

Seminario Internacional: “Gestión Social de Metros en América Latina”



Lima - Perú

Agosto, 2016

“Gestión Social en la Adquisición Predial”

Bogotá, D.C. Colombia

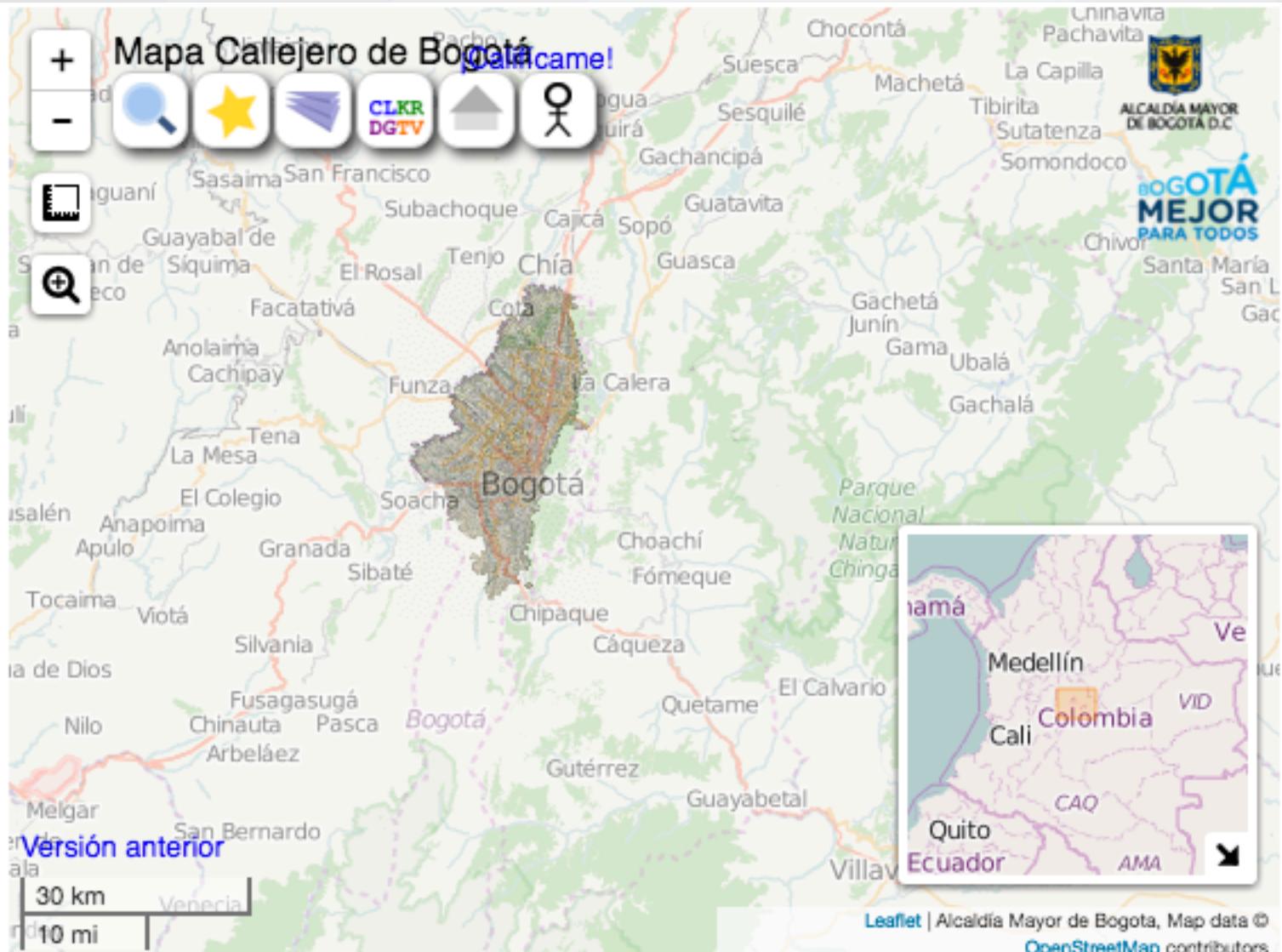
Expropiaciones y Alternativas de Reasentamiento

- *Procesos de adquisición y/o expropiación*
- *Esquemas de compensación realizados*
- *Lecciones aprendidas*
- *Retos*

María del Pilar Grajales Restrepo
IDU –Bogotá, D.C.







CONTEXTO NORMATIVO

La metodología que aplica la Dirección Técnica de Predios se basa en la Política Operacional 4.12 Reasentamiento Involuntario del Banco Mundial.

MARCO JURIDICO

INTERNACIONAL

- Declaración de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas.
- El Convenio 107 de la OIT define en su artículo 12 las medidas de salvaguarda para la población objeto de reasentamiento.
- Convención de San José de Costa Rica (vinculada a través de la Ley 16 de 1972).

NACIONAL

- Constitucionales: Art 1, 2, 5, 42, 43, 44, 46, 51, 58, 79, 80, 90 y 287.
- Legales: Ley 9 de 1989 y Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013.

DISTRITAL (Bogotá)

- Acuerdo 10 de 2000.
- Decreto 296 de 2003.
- Decreto 329 de 2006.
- Resolución 2965 de 2006.

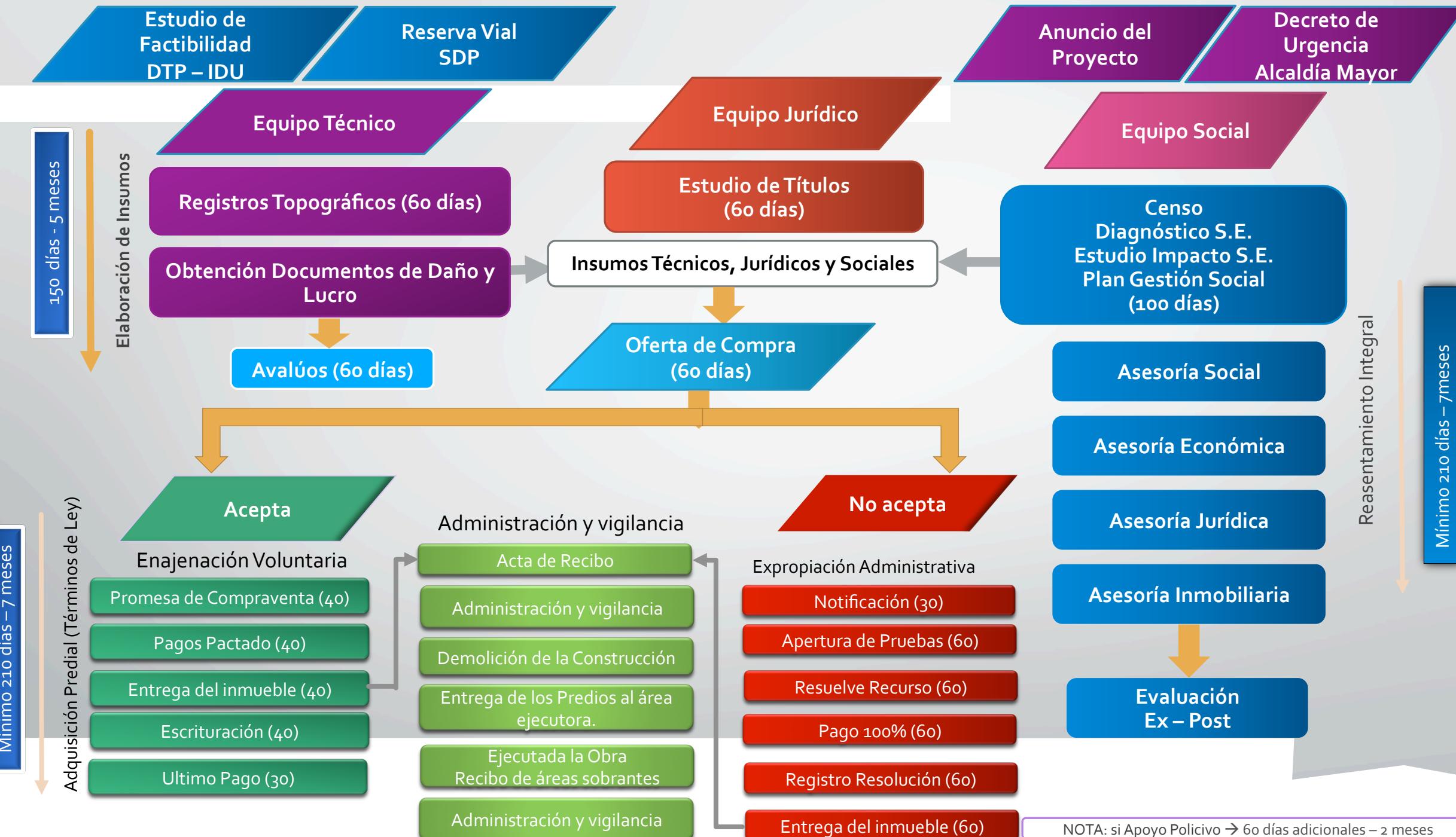
OBJETIVO

EQUILIBRAR

Suelo para adelantar la obra oportunamente



- Intervenir el territorio
- Adelantar un plan de acción social que mitigue impactos
- Restablecer condiciones



MARCO OPERATIVO

1. Registro Topográfico
2. Estudio de titulos
3. Gestión Social
4. Avalúos



MARCO TEÓRICO

Medios de vida sostenibles¹

Centra el potencial en las personas, considerando cuatro tipos de activos, principalmente:



1 Chambers, R., & Conway, G. (1991).

PROCESO DE REASENTAMIENTO



REASENTAMIENTO INTEGRAL



Capital Humano: apoyo continuo e intensivo para el restablecimiento de condiciones como educación, salud, atención a condiciones de vulnerabilidad existente (discapacidad, adulto mayor).



Capital Físico: acceso a inmuebles de reposición en condiciones similares al adquirido, en sectores con dotaciones urbanas adecuadas (acceso a cultura, educación, recreación, abastecimiento, culto, seguridad).

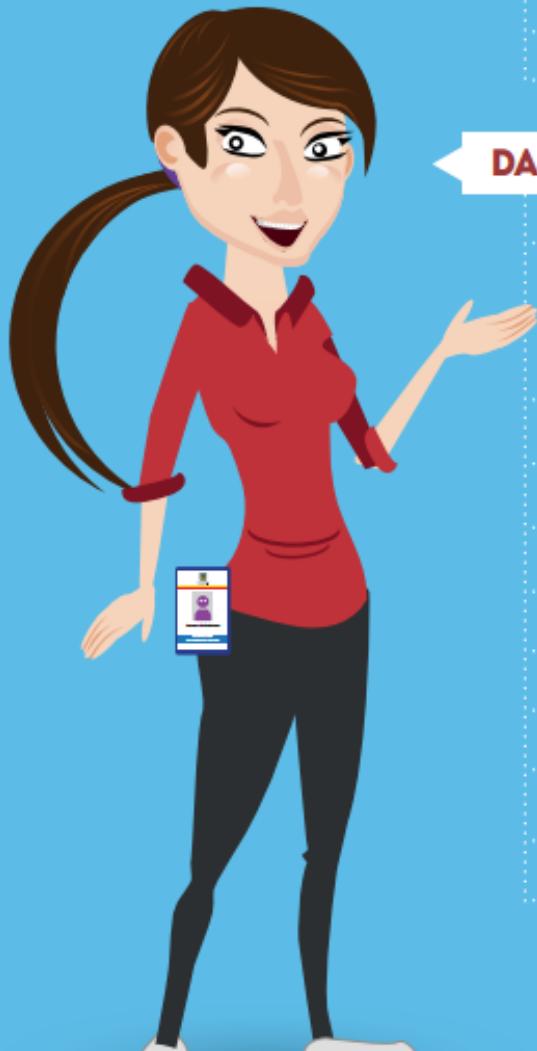


Capital Económico: herramientas que permiten mejorar las capacidades administrativas, financieras y comerciales de los negocios (informales) para su adecuado restablecimiento, garantizando que se mantengan y mejore el proceso de generación de ingresos.



Capital Social: Información y acompañamiento permanente para solventar temas jurídicos relacionados con la propiedad del inmueble objeto de venta, mediación entre propietarios y arrendatarios, análisis jurídico sobre inmuebles de reposición.

INDEMNIZACIONES ÚNICAMENTE PROPIETARIOS:



LUCRO CESANTE

ACTIVIDAD ECONÓMICA

RENTA

DAÑO EMERGENTE

NOTARIADO Y REGISTRO

DESCONEXIÓN DE
SERVICIOS PÚBLICOS

DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y
MONTAJE BIENES INMUEBLES

GASTOS DE PUBLICIDAD

ARRENDAMIENTO, BODEGAJE Y/O
ALMACENAMIENTO

TRÁMITES SPD Y CURADURÍAS

ADECUACIÓN DE INMUEBLE
DE REEMPLAZO

IMUESTO PREDIAL

PERJUICIOS DERIVADOS DE
TERMINACIÓN DE CONTRATOS

INCLUYE LAS ADECUACIONES
CONSTRUCTIVAS *

ADECUACIÓN DE REMANENTES *

* SE TENDRÁ EN CUENTA SI NO FUE
INCLUIDO EN EL VALOR DE LA CON-
STRUCCIÓN

COMPENSACIONES PROPIETARIOS, ARRENDATARIOS, OTROS

FACTOR POR PÉRDIDA DE INGRESOS

ACTIVIDAD ECONÓMICA

RENTA

FACTOR POR TRÁMITE

GASTOS DE ESCRITURACIÓN CON
LA ENTIDAD

GASTOS DE REPOSICIÓN DE
VIVIENDA

GASTOS SANEAMIENTO DEL
INMUEBLE OBJETO DE ADQUISICIÓN

FACTOR MOVILIZACIÓN

HOGAR

ACTIVIDAD ECONÓMICA

FACTOR DE VIVIENDA DE REPOSICIÓN

FACTOR POR TRASLADO DE ARRENDATARIOS

FACTOR DE REASENTAMIENTO DE EMERGENCIA

TERRENO SIN CONSTRUCCIÓN

- Norma urbana
- Verificación de cargas

- Apoyo jurídico, inmobiliario y social

FAMILIA



COMERCIALES:

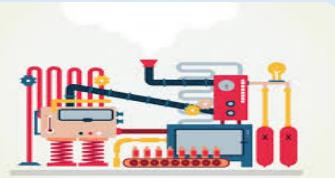
Destinado al ejercicio del comercio de bienes o servicios.

PARCIAL TERRENO + PARCIAL CONSTRUCCIÓN

- Norma urbana
- Informe estructural

- Apoyo jurídico, inmobiliario y social

DISCAPACIDAD



INDUSTRIALES:

Destinado al ejercicio de una industria, puede incluir comercialización y producción de bienes o servicios.

PARCIAL TERRENO + TOTAL CONSTRUCCIÓN

- Norma urbana
- Informe estructural

- Apoyo jurídico, inmobiliario y social

ADULTO MAYOR



PRODUCTIVAS:

Destinado a la transformación de insumos en bienes o servicios.

- Apoyo jurídico, inmobiliario social y económico

RENTISTA



RENTA:

El predio se encuentra arrendado para vivienda o para actividad comercial, industrial o productiva

TOTAL TERRENO + TOTAL CONSTRUCCIÓN

- Norma urbana

- Apoyo jurídico, inmobiliario social y económico

EMPRESARIO



VIVIENDA:

El predio se encuentra dedicado a habitación – hogar



THE WORLD BANK
IBRD • IDA | WORLD BANK GROUP



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y COMPETITIVIDAD

TIPO DE TENENCIAS

POSEEDORES

ARRENDATARIOS

TENEDORES

USUFRUCTUARIO

A C T I V I D A D E S

- Apoyo jurídico, inmobiliario y social

FAMILIA



- Apoyo jurídico, inmobiliario y social

DISCAPACIDAD



- Apoyo jurídico, inmobiliario y social

ADULTO
MAYOR



- Apoyo jurídico, inmobiliario social y económico

EMPRESARIO



LECCIONES APRENDIDAS

- **El análisis de impactos que orientará el plan de acción social empieza desde la factibilidad**
- **Cada contacto es un momento de verdad para el plan de acción social**
- **Plantear formas y valores de compensación de acuerdo al tipo de proyectos**
- **Mitigar el impacto sobre el valor del suelo en zonas cercanas al proyecto**
- **Acompañar el reasentamiento por un período mayor al traslado**

RETOS

- Generar espacios públicos para la vida, en lugar de culatas y remanentes
- Generar Proyectos Urbanos Integrales utilizando como detonante la obra pública
- Generar zonas de oportunidad con integración de propietarios originales