



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA

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 TOMÁS
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA

**TRABAJO DE GRADO PRESENTADO COMO
REQUISITO PARA OPTAR AL TÍTULO DE:
ESPECIALISTA EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS**

DIRECTOR: GERARDO IGNACIO URREA CÁCERES
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA



INTRODUCCIÓN

- Trabajo de investigación para la gestión territorial alrededor de las indemnizaciones en los procesos de adquisición predial en lo que respecta a lucro cesante y daño emergente.
- Con este análisis determinamos:
 - 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.
 - 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.

OBJETIVO GENERAL

Estudiar e identificar los procesos adecuados para la aplicación de los cálculos valuatorios de un predio urbano y/o rural;

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 sea el soporte para mejorar la calidad de vida de la población afectada.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Identificar los procedimientos en la normatividad vigente, a aplicar en el análisis de la información censal de las unidades sociales, a ser objeto de cálculos valuatorios en lo que respecta a las indemnizaciones por daño emergente y lucro cesante en los procesos de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte.
2. 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.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

3. Lograr que este documento de investigación 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.

METODOLOGÍA

1. Se realizó la **investigación 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.
2. Se obtuvo información directa en documentos técnicos oficiales y se utilizaron con el fin de conocer y registrar en el **diagnóstico del trabajo** la situación actual del tema tratado y documentar la mayor cantidad posible, a fin de estudiarlo a la mayor profundidad posible.

METODOLOGÍA

- 3. Interpretación y Análisis.** Se realizaron **visitas** a entidades distritales 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, con el fin de encontrar información relevante a nivel estadístico, cuantitativo, cualitativo que pudieran aportar a este estudio de caso.
- 4.** Se finalizó este estudio con un **caso práctico**, donde se muestra cómo se realizaba el estimado de **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.

MARCO NORMATIVO

1. Ley 1682 de 2013

- Artículo 23: El avalúo comercial para la adquisición de inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, de ser procedente, incluirá el valor de las compensaciones que fueran del caso por afectar el patrimonio de los particulares.
- Artículo 37: Los precios de adquisición de los inmuebles requeridos serán iguales al valor comercial, teniendo en cuenta destinación económica, reglamentación urbanística, daño emergente y lucro cesante.

MARCO NORMATIVO

2. Resolución IGAC 868 de 2014

- **Ámbito de Aplicación:** Proyectos de Infraestructura de Transporte ya sea por enajenación voluntaria o por expropiación.
- **Indemnización:** Definición, Componentes y Procedencia.
- **Daño Emergente:** Definición y Principales Tipos.
- **Lucro Cesante:** Definición y Principales Tipos.

CASO PROYECTO 127 – BOGOTÁ

- Año de realización del estudio: 2007
 - Muestro como se realizaba el estimado de reconocimiento económico por parte del IDU antes de la Ley 1682 de 2013 y la Resolución 898 de 2014, sino que muestra como en Colombia ya se había tratado de calcular los perjuicios asociados al proceso de adquisición predial; e indemnizar por las rentas dejadas de recibir en el inmueble objeto de adquisición -LUCRO CESANTE-.

CASO PROYECTO 127 – BOGOTÁ

- Definición y Localización General del Proyecto
 - 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”

CASO PROYECTO 127 – BOGOTÁ



Localización Proyecto 127. Fuente: IDU

CASO PROYECTO 127 – BOGOTÁ

- Alternativas Técnicas de Diseño
 - 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.
 - 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.
 - 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.

CASO PROYECTO 127 – BOGOTÁ

- 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.

CASO PROYECTO 127 – BOGOTÁ

- Recuento de Unidades Prediales.

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

CASO PROYECTO 127 – BOGOTÁ

- Cálculo Ponderado del Reconocimiento Económico (Según Decreto 329 de 2006).
 - **Movilización** → Reconocimiento y pago por concepto de gastos de mudanza.
 - **Por Trámite** → Reconocimiento por los costos en los que incurren con motivo de la escrituración de éste a favor de la entidad que desarrolla el proyecto.
 - **Pérdida de Ingresos Actividad Productiva** → Reconocimiento y pago al titular de la actividad productiva, que obtenga un ingreso derivado del ejercicio de la misma, que se desarrolla en el inmueble requerido y que deba ser trasladada a consecuencia de la ejecución del proyecto.

CASO PROYECTO 127 – BOGOTÁ

- Cálculo Ponderado del Reconocimiento Económico (Según Decreto 329 de 2006).
 - **Pérdida de Ingresos de Renta** → Reconocimiento y pago al arrendador de una suma equivalente a tres (3) veces el valor del canon mensual pactado en el contrato de arrendamiento o subarriendo respectivo.
 - **Traslado de Arrendatarios** → Reconocimiento y pago a quienes hayan sido identificados como arrendatarios en el censo y diagnóstico socioeconómico.
 - **Vivienda de Reposición** → Reconocimiento a los propietarios residentes que deban desplazarse del inmueble requerido, cuando la suma del valor correspondiente al avalúo comercial del inmueble, sea inferior al valor máximo de una vivienda de interés social tipo 1.

CASO PROYECTO 127 – BOGOTÁ

- Cálculos de Base

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

Recuento de Unidades Sociales Trabajo de Campo. Fuente: Observación de Campo. Marzo de 2007

CASO PROYECTO 127 – BOGOTÁ

- Cálculos de Base

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

Muestra Expandida al 100%. Fuente: Cálculos de la Consultoría. Abril de 2007

CASO PROYECTO 127 – BOGOTÁ

FACTORES PARA EL RECONOCIMIENTO ECONÓMICO	PARÁMETROS	MONTOS UNITARIOS	ALTERNATIVAS		
			1	2	3
POR MOVILIZACIÓN	USE (1 SMLV)	\$ 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
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

Cálculo Aproximado de los Reconocimientos Económicos, según Alternativas. Fuente: Cálculos de la Consultoría. Abril de 2007

CASO PROYECTO 127 – BOGOTÁ

- Conclusión de los Cálculos Base
 - 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.

CASO PROYECTO 127 – BOGOTÁ

- Resultados Esperados del Proyecto
 - Entre los resultados esperados del proyecto 127, estaría 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).

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 IGAC 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.

CONCLUSIONES

- 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 investigación más allá del marco normativo mencionado anteriormente.
- Con este trabajo de investigación 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.

RECOMENDACIONES

- 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.



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA