



DECRETO N.º 0044 de 2010

A TRAVÉS DEL CUAL SE DEFINEN LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN SOCIAL APLICABLES A PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA U OTROS DESARROLLADOS POR EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.

El Alcalde de Bucaramanga, en uso de sus facultades constitucionales y Legales y,

CONSIDERANDO:

1. Que el artículo 1º 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 2º de la Constitución Política, servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de 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 los cometidos 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 4º, 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 dar 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 en las que 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, razón 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, respeto a las tradiciones culturales, libertad frente a posibles desalojos, 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 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 encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta.
4. Que de acuerdo con el marco del bloque de constitucionalidad establecido en los artículos 4º 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 5º de la Carta Política, consagra la primacía de los derechos inalienables de la persona y ampara 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 encuentren en circunstancia 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 síquicos, artículo 47 de la Carta.
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 4º del artículo 58 de la Constitución Política modificado por el Acto Legislativo 01 de 1999, establece: "(...) Por motivos de utilidad 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-1074 de 2002 y reiterado posteriormente 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 preceptuado en los artículos 1º y 3º 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, entendiendo como desarrollo sostenible el que conduzca al crecimiento económico, a la elevación de la calidad de la vida y al bienestar social, sin agotar la base de recursos naturales renovables en que se sustenta, ni deteriorar el medio ambiente o el derecho de las generaciones futuras a utilizarlo para la satisfacción de sus propias necesidades, y en tal sentido el numeral 14 del mismo artículo 1º obliga al ejercicio de las funciones en materia ambiental, teniendo como base criterios 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 4º del artículo 1º 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 3º 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 53 de la Ley 9ª de 1989, 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 sistemas 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 las 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, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley; m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes."

14. Que la Ley 9 de 1989 en su Art. 39º 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 cumplió 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 y culturales que deben ser dimensionadas 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 desarrollen. 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 por expropiación, la enajenación forzosa de inmuebles, el reajuste de tierras, la integración inmobiliaria, los bancos de tierras, los modelos 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". (subrayado fuera de texto).



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 urbanas requerirán en algunos casos la adquisición de predios y por consiguiente, el desplazamiento involuntario de la población que allí habita y de 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 socio económicas, 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 Acuerdo Municipal No. 006 del 11 de Junio de 2008 el Concejo Municipal APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE DESARROLLO ECONÓMICO, SOCIAL Y OBRAS PÚBLICAS 2008 – 2011, "BUCARAMANGA EMPRESA DE TODOS" el cual incluye dentro de sus líneas estratégicas la de "Ciudad integradora, incluyente y participativa", en la cual contempla hacer una construcción de ciudad para todas y todos, con el esfuerzo de una sociedad civil organizada, amable, justa, tolerante y participativa. Con ciudadanas y ciudadanos con capacidad para crear o modificar el orden social y disfrutar de altos estándares de vida. A su vez dentro de los megaproyectos, incluye el plan de Gestión y renovación urbana, que la entiende como la intervención física y social con gestión institucional y participación comunitaria; será estrategia fundamental para promover la equidad territorial, allí se concentran proyectos de espacio público, renovación urbana, sistema integrado de transporte masivo, proyectos de interés vial metropolitano, parques lineales, centro cultural del oriente, teatro Santander y embalse de Bucaramanga.
22. 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 predios 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.
23. 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 minguadas 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

¹ Política de Reasentamiento Involuntario 4.12 del Banco Mundial



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.

24. 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 u 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 forma parte insoluble del desplazamiento y reasentamiento de población.
25. 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**".
26. En mérito de lo expuesto

RESUELVE:

I. Disposiciones generales

ARTÍCULO 1º. OBJETO. El presente Decreto tiene por objeto definir los Instrumentos de Gestión Social aplicables a proyectos de infraestructura 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 de la presente resolución 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 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 adecuen 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 por 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 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. AMBITO 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 adelanta 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 sociopredial que elaborará el municipio previo al inicio del proceso de adquisición de predios, entendiendo por afectados en forma directa aquellas unidades sociales que residan permanentemente en el predio o desarrollen permanentemente su actividad económica en él.

II. Plan de Compensaciones Socioeconómicas

ARTICULO 4º. PLAN DE COMPENSACIONES SOCIOECONÓMICAS. Consiste en el catálogo de reconocimientos que se otorga a unidades sociales para mitigar los impactos socioeconómicos específicos, causados por razón de la ejecución de 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 o Construcción.

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 5º. DEFINICIONES. Para la aplicación de factores de compensación socioeconómica se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

a) **Proyecto:** Entiéndase como la 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, entiéndase 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 (vrg, casas o apartamentos). Cuando una parte de la vivienda se encuentre adecuada para el desarrollo de otros usos, se entenderá que dichas estructuras hacen parte de la misma.

Para efectos de la presente definición entiéndase como **mejoratario** a quien adquiere, realiza o construye a su costa y riesgo mejoras en terreno ajeno. El mejoratario puede considerarse a su vez como poseedor, cuando se atribuya la posesión del terreno sobre el que se asientan las mejoras con ánimo de señor y dueño. No obstante, la calidad de poseedor excluye la posibilidad de reconocimiento de titularidad en el dominio del terreno.

La condición de mejoratario es demostrable mediante la presentación de documentos de adquisición de mejoras o, a falta de medio probatorio más idóneo, mediante la presentación de por lo menos dos (2) declaraciones extraproceso prestadas por personas domiciliadas en el mismo municipio que dé fe de la condición señalada;

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 la presente resolución. 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, entendiendo 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 una unidad social residente 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 construido a su costa y riesgo la vivienda en que habita; o **moradora**, cuando habite la vivienda a 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 de la presente Resolución 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 en 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, afectación de los servicios sociales básicos, 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 la presente resolución;

ARTÍCULO 6º. 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 información 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 beneficiarias 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, se establezca la falsedad en 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 solo cuando el traslado de la unidad social, o la suspensión de la actividad productiva de ser el caso, se efectúe de manera voluntaria y su reubicación no se realice en zonas requeridas para la ejecución del mismo u otro proyecto de infraestructura de que trata el presente decreto.

PARÁGRAFO. La aplicación de factores de compensación socioeconómica se encuentra sujeta al cumplimiento de las condiciones generales establecidas en el presente artículo, así como a las condiciones particulares y de procedimiento establecidas en los artículos subsiguientes; no obstante, cuando se adelante adquisición de predios mediante el procedimiento de expropiación administrativa establecido en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997, sin que se llegue a un acuerdo para el traslado voluntario de la unidad social, o la suspensión de la actividad productiva de ser el caso, las compensaciones socioeconómicas podrán aplicarse siempre que se cumplan las demás condiciones generales y particulares establecidas en el presente decreto en cumplimiento de lo establecido por las Sentencias C-1074 de 2002 y C476 de 2007, emitidas por la Honorable Corte Constitucional.

ARTÍCULO 7º. FACTOR DE APOYO AL RESTABLECIMIENTO DE VIVIENDA O CONSTRUCCIÓN. Se reconocerá a Unidades Sociales Residentes o Productivas, Propietarias o Mejoratorias, que deban trasladarse y adelanten el proceso de enajenación voluntaria asegurando la entrega libre de ocupantes, moradores u 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 procedimiento de adquisición del inmueble.

Que en caso de mejoratorios, demuestren haber construido o adquirido a su costa y riesgo la vivienda o construcción como único bien de habitación o explotación que posean, que dicha situación no se encuentre debatida por personas que aleguen derechos reales con base en documentos legales, y que hayan residido en ella o la hayan explotado 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 presentación de por lo menos dos (2) declaraciones extraproceso prestadas por personas domiciliadas en el mismo municipio que den fe de las condiciones señaladas.



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 o explotación productiva, un valor inferior al de la Vivienda de Interés Social estimado para el respectivo municipio.

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

3. Que demuestren no detentar propiedad sobre inmueble distinto al requerido para la ejecución del proyecto, situación de la cual dará fe mediante la presentación de declaración extraproceso o prueba siquiera sumaria.

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 recomiende la aplicación del factor con el fin de asegurar el restablecimiento de una vivienda digna o de construcción.

Aplicación del Factor. El Factor de Apoyo al Restablecimiento de Vivienda o Construcción 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 o Productivos, por la totalidad del terreno requerido más la edificación constitutiva de vivienda, y a Mejoratarios Residentes o Productivos, por la edificación constitutiva de vivienda o explotación productiva, 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 de promesa de compraventa que se suscriba dentro del procedimiento de enajenación voluntaria, se incluirá la obligación del prometiende vendedor de destinar dichos recursos como parte de pago inicial para la adquisición de vivienda propia.

Asimismo, se elaborará un Acuerdo de Reconocimiento de Compensaciones Socioeconómicas, estableciendo como condición, que el reconocimiento se efectuará solo cuando realizado un pago inicial dentro del proceso de adquisición predial el beneficiario demuestre 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 mediante el posterior aporte de la Escritura Pública correspondiente y el Folio de Matricula Inmobiliaria a su favor, para lo cual se incluirá como condición resolutoria la obligación de culminar el proceso de adquisición de la vivienda, y se podrán hacer las verificaciones a que haya lugar.

Cuando del análisis de la documentación presentada y de aquella que se pudiese recolectar en el trabajo de campo se establezca la falsedad o inconsistencia en los datos aportados, se perderá el reconocimiento, dando lugar a las acciones legales que correspondan.

ARTÍCULO 8º. FACTOR DE APOYO A MORADORES. Se reconocerá a Unidades Sociales Residentes Moradoras que deban trasladarse, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que demuestren haber residido en la vivienda por un término superior a un (1) año, mediante la presentación de contrato de arrendamiento de vivienda, uso, habitación o cualquier documento o prueba siquiera sumaria equivalente que dé cuenta de las condiciones de habitación consentida, o en su defecto, mediante la presentación de la declaración extraproceso prestada por el propietario o mejoratario titular de la vivienda que de fe dé la habitación consentida por el término mencionado.

2. Que demuestren la imposibilidad de restablecer las condiciones iniciales de habitación, mediante la presentación de prueba siquiera sumaria o una declaración extraproceso en la que manifieste 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 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 9º. 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 haber habitado en la vivienda, o desarrollado sus actividades productivas en el inmueble, según el caso, por un término superior a seis (6) meses, mediante la presentación de contrato de arrendamiento de vivienda o local comercial, uso, habitación o cualquier documento equivalente, o en su defecto, mediante certificación de la Alcaldía Municipal, o de la Personería Municipal, o del Presidente de la Junta de Acción Comunal, o a falta de medio probatorio más idóneo o prueba siquiera sumaria, mediante la presentación de por lo menos dos (2) declaraciones extraproceso prestadas por personas domiciliadas en el mismo municipio que den fe del tiempo de permanencia.

2. Que demuestren, por lo menos mediante declaración extraproceso o prueba siquiera sumaria, que los ingresos sumados de los integrantes de la unidad social no exceden tres (3) salarios mínimos mensuales legales.

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 de campo, el Diagnóstico Socioeconómico recomiende el reconocimiento como apoyo para sufragar los gastos de mudanza.

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

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 por movilización.

ARTÍCULO 10º. FACTOR DE APOYO PARA TRÁMITES. Se reconocerá a propietarios que adelanten el proceso de enajenación voluntaria asegurando la entrega del área requerida libre de ocupantes y moradores.

Aplicación del Factor. Como factor de apoyo para trámites se reconocerá el valor equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente.

Artículo 11º. 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:

- Certificado de Cámara de Comercio.
- Registro Único Tributario.
- Registro de inscripción de Industria y Comercio.
- Copia de las declaraciones tributarias (Renta, IVA, ICA) de los periodos necesarios para la determinación del promedio de la utilidad mensual neta.
- Licencia de Funcionamiento registrada ante la alcaldía, cuando aplique.
- 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, o certificación de la Alcaldía Municipal, o de la Personería Municipal, o del Presidente de la Junta de Acción Comunal, o a falta de medio probatorio más idóneo o prueba siquiera sumaria, mediante la presentación de por lo menos dos (2)



declaraciones extraproceso prestadas por personas domiciliadas en el mismo municipio con quienes hayan sostenido relaciones comerciales y que den fe del tiempo de desarrollo de la actividad productiva en el inmueble.

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 reasumirlas 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 periodo demostrado.

La determinación del promedio de utilidad mensual neta, será la que corresponda al promedio de las utilidades mensuales netas registradas durante el tiempo de ejercicio de la actividad, hasta un periodo 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 periodo mínimo de seis (6) meses **Actividades Productivas Informales**, entendidas como aquellas que no cuenten con un registro formal ante una Cámara de Comercio o sus ingresos no estén claramente definidos y/o no lleven contabilidad.

Aplicación extensiva del Factor. En el caso de Actividades Productivas Informales, se 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 12º. FACTOR DE APOYO A ARRENDADORES. Se reconocerá a Propietarios y Mejoratorios de inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto, que obtengan ingresos provenientes del arrendamiento de una parte o la totalidad del inmueble para habitación o desarrollo de actividades productivas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que se trate de un contrato de arrendamiento escrito, que haya sido suscrito con antelación no menor a seis (6) meses.
2. Que el área requerida para la ejecución del proyecto impida continuar de manera definitiva la ejecución del contrato de arrendamiento.
3. Que adelanten el proceso de enajenación voluntaria asegurando la entrega libre de arrendatarios, ocupantes y moradores.
4. Que previa verificación de la documentación presentada, y sin perjuicio del análisis de información o documentación adicional que se pudiere recolectar en el trabajo de campo, se recomiende el reconocimiento como apoyo al arrendador para compensar la renta dejada de percibir.

Aplicación del Factor. El reconocimiento será equivalente al valor establecido en la cláusula de indemnización por terminación anticipada o a la suma de los cánones pendientes para la terminación del contrato cuando su monto total resulte inferior al establecido en dicha cláusula, sin superar en todo caso en tres (3) veces el canon de arrendamiento mensual pactado.



Cuando el contrato de arrendamiento no contenga cláusula de indemnización por terminación anticipada del contrato, el reconocimiento será equivalente a tres (3) veces el canon de arrendamiento mensual pactado, o a la suma de los cánones pendientes para la terminación del contrato cuando su monto total resulte inferior a aquel.

ARTÍCULO 13º. 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 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 relacionadas 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.

PARAGRAFO. 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.

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 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 (10) días, 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. Dentro de los quince (15) días siguientes, contados desde la fecha de levantamiento de la Ficha Social, con base en la información recogida y la verificación de los soportes documentales allegados, el encargado elaborará un Diagnóstico Socioeconómico por cada Unidad Social relacionada, 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, el Jefe de la Secretaría de Despacho a cargo del proyecto u ordenador del gasto, 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 la presente resolución.

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 o construcción.

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.

PARAGRAFO. El acta de compromiso debidamente suscrita por las partes antes mencionadas, constituye el soporte legal para tramitar el pago.

ARTÍCULO 14°. 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.

ARTÍCULO 15°. 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.

ARTÍCULO 16°. VIGENCIA. El presente decreto rige a partir de su fecha de publicación.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bucaramanga, a los

12 MAR 2010

FERNANDO VARGAS MENDOZA
ALCALDE

Revisó Aspectos Jurídicos: Dra. Mryriam Elizabeth Riquelme Passow
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Dra. Helga Johanna Rios Duran
Asesora Externa Oficina Jurídica