



DECRETO No.

0087

DE 2014

“A TRAVÉS DEL CUAL SE DEFINE EL PLAN DE COMPENSACIONES SOCIOECONÓMICAS APLICABLES A PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA U OTROS DESARROLLADOS POR EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA”

LA ALCALDESA MUNICIPAL DE BUCARAMANGA (E),

En uso de sus facultades constitucionales y legales y en especial las facultades conferidas en el Artículo Séptimo del Acuerdo Municipal No. 009 de fecha seis (6) de Mayo de 2014, y

CONSIDERANDO

1. Que el artículo 1° de la Constitución Política de 1991 define a Colombia como un estado social de derecho, democrático, participativo y pluralista, fundado en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y la prevalencia del interés general; Que son fines esenciales del Estado, según lo dispone el artículo 2° de la Constitución Política, servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución, así como asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo, por lo que las autoridades de la República están instituidas, entre otras razones, para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares, y en tal sentido la función administrativa debe orientarse hacia el cumplimiento de objetivos de interés general, sin demérito de los derechos económicos, sociales, culturales y colectivos de todos y cada uno de los asociados, en el compromiso de procurar el bienestar y desarrollo de la calidad de vida de toda la población.
2. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4°, la Constitución Política se erige en el ordenamiento colombiano como norma de normas, y a la cual se adhieren, en desarrollo del artículo 93 de la Carta Política, los tratados y convenios internacionales ratificados por el Congreso los cuales integran el bloque de constitucionalidad y prevalecen en el orden interno, y en tal sentido es obligación del Estado darle cumplimiento a las preceptivas contenidas tanto en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, como en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y demás declaraciones y conferencias internacionales donde Colombia ha participado las cuales señalan de forma reiterada el derecho a la vivienda como un derecho humano básico, cuya violación niega la posibilidad de una vida digna, por la cual es misión del Estado procurar su acceso a todos los ciudadanos en igualdad de condiciones garantizando la seguridad en la tenencia, bienes y servicios, accesibilidad física y económica, habitabilidad, ubicación y respeto a las tradiciones culturales, libertad frente a posibles desalojo, información, capacitación, participación y libertad de expresión, realojamiento, ambiente saludable, seguridad y privacidad.
3. Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 13 de la Constitución Política del Estado es obligación adoptar medidas en favor de grupos discriminados o marginados y proteger especialmente a esas personas que por su condición económica, física, o mental se encuentren en circunstancias de debilidad manifiesta.
4. Que de acuerdo con el marco del Bloque de Constitucionalidad establecido en los artículos 4° y 93 de la Constitución Política, la Resolución 2003/17 de la Subcomisión de Promoción y Protección de los Derechos Humanos de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) se recomienda a todos los gobiernos que velen porque todo desalojo que se considere legal se lleve a cabo de manera tal, que no viole ninguno de los derechos humanos de las personas.
5. Que el artículo 5° de la Carta Política, consagra la primacía de los derechos inalienables de la persona y ampare a la familia como institución básica de la sociedad.
6. Que en concordancia con lo preceptuado en el artículo 13 de la Constitución Política es obligación del Estado adoptar medidas en favor de grupos discriminados o marginados y proteger especialmente a aquellas personas que por su condición económica, física o mental, se encuentran en circunstancias de debilidad manifiesta; en los mismos términos es obligación estatal apoyar de manera especial a la mujer cabeza de familia, según lo dispone el artículo 43, a las personas de la tercera edad, conforme al artículo 46, y a los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos, artículo 47 de la Carta.

ped



7. Que de conformidad con el artículo 51 de la Carta Política, es obligación del Estado fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de todo colombiano a gozar de una vivienda digna.

8. Que el inciso 4° del artículo 58 de la Constitución Política modificado por el Acto Legislativo 01 de 1999, establece; "(...) por motivos de unidad o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación (...) en los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa. (...)", no obstante, al establecer este artículo la prevalencia del interés general sobre el particular, previene sobre la obligación de garantizar la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores, mandato desarrollado por la honorable Corte Constitucional para el caso específico de adquisición de predios requeridos por motivo de utilidad pública, mediante Sentencia de Constitucionalidad C-476 de 2007.

9. Que el artículo 60 de la Carta Política señala la obligación del estado de promover, de acuerdo con la ley, el acceso a la propiedad y el artículo 64 se refiere específicamente al acceso progresivo a la propiedad de la tierra por parte de los trabajadores agrarios, en forma individual o asociativa, con el fin de mejorar el ingreso y calidad de vida de los campesinos, en el mismo sentido, señala el artículo 65 que la producción de alimentos gozará de la especial protección del Estado.

10. Que según lo perpetuado en los artículos 1° y 3° de la Ley 99 de 1993, el proceso de desarrollo económico y social del país se debe orientar según los principios universales y del desarrollo sostenible contenidos en la Declaración de Río de Janeiro, entendiéndose como desarrollo sostenible el que conduzca al crecimiento económico, a la elevación de la calidad de vida y al bienestar social, sin agotar la base de recursos naturales renovables en que se sustenta ni deteriora el medio ambiente o el derecho de las generaciones a utilizarlo para la satisfacción de sus propias necesidades y en el sentido el numeral 14 del mismo artículo 1° obliga al ejercicio de las funciones en materia ambiental teniendo como base criterio de manejo integral del medio ambiente y su interrelación con los procesos de planificación económica, social y física.

11. Que el principio de interrelación económica, social y física se ve reiterado en la Ley 388 de 1997 al señalar en el numeral 4° del artículo 1° la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.

12. Que de conformidad con el artículo 3° de la Ley 388 de 1997 contempla como una de las funciones públicas del ordenamiento del territorio la de propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo.

13. Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificadorio del artículo 10° de la Ley 9ª de 1989, declaró como motivo de utilidad pública o interés social los siguientes: "a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social. En los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto, y seguridad ciudadana; b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo de la Ley 9ª de 1998, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo; c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos; d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios; e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistema de transporte masivo; f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes; g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y de las sociedades de economía mixta siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen; h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico; i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades; j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos; k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley; l) Ejecución de proyectos de urbanización, desarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierra, integración inmobiliaria, cooperación, o los demás sistemas previstos en esta ley; m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes."



14. Que la Ley 9ª de 1989 en su artículo 39 define el tema de la Protección a los Moradores de los Proyectos de Renovación Urbana que se encuentra vigente.

15. Que la Ley 388 de 1997 estableció los Principios Rectores de los Planes de Ordenamiento Territorial los cuales inspiran el conjunto de novedosos instrumentos asociativos que introducen para la gestión urbanística.

- La Función Social del Urbanismo
- La Prevalencia del Interés General sobre el Particular
- La Distribución Equitativa de Cargas y Beneficios Derivados del Desarrollo Urbano

16. Que el Municipio de Bucaramanga, mediante Decreto 078 del 11 de Junio de 2008 compiló los acuerdos que conforman el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, que requirió la adecuación logística y presupuestal que permita a la ciudad la implementación del modelo de ciudad a través de los diferentes instrumentos creados por la Ley y sus normas reglamentarias. Gran parte de las intervenciones urbanas que se deben emprender ocasionan desplazamientos involuntarios de unidades sociales (familias, actividades económicas, etc), afectaciones económicas, sociales, culturales, que deben ser mencionadas y mitigadas dentro de las propuestas urbanísticas.

17. Que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga determina que son instrumentos de actuación todos los medios que permitan a la administración pública promover la realización efectiva de actuaciones urbanísticas públicas, privadas o mixtas, en desarrollo de las políticas, estrategias y normas previstas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollan. Lo son igualmente, los medios que se establezcan para garantizar el pago de las compensaciones a favor de propietarios individuales de inmuebles plenamente determinados, por razón de cargas que se les impongan por la asignación de tratamientos de conservación, las unidades de actuación urbanística, la cooperación entre partícipes, la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación, la enajenación forzosa de inmuebles, el reajuste de tierras, la integración inmobiliaria, los bancos de tierras, los modelos de actuación asociada, el desarrollo y construcción prioritaria, son instrumentos de actuación el Fondo de Compensación, la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, y la convertibilidad de índices de edificabilidad en títulos de contenido económico y los demás contemplados en la Ley.

18. Que el Banco Mundial ha establecido como directriz sobre la ejecución de proyectos de interés público que tendrán impactos socioeconómicos sobre una parte de la población, que las intervenciones urbana requerirán en algunos casos la adquisición de predios y por consiguiente, el desplazamiento involuntario de la población que allí habita y las actividades económicas y sociales que esta población realiza. La experiencia tanto internacional como nacional ha demostrado que si no se mitigan los impactos causados por el desplazamiento involuntario, se pueden generar impactos negativos económicos, sociales y culturales que en algunos casos pueden causar problemas mayores que los beneficios de la intervención.

19. Que acorde con esta directriz del Banco Mundial que viene siendo adoptada por el Gobierno Nacional a través del Departamento Nacional de Planeación en sus programas de reasentamientos y Proyectos Nacionales¹, se ha elaborado este Plan de Compensaciones Socioeconómicas, adaptado a las características propias del Municipio de Bucaramanga y sobre todo teniendo en cuenta la limitación de recursos siempre como es un factor de restricción de los alcances posibles en los programas y proyectos.

20. Que por lo anterior se hace necesario implementar un Plan de Compensaciones Socioeconómicas, aplicable a la población afectada directamente con los Proyectos de Infraestructura adelantados por el Municipio de Bucaramanga, para compensar los impactos sociales derivados de la adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras de infraestructura a su cargo, mediante el restablecimiento digno de la calidad de vida de los afectados cuando el desplazamiento implique la exposición a condiciones de vulnerabilidad.

21. Que en desarrollo de las preceptivas constitucionales y legales arriba mencionadas, el Honorable Concejo Municipal de Bucaramanga expide el Acuerdo Municipal Número 014 de fecha treinta (30) de Mayo de 2012 **"POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE DESARROLLO ECONÓMICO,**

1 Política de Reasentamiento Involuntario 4.12 del Banco Mundial



SOCIAL Y DE OBRAS PÚBLICAS 2012 – 2015, “BUCARAMANGA CAPITAL SOSTENIBLE”, el cual incluye dentro de las dimensiones del Plan que rigen la gestión y actuación pública, la DIMENSIÓN 3: SOSTENIBILIDAD URBANA, en la cual contempla que el Plan de Desarrollo Bucaramanga Capital Sostenible 2012 – 2015, apunta a armonizar los conceptos de Desarrollo y Sostenibilidad, con una política definida en cuatro grandes objetivos: 1. Funcionamiento pleno del Sistema Integrado de Transporte Masivo SITM, 2. Implementación de una red urbana de ciclorutas como medio alternativo de transporte, 3. Implementación de una red de movilidad peatonal urbana y 4. Estrategias para desestimular el uso del vehículo particular y la motocicleta. De igual manera se dará respuesta inmediata a las necesidades en materia de infraestructura vial, con la ejecución de las obras como el Puente de la Carrera Novena, la ampliación del tercer carril del Viaducto García Cadena y los intercambiadores de La Flora, Mesón de Los Búcaros, Quebrada Seca entre otras y la recuperación de la malla vial existente. (Subrayado fuera de texto).

22. Que el Honorable Concejo Municipal de Bucaramanga expide el Acuerdo Municipal Número 009 de fecha seis (6) de Mayo de 2014 **“POR MEDIO DEL CUAL SE OTORGAN FACULTADES AL SEÑOR ALCALDE PARA DECLARAR DE UTILIDAD PUBLICA UNOS PREDIOS REQUERIDOS EN PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA VIAL, Y LAS ESPECIALES CONDICIONES DE URGENCIA QUE AUTORIZA SU EXPROPIACIÓN VÍA ADMINISTRATIVA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES EN MATERIA DE GESTIÓN PREDIAL”**, el cual faculta al Señor Alcalde Municipal de Bucaramanga, en su Artículo Séptimo a: *“(…) que adelante los trámites catastrales, notariales y registrales tendientes a establecer el derecho real de dominio y el saneamiento de los inmuebles declarados de utilidad pública así como para expedir los actos tendientes a efectuar los reconocimientos de compensaciones socio-económicas que se generen en los proyectos de infraestructura vial adelantados por el Municipio de Bucaramanga.”* (Subrayado y Negrilla fuera de texto).

23. Que para desplegar el Plan de Desarrollo señalado, así como garantizar el cumplimiento de los objetivos y programas allí establecidos, y considerando que el desarrollo de los proyectos requiere que se adelanten actividades de adquisición de terrenos y/o mejoras, que conllevan el traslado de la población que habita o realiza actividades económicas en los medios afectados, se hace necesario expedir un acto administrativo con el objeto de definir los Factores Sociales y establecer sus criterios de aplicación respecto a los procesos de adquisición predial, voluntaria o forzosa (expropiación judicial o administrativa), en desarrollo de los proyectos antes mencionados.

24. Que en desarrollo de la gestión social y predial adelantada por el Municipio en desarrollo de los proyectos anteriores, se ha evidenciado la causación de impactos sociales y económicos a unidades sociales objeto de la adquisición predial, las cuales se ven menguadas en sus condiciones de vida por residir o desarrollar sus actividades productivas en predios donde se ejecutarán proyectos de infraestructura u otros. Esta situación causa impacto social y económico susceptible de compensación, por estar ligados a condiciones de pobreza u otras condiciones pues los impactos sociales y económicos susceptibles de compensación, no siempre están ligados a condiciones de pobreza, como sucede en el caso de unidades sociales que desarrollan actividades productivas formales, lo que obliga a considerarlas dentro del concepto de vulnerabilidad para acercar las compensaciones socioeconómicas o reconocimientos a los conceptos contenidos en estándares internacionales ampliamente reconocidos, en armonía con la jurisprudencia constitucional, todo en procura de lograr condiciones de igualdad conforme a lo establecido en el artículo 13 de la Constitución Política de Colombia.

25. Que en desarrollo de lo anterior, se hace necesario emitir este acto para definir instrumentos de intervención y gestión social aplicables a todas las etapas de los proyectos de infraestructura y otros que adelante el Municipio de Bucaramanga, y fijar la compensación de impactos sociales y económicos generados a causa de la ejecución de los mismos, afectando a las personas que habitan o explotan los predios afectados; de manera que el Municipio actúe acorde con el marco de estándares internacionales, constitucionales y legales de Desarrollo Sostenible, que aseguren condiciones de participación social, equidad y mejoramiento de la calidad de vida, mitigando los impactos en la población que se deberá trasladar por la ejecución de las intervenciones urbanas de interés público en desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial y apoyar el restablecimiento de las condiciones socioeconómicas de dicha población. Esta política apoyará el proceso de adquisición de predios que forman parte indisoluble del desplazamiento y reasentamiento de población.

26. Que el Municipio de Bucaramanga, cuando adelante la ejecución de proyectos con fundamento en los motivos de utilidad pública definidos en los artículos 58 y 63 de la Ley 388 de 1997 que impliquen traslado de población, debe desarrollar como acción estratégica para el cumplimiento de sus objetivos y metas, el **“PLAN DE COMPENSACIONES SOCIOECONÓMICAS”**.

Handwritten signature

Handwritten signature



27. En mérito de lo expuesto se,

DECRETA

I. Disposiciones Generales

ARTÍCULO 1º. OBJETO. El presente Decreto tiene por objeto definir los Instrumentos de Gestión Social aplicables a Proyectos de Infraestructura u otros, desarrollados por el Municipio de Bucaramanga y establecer criterios para la aplicación del Plan de Compensaciones Socioeconómicas en el marco de estándares internacionales, constitucionales y legales de Desarrollo Sostenible, que aseguren condiciones de participación social, equidad y mejoramiento de la calidad de vida de la población afectada por los proyectos.

ARTÍCULO 2º. PRINCIPIOS. Para la aplicación de los Instrumentos de Gestión Social implementados en el desarrollo de proyectos de infraestructura u otros, objeto del presente Decreto, se tendrán en cuenta los siguientes principios fundamentales:

a) Minimización de los traslados de población. Los diseños de las obras y proyectos que deba adelantar el municipio se definirán de manera que se minimice la necesidad de traslado de población, dado el alto costo social y económico que dicho traslado genera; en consecuencia cuando sean indispensables los traslados de población en razón de las obras y proyectos que deba adelantar el municipio, se adelantarán acciones que incluyan la identificación y evaluación de las condiciones técnicas, sociales, legales y económicas de las unidades sociales afectadas.

b) Construcción de las relaciones basadas en principios de respeto, legitimidad y transparencia. El municipio adelantará las acciones que le corresponden de acuerdo con su función institucional de tal forma que se adecúen a la situación y características de cada unidad social e informará ampliamente sobre los distintos aspectos del Plan de Compensaciones Socioeconómicas.

c) Equidad. A partir de la identificación de las condiciones encontradas y desarrolladas dentro de la unidad social, establecidas en el diagnóstico socioeconómico, se establecerá el tipo de compensación económica a reconocer a cada una de estas de manera que se dé a cada unidad social lo que le corresponde de acuerdo con su situación de vulnerabilidad encontrada al momento de la aplicación de la ficha socioeconómica predial.

d) Igualdad. Todas las unidades sociales directamente afectadas recibirán el mismo trato y gozarán de los mismos derechos y oportunidades sin ninguna discriminación.

e) Eficiencia. El Plan de compensaciones socioeconómicas debe propender con la optimización de los recursos humanos, económicos y técnicos para la consecución de las metas propuestas en el mismo.

f) Comunicación y transparencia. Los propietarios y residentes de los predios requeridos recibirán información clara, veraz y oportuna sobre sus derechos, deberes y el estado en el que se encuentra su proceso, el cual se difundirá de manera que sea conocido por todos los actores. El Plan de Compensaciones Socioeconómicas pretende ser objetivo y técnico con el fin de garantizar que los beneficios solamente cubran a la población afectada por las intervenciones y que se apliquen los criterios y procedimientos establecidos de manera equitativa para todos.

g) Sostenibilidad. Con la aplicación de los instrumentos de Gestión Social se busca la promoción de un crecimiento económico sostenible que procure el equilibrio entre la satisfacción del interés general y el mejoramiento de las condiciones de vida de las comunidades y unidades sociales ubicadas en las áreas de influencia de los proyectos.

h) Corresponsabilidad. Las compensaciones socioeconómicas deben estimular el esfuerzo de las unidades sociales de tal forma que constituyan un factor de mejoramiento real de sus condiciones de vida, teniendo como premisa que el mayor beneficio que se derive del proceso estará determinado por el mayor esfuerzo que la unidad social aporte al mismo y en tal sentido se tomarán las medidas necesarias para que los beneficiarios respondan ante el reconocimiento, invirtiendo los recursos conforme el propósito para el cual se le asigna.



ARTÍCULO 3º. ÁMBITO DE APLICACIÓN. El presente Decreto se aplicará en los Proyectos de Infraestructura a cargo del Municipio que requieren adquisición de predios.

Las compensaciones socioeconómicas se aplicarán únicamente a las unidades sociales afectadas directamente por los proyectos que adelante el municipio y que se encuentren o queden en estado de vulnerabilidad social de acuerdo con la identificación y evaluación de las condiciones técnicas, sociales y económicas establecidas en el censo o diagnóstico socio-predial que elaborará el Municipio en el proceso de adquisición de predios, entendiéndose por afectados en forma directa aquellas unidades sociales que residan permanentemente en el predio o desarrollen permanentemente su actividad económica en él.

II. Instrumento de Gestión Social

ARTÍCULO 4º. INSTRUMENTO DE GESTIÓN SOCIAL. Constituye instrumento para el desarrollo de la gestión social, aplicable a los proyectos de infraestructura entre los cuales se encuentran los Planes Sociales Básicos, los Planes de Gestión Social y el Plan de Compensaciones Socioeconómicas. El presente Acto Administrativo solamente reglamentará el Plan de Compensaciones Socioeconómicas conforme a las facultades conferidas en el Acuerdo Municipal 009 de 2014.

III. Plan de Compensaciones Socioeconómicas

ARTÍCULO 5º. PLAN DE COMPENSACIONES SOCIOECONÓMICAS. Consiste en el catálogo de reconocimientos que se otorga por la adquisición predial requerida a unidades sociales para mitigar los impactos socioeconómicos específicos, causados por la gestión predial requerida para ejecutar un proyecto, de acuerdo con las definiciones establecidas en el artículo siguiente del presente decreto, correspondiente a los siguientes factores.

- Factor de Apoyo al Restablecimiento de Vivienda.
- Factor de Apoyo a Moradores.
- Factor de Apoyo para Trámites.
- Factor de Apoyo por Movilización.
- Factor de Apoyo al Restablecimiento de Medios Económicos.
- Factor de Apoyo a Arrendadores.

ARTÍCULO 6º. DEFINICIONES. Para la aplicación de factores de compensación socioeconómica se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

- a) Proyecto.** Entiéndase como las obras de infraestructura u otras que desarrolle el Municipio de Bucaramanga.
- b) Inmueble o Predio.** Entiéndase como la unidad física constituida por terreno y/o mejoras, para este caso, como no se detenta la propiedad sobre el terreno, entendiéndose la noción de inmueble limitada a las mejoras adheridas a este.
- c) Mejora.** Constituye uno o más atributos adheridos de manera permanente al terreno y no susceptibles de remoción, que le agregan valor como producto de una intervención antrópica, entre las que se encuentran las edificaciones, entendidas como construcciones cubiertas y adecuadas estructuralmente para su destinación a vivienda (v. gr., casas), comercio (v. gr., locales), institucional (v. gr., escuelas), o industria (v. gr., bodegas). Una edificación puede encontrarse adecuada estructuralmente para uno o más usos.

El concepto de **vivienda** se refiere concretamente a la edificación adecuada estructuralmente para el uso como lugar de habitación compuesta mínimamente por: cocina, habitación y servicio sanitario (v. gr., casas o apartamentos). Cuando una parte de la vivienda se encuentra adecuada para el desarrollo de otros usos, se entenderá que dichas estructuras hacen parte de la misma.

También se consideran mejoras los corrales, estanques, tanques para almacenamiento de agua, pozos profundos, portales de entrada, vías privadas, cercas de piedra superpuestas o fijas con concreto, muros de cerramiento en piedra o ladrillo o malla eslabonada, vallados, sistemas de riego con especificaciones



técnicas, pozos sépticos, mejoras piscícolas, jagüeyes, cocheras o marraneras, establos, silos, beneficiaderos, trapiches, hornos y/o cualquier tipo de obra de infraestructura o construcción adicional adherida de manera permanente al predio, así como los cultivos permanentes, semipermanentes, plantaciones y los cultivos transitorios en el caso que por efectos de la obra no puedan ser cosechados. El valor de estas mejoras se considera dentro del avalúo comercial de qué trata el Decreto 1420 de 1998, razón por la cual no se tienen en cuenta para los efectos del presente Decreto.

Para efectos de la presente definición entiéndase como **mejoratorio** a quién adquiere, realiza o construye a su costa y riesgo mejoras en terreno ajeno.

La condición de mejoratorio es demostrable mediante la presentación de documentos de adquisición de mejoras, o a falta de medio probatorio más idóneo, mediante la presentación de documento expedido por el propietario donde se de fe de la condición de Mejoratorio.

d) Unidades Sociales. Entiéndase por Unidad Social, las personas que guardan una relación de dependencia legal, física o económica con relación a un inmueble, las cuales pueden ser o no susceptibles de reconocimientos de compensación socioeconómica, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente decreto. Los empleados que presten sus servicios de apoyo a una unidad social de las contempladas en el presente literal no constituyen una unidad social diferente. Constituyen Unidades Sociales, las siguientes:

Unidad Social Residente. La constituye una persona sola, o aquellas unidas o no por lazos de parentesco, que habitan una vivienda, entendiéndose por **habitación** la residencia permanente para la satisfacción de necesidades básicas como alojamiento y consumo de al menos una de las comidas.

Según su condición de tenencia con relación al inmueble en una unidad social puede ser **propietaria**, cuando detenta la propiedad del terreno y de la vivienda que habita; **mejorataria**, cuando sin detentar la propiedad sobre el terreno demuestre haber adquirido la propiedad o haber construido a su costa y riesgo la vivienda en que habita; o **moradora**, cuando habite la vivienda de cualquier título (v. gr., arrendamiento, comodato, usufructo, entre otros) sin ser propietaria o mejorataria titular de la misma.

Unidad Social Productiva. Corresponde a la persona natural o jurídica que desarrolla de manera permanente **actividades productivas**, entendidas como aquellas relacionadas con la producción y/o comercialización de bienes y servicios generadores de ingresos, dentro de un inmueble específico, contando con una infraestructura mínima para su funcionamiento, como equipos o estanterías.

Otras Unidades Sociales. Asimismo constituyen unidades sociales para efectos del presente Decreto, los propietarios, especialmente aquellos de áreas a adquirir cuyo valor sea inferior a tres (3) salarios mínimos mensuales legales vigentes, así como los propietarios y mejoratarios que, siendo o no residentes, obtienen ingresos provenientes del arrendamiento de una parte o la totalidad del inmueble para habitación o desarrollo de actividades productivas.

e) Traslado. Entiéndase como el desplazamiento efectivo de la unidad social que se ve obligada a reubicarse por causa de la ejecución del proyecto, ante la imposibilidad de permanecer en el inmueble donde se habita o desarrolla actividad productiva de manera permanente.

f) Impacto Socioeconómico. Corresponde a la alteración en las condiciones de vida de las unidades sociales que detentan derechos reales, residen o desarrollan sus actividades productivas en un inmueble, por causa de la ejecución del proyecto.

Un impacto socioeconómico genera **vulnerabilidad** susceptible de aplicación de Factores Sociales, cuando implica una disminución de la capacidad de la unidad social para enfrentar, asimilar o manejar la alteración de las condiciones de vida relacionadas con aspectos tales como la pérdida de la vivienda, la suspensión de las actividades productivas, entre otras.

g) Factores de Compensación Socioeconómica. También denominados Factores Sociales, corresponden a los Reconocimientos Socioeconómicos con destinación específica, que se otorgan a unidades sociales para mitigar los impactos socioeconómicos, cuando se cumplan las condiciones y requisitos establecidos en el presente Decreto.

h) Ficha Social: Es el documento levantado por el profesional social con el cual se da inicio al estudio para la aplicación de factores de Compensación Socioeconómica a unidades sociales, el cual contiene la



caracterización general de cada inmueble, así como de las unidades sociales relacionadas con este. La Ficha Social se podrá levantar en cualquier etapa del proceso de enajenación voluntario. La Ficha Social se levantará en cualquier etapa del proceso de adquisición predial y será objeto de modificación por condiciones técnicas y jurídicas que ameriten su reforma.

i) Diagnóstico Socioeconómico: Es el documento complementario de la Ficha Social elaborado por el profesional social, en el cual se efectúa el análisis particular por cada unidad social relacionada en la Ficha Social, se recomienda o no el otorgamiento de los factores de Compensación Socioeconómica, y se proyecta la propuesta de aplicación, sujeta al cumplimiento de las condiciones generales y particulares establecidas para cada caso. El Diagnóstico Socioeconómico deberá ser aprobado por el Funcionario Competente o su delegado.

j) Acuerdo de Reconocimiento de Compensación Socioeconómico: Es el documento que se suscribe entre el Municipio de Bucaramanga (funcionario competente o delegado) y el responsable de la unidad social beneficiaria, con base en la recomendación establecida en el Diagnóstico Socioeconómico y una vez allegada la totalidad de los requisitos documentales exigidos, en el que se define el valor integral a reconocer y las partes acuerdan la forma de pago, sujeta al compromiso de destinar los recursos al cumplimiento de los fines específicos para los cuales son reconocidos. Para efectuar el pago del acuerdo en mención, se elaborará acto administrativo.

ARTÍCULO 7º. CONDICIONES GENERALES. Las siguientes constituyen condiciones generales para la aplicación de Factores de Compensación Socioeconómica contemplados en el presente Decreto:

1. Los Factores de Compensación Socioeconómica se aplicarán con base en las condiciones particulares existentes al momento del levantamiento de la ficha social correspondiente, tomándose este momento como la fecha de referencia para el conteo de tiempos establecidos para la aplicación de cada compensación.
2. Los Factores de Compensación Socioeconómica no serán aplicables a unidades sociales que en cualquier tiempo hayan sido beneficiarios de los mismos, salvo cuando las condiciones generadoras de impactos como el establecimiento de la residencia o el desarrollo de actividades productivas se hayan efectuado con anterioridad a la ejecución del nuevo proyecto y la unidad social no hubiere podido prever que se vería afectada nuevamente.
3. Cuando del análisis de la documentación presentada para la aplicación de un Factor de Compensación Socioeconómica y su comparación con información y documentación presentada por otras unidades sociales, así como de aquella que se pudiere recolectar en el trabajo de campo, establezca la falsedad de los documentos aportados se dará aviso a las autoridades administrativas correspondientes y el hecho constituirá pérdida del reconocimiento. Cuando se trate de simples inconsistencias en los datos aportados, se apremiará al aportante para la corrección que corresponda, so pena de pérdida del reconocimiento.
4. Los Factores de Compensación Socioeconómica aplicarán sólo en los eventos de enajenación voluntaria o expropiación administrativa por imposibilidad jurídica, cuando se presente esta circunstancia.

ARTÍCULO 8º. FACTOR DE APOYO AL RESTABLECIMIENTO DE VIVIENDA. Se reconocerá a las Unidades Sociales Residentes Propietarias o Mejoratarias, que deban trasladarse y adelanten el proceso de enajenación voluntaria asegurando la entrega libre de ocupantes, moradores y otros siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que en el caso de propietarios, se establezca la plena titularidad del derecho de dominio en el estudio de títulos elaborado para dar inicio al proceso de adquisición del inmueble.

Que en el caso de mejoratarios, una vez se demuestre haber construido o adquirido a su costa y riesgo la vivienda como único bien de habitación que posean, que dicha situación no se encuentre debatida por personas que aleguen derechos reales con base en documentos legales, y que al momento de la visita resida en ella por un periodo mayor a dos (2) años, mediante la presentación de documentos de adquisición de mejoras o, a falta de medio probatorio más idóneo o prueba siquiera sumaria, mediante la afirmación en medio escrito que haga el propietario, la cual se entenderá hecha bajo la gravedad de juramento.

Handwritten mark



2. Que el avalúo comercial elaborado para adelantar el procedimiento de adquisición predial establezca por la totalidad del terreno requerido más la edificación constitutiva de vivienda, un valor inferior al de la Vivienda de Interés Social (VIS) estimado para el respectivo municipio.

En el caso de mejoratarios, no se tendrá en cuenta el valor del terreno, sobre el que no detentan derecho de dominio.

3. Que se demuestre no detentar propiedad sobre inmueble distinto al requerido para la ejecución del proyecto, situación que se corroborará mediante la afirmación en medio escrito que haga el particular al Municipio de Bucaramanga que de fe de las condiciones señaladas, la cual se entenderá hecha bajo la gravedad de juramento y mediante constatación que se realice por la dependencia a través del personal encargado de realizar la gestión predial ante el IGAC, mediante la obtención del documento denominado "Certificado Catastral Nacional"

4. Que del análisis de la documentación presentada y de la visita de campo efectuada al sitio, se determine que el traslado por sí solo implica la imposibilidad de reubicarse en las condiciones mínimas exigidas constitucionalmente generando una condición de vulnerabilidad sobreviniente, y en consecuencia el profesional social recomienda la aplicación del factor con el fin de asegurar el restablecimiento de una vivienda digna.

Aplicación del Factor. El Factor de Apoyo al Restablecimiento de Vivienda corresponde al monto resultante de descontar del Valor de la Vivienda de Interés Social (VIS), el valor reconocido dentro del proceso de enajenación voluntaria por los siguientes conceptos: A Propietarios Residentes, por la totalidad del terreno requerido más la edificación constitutiva de vivienda, y a Mejoramientos Residentes, siempre que se ubique en propiedad privada por la edificación constitutiva de vivienda sin tener en cuenta el valor de terreno, sobre el que no detentan propiedad.

PARÁGRAFO 1º. El Valor de la Vivienda de Interés Social (VIS) se determinará por zonas geoeconómicas homogéneas con base en la certificación que para el efecto establezca el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga (INVISBU).

PARÁGRAFO 2º. Como mecanismo para asegurar que el beneficiario destine los recursos al fin de restablecimiento de una vivienda digna, en el documento que se suscriba dentro del procedimiento de enajenación voluntaria, se incluirá la obligación del prometiende vendedor de destinar dichos recursos como parte del pago inicial para la adquisición de vivienda propia. Para los procesos en curso a la expedición del presente decreto, si no se contempla esta condición, deberá suscribir entre el Municipio y el beneficiario acuerdo con nota de presentación personal por parte este último, donde conste este compromiso.

Así mismo, en el Acuerdo de Reconocimiento de Compensaciones Socioeconómicas se establecerá como condición, que el reconocimiento se efectuará sólo cuando realizado un pago inicial dentro del proceso de adquisición predial el beneficiario demuestra haber suscrito promesa de compraventa para la adquisición de vivienda de reposición, y se comprometa a dar pleno cumplimiento a dicho compromiso con los recursos que se le entreguen, para el efecto probatorio allegara la Escritura Pública correspondiente y el Folio de Matrícula Inmobiliaria a su favor, para lo cual se incluirá como condición resolutoria la obligación de culminar el proceso de adquisición de la vivienda, se efectuará el acompañamiento de gestión inmobiliaria y se harán verificaciones documentales y físicas a que haya lugar, hasta asegurar la reubicación efectiva en vivienda propia, de lo cual se llevará el correspondiente registro.

Cuando del análisis de la documentación presentada y de aquella que se pudiera recolectar en el trabajo de campo se establezca la falsedad o inconsistencia en los datos aportados o la desviación de los recursos entregados para la adquisición de una vivienda, se perderá el reconocimiento y el Municipio iniciará las acciones legales que correspondan.

ARTÍCULO 9º. FACTOR DE APOYO A MORADORES. Se reconocerá a Unidades Sociales Residentes Moradoras que deban trasladarse, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. Que demuestren al momento de la visita social que resida en la vivienda por un término superior a un (1) año, mediante la presentación de contrato de arrendamiento de vivienda, o comodato, o usufructo, o similar conforme a la Ley, uso, habitación o cualquier documento o prueba siquiera sumaria equivalente que dé cuenta de las condiciones de habitación consentida.



2. Que demuestren la imposibilidad de restablecer las condiciones iniciales de habitación, mediante la presentación de prueba siquiera sumaria que demuestre no tener la posibilidad de reubicarse nuevamente en condiciones similares a aquellas con las que contaba antes del traslado y no gozar de ingresos o medios de subsistencia para pagar arriendo en condiciones del mercado inmobiliario de la zona, así como su compromiso de destinar el reconocimiento económico al pago de arrendamiento de vivienda que le permita la satisfacción de sus necesidades básicas para el restablecimiento de las condiciones iniciales de habitación.

3. Que a partir de la documentación presentada, y sin perjuicio del análisis de información o documentación adicional que se pudiere recolectar en el trabajo de campo se determine la condición de vulnerabilidad y recomiende el reconocimiento como apoyo para restablecer las condiciones iniciales de habitación.

Aplicación del Factor. El Factor de Apoyo a Moradores se reconocerá a razón de un (1) reconocimiento por cada Unidad Social Moradora y corresponderá al pago de tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes cuando se trate de unidades sociales constituidas por una persona, y seis (6) salarios mínimos mensuales cuando se trate de unidades sociales conformadas por dos o más personas.

ARTÍCULO 10º. FACTOR DE APOYO POR MOVILIZACIÓN. Se reconocerá a las Unidades Sociales Residentes y Unidades Sociales Productivas que deban trasladarse, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que demuestren, por lo menos por afirmación en medio escrito que haga el particular al Municipio de Bucaramanga, la cual se entenderá hecha bajo la gravedad del juramento, o prueba siquiera sumaria, que los ingresos sumados de los integrantes de la unidad social no exceden tres (3) salarios mínimos mensuales legales.

Lo anterior, previo a la verificación de la documentación presentada, y sin perjuicio del análisis de la información o documentación adicional que se pudiere recolectar en el trabajo de campo, el Diagnóstico Socioeconómico recomiende el reconocimiento como apoyo para sufragar los gastos de mudanza.

2. Cuando por concepto técnico de un Profesional del Municipio o encargado de adelantar la gestión predial del proyecto, se establezca que en una Unidad Social Productiva se requiera el desmonte y/o el traslado especial de equipos, maquinas, tanques, pozos o similares no incluidos en el avalúo comercial, se recomendará el reconocimiento de este factor, siempre que el beneficiario allegue la siguiente documentación.

- a. Registro Fotográfico de la totalidad de bienes a desmontar y/o trasladar.
- b. Inventarios de los mismos donde conste su identificación suscrito por el beneficiario y por un contador público con tarjeta profesional.
- c. Tres (3) cotizaciones actuales de empresas debidamente registradas y cuyo objeto social obedezca a las actividades objeto del factor, en los cuales conste el valor del desmonte y/o traslado, allegando la cámara de comercio, RUT y la información comercial de dicha empresa; para efectuarse la verificación de la cotización por parte del Municipio.

Aplicación del Factor. Como Factor de Apoyo por Movilización se reconocerá el valor equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente.

En el caso que en una Unidad Social Productiva se requiera el desmonte y/o el traslado descrito en el Numeral 2, se reconocerá hasta el promedio de las cotizaciones allegadas por el beneficiario, previa verificación de precios del mercado. Para su pago se requiere allegar contrato con la empresa que efectúe el desmonte y/o traslado.

Parágrafo. Cuando una misma unidad social que deba trasladarse resida en la vivienda y desarrolle a su vez actividades productivas en el inmueble, se efectuará solo un reconocimiento de apoyo en movilización.

ARTÍCULO 11º. FACTOR DE APOYO A TRÁMITES. Se reconocerá a propietarios y/o mejoratarios con mejora inscrita o reconocida por el propietario, que adelanten el proceso de enajenación voluntaria, por los siguientes conceptos:

AA.



a). **GASTOS ECONÓMICOS GENERADOS PARA LA OBTENCIÓN DE LOS DOCUMENTOS NECESARIOS EN LA VENTA DE UN BIEN INMUEBLE REQUERIDO O GASTOS ECONOMICOS GENERADOS POR EL TRAMITE DE PAGO DEL INMUEBLE.** Se concederá a los propietarios que adelanten el proceso de enajenación voluntaria.

Para el reconocimiento de trámites para efectos del pago del inmueble, el factor de apoyo se reconocerá siempre y cuando el valor del predio objeto de negociación no exceda doscientos setenta (270) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

b). **POR CONCEPTO DE MODIFICACIÓN DE LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** En el evento que el proyecto requiera zonas de terreno y construcciones que hagan parte de inmuebles los cuales estén sometidos bajo el régimen de propiedad horizontal, se reconocerán adicionalmente un (1) salario mínimo mensual legal vigente, sin perjuicio del factor de apoyo por enajenación voluntaria y se trate de un (1) solo inmueble del mismo propietario.

c). **POR CONCEPTO DE CANCELACIÓN Y/O TRASLADO DE LAS ACOMETIDAS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS (AGUA, LUZ Y GAS):** Se reconocerá a los propietarios y mejoratarios, siempre y cuando las acometidas se encuentren dentro de la zona de terreno afectada por el proyecto y se requiera de la cancelación definitiva de las mismas y se haya surtido la cancelación y/o traslado.

Aplicación del Factor. Como factor de Apoyo a trámites

- a. Por los gastos económicos generados para obtener los documentos necesarios en la venta del bien inmueble requerido, se reconocerá el valor conforme al siguiente cuadro:

RANGO DEL VALOR DEL PREDIO	SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES RECONOCIDOS COMO FACTOR DE APOYO
0 smimv – 81 smimv	2 smimv
82 smimv – 163 smimv	4 smimv
164 smimv – 244 smimv	5 smimv
245 smimv – 324 smimv	6 smimv
325 smimv en adelante	7 smimv

- b. Por los gastos económicos en que incurra el beneficiario por los trámites de pago del inmueble, se reconocerán un (1) salario mínimo mensual legal vigente, cuando se llegaren a causar estos trámites. Para probar el cumplimiento de este factor se requerirá certificación de entidad bancaria o financiera en la cual conste: a) Cuenta a la cual ingreso el recurso del pago. b) Titular de la cuenta. c) Valor ingresado. d) Gravámenes o descuentos efectuados al pago, concepto de los mismos y disposición legal que los ordena.
- c. Por concepto de modificación de la reforma del reglamento de propiedad horizontal un (1) salario mínimo mensual legal vigente sin perjuicio del factor de apoyo por enajenación voluntaria.
- d. Por la cancelación de las acometidas de servicios públicos domiciliarios (agua, luz y gas) se reconocerá el 100%, del gasto generado, según el correspondiente certificado emitido por la empresa prestadora del servicio público.

ARTÍCULO 12º. FACTOR DE APOYO PARA RESTABLECIMIENTO DE MEDIOS ECONÓMICOS. Se reconocerá como apoyo a las Unidades Sociales Productivas que deban suspender sus actividades de manera temporal o definitiva, generando con ello una disminución de ingresos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que presenten los siguientes documentos para determinar la condición de formalidad de la actividad productiva y la correspondiente determinación de la utilidad mensual neta:

- a. Certificado de Cámara de Comercio.
b. Registro Único Tributario.
c. Registro de Inscripción de Industria y Comercio.



- d. Copia de las declaraciones tributarias (Renta, IVA, ICA) de los períodos necesarios para la determinación del promedio de la utilidad mensual neta.
- e. Licencia de Funcionamiento registrada ante la Alcaldía, cuando aplique.
- f. Balance y Estado de Resultados, en caso de contar con este.

2. Que demuestren el tiempo de desarrollo de la actividad productiva mediante la presentación de la Licencia de Funcionamiento, cuando aplique, o en su defecto, mediante la presentación del título de propiedad sobre el inmueble, contrato de arrendamiento de local comercial o cualquier documento equivalente, mediante la afirmación en medio escrito que haga el particular ante el Municipio de Bucaramanga, que de fe sobre el tiempo de la actividad productiva en el inmueble, la cual se entenderá hecha bajo la gravedad de juramento.

3. Que a partir del análisis de la documentación de soporte, establezca como diagnóstico socioeconómico, el impacto generado por la suspensión definitiva de actividades productivas ante la imposibilidad de reasumirla en el mismo inmueble o por la suspensión temporal cuando puedan ser reasumidas posteriormente en el mismo inmueble, y en consecuencia recomiende el reconocimiento como apoyo para el restablecimiento de la obtención de ingresos.

Aplicación del Factor. Como factor de apoyo para restablecimiento de medios económicos se reconocerá hasta seis (6) veces el promedio de la utilidad mensual neta en caso de suspensión definitiva, y hasta tres (3) veces el promedio de la utilidad mensual neta en caso de suspensión temporal de la actividad productiva.

Cuando la unidad social haya ejercido la actividad productiva durante un término inferior a seis (6) meses en el caso de suspensión definitiva, o de tres (3) meses en el caso de suspensión temporal, el reconocimiento no podrá exceder el valor equivalente a la suma del ingreso neto obtenido durante el período demostrado

La determinación del promedio de utilidad mensual neta será efectuada por un Contador Público con Tarjeta Profesional Vigente, y corresponde al promedio de las utilidades mensuales netas registradas durante el tiempo de ejercicio de la actividad, hasta un período máximo de doce (12) meses; la base se limitará a veinte (20) salarios mínimos mensuales vigentes cuando dicho promedio supere este valor.

PARÁGRAFO 1º. Cuando se trate de una sucursal u otra modalidad equivalente de ejercicio de actividad productiva en el inmueble, tanto los requisitos como la determinación de la utilidad mensual neta y la aplicación del Factor Social se referirán a las actividades desarrolladas solamente en el inmueble.

PARÁGRAFO 2º. El reconocimiento contemplado en el presente artículo no aplicará cuando la actividad consista en la sola comercialización de productos a domicilio, o cuando el traslado no sea impedimento para continuar su ejecución.

PARÁGRAFO 3º. El Factor de Restablecimiento de Medios Económicos se hará extensivo a Unidades Sociales Productivas que hayan desarrollado durante un período mínimo de seis (6) meses **Actividades Productivas Informales**, entendidos como aquellas que no cuenten con un registro formal ante una Cámara de Comercio o sus ingresos no están claramente definidos y/o no lleven contabilidad.

PARÁGRAFO 4º. Cuando la Unidad Social Productiva no cumpla con las condiciones a), b), c) y d) contempladas en el Numeral 1º del presente artículo para determinar la formalidad, se entenderá como actividad productiva informal y se liquidará de conformidad al Parágrafo 3º de este artículo.

PARÁGRAFO 5º. Cuando se trate de unidades sociales relacionadas con vallas publicitarias, antenas y demás equipos de logística, por afectación por el proyecto, se reconocerá el equivalente a tres (3) veces el canon mensual de arrendamiento, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Que se trate de un contrato de arrendamiento escrito.
- b. Que el área requerida para la ejecución del proyecto impida continuar de manera definitiva en el inmueble.
- c. Que su traslado no interfiera en el proceso de adquisición predial
- d. Y que su traslado se efectuó de manera voluntaria.

[Firma]

[Firma]



Aplicación Extensiva del Factor. En el caso de Actividades Productivas Informales, se le reconocerá a la Unidad Social un apoyo consistente en seis (6) salarios mínimos legales vigentes en caso de suspensión definitiva, y tres (3) salarios mínimos legales vigentes en caso de suspensión temporal de la actividad productiva informal, siempre que se cumplan las condiciones señaladas.

ARTÍCULO 13º. FACTOR DE APOYO A ARRENDADORES. Se reconocerá a Propietarios, Mejorarios Usufructuarios y Comodatarios, de inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto, que obtengan ingresos provenientes del arrendamiento de una parte o la totalidad del inmueble para habitación, desarrollo de actividades productivas, iglesias entidades sin ánimo de lucro y otros, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que se trate de un contrato de arrendamiento escrito.
2. Que el área requerida para la ejecución del proyecto impida continuar de manera definitiva la ejecución del contrato de arrendamiento.
3. Que previa verificación de la documentación presentada, y sin perjuicio del análisis de información o documentación adicional que se pudiere recolectar en el trabajo el Diagnóstico Socioeconómico recomiende el reconocimiento como apoyo al arrendador para compensar la renta dejada de percibir.

Aplicación del Factor. El reconocimiento será equivalente a doce (12) veces el canon de arrendamiento mensual pactado.

PARÁGRAFO 1º: Este reconocimiento se hará extensivo a propietarios y/o mejorarios que no cuenten con contratos escritos, en tal caso se reconocerá el valor correspondiente a seis (6) veces el canon mensual de arrendamiento, por cada contrato; evento para el cual el propietario deberá manifestarlo en documento escrito y autenticado, circunstancia que será cotejada con el trabajo de campo por el profesional social y materializado en la Ficha Social respectiva, sin perjuicio de la información adicional que se estime pertinente requerir.

PARÁGRAFO 2º: El reconocimiento de este factor social se limitará a ochenta (80) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

ARTÍCULO 14º. PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DEL PLAN DE COMPENSACIONES SOCIOECONÓMICAS. El procedimiento para la aplicación de factores de compensación socioeconómica a unidades sociales se iniciará durante la misma etapa de elaboración de fichas prediales, estudios de títulos y avalúos requeridos para la adquisición de los predios requeridos para la ejecución del proyecto, y se adelantará atendiendo a las siguientes reglas generales:

1. Levantamiento de la Ficha Social. Acorde con la identificación establecida en la ficha predial, se efectuará una visita en la que, con base en las verificaciones y entrevistas realizadas, según el caso, se comprobará lo siguiente:

a. Caracterización General del inmueble. Tiene como propósito establecer las condiciones generales del inmueble y determinar el número de unidades sociales con el mismo.

b. Caracterización de Unidad Social Residente. En caso de establecer la existencia de unidades sociales residentes; se identificará cada unidad social residente identificada en el inmueble, mediante entrevista personal al responsable de la unidad social.

c. Caracterización de Unidad Social Productiva. En caso de establecer la existencia de unidades sociales productivas, se identificará cada unidad social productiva existente en el inmueble.

PARÁGRAFO. Al iniciar la entrevista se prevendrá al encuestado la importancia de brindar información veraz y verificable de la cual dará fe mediante la suscripción del documento, previa lectura del mismo al final de la diligencia.

Registro Fotográfico. Se tomará como mínimo las siguientes fotografías que constituirán evidencia visual de la visita al inmueble y entrevista a unidades sociales así: I. Condiciones externas del inmueble, mínimo dos (2) fotos; II. Condiciones internas del inmueble (cuando existan edificaciones) mínimo dos (2) fotos; III. En caso de existir actividades productivas, mínimo dos (2) fotos que permitan evidenciar la infraestructura; IV. Composición de Unidades Sociales relacionadas con el inmueble, mínimo una (1) foto por cada unidad social.

foaf

[Firma manuscrita]



En todo caso el registro fotográfico será a color, registrando la fecha de la foto que debe coincidir con la de la visita.

2. Aporte de Documentos. Durante la entrevista el encargado de la visita solicitará al responsable de la unidad social respectiva el aporte de los documentos que permitan dar fe de las manifestaciones a las que haya lugar, los cuales quedarán como anexo a la ficha social, sujetos a verificación con la información o documentación adicional que se pudiere recolectar posteriormente. En caso de no contar con estos en el momento, le informará de la necesidad de allegarlos dentro del plazo de diez (15) días hábiles, prorrogables por una vez, cuando la situación lo justifique, contados desde la fecha de levantamiento de la ficha social, como requisito para el eventual otorgamiento de compensaciones socioeconómicas.

3. Elaboración del Diagnóstico Socioeconómico. Con base en la información recogida y la verificación de los soportes documentales allegados, el Profesional Social elaborará un Diagnóstico Socioeconómico por cada Unidad Social relacionada, conforme a los lineamientos que se adopten para el mismo, por la instancia competente designada por la alcaldía de Bucaramanga, en el cual efectuará la identificación de los posibles impactos socioeconómicos que enfrentará la unidad social por causa de la ejecución del proyecto y recomendará la aplicación de uno, varios o ningún factor social, efectuando el ejercicio de aplicación correspondiente.

Cuando a pesar de la verificación del cumplimiento de las condiciones generales y particulares establecidas para una unidad social determinada, establezca la presencia de circunstancias adicionales debidamente justificadas que determinen la ausencia de impactos susceptibles de compensación, así lo dejará establecido en el correspondiente análisis como causal para la no aplicación de factores sociales.

4. Acuerdo de Reconocimiento de Compensaciones Socioeconómicas. Con base en la Recomendación del Diagnóstico Socioeconómico, Ordenador del Gasto o su delegado, suscribirá un acuerdo integral para el reconocimiento de compensaciones socioeconómicas con el responsable de la correspondiente unidad social, quien asumirá como mínimo los siguientes compromisos:

4.1. Efectuar su traslado o suspender su actividad productiva, según el caso, de manera voluntaria y no reubicarse en zonas requeridas para la ejecución del mismo u otro proyecto de infraestructura u otros de que trata el presente decreto.

4.2. Destinar los recursos a los fines específicos relacionados con cada Factor Social, para el beneficio integral de la Unidad. Especialmente en el caso del Factor para Restablecimiento de Vivienda.

4.3. Adelantar las gestiones necesarias para lograr la satisfacción de los fines de cada compensación, y aportar los documentos necesarios, así como facilitar las visitas que se requieran para la correspondiente verificación.

ARTÍCULO 15º. APLICACIÓN DEL PLAN DE COMPENSACIONES SOCIOECONÓMICAS EN CASO DE EXPROPIACIÓN. No serán objeto de los reconocimientos contemplados en el presente decreto las unidades sociales que en desarrollo de la adquisición predial no accedan a la enajenación voluntaria del inmueble, salvo que iniciado el proceso de expropiación administrativa y antes que se encuentre en firme la resolución que ordena la expropiación, acepte la oferta de compra y suscriba promesa de compraventa.

PARÁGRAFO. Cuando por parte del propietario exista animo claro de negociación por el precio ofrecido y por circunstancias ajenas a la voluntad del mismo, imposibilidad jurídica, debidamente comprobadas; no fuere posible llevar a término la enajenación voluntaria directa o se tratara de inmuebles que se encuentren fuera del comercio, se ordenará la expropiación del inmueble por vía administrativa o judicial y la entidad adquirente competente podrá ordenar el pago de la indemnización en la misma cuantía y términos en que se hubiere llevado a cabo el pago de la compraventa si hubiere sido posible la negociación voluntaria.

El anterior beneficio se reconocerá siempre y cuando exista entrega del terreno construcciones y especies, a través del Permiso de Intervención Voluntario que consagra el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013.



ARTÍCULO 16º. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS. Los recursos necesarios para la implementación del Plan de Compensaciones Socioeconómicas, se pagarán con cargo al rubro destinado en el Presupuesto Anual de Gastos e Inversiones del Municipio de Bucaramanga o de acuerdo al rubro del proyecto indicado por la Secretaría de Hacienda. En consecuencia de lo anterior, no se podrá efectuar ningún reconocimiento sin la respectiva y previa apropiación presupuestal.

ARTÍCULO 17º. VIGENCIA. El presente decreto rige a partir de su fecha de publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bucaramanga, a los **29 MAY 2014**

CARMEN CECILIA SIMIJACA AGUDELO
Alcaldesa de Bucaramanga (E)

Revisó Aspectos Jurídicos: Ora. Carmen Cecilia Simijaca Agudelo
Secretaría Jurídica

Ora. Rosa María Villamizar *RMV*
Asesora Secretaría Jurídica

Revisó: Arq. Clemente León Olaya *CL*
Secretario de Infraestructura

Proyectó: Ora. Chanel Rocio López Aldana *ACL*
Profesional Especializada Secretaria de Infraestructura

Abog. Camilo Andrés Mogollón Navarro *CM*
Asesor Externo Secretaria de Infraestructura

Equipo de Trabajo Jhg Consultor SAS. Contrato de Consultoría N. 070 de 2013.