como complemento a la reglamentación urbanística y la destinación económica, se puede conocer su real posicionamiento en el mercado, sean propios o de terceros, implicando beneficios a la comunidad como los son la gestión territorial, la resolución de conflictos, el bien común, la equidad y la calidad de vida, entre otros.

El evaluador hoy, no solo debe conocer procedimientos matemáticos y técnicas de ingeniería, sino que debe estar actualizado de las teorías económicas y financieras, del derecho urbanístico e inmobiliario, la estadística y la computación como herramientas de análisis, así como de los mercados y sus tendencias.

Requiere preparación, criterio y creatividad profesional para concebir y apreciar en todos sus aspectos el objeto de avalúo en su total dimensión y complejidad; saber transmitir las argumentaciones y presentar las fundamentaciones necesarias, de manera que, sin mengua de la objetividad del concepto, éste logre interpretar las necesidades específicas del cliente o usuario y servir como herramienta de decisión segura.

Elementos todos que, al final, constituyen la ética del evaluador profesional e idóneo.

6. OBJETIVO GENERAL

Identificar los procesos adecuados para la generación y administración de los recursos de un predio urbano y/o rural en la aplicación de los cálculos valuatorios en lo que respecta específicamente al daño emergente y al lucro cesante en las obras de infraestructura de transporte en el marco de los procesos de enajenación voluntaria y/o expropiación, judicial o administrativa, que se el soporte para mejorar la calidad de vida de la población afectada.

7. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Identificar los procedimientos contenidos en la normatividad vigente, que se deben aplicar para el análisis de la información censal de las unidades sociales, a ser objeto de cálculos valuatorios en lo que respecta específicamente a los resarcimientos económicos por daño emergente y lucro cesante en los procesos de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte.
- Relacionar los procedimientos que se deben aplicar para calcular el monto de los reconocimientos económicos o indemnizaciones que recibirán las unidades sociales con afectación predial, para mitigar los impactos causados por la ejecución de proyectos de transporte.
- Lograr que este documento de búsqueda de caso tipo se utilice en la profundización de casos en los que se haya aplicado el reconocimiento económico por lucro cesante y/o daño emergente en los proyectos de infraestructura vial 4G, contratados por la ANI o el INVIAS y que hayan logrado alcanzar negociaciones efectivas con los propietarios de los predios.

8. METODOLOGÍA

Los procedimientos evaluados para la consecución del proyecto, son alcanzados a través de una serie de investigaciones, describiendo las más importantes a continuación:

- Se realizó la búsqueda bibliográfica analizando las fuentes de información primarias y secundarias como lo son el marco normativo, los instrumentos de planificación y gestión, las cifras y los diagnósticos registrados en fuentes oficiales y estudios anteriores, los documentos oficiales de las entidades competentes que tienen relación con esta temática y demás relacionadas con el tema.
- Se realizó la búsqueda y observación de campo para establecer el diagnóstico, obtener datos directos y hacer reconocimiento de la zona de estudio.
- La búsqueda en campo como en los documentos oficiales u otros, se utilizaron con el fin de conocer y registrar en el diagnóstico del trabajo la situación actual de la zona y documentar la mayor cantidad posible, a fin de estudiar a profundidad la propuesta.
- Se realizó el análisis y búsqueda de los problemas que afectan la zona, tanto a nivel estadístico, cuantitativo, cualitativo como lo visto en campo, obteniendo como resultado la priorización en normativa e integración entre los diferentes entes administrativos, territoriales, gubernativos y demás relacionados.

- Con base en los resultados de la búsqueda de datos, bibliografía y, la visita realizada en campo, se identifican las entidades involucradas por sus funciones y competencias.
- Se realizó la visita a entidades como el Instituto de Desarrollo Urbano de Bogotá (IDU), incluido su Centro de Documentación y su Dirección Técnica de Predios; y la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía de Bogotá.
- Se finalizó este estudio con un caso práctico, en donde se buscó mostrar cómo se realizaba el estimado de reconocimiento económico - INDEMNIZACIÓN- por parte del IDU antes de la Ley 1682 de 2013 y la Resolución 898 de 2014, demostrando que en Colombia ya se había tratado de disminuir los perjuicios asociados al proceso de adquisición predial; e indemnizar por las rentas dejadas de recibir en el inmueble objeto de adquisición.

9. MARCO NORMATIVO

9.1 LA INDEMNIZACIÓN Y LA LEY 1682 DE 2013

La Ley 1682 del 2013 proporcionó herramientas para superar los principales problemas que afectaban la agilidad y viabilidad de los proyectos de infraestructura de transporte. Además, se dictaron las bases para corregir la dispersión normativa, eliminar trámites innecesarios, mejorar la estructuración de proyectos, prevenir los litigios y construir una mejor arquitectura institucional que liderara las obras de infraestructura en todos los modos de transporte¹.

En su artículo 23, la Ley 1682 de 2013 decreta que el avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.

Así mismo, el artículo 37 decreta que los precios de adquisición de los inmuebles requeridos serán iguales al valor comercial; este último teniendo en cuenta la reglamentación urbanística, la destinación económica y por supuesto el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluye el valor del inmueble (terreno, construcción y/o cultivos objeto de adquisición). El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

¹ FUENTES HERNÁNDEZ, Alfredo, Coyuntura / Ley de Infraestructura: Avance en Competitividad, Periódico Portafolio, enero de 2014, Disponible en Internet: <https://www.portafolio.co/opinion/redaccion-portafolio/coyuntura-ley-infraestructura-avance-competitividad-54740>

9.2 RESOLUCIÓN IGAC 868 DE 2014

Esta resolución tuvo como objetivo establecer reglas para la indemnización en proyectos de infraestructura obligados a realizar la gestión predial y avalúos de sus terrenos; disminuyendo significativamente los procesos que están por vía de expropiación. Con esta nueva metodología, se aplicó el principio de equidad, pues el Estado y los particulares pagarían y recibirían lo justo².

Tuvo como objeto fijar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales, incluido el valor de las indemnizaciones o compensaciones en los casos que sea procedente, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013 (obras viales e infraestructura).

Lo anterior, considerando que el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia establece que el interés general prima sobre el particular, razón por la cual, por motivos de utilidad pública e interés social definidos por legislador, se podrá decretar la expropiación, previa indemnización.

De conformidad con lo definido por la Corte Constitucional, entre otras en las Sentencias C-1074 de 2002 y C-476 de 2007, esta indemnización tiene dos características, a saber:

Debe ser previa, esto es, pagada con anterioridad al traspaso del derecho de dominio, y 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

² REDACCIÓN ECONOMÍA, Establecen reglas para la indemnización en proyectos de infraestructura, Periódico El Espectador, septiembre de 2014, Disponible en Internet: <https://www.elespectador.com/noticias/economia/establecen-reglas-indemnizacion-proyectos-de-infraestru-articulo-516779>

la comunidad y del afectado presentes en cada situación, es decir, el análisis de cada caso en particular.

9.2.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

La resolución aplica a los proyectos de infraestructura de transporte en el marco de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación, judicial o administrativa y es de obligatorio y estricto cumplimiento para los evaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial.

9.2.2 ¿QUÉ ES INDEMNIZACIÓN?

Según la misma Resolución IGAC 898 de 2014, la indemnización se define como el resarcimiento económico que se reconocerá y pagará al beneficiario, en caso de ser procedente, por los perjuicios generados en el proceso de adquisición predial.

Para determinar la indemnización, el evaluador encargado de su cálculo deberá realizar la visita al inmueble objeto de adquisición, con el propósito de:

- Contrastar la información entregada por la entidad adquiriente, verificar la reglamentación urbanística, la destinación económica del bien y demás aspectos relevantes para la labor a su cargo.
- Solicitar al beneficiario documentación adicional a la inicialmente suministrada, de ser necesario, que sea pertinente y/o conducente para efectos del cálculo de la indemnización. En caso de que la solicitud no sea atendida, dicha petición se le hará por escrito a la entidad adquiriente, para que ella la requiera al beneficiario. En todo caso, el cálculo se hará con la información entregada y se dejará constancia de esta situación.

En caso de inconsistencia entre la información entregada por la entidad adquirente y la obtenida en la visita al inmueble, el evaluador deberá dejar constancia de las inconsistencias encontradas para que la entidad realice los ajustes correspondientes. Si la entidad no realiza los ajustes la valoración se adelantará de conformidad con lo encontrado en la visita.

Es importante resaltar que, el cálculo de la indemnización sólo tendrá en cuenta el daño emergente y/o lucro cesante generados por el proceso de adquisición predial en los casos que aplique. Además, el evaluador, en su informe de avalúo comercial deberá dejar constancia de la metodología aplicada para cada uno de los componentes de la indemnización calculados, así como de los soportes empleados para tal propósito.

9.2.3 CONSULTA DE INFORMACIÓN, BÚSQUEDA DE MERCADO Y ENCUESTAS

Cuando el evaluador tenga que consultar información, en el cálculo deberá tener en consideración únicamente la reportada a las autoridades tributarias por el beneficiario. Si se encuentra que la información obtenida supera lo reportado a dichas autoridades tributarias, la indemnización se hará sobre este último.

Por otro lado, para efectos de realizar el cálculo de la indemnización, se deberán realizar investigaciones de mercado, solicitando cotizaciones a personas naturales o jurídicas idóneas (domiciliadas en el municipio o zona rural en el que se ubica el inmueble objeto de adquisición) que permitan definir el valor de determinado concepto o componente de la indemnización. El evaluador encargado del cálculo de la indemnización anexará las cotizaciones realizadas, indicando el nombre de los consultados, datos de contacto y acreditando su idoneidad.

Es importante resaltar, que cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado, ésta debe ser verificada, confrontada y ajustada antes de ser utilizada en los cálculos estadísticos.

Finalmente, cuando no se encuentre información de mercado o se quiera reforzar la búsqueda, se recurrirá a encuestas que sólo se usarán para comparar y los eventos de no existir mercado (dejando constancia escrita en el informe y bajo gravedad de juramento). En los casos que existan datos de mercado, la encuesta se utilizará como comprobación de la información obtenida.

9.2.4 COMPONENTES Y PROCEDENCIA DE LA INDEMNIZACIÓN

Como se mencionó anteriormente, de conformidad con lo previsto por los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, la indemnización está compuesta por el daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición.

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

Si la entidad adquiriente determina, mediante decisión motivada, que el inmueble objeto de adquisición no cumple con la función social de la propiedad, solicitará que el avalúo solo esté confirmado por el precio comercial del terreno, construcciones y/o cultivos.

10.DAÑO EMERGENTE

Es el perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial.³ Entre los más comunes están:

10.1 NOTARIADO Y REGISTRO:

Corresponde a los pagos que realiza el propietario para asumir los costos de “notariado y registro” inherentes, entre otros, a los siguientes trámites:

- Escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquiriente y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria.
- Levantamiento de las limitaciones al dominio, en el evento en que sobre el bien objeto de adquisición existan esta clase de restricciones que impidan la transferencia.

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 adquiriente, 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 Artículo 3. Resolución 898 de 2014, Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

10.2 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, lo siguientes conceptos:

- Desinstalación y/o desmonte de bienes muebles, retiro y su embalaje.
- Traslado a un lugar de su mismo municipio o distrito en el que se encuentre el inmueble objeto 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 la 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 aquel objeto de adquisición, se deberán calcular dos traslados: el del inmueble objeto de adquisición al inmueble arrendado o a la bodega; y el 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.

Se deberá tener en cuenta la calidad y condición de estos bienes y la actividad en la que se los utiliza, ya que en algunos casos el desmonte, embalaje, traslado y reinstalación, requerirá un tratamiento especializado. Para el cálculo de este concepto, se debe realizar búsqueda de mercado y/o encuestas.

10.3 DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

Corresponde a las tarifas por desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble o zona de terreno objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de realizar la entrega real o material del bien a la entidad adquiriente.

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 adquiriente sobre número y ubicación de contadores y acometidas.

10.4 GASTOS DE PUBLICIDAD

Este concepto se refiere, entre otros, a dos ítems 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).
- Aquellos gastos publicitarios en los que 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 búsqueda de mercado y/o encuestas.

10.5 ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL

Cuando las condiciones especiales, y/o los plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquiriente, y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, se realizará búsqueda 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, de ser el caso.

10.6 IMPUESTO PREDIAL

Se debe pagar el impuesto predial en forma proporcional. El propietario solamente debe asumir el tiempo en que tuvo la propiedad y la entidad adquiriente el periodo restante del correspondiente periodo fiscal.

Para efectos del cálculo, se deberá establecer el monto del impuesto pagado por el propietario, sin contar multas o sanciones, indicando igualmente el valor diario del mismo. Si la adquisición es parcial, el cálculo deberá ser proporcional al avalúo catastral y a la tarifa aplicada al área objeto de adquisición.

La entidad adquiriente reconocerá y pagará el valor diario establecido por el evaluador, multiplicando dicho valor por el número de días del periodo fiscal en que la propiedad estará a cargo de la entidad.

10.7 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, construcción y/o cultivos, que tenía el inmueble adquirido por la entidad.

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

10.8 ADECUACIÓN DE ÁREAS REMANENTES

Habrà lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial 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 la norma 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 realizarán presupuestos de obra, en cuya realización se tendrá en cuenta búsqueda de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.

10.9 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 reconocerá 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 en 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 los terceros y la normatividad vigente sobre la materia.

11.EL LUCRO CESANTE

Es la ganancia o provecho dejada de percibir por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición.⁴

Es importante resaltar que la resolución indicaba un término de seis (6) meses como máximo, pero fue declarado posteriormente como inconstitucional. Debido a lo anterior, el tiempo a reconocer por lucro cesante se podrá determinar mediante consulta de información oficial y/o expertos en la materia.

Entre los conceptos de lucro cesante más comunes, que usualmente se puede generar en el marco del proceso de adquisición predial, están:

11.1 PÉRDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS QUE DEPENDEN DEL INMUEBLE OBJETOS DE ADQUISICIÓN

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

Para el cálculo de este concepto, se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato. Esta información se verificará con búsqueda 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 indagación de mercado, prevalecerá el último para efectos del cálculo de la utilidad.

⁴ Artículo 3. Resolución 898 de 2014, Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

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 por 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.

11.2 PÉRDIDAS 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 contratos. 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.

12.¿CÓMO SE CALCULA LA INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE EN COLOMBIA?

Según el Ingeniero Luis Fernando Restrepo Gómez⁵, después de interponer una demanda en tribunales, donde un juez determine que existen unos daños intangibles (lucro cesante), se debe proceder a calcular la estimación de la indemnización debida a la que tiene derecho el afectado, ya sea de forma temporal o permanente. Para eso se debe delegar a un perito valuador.

En ese orden de ideas, la indemnización total por lucro cesante es el resultado de la suma de los valores de la indemnización debida o vencida (C_1) y los valores de la indemnización futura o expectante, por concepto de “Lucro no percibido” (C_2).

La indemnización vencida (C_1) es el valor actual financieramente obtenido, al momento de la sentencia, de los salarios pasados, actualizados por el IPC (Índice de Precios al Consumidor). Para calcularla, se tiene en cuenta la ecuación financiera del valor futuro, con la que se actualiza el valor de la indemnización requerida al momento de la demanda, producida por una serie de pagos uniformes (Flujo de ingresos traídos al valor actual).

$$C_1 = I_A \times \frac{[(1+i)^n - 1]}{i}$$

Donde:

C_1 es el valor futuro del pago uniforme I_A en el tiempo n (que se cuenta desde la fecha de ocurrencia del siniestro hasta la fecha de la demanda, recalculada a la fecha de la sentencia).

⁵ RESTREPO GÓMEZ, Luis Fernando, Como “Tasar o Valuar” el Lucro Cesante, Disponible en Internet: <http://tasacionesdemedellinyantioquia.blogspot.com>

I_A es el valor de los pagos individuales en cada periodo de pago.

i es la tasa de interés a aplicar. Según el Código Civil Colombiano es el 6% anual.

Para calcular el I_A , es decir, el valor de los pagos individuales de cada periodo de pago, se debe obtener el cálculo histórico de los ingresos del afectado para posteriormente actualizarlos a través del IPC y finalmente aplicarle el factor de incapacidad, dictaminada por una Junta de Calificación de Invalidez.

Por otro lado, la indemnización expectante (C_2) es el valor actualizado de una serie de pagos uniformes, por indemnización futura (ya que la incapacidad será de por vida) en la cual se convierten financieramente estos pagos en una cifra actualizada equivalente al alcance de la indemnización debida a precios de la fecha de la sentencia y con una tasa de crecimiento “ g ” de los flujos equivalente al IPC. Así las cosas, se aplica la fórmula financiera con incremento sucesivos de Flujos, para obtener el valor presente equivalente de la serie de pagos uniformes futuros. El valor futuro equivalente, de la secuencia geométrica de los flujos de efectivo, se representa por medio de la siguiente fórmula:

$$C_2 = I_A \times \frac{\left\{ 1 - \left[\frac{1+i_g}{1+i} \right]^n \right\}}{i - i_g}$$

Donde:

C_2 es la indemnización expectante.

I_A son los ingresos actualizados a la fecha de la sentencia.

i es la tasa de interés a aplicar (C. Civil) $i = (1+0.06)^{1/12} - 1 = 0.004867551$

n es el número de periodos de ingresos sucesivos previstos.

I_g es la tasa incremental de los ingresos sucesivos previstos.

Para considerar el crecimiento “ g ” de los flujos (IPC mensual), se debe realizar la búsqueda del crecimiento histórico interanual de la inflación acumulada desde la fecha de la sentencia, en los últimos 12 meses y convertido mes a mes.

13.CASO PRÁCTICO: RECONOCIMIENTO ECONÓMICO DE PREDIOS PARA EJECUCIÓN DE PROYECTO VIAL.

CASO PROYECTO 127⁶

Este caso práctico busca no solo mostrar como se realizaba el estimado de reconocimiento económico -INDEMNIZACIÓN- por parte de Instituto de Desarrollo Urbano de Bogotá -IDU- antes de la Ley 1682 de 2013 y la Resolución 898 de 2014 (este estudio se realizó en el año 2007), sino que muestra como en Colombia ya se había tratado de calcular los perjuicios asociados al proceso de adquisición predial -DAÑO EMERGENTE-; e indemnizar por las rentas dejadas de recibir en el inmueble objeto de adquisición -LUCRO CESANTE-.

13.1 LOCALIZACIÓN GENERAL DEL PROYECTO VIAL

El proyecto 127 correspondía a los diseños definitivos de un par vial en la Avenida de la Hortúa, Calle 1, desde la Carrera Sexta hasta Avenida Fernando Mazuera, Carrera 10, con un alcance de veinte metros de ancho con dos calzadas, cuatro carriles y obras de adecuación y mejoramiento de espacio público.

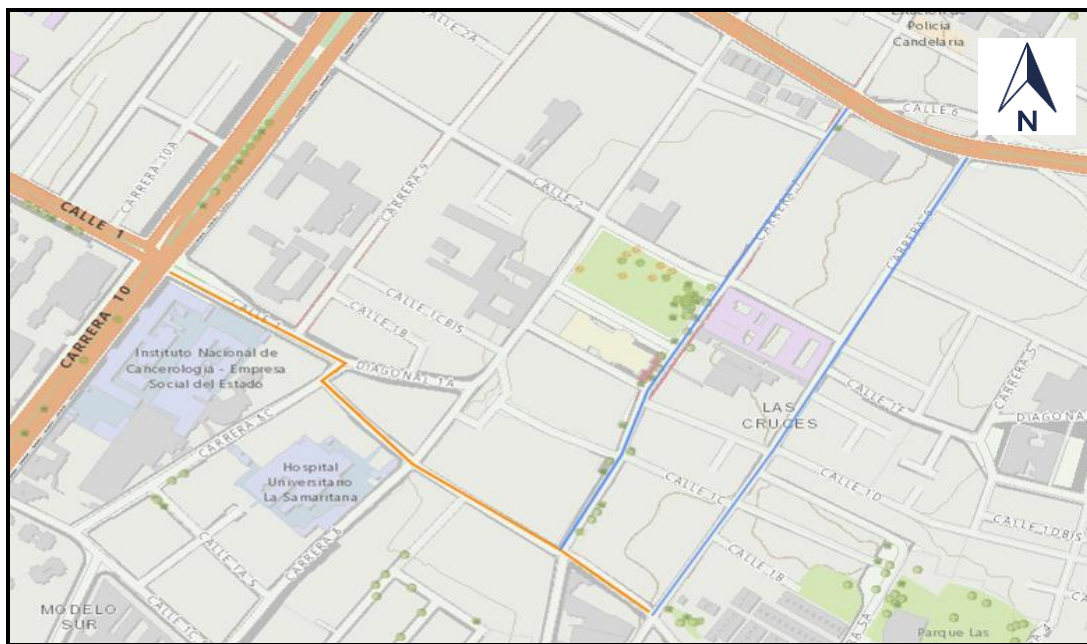
El proyecto se localizaba en la Localidad de Santa Fe, e involucraba la UPZ de Las Cruces, que “limita al norte con la avenida de los Comuneros (calle 6), avenida Fernando Mazuera (carrera 10), calle 4, carrera 5, calle 4A, carrera 1 y calle 4B, por el oriente con la carrera 1, carrera 2, calle 3 y transversal 3, por el sur con la calle 1 sur o avenida La Hortúa y por el occidente con la Avenida Caracas”⁷.

⁶ INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, Informe Ponderado para el Reconocimiento Económico de Predios – Proyecto 127, mayo de 2007. Disponible en el Centro de Documentación del IDU.

⁷ Departamento Administrativo de Planeación Distrital, “Monografía Localidad de Santa Fe”. Versión preliminar para revisión, Subdirección de Desarrollo Social y Gerencia de Desarrollo Humano y Progreso Social, Bogotá D.C., 2003.

En términos urbanísticos, la UPZ Las Cruces correspondía al tipo de “Desarrollo residencia de urbanización incompleta”⁸, en la cual entre otras características se anotaban la antigüedad de sus inmuebles, las especificaciones técnicas de las vías que dificultan el tránsito vehicular, el mal estado de su malla vial y la poca disponibilidad de m² de áreas verdes por habitante.

Hacen parte de la UPZ Las Cruces los barrios Las Cruces y San Bernardo, los dos clasificados en el estrato socio – económico 2. La Información procesada por el DANE y el DAPD, indicaba que la densidad de la población era de 208 personas por hectárea, con un promedio de 1.78 hogares por vivienda y 3.42 personas por hogar.



Localización Proyecto 127. Fuente: <https://mapas.bogota.gov.co>

⁸ DANE – DAPD. Encuesta de Calidad de Vida. 2003

13.2 ALTERNATIVAS⁹

Para este proyecto se plantearon las siguientes alternativas técnicas de diseño:

13.2.1 ALTERNATIVA 1

Conservar el eje actual de las vías, con la ampliación hacia ambos costados de las mismas hasta alcanzar la sección de vía requerida. En esta alternativa se afectan todos los predios del costado oriental y occidental de las carreras 6 y 8 entre las calles 6 y calle 1. Para el desarrollo de esta alternativa era necesario afectar 83 unidades prediales.

13.2.2 ALTERNATIVA 2

Sobre los corredores existentes, hacer coincidir el paramento occidental de la vía proyectada con el borde actual de la vía existente y a partir de este punto utilizar el área necesaria para obtener la sección de vía requerida. Por lo tanto, solamente las manzanas del costado oriental de las carreras 6 y 7 entre las calles 6 y calle 1 se verían afectadas. Para el desarrollo de esta alternativa era necesario afectar 47 unidades prediales.

13.2.3 ALTERNATIVA 3

Sobre los corredores existentes, hacer coincidir el paramento oriental de la vía proyectada con el borde actual de la vía existente y a partir de este punto utilizar el espacio necesario para alcanzar la sección de vía requerida. Por lo tanto, solamente las manzanas del costado occidental de las carreras 6 y 7

⁹ INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, Página 9 del Informe Ponderado para el Reconocimiento Económico de Predios – Proyecto 127, mayo de 2007. Disponible en el Centro de Documentación del IDU.

entre las calles 6 y calle 1 se verían afectadas. Para el desarrollo de esta alternativa era necesario afectar 37 unidades prediales.

13.3 ALCANCE DEL PROYECTO VIAL

Sobre la base de la información catastral, desde la perspectiva de la gestión social de predios, el concepto sobre la mejor alternativa se basa en criterios tales como el número de Unidades Sociales posiblemente afectadas, las características socio – económicas de las mismas y la característica de los inmuebles como probable afectación predial y el costo del proyecto, por concepto del monto requerido para la adquisiciones y el requerido para los reconocimientos económicos del Plan de Gestión Social.

Aun cuando, además del Hospital La Samaritana, la parroquia de Nuestra Señora del Carmen y el colegio Nuestra Señora del Rosario, no se identificaron otros bienes inmuebles considerados de interés por su valor histórico o arquitectónico, para la fase de Estudios y Diseños era necesario enfatizar en la necesidad de investigar sobre la presencia o no de inmuebles con esas características. Es importante resaltar, que en la Localidad de Santa Fe es donde hay una mayor concentración de bienes inmuebles con esas características.

La afectación a predios con las características antes señaladas podrían haber modificado la relación de costos del proyecto dado que en su momento, el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, artículo 21, numeral 87, se decía que: “Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comparables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, afectando además el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo

bien, utilizando las materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se la han introducido”.

13.4 RESULTADO DEL RECuento DE UNIDADES PREDIALES BASE CATASTRAL Y UNIDADES PREDIALES CON OBSERVACIÓN DE CAMPO

Para el Proyecto 127, alternativas 1, 2 y 3, se realizó el recuento de Unidades Prediales, a través de una muestra tomada sobre la base elaborada por el Ingeniero Catastral quien, a partir de los pre - diseños, identificó con los planos catastrales, los predios que podían tener afectación. Esa muestra de Unidades Prediales fue la base sobre la cual se realizó la observación de campo para llevar a cabo el cálculo del número y tipo de Unidades Sociales, con las cuales se realizaría el ponderado para el reconocimiento económico¹⁰.

La representación de la muestra se presenta en la siguiente tabla:

ALTERNATIVAS	NO. DE PREDIOS EN LAS BASES DE DATOS		% DE LA MUESTRA
	CATASTRAL	MUESTRA O. DE CAMPO	
1	83	47	56.6
2	47	21	44.7
3	37	24	64.9

Tabla 1. Resultado recuento de unidades prediales base catastral y con observación de campo.

13.5 CÁLCULO PONDERADO DEL RECONOCIMIENTO ECONÓMICO DE PREDIOS.

Tiene como objetivo estimar, de manera aproximada, el monto de los factores por Reconocimiento Económico para ejecutar el Proyecto 127, según las alternativas

¹⁰ Ídem, Página 10.

propuestas, para informar al IDU acerca de la magnitud de la inversión en la gestión predial.

En consecuencia, con lo expuesto en el artículo 1 del Decreto 329 de 2006¹¹, para hacer ponderación del monto de los reconocimientos, se debe proceder de la siguiente manera:

13.5.1 FACTOR DE MOVILIZACIÓN

La base para ponderar esta compensación, sería el inventario que se hizo del número aproximado de Unidades Sociales. Sobre la base de información recolectada en campo se harían los cálculos sobre 2 SMLV para las Unidades Sociales Económicas y Socioeconómicas y, sobre 1 SMLV para las familias residentes sin actividad productiva.

13.5.2 FACTOR POR TRÁMITE

La ponderación de este factor dependería del estado en que se encuentren los estudios catastrales. Si esa base catastral existe se tomaría el tamaño de los predios, cifra que se multiplicaría por el costo promedio estimado por una firma inmobiliaria. Al resultado de esos estimativos, se le aplicaría el porcentaje propuesto en el Decreto 329 de 2006. Con la información recolectada en campo, para la cual no se puede obtener el área de los predios, se tomaría un área promedio calculada sobre la información catastral y su valor se establecería sobre el promedio estimado por la firma inmobiliaria.

Se asumiría que todas la Unidades Sociales propietarias repondrían su vivienda. El cálculo se haría sobre 5 SMLV, tope máximo establecido en el

¹¹ Decreto 329 del 22 de agosto de 2006: “Por el cual se modifican factores y parámetros para el reconocimiento del componente económico del Plan de Gestión Social”

Decreto 329 de 2006, teniendo como base el producto de la observación de campo.

Para el caso de los cálculos con base en la información catastral, se calcularía el 1.5% sobre el avalúo comercial anteriormente estimado, teniendo como límite los 5 SMLV.

13.5.3 FACTOR POR PÉRDIDA DE INGRESOS

Asumiendo que todas las actividades productivas eran explotadas por los titulares de éstas, el estimativo del reconocimiento económico por pérdida de ingresos se haría para los locales que en el momento en el cual se realice la observación de campo los estén explotando con alguna actividad productiva. El cálculo se haría sobre el universo de las Unidades Sociales Económicas y Socioeconómicas, en tres porcentajes: el 25% de los 22 SMLV, el 50% de los 22 SMLV y el 75% de los 22 SMLV, teniendo en cuenta que 22 SMLV es el tope que establecía el Decreto.

13.5.4 FACTOR POR PÉRDIDA DE RENTA

Sobre la base elaborada con la información de campo se haría el cálculo sobre los predios que se registraron en uso “colectivo”, asimilado a inquilinatos y por tanto arrendatarios cuyo traslado involuntario implicará la pérdida de los cánones de arrendamiento para las personas propietarias.

A los anteriores, se sumarían los inmuebles que se estuvieran anunciando para la venta y el arrendamiento, anotaciones que se registrarían en la columna de “observaciones”. Sobre la base catastral no se haría este cálculo porque en ella no se registran los usos de los predios.

El cálculo se haría sobre el universo de las Unidades Sociales que se estimen Rentistas, en tres porcentajes: el 5% de los 22 SMLV, el 15% de los 22 SMLV y el 30% de los 22 SMLV, teniendo en cuenta que 22 SMLV es el tope que establecía el Decreto.

13.5.5 FACTOR POR TRASLADO DE ARRENDATARIOS

Este factor se ponderaría a las Unidades Sociales que durante la observación de campo se hubieran identificado como posibles Arrendatarios, incluidos en el ítem de predios con uso “colectivo”, asimilados a inquilinatos y por tanto a arrendatarios.

Para estimar el número de Unidades Sociales se tomaría el promedio de hogares por vivienda y el cálculo se haría sobre los 3 SMLV, tope que establecía el Decreto.

13.5.6 FACTOR DE VIVIENDA DE REPOSICIÓN

El cálculo se haría sobre la base catastral, comparando el valor comercial estimado con el costo de una vivienda de interés social Tipo 1¹², establecido en un máximo de 50 SMLV para ciudades con más de 500.000 habitantes.

13.6 COBERTURA

Para la fase de factibilidad, el cálculo de Unidades Sociales se haría sobre las alternativas planteadas por Área Técnica. En el caso de las ampliaciones viales,

¹² Ley 812 de 2003, Artículo 104 “Definición de Vivienda de Interés Social. De conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, el valor máximo de una VIS será de 135 SMLM. Para la ciudad de Bogotá D.C. el tope máximo es de 50 SMLM.

únicamente se tendrían en cuenta aquellas Unidades Sociales que por las especificaciones de las vías pudieron verse afectadas.

Así se entiende que los proyectos en los cuales, según las especificaciones técnicas previstas, las vías actuales satisfacen los requerimientos por el ancho de las secciones viales, no se incluirían en el conteo mencionado.

En ese orden de ideas, en lo referente a la gestión social de predios durante la fase de la factibilidad, se haría una caracterización general sobre los usos predominantes en los ejes viales propuestos y de manera, también general, se daría un concepto sobre el más pertinente bajo el criterio de causar las menores afectaciones posibles.

Se debe tener en cuenta que, en la definición de la mejor alternativa de los proyectos, se conjugan tanto los criterios propios de la ingeniería como de las ciencias sociales.

14.RESULTADO DE LOS CÁLCULOS EN EL ESTABLECIMIENTO DEL MONTO APROXIMADO DE LOS RECONOCIMIENTOS ECONÓMICOS

Para la realización de los cálculos, se utilizó la información que generó el Ingeniero Catastral a partir del pre – diseño de las Alternativas propuestas para el Proyecto 127, el resultado del recuento de las unidades prediales tanto de la base catastral como de la observación de campo, la información sistematizada de la muestra estadística recogida mediante observación de campo y, las cifras que se obtuvieron al expandir la muestra estadística de la observación de campo al 100%.

Los resultados del cálculo de los montos aproximados por concepto de los reconocimientos económicos se presentaron según alternativas.

14.1 CÁLCULOS DE BASE

14.1.1 ALTERNATIVAS 1, 2 Y 3. RECuento DE UNIDADES SOCIALES TRABAJO DE CAMPO

UNIDADES SOCIALES	ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2		ALTERNATIVA 3	
	NO.	%	NO.	%	NO.	%
Hogares	43	57,3	26	61,9	28	65,1
Socioeconómicas	9	12,0	7	16,7	4	16,9
Económicas	7	9,3	6	14,3	6	14,0
Rentistas	14	18,7	2	4,8	3	3,7
Instituciones	1	1,3	1	2,4	1	2,9
Lotes	1	1,3	0	0,0	1	1,5
Total	75	100,0	42	100,0	43	100,0

Tabla No. 2 - Fuente: Observación de Campo. Marzo de 2007

14.1.2 ALTERNATIVAS 1, 2 Y 3. MUESTRA EXPANDIDA AL 100%

UNIDADES SOCIALES	ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2		ALTERNATIVA 3	
	NO.	%	NO.	%	NO.	%
Hogares	76	57,3	58	61,9	43	65,1
Socioeconómicas	16	12,0	16	16,7	6	9,3
Económicas	12	9,3	13	14,3	9	14,0
Rentistas	25	18,7	5	4,8	5	7,0
Instituciones	2	1,5	2	2,4	2	2,3
Lotes	2	1,3	0	0,0	2	2,3
Total	133	99,6	94	100,0	66	100,0

Tabla No. 3 - Fuente: Cálculos de la Consultoría. Abril 2007

14.1.3 CÁLCULO APROXIMADO DE LOS RECONOCIMIENTOS ECONÓMICOS, SEGÚN ALTERNATIVAS

FACTORES PARA EL RECONOCIMIENTO ECONÓMICO	PARÁMETROS	MONTOS UNITARIOS	ALTERNATIVAS		
			1	2	3
POR MOVILIZACIÓN	USE (1 SMLV ¹³)	\$ 433.000	\$ 32.998.497	\$ 25.194.538	\$ 18.604.278
	USSE (2 SMLV)	\$ 866.000	\$ 13.821.360	\$ 13.594.468	\$ 5.315.508
	USE (2 SMLV)	\$ 866.000	\$ 10.711.554	\$ 11.640.772	\$ 8.001.840
POR TRÁMITE	1,5% AVALÚO COM.	VARIABLE	\$ 22.531.230	\$ 4.821.571	\$ 41.596.919
POR REPOSICIÓN DE VIVIENDA	1,5% AVALÚO COM.	VARIABLE	\$ 22.531.230	\$ 4.821.571	\$ 41.596.919
POR PÉRDIDA INGRESO	25% DE 22 SMLV	\$ 2.381.500	\$ 29.456.789	\$ 32.012.139	\$ 22.005.066
	50% DE 22 SMLV	\$ 4.763.000	\$ 58.913.563	\$ 64.024.262	\$ 44.010.126
	75% DE 22 SMLV	\$ 7.144.500	\$ 88.370.336	\$ 96.036.385	\$ 66.015.186
POR PÉRDIDA RENTA	5% DE 22 SMLV	\$ 476.300	\$ 11.846.057	\$ 2.149.066	\$ 2.200.506
	15% DE 22 SMLV	\$ 1.428.900	\$ 35.538.172	\$ 6.447.197	\$ 6.601.518
	30% DE 22 SMLV	\$ 2.857.800	\$ 71.076.344	\$ 12.894.394	\$ 13.203.036
POR TRASLADO ARRENDATARIO		\$ 1.299.000	\$ 51.960.000	\$ 35.073.000	\$ 31.176.000
POR VIVIENDA REPOSICIÓN	VIS TIPO 1 - AVALUO		\$ 112.023.143	\$ 162.610.810	\$ 125.678.396

¹³ Salario Mínimo durante el año 2007: \$433.700

TOTAL, CON 25% PERDIDA INGRESOS Y 5% PÉRDIDA RENTA			\$ 307.879.862	\$ 291.917.934	\$ 296.175.432
TOTAL, CON 50% PERDIDA INGRESOS Y 15% PÉRDIDA RENTA			\$ 361.028.750	\$ 328.228.188	\$ 322.581.504
TOTAL, CON 75% PERDIDA INGRESOS Y 30% PÉRDIDA RENTA			\$ 426.023.695	\$ 366.687.508	\$ 351.188.082

Tabla No. 4 - Fuente: Cálculos de la Consultoría. Abril 2007

14.2 ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

Recogiendo la sugerencia de la Interventoría respecto a hacer cálculos por concepto de los Factores por pérdida de ingreso por actividad económica y por Pérdida de ingresos por renta, sobre porcentajes de los límites máximos dados en el Decreto 329 de 2006, se presentaron tres totales para cada una de las alternativas.

La descripción más relevante de las cifras que se presentaron en la tabla anterior se centraría en las Alternativas 2 y 3, por ser las más viables tanto por el número de predios con afectación como por el número de Unidades Sociales involucradas.

En orden de magnitudes, los resultados obtenidos en las tres variantes presentaron una ligera ventaja de la Alternativa 3, respecto a las otras dos a excepción de la cifra que se obtuvo considerando el 25% de 22 SMLV por concepto de pérdida de ingresos por actividad económica y 5% por pérdida de renta, que fue ligeramente superior a la que se obtuvo para la Alternativa 2.

No obstante esa ventaja comparativa, era preciso resaltar que esta Alternativa exigiría mayor detalle para no afectar la prestación de servicios con una alta demanda de la población bogotana como son los ofrecidos por el Hospital Samaritana o, la afectación de bienes inmuebles con valor arquitectónico, histórico

o de servicios, como son la parroquia Nuestra Señora del Carmen y el colegio Nuestra Señora del Rosario.

Estos cálculos, además de demostrar en su momento el orden de magnitud de la inversión por concepto de los reconocimientos económicos del Plan de Gestión Social, servían para tener indicios sobre la presencia de población vulnerable socialmente, a partir de las características de los inmuebles que ocupaban.

Eran sujetos de recibir el monto correspondiente al Factor por Vivienda de Reposición las Unidades Sociales que ocupan inmuebles cuyo costo estaba por debajo del valor de las VIS Tipo 1 que, para Bogotá D.C., no debía superar los 50 SMLV.

En las tres Alternativas, la población probablemente vulnerable por las condiciones de habitabilidad, era del siguiente orden de magnitudes:

- Alternativa 1 de 83 predios, 13, el 15,7% tenía un costo inferior al de la VIS Tipo 1.
- Alternativa 2 de 47 predios, 19, el 40,4% estaba por debajo del rango de las VIS Tipo 1.
- Alternativa 3 de 37 predios, 13, el 35,1% tienen un costo inferior a los 50 SMLV.

14.2.1.1 PREDIOS CON VALOR INFERIOR A LOS 50 SMLV, SEGÚN ALTERNATIVAS

No.	ALTERNATIVA 1			ALTERNATIVA 2			ALTERNATIVA 3		
	DIREC	AREA	AV. COM	DIREC	AREA	AV. COM	DIREC	AREA	AV. COM
1	AC 1 6 34	18,2	\$ 2.254.234	AC 1 6 76	148,59	\$ 20.935.142	TV 9 0 06S	52	\$ 7.326.384
2	AC 1 7 90	121,82	\$ 17.163.463	AC 1 6 34	18,20	\$ 2.564.234	AC 1 8 85	89,31	\$ 12.583.065
3	AC 1 8 72	134,92	\$ 19.009.149	AC 1 7 90	121,82	\$ 17.163.463	AC 1 8 63	112,99	\$ 15.919.387
4	AC 1 8 68	74,29	\$ 10.466.867	AC 1 7 86	186,32	\$ 26.250.997	AC 1 8 13	26,60	\$ 3.747.727
5	AC 1 8 64	19,6	\$ 2.761.483	AC 1 7 76	88,40	\$ 12.454.853	KR 8 0 04S	29,14	\$ 4.105.593
6	AC 1 8 26	130,61	\$ 18.401.904	AC 1 7 56	145,34	\$ 20.477.243	AC 1 7C 35	129,00	\$ 18.175.068
7	AC 1 8 14	90,47	\$ 12.746.499	AC 1 7 54	133,58	\$ 18.820.353	AC 1 7C 15	103,18	\$ 14.537.237
8	AC 1 8 97	137,37	\$ 19.354.334	AC 1 7 28	92,19	\$ 12.988.833	AC 1 7C 13	28,80	\$ 4.057.690
9	AC 1 8 85	89,31	\$ 12.583.065	TV 9 1 02	124,56	\$ 17.549.508	AC 1 7C 05	101,92	\$ 14.359.713
10	AC 1 7C 35	129	\$ 18.175.068	TV 9 1 08	54,76	\$ 7.715.246	KR 7 0 09	112,50	\$ 15.850.350
11	AC 1 7C 13	28,8	\$ 4.057.690	DG 1 8A 29	73,23	\$ 10.317.521	KR 7C 1 28S	138,60	\$ 19.527.631
12	AC 1 7 77	138,6	\$ 19.527.631	AC 1 8 76	34,98	\$ 4.928.402	AC 1 7 45	92,03	\$ 12.966.291
13	AC 1 7 15	89,54	\$ 12.615.470	AC 1 8 72	134,92	\$ 19.009.149	AC 1 7 15	89,54	\$ 12.615.470
14				AC 1 8 68	74,29	\$ 10.466.867			
15				AC 1 8 64	19,60	\$ 2.761.483			
16				AC 1 8 26	130,61	\$ 18.401.904			
17				AC 1 8 22	78,30	\$ 11.031.844			
18				AC 1 8 14	90,47	\$ 12.746.499			
19				KR 8 1 07	15,30	\$ 2.155.648			

Tabla No. 5 - Fuente: CEI – SMA. Áreas de Diseño y Catastral. Abril – mayo 2007.

14.3 CONCLUSIÓN

La Alternativa 3, fue en concepto del área de Gestión Social de predios la más conveniente por cuanto era la que podía afectar un menor número de Unidades Sociales y, según los estimativos, podía ser la menos onerosa para la ciudad, por concepto de los reconocimientos económicos del Plan de Gestión Social.

14.4 RESULTADOS ESPERADOS DEL PROYECTO

Entre los resultados esperados del proyecto 127, estaban que la obra consiguiera que la Avenida de la Hortúa entre las Carreras 6 y la Carrera 10, tuviera un ancho de 21.5 metros con dos calzadas, cuatro carriles y obras de adecuación y mejoramiento de espacio público, conforme a lo dispuesto en el Acuerdo 180 de 2005 y se desarrollara de acuerdo a la tipología de la sección POT V-3, de 28 m (de acuerdo con el artículo 177 del decreto 190 de 2004)¹⁴.

El informe de caracterización social concluía que, posterior a la ejecución del proyecto, la Avenida de la Hortúa mejoraría el tramo en el sentido occidente – oriente entre la Carrera 10 y Carrera 9, operando a velocidades superiores a 20 Km/h¹⁵.

¹⁴ INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, Informe Ejecutivo Final del Proyecto – Proyecto 127, 2013. Disponible en el Centro de Documentación del IDU.

¹⁵ INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, Informe de Caracterización Social – Proyecto 127, 2013. Disponible en el Centro de Documentación del IDU.

15. ANEXO. PLAN DE GESTIÓN SOCIAL UTILIZADA POR EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU) PARA LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS Y REASENTAMIENTO EN BOGOTÁ D.C.

El IDU define el Plan de Gestión Social como el conjunto de programas, proyectos y actividades que constituyen la principal estrategia para la mitigación de los impactos socio-económicos ocasionados por la adquisición de predios en Bogotá D.C.; donde el tiempo de ejecución del mismo será acorde al tiempo de adquisición de predios y reasentamiento.¹⁶

Teniendo en cuenta que la afectación y el desplazamiento a que tiene que enfrentar la población a causa de la venta de sus predios ocasiona un gran número de impactos, estos deben ser confrontados desde una perspectiva social, con el apoyo de un equipo interdisciplinario, generalmente compuesto por un Director especialista en Gestión Social, dos Coordinadores que deben ser preferiblemente Trabajadores Sociales y dos Abogados especialistas en Derecho Comercial.

Es por lo anterior, que los planes de gestión social plantean como parte de las estrategias y actividades objeto de seguimiento y evaluación con el objetivo de facilitar a la población afectada su adaptación a las nuevas circunstancias y necesidades, las cuales serán la base de todas las estrategias y actividades de intervención. Su población objeto es la totalidad de las unidades sociales ubicadas en los predios requeridos para la construcción de las obras.

¹⁶ INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, Apéndice 3 - Informe Final de Gestión Social, Actualización, Verificación, Revisión, Ajustes y Complementación a los Estudios y Diseños de la Avenida los Comuneros, noviembre de 2006. Disponible en el Centro de Documentación del IDU.

15.1 METODOLOGÍA DE IMPLEMENTACIÓN

Los planes de gestión social se implementan como acompañamiento, mediante la programación de asesorías, talleres de información, capacitación y visitas domiciliarias en las que a partir del conocimiento e integración con la población objeto, identifiquen recursos a nivel individual, del hogar, del barrio, de la localidad, así como del Distrito, que puedan contribuir a minimizar los impactos negativos causados por el proyecto.

Los recursos identificados se orientan a mitigar o apoyar a todos los grupos poblacionales hacia la percepción del traslado como una oportunidad para construir redes familiares, sociales o económicas que contribuyan a incrementar sus posibilidades de adaptación y/o reubicación en las nuevas condiciones.

Los primeros contactos se hacen con grupos seleccionados con los que se trabaja mediante entrevistas estructuradas, talleres y mesas de trabajo, buscando con ello dar una información clara y veraz sobre el alcance del proyecto; sus características y las posibilidades de cada unidad social frente al proceso a fin de disminuir las expectativas y desinformaciones que suelen presentarse.

Simultáneamente, se da inicio a los programas de atención psicosocial individual, familiar y grupal. Se inician las visitas domiciliarias a través de las cuales se podrán identificar los intereses, necesidades y expectativas de la comunidad, para que de acuerdo a los identificados, se puedan ajustar los programas contemplados en el Plan de Gestión Social, buscando con ello una mejor eficacia en la gestión.

Finalmente, se elaboran informes semanales en los que son consignadas todas las actividades realizadas: entrevistas, visitas, mesas de trabajo, etc. Estos informes se realizan tanto para el seguimiento como para el trámite de los procesos de compensación.

15.2 PROGRAMAS DEL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL

La acción del Plan de Gestión Social se fundamenta en la comunicación y participación, las cuales deben ser tomadas como una interrelación permanente entre la entidad y la comunidad. Con el fin de dar respuesta a este propósito en cada programa y proyecto se establecen acciones de comunicación y participación que garanticen un total conocimiento y comprensión tanto del proceso de adquisición de predios como de Plan de Gestión Social.

- Programa de Información: Busca establecer formas, mecanismos y protocolos de comunicación hacia la comunidad que constituyan una base de transparencia y confianza para la negociación predial.
- Programa de Acompañamiento Socio-Jurídico: Se establecen tres programas complementarios de asesorías en las áreas psicosocial, gestión inmobiliaria y restablecimiento socioeconómico con objetivos y funciones específicas.
- Programa de Asesoría para el restablecimiento Socio-Económico: Propone apoyar el restablecimiento de los contextos sociales y económicos iniciales de las Unidades Sociales.

16.CONCLUSIONES

- El marco normativo nos proporciona una regla general en cuanto a el resarcimiento económico. Si es compensatorio, se puede aplicar el plazo de los 6 meses propuesto por la ley y el decreto 1420 de 1998. Pero en el resarcimiento restitutivo (personas vulnerables), podrá ser superior a 6 meses a juicio del evaluador. La Corte deja claro que en resarcimiento compensatorio (empresas y personas pudientes) podría no existir el pago del daño emergente y lucro cesante. No es asunto del evaluador sino del juez y de la entidad expropiante.
- En Colombia, el reconocimiento económico o indemnización por lucro cesante y/o daño emergente se ha tratado de tener en cuenta al menos en los últimos 20 años, pero solo hasta hace 4 años, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi estableció los criterios para que los gestores prediales y/o evaluadores pudieran calcular de una manera justa y acorde a la ley este tipo de indemnizaciones.
- No obstante lo anterior, casos recientes en Colombia no se encuentran documentados o no tienen acceso público, sobre todo los que tienen que ver con los proyectos viales de infraestructura 4G, que nos permita ampliar esta búsqueda de caso tipo más allá del marco normativo mencionado anteriormente.
- Con este trabajo de búsqueda de caso tipo se logró exponer la forma como los organismos estatales recopilan la información primaria durante la etapa de factibilidad, a través de información predial y trabajo de observación de campo y así elaborar los documentos con el recuento de las Unidades Sociales con probable afectación predial, elaborando un Plan de Gestión Social que busque

mitigar los efectos debido al traslado involuntario; y aplicar los procedimientos para estimar los montos de los reconocimientos económicos que pueden recibir estas Unidades Sociales por proceso de adquisición predial y/o ejecución de obra pública.

17.RECOMENDACIONES

De acuerdo con el resultado de este trabajo, se recomienda:

- Que los profesionales valuadores que participan en proyectos de infraestructura, tengan en cuenta esta guía metodológica para la generación de sus informes de avalúos, en lo que tiene que ver principalmente con el reconocimiento económico en casos de lucro cesante y daño emergente, en los casos que aplique.
- Que este documento sirva de base para la profundización de casos en los que se haya aplicado el reconocimiento económico por lucro cesante y/o daño emergente en los proyectos de infraestructura vial 4G, contratados por la ANI o el INVIAS y que hayan logrado conseguir negociaciones efectivas con los propietarios de los predios.

18.BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

- Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013, “Ley de Infraestructura, por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias”.
- Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones”.
- Resolución Mintransporte 2684 del 6 de agosto de 2015, “por medio del cual se indican elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúos en los procesos de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte, contenidos en la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, para las entidades adscritas al Ministerio de Transporte”.
- Resolución IGAC 898 del 19 de agosto 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 del transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013”.
- Resolución IGAC 741 del 16 de julio de 2014, “por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales a los que se refiere la Ley 1682 de 2013”.
- Ley 812 del 26 de junio de 2003, “por la cual se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo 2003-2006, hacia un Estado comunitario”.

- Repositorio Institucional Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.
<https://webidu.idu.gov.co/jspui/>
- Borrero Ochoa, Oscar A. Avalúos Inmuebles y Garantías. Bhandar Editores. 2008
- Vicente Domingo, Elena M. El Lucro Cesante. Editorial Reus. 2014
- Robledo, William. Avalúos Metodologías Prácticas.