



ALCALDÍA DE PEREIRA

DECRETO No. 998 DE

17 DIC 2019

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA "ADQUISICIÓN DE PREDIOS NECESARIOS UBICADOS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO - 'MEJORAMIENTO DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA' POR MEDIO DEL CUAL SE GENERARÁ ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

**EL SECRETARIO DE GOBIERNO CON FUNCIONES DE ALCALDE**, en uso de sus atribuciones Constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 90, 287 y los numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política; el de la Ley 388 de 1997,

### CONSIDERANDO

Que de acuerdo con el artículo segundo de la Constitución Política de Colombia, son fines del Estado el servicio a la comunidad y la promoción de la prosperidad general.

Que así mismo, la Constitución Política en su artículo 287 señala que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, dentro de los límites de la Constitución y la Ley.

Que de acuerdo con el artículo 82 de la Constitución Política y el artículo 5 de la Ley 388 de 1997, la ordenación del urbanismo le corresponde al poder público a partir de las competencias territoriales respectivas.

Que de acuerdo con el Decreto 1504 de 1998 el espacio público efectivo (EPE) es de carácter permanente y está conformado por zonas verdes, parques, plazas y plazoletas, y establece una meta de un mínimo de 15m<sup>2</sup> por habitante, para ser alcanzado durante la vigencia del plan de ordenamiento territorial y, evidenciando la necesidad de que el espacio público se consolide como principal elemento estructurador de las ciudades o distritos, para lo cual es necesario generar procesos de regulación, desarrollo, gestión y apropiación de los espacios públicos de los municipios o distritos.

Que para el año 2016 el Municipio de Pereira tiene un indicador de Espacio Público Efectivo (EPE) en suelo urbano de 1,60 m<sup>2</sup> por habitante, producto de la medición de los espacios públicos presentes en suelo urbano, que suman aproximadamente 61 Has; representado por todos los parques, plazas, plazoletas, canchas de acceso público y zonas verdes dotadas y funcionales para el disfrute de la ciudadanía, de acuerdo con la variable "Magnitud actual del problema ± indicadores de referencia" de la ficha BPIM 2017660010105 inscrita en el Banco de Proyectos del Municipio de Pereira.

Que el artículo 58º de la Ley 388 de 1997 dispone lo siguiente:

*"LEY 388 DE 1997. ARTICULO 58. Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de*

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA "ADQUISICIÓN DE PREDIOS NECESARIOS UBICADOS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO - 'MEJORAMIENTO DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA' POR MEDIO DEL CUAL SE GENERARÁ ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

*utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:*

*(...)*

*c) - Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos"*

Que como resultado del proceso de enajenación o negociación de inmuebles entre el Municipio de Pereira y los vendedores de unidades prediales en calidad de propietarios y/o poseedores, requeridos para la ejecución de proyectos considerados como de utilidad pública, eventualmente pueden ser afectados en su patrimonio.

Que en consecuencia, todas las entidades públicas que adelanten obras, proyectos o intervenciones con fundamento en los motivos de utilidad pública definidos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 que impliquen desplazamiento de población, deben desarrollar como acción estratégica un plan de gestión social, que de una parte facilite el traslado de las familias que se encuentran asentadas en las zonas objeto de intervención por obra pública y, de otra, mitigue los impactos causados a la población trasladada.

Que el anterior argumento se encuentra fundado en los pronunciamientos emitidos por la Corte Constitucional en sentencias C-1074 de 2002 y C-476 de 2007, de la siguiente manera:

*\*Corte Constitucional. Sentencia C-1074 de 2002*

*(...)*

*La indemnización debe ser justa, es decir, debe ser fijada teniendo en cuenta los intereses de la comunidad y del afectado y, por lo tanto, esos intereses deben ser ponderados caso por caso. La ponderación dentro del marco legal y constitucional la hará el juez civil en el evento de expropiación por vía judicial, y la entidad expropiante o el juez contencioso en el evento de la expropiación por vía administrativa; la función de la indemnización es, por regla general, de orden reparatorio. Comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante. No obstante, en algunas circunstancias, al ser consultados los intereses de la comunidad y asumir dichos intereses un peso especial, ésta puede reducirse y cumplir tan sólo una función compensatoria. De otra parte, en circunstancias diversas, al ser consultados los intereses del afectado y adquirir éstos una relevancia constitucional especial, como en el*





ALCALDÍA DE PEREIRA

DECRETO No. 998 DE \_\_\_\_\_

17 1 DIC 2019

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA "ADQUISICIÓN DE PREDIOS NECESARIOS UBICADOS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO - 'MEJORAMIENTO DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA' POR MEDIO DEL CUAL SE GENERARÁ ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

*evento de la vivienda familiar y en otros que serán precisados en esta sentencia, la indemnización puede, tanto en su monto como en su forma de pago, asumir una modalidad que la lleve a cumplir una función restitutiva. (...)"*

*"Corte Constitucional. Sentencia C-476 de 2007*

*(...)"*

*De lo anterior se desprende claramente que contrario a lo afirmado por el actor y por el señor Procurador, del texto de las disposiciones acusadas - examinadas de manera sistemática dentro del contexto del capítulo VIII de la Ley 388 de 1997 del que hace parte - no se desprende que con las mismas se haya determinado por el Legislador que en el caso de la expropiación por vía administrativa, el precio indemnizatorio que se pagará será únicamente "el avalúo comercial".*

*(...)"*

*El "precio indemnizatorio" que se pagará por el bien corresponde fijarlo a la administración mediante acto administrativo motivado (artículo 68 de la Ley 388 de 1997) en el que deberá ponderar en el caso concreto los intereses de la comunidad y del particular para determinar el valor y la forma de pago de la indemnización y garantizar así el respeto del artículo 58 superior."*

Que el Plan de Ordenamiento Territorial contenido en el Acuerdo 035 de 2016, incorpora las figuras de enajenación voluntaria y forzosa y las instituciones de la expropiación judicial y administrativa en los artículos 636, 637, 638 y 639.

Que el Acuerdo Municipal 08 de 2006 creó el subsidio de vivienda de interés social municipal por ejecución de obra pública dirigido a minimizar los impactos socioeconómicos generados por el traslado de la población, por razón de la ejecución de obras públicas, estableciendo en el parágrafo del artículo 1°, Que: "Para un proyecto de inversión de obra pública que implique afectación de inmuebles aplique este subsidio, debe tener un plan de gestión social como componente del mismo".

Que de conformidad con los lineamientos jurisprudenciales de la Corte Constitucional, en Sentencia T-530-92 del 23 de septiembre de 1992: "La necesidad reconocida en la ley de utilidad pública o interés social puede dar lugar a que el interés particular deba ceder ante el interés general (CP art. 58) evento en el cual la única vía posible de enderezar las cargas y mantener el principio de igualdad es la compensación, si ese desplazamiento supone no una reducción general de los derechos o beneficios de los miembros de la comunidad sino el sacrificio y privación



ALCALDÍA DE PEREIRA

DECRETO No. 888-998 DE 11 DIC 2019

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA "ADQUISICIÓN DE PREDIOS NECESARIOS UBICADOS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO - 'MEJORAMIENTO DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA' POR MEDIO DEL CUAL SE GENERARÁ ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

individualizada del derecho de uno de ellos en aras del beneficio general. No proceder así implica exponer al Estado a tener que indemnizar los daños antijurídicos ocasionados por el desconocimiento del principio de igualdad de cargas para los administrados".

Que con el fin de conocer las condiciones sociales de la población que debe reubicarse con ocasión de los proyectos consistentes en obra pública, se requiere la caracterización socio económica de cada una de las unidades prediales objeto de enajenación o negociación, de acuerdo con el cual se hace necesario adoptar medidas para garantizar que las condiciones de vida de quienes deben trasladarse se mantendrán por lo menos iguales, cumpliendo con la ponderación de intereses al que se ha referido la Corte Constitucional.

Que el Plan de Gestión Social es el instrumento por excelencia para armonizar las normas nacionales y locales en la ejecución de obras, proyectos o intervenciones del Municipio, así como resolver las diferentes tensiones entre el interés general y el interés privado.

Que el Municipio de Pereira se encuentra desarrollando la "ADQUISICIÓN DE PREDIOS NECESARIOS UBICADOS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO - 'MEJORAMIENTO DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA', con el cual se busca garantizar espacio público efectivo dirigido al bienestar de la población.

Que en mérito de lo expuesto, el Alcalde de Pereira, facultado como está,

#### **DECRETA**

**ARTÍCULO. 1. PLAN DE GESTIÓN SOCIAL.** Adóptese el Plan de Gestión Social para establecer las compensaciones económicas a reconocer a los grupos poblacionales, que como consecuencia de la "ADQUISICIÓN DE PREDIOS NECESARIOS UBICADOS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO - 'MEJORAMIENTO DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA' POR MEDIO DEL CUAL SE GENERARÁ ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA" se vean afectados por la construcción de obras consideradas como de utilidad pública.





ALCALDÍA DE PEREIRA

EE--998

17 DIC 2019

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA "ADQUISICIÓN DE PREDIOS NECESARIOS UBICADOS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO - 'MEJORAMIENTO DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA' POR MEDIO DEL CUAL SE GENERARÁ ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

**ARTÍCULO 2. GESTIÓN SOCIAL:** Es el proceso desarrollado por la Administración Municipal para la prevención, atención y reducción de los impactos que pudieren generarse con ocasión de la ejecución de obras consideradas como de utilidad pública. Este proceso se desarrollará a través de:

**Plan de gestión social en adquisición de predios:** Es el conjunto de acciones dirigidas a atender social y económicamente a las unidades sociales que deban trasladarse con ocasión a la ejecución de las obras, con el fin de facilitar la restitución de sus condiciones sociales y económicas.

**Plan de gestión social en obra:** Es el conjunto de acciones dirigidas a mitigar los impactos negativos generados con ocasión a la ejecución de las obras, con el fin de facilitar la restitución de las condiciones sociales y económicas de las personas.

**ARTÍCULO 3. DEFINICIONES:** Para efectos de los planes de gestión social de que trata este Decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

1. **UNIDAD SOCIAL:** Se entiende por unidad social la persona o grupo de personas naturales o jurídicas, con independencia económica y con un mínimo de independencia especial, residen y/o realizan una actividad productiva o perciben renta de los predios requeridos por el Municipio para la ejecución de la obra pública.
2. **ACTIVIDAD PRODUCTIVA:** Es aquella efectuada por las unidades sociales, que involucra producción, transformación o comercialización de bienes y/o servicios, cuyo desarrollo guarda una dependencia directa con el predio.
3. **RENTA:** Es la contraprestación económica que el arrendador recibe de su arrendatario por el uso del inmueble arrendado.
4. **DAÑO EMERGENTE:** Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial, consolidados y ciertos.
5. **LUCRO CESANTE:** Ganancia o provecho dejada de percibir por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición.
6. **EQUIPO EJECUTOR:** Colaboradores del Municipio de Pereira encargados de implementar el Plan de Gestión Social.



**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA "ADQUISICIÓN DE PREDIOS NECESARIOS UBICADOS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO - 'MEJORAMIENTO DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA' POR MEDIO DEL CUAL SE GENERARÁ ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

**ARTÍCULO 4. BENEFICIARIOS:** Serán beneficiarios del plan de gestión social respectivo, todas las unidades sociales que:

1. Estén caracterizadas por parte de la administración municipal a través de ficha de diagnóstico socioeconómico del proyecto.
2. Sean objeto de desplazamiento o cualquier otra afectación a causa directa de la adquisición del predio o la realización de trabajos de la obra pública ejecutada por el Municipio.

**ARTÍCULO 5. PLAN DE GESTIÓN SOCIAL EN ADQUISICIÓN DE PREDIOS Y/O MEJORAS:** El plan de gestión social en el marco del proceso de adquisición de predios afectados con las obras, comprende los siguientes componentes y acciones:

**COMPONENTE SOCIAL:** Corresponde al acompañamiento psico-social a las familias que deben trasladarse del sector con ocasión a la ejecución del proyecto, con el fin de minimizar los impactos sociales, comprende los siguientes procesos:

- Suministro de información relacionada con la adquisición de predios a los interesados.
- Asesoría social: Para la atención y seguimiento a las condiciones de restablecimiento de las unidades sociales que se vean afectadas con el traslado.

**COMPONENTE ECONÓMICO:** Corresponde a los reconocimientos económicos que podrá hacer el Municipio con el fin de restituir las condiciones socioeconómicas iniciales a las unidades sociales que deban desplazarse del sector por la venta del predio o mejora al Municipio, comprende el reconocimiento y pago de compensaciones por DAÑO EMERGENTE y LUCRO CESANTE que se causan en el marco del proceso de adquisición.

Todas las compensaciones económicas deben estar reconocidas en el avalúo comercial.

**ARTÍCULO 6. DAÑO EMERGENTE.** A continuación se presentan algunos conceptos de daño emergente, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial y/o de mejoras:

**1. Notariado y Registro:**

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





ALCALDIA DE PEREIRA

----- 998  
DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

17-1 DEC 2019

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA "ADQUISICIÓN DE PREDIOS NECESARIOS UBICADOS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO - 'MEJORAMIENTO DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA' POR MEDIO DEL CUAL SE GENERARÁ ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

- a. Escritura pública de compraventa a favor del Municipio y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria.
- b. Levantamiento de las limitaciones al dominio, en el evento en que sobre el bien objeto de adquisición existan esta clase de restricciones que impidan la transferencia.
- c. Levantamiento de Patrimonio de Familia, Afectación a Vivienda Familiar y Condición Resolutoria, en caso que así se requiera.

Para efectos del cálculo de este concepto se tendrán en cuenta las tasas y/o tarifas establecidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, referidas a los costos de escrituración e inscripción en el respectivo certificado de libertad y tradición contenidos en los Decretos Nacionales 650 de 1996, 1681 de 1996 modificado por el Decreto Nacional 188 de 2013, 1428 de 2000 y demás normas vigentes, así como aquellas que los modifiquen, complementen o deroguen y se tomará el valor comercial del inmueble correspondiente a terreno, construcciones y/o cultivos, elaborado en el marco del proceso de adquisición predial.

## 2. Impuesto predial:

*Capital del Eje*

Según el artículo primero del Acuerdo Municipal 016 de 2019 "POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN BENEFICIOS TRIBUTARIOS A LOS PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES DE LOS INMUEBLES LOCALIZADOS EN LA UNIDAD RESIDENCIAL CERRADA EL PORTAL DE LA VILLA Y EN EL BARRIO MATECAÑA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA", se ha condonado el pago de impuesto predial causado y generado por el año gravable 2019 a los propietarios y/o poseedores de los inmuebles localizados en la Unidad Residencial Cerrada el Portal de la Villa y en el Barrio Matecaña, en virtud de la calamidad pública declarada mediante Decreto Municipal 429 de 2019.

De igual forma, el artículo segundo del Acuerdo Municipal 016 de 2019 ordena exonerar el pago de impuesto predial por los años gravables 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024 a los propietarios y/o poseedores de los inmuebles localizados en la Unidad Residencial Cerrada el Portal de la Villa y en el Barrio Matecaña, en virtud de la calamidad pública declarada mediante Decreto Municipal 429 de 2019.

Lo anterior será tenido en cuenta por los gestores prediales del Municipio de Pereira para efectos de la adquisición de predios y/o mejoras requeridas por el presente proyecto.

## 3. Perjuicios derivados de la terminación de contratos:



*[Handwritten signature]*



**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA "ADQUISICIÓN DE PREDIOS NECESARIOS UBICADOS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO - 'MEJORAMIENTO DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA' POR MEDIO DEL CUAL SE GENERARÁ ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

Esta compensación corresponde a las erogaciones de dinero que hará el Municipio a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos, tales como de arriendo y aparcería, cuyo objeto sea el inmueble que será adquirido.

Se reconocerá en forma exclusiva para los casos en que el proceso de adquisición predial se adelante por enajenación voluntaria. En caso de expropiación no podrán tasarse perjuicios derivados del incumplimiento de obligaciones contractuales con terceros, porque según lo previsto por la Ley 9 de 1989, artículo 26 inciso final, la expropiación constituye fuerza mayor.

Para el cálculo de este concepto se tendrá en cuenta lo previsto en las cláusulas del respectivo contrato con los terceros y la normatividad vigente sobre la materia.

#### **4. Subsidio de vivienda familiar por obra pública:**

Para generar el traslado definitivo de las unidades sociales reconocidas y garantizar el restablecimiento de las condiciones mínimas encontradas antes del inicio del proyecto en el sector, se tendrá en cuenta según Acuerdo Municipal 08 de 2006, la opción de aplicar el reconocimiento económico bajo la modalidad de compensación para el restablecimiento de vivienda, en los términos del artículo segundo del Acuerdo en mención el cual permite el reconocimiento a propietarios o poseedores que residan en los inmuebles requeridos por el Municipio para la ejecución de la obra pública y cuyo avalúo comercial sea igual o inferior a veinticinco (25) salarios mínimos legales vigentes. El valor del subsidio según el artículo tercero del Acuerdo Municipal 08 de 2006, determina que el valor del subsidio equivale a veintidós (22) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de aceptar la oferta de compra.

Es válido tener en cuenta que el reconocimiento de esta compensación depende de las condiciones identificadas y sustentadas en el estudio socioeconómico realizado previamente, el cual solo será asignado a los diferentes propietarios o mejoratarios residentes en las vivienda ubicadas en el área requerida para el desarrollo de obra.

**Parágrafo.** Los conceptos por los cuales se puede generar daño emergente, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización. En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.





ALCALDÍA DE PEREIRA

-----998  
DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

171 DIC 2018

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA "ADQUISICIÓN DE PREDIOS NECESARIOS UBICADOS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO - 'MEJORAMIENTO DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA' POR MEDIO DEL CUAL SE GENERARÁ ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

**ARTÍCULO 7. LUCRO CESANTE.** A continuación se presentan algunos conceptos de lucro cesante, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial o mejoras:

**1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:**

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

Para el cálculo de este concepto se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato.

Esta información se verificará con investigación de mercado, la cual permitirá determinar la renta que el mercado está dispuesto a pagar por dicho contrato.

Si se encuentran diferencias entre lo pactado en el contrato y el resultado de la investigación de mercado, prevalecerá el último para efectos del cálculo de la utilidad.

Adicionalmente, se tendrá en cuenta la información tributaria y/o contable aportada para efectos del cálculo.

Una vez determinado el ingreso derivado del contrato, se establecerán los costos en que el beneficiario debe incurrir para efectos de recibir el respectivo ingreso, tales como tributos que debe pagar por el inmueble, el mantenimiento del inmueble, la administración y los servicios públicos, de ser el caso.

La utilidad será el resultado de descontar del ingreso definido los costos determinados.

**2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:**

Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior, y en términos generales su cálculo seguirá los mismos parámetros explicados para el caso de la pérdida de utilidad por contratos.

Para su cálculo se realizará un estudio de la actividad económica, con el fin de establecer el ingreso que estas producen, para lo cual el equipo ejecutor podrá

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA "ADQUISICIÓN DE PREDIOS NECESARIOS UBICADOS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO - 'MEJORAMIENTO DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA' POR MEDIO DEL CUAL SE GENERARÁ ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA"

acudir a información y estadísticas de entidades públicas y/o privadas, así como la información tributaria, contable y la aportada por el beneficiario.

**Parágrafo 1º.** El lucro cesante se reconocerá hasta por 6 meses.

**Parágrafo 2º.** Los conceptos por los cuales se puede generar lucro cesante, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización.

**ARTÍCULO 8. PLAN DE GESTIÓN SOCIAL DE OBRA.** EL Plan de Gestión social en el marco de la ejecución de las obras de culminación para la "ADQUISICIÓN DE PREDIOS NECESARIOS UBICADOS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO - "ETAPA 1 MALECÓN ACCESO OCCIDENTAL AEROPUERTO" POR MEDIO DEL CUAL SE GENERARÁ ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA" comprende además de las actividades contempladas en el Plan de Gestión Social y Ambiental previsto a cargo del contratista de la obra en el pliego de condiciones, los siguientes componentes y acciones.

1. **COMPONENTE SOCIAL:** Corresponde al acompañamiento social a la comunidad y familias que pudieren afectarse con la ejecución de la obra, con el fin de mitigar los impactos negativos, comprende los siguientes procesos.
  - a. Reuniones generales informativas a la comunidad ubicada en el área de influencia del proyecto.
  - b. Levantamiento de actas de vecindad, Actas de compromiso y Registro fotográfico del avance de la obra.
  - c. Atención de peticiones, quejas y sugerencias de la comunidad asentada en el área de influencia.
2. **COMPONENTE ECONÓMICO:** Corresponde a los reconocimientos económicos que podrá hacer el Contratista de la obra y/o el Municipio con el fin de atender los daños o impactos negativos que se pudiere ocasionar a un predio o mejora en particular con la obra. Por este concepto se podrán asumir los siguientes costos:
  - Pago de hasta tres meses de arrendamientos y los costos de traslado a unidades sociales cuyo proceso de negociación de inmueble no haya culminado, pero cuyo traslado es prioritario para facilitar la ejecución de la obra o las unidades sociales que residen en un inmueble o mejora que no



**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA "ADQUISICIÓN DE PREDIOS NECESARIOS UBICADOS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO - 'MEJORAMIENTO DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA' POR MEDIO DEL CUAL SE GENERARÁ ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

puede ser objeto de adquisición por parte del Municipio (invasiones, mejoras en zonas de riesgo, etc). Para el pago deberá acreditarse el contrato de arrendamiento respectivo.

- Obras o adecuaciones con ocasión de la ejecución del proyecto: El Contratista de Obra realizará o reconocerá con cargo a la obra las respectivas adecuaciones de inmuebles que se vea afectado con la obra, ya sea por acceso, averías, etc.

**ARTÍCULO 9. CONDICIONES PARA EL RECONOCIMIENTO DE LAS COMPENSACIONES.** Para el reconocimiento de las compensaciones se requiere:

1. Que las unidades sociales que pretendan acceder a la compensación estén incluidas en el estudio socio económico elaborado a instancias del municipio.
2. Que la condición para acceder a la compensación sea verificada por el equipo ejecutor del proyecto, con base en los componentes y valores reconocidos en el avalúo comercial.
3. Que los beneficiarios acrediten los requisitos exigidos para cada caso en particular en el presente Decreto.
4. Que la adquisición del predio se efectúe por el procedimiento de enajenación voluntaria directa.
5. Que los beneficiarios de las compensaciones reconocidas en el avalúo comercial no hayan sido favorecidos con reconocimientos similares otorgados con motivo de la atención de la calamidad pública declarada mediante Decreto No. 429 del 11 de junio de 2019 por el Municipio de Pereira.

**ARTÍCULO 10. TRÁMITE Y PAGO DE COMPENSACIONES:** El reconocimiento, liquidación y pago de compensaciones y subsidios de vivienda en virtud del acuerdo 08 de 2006, se efectuará previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior, de la siguiente manera:

- Las compensaciones se identifican y tasan en el avalúo comercial practicado al predio o mejora objeto de adquisición.
- Las compensaciones y el subsidio de vivienda se reconoce y ordena su pago mediante acto administrativo independiente.

**ARTÍCULO 11. DE LAS PRUEBAS:** Además de los requisitos indicados en cada caso, pueden valorarse otros documentos que suplan o equivalgan a los exigidos,



**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA "ADQUISICIÓN DE PREDIOS NECESARIOS UBICADOS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO - 'MEJORAMIENTO DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA' POR MEDIO DEL CUAL SE GENERARÁ ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA"**

en todo caso, los documentos que se presenten deberán guardar estricta relación entre la persona o él y la situación que se pretenda probar.

El equipo encargado de valorar la documentación se abstendrá de ordenar el reconocimiento de las compensaciones, cuando compruebe que la documentación aportada no fuere cierta, existiendo duda razonable sobre la validez de la misma. Para efectos de validar el cálculo de las compensaciones a que haya lugar, se deberán tener en cuenta los siguientes elementos:

1. Identificación de los beneficiarios, indicando las razones por las cuales tienen esta condición.
2. La relación de contadores y/o medidores y acometidas de servicios públicos y su ubicación.
3. Encuestas o caracterizaciones socioeconómicas e información referente a las actividades comerciales, industriales o residenciales, entre otras, que se desarrollen en el respectivo inmueble, así como los titulares de las mismas.
4. Relación de muebles ubicados en el inmueble objeto de adquisición, que deban ser trasladados.
5. Copia de los contratos de arrendamiento y otros cuyo objeto sea el inmueble a ser adquirido. En el caso en que los contratos sean verbales, se deberán aportar declaraciones de los contratantes, en que consten los elementos esenciales del contrato, tales como identificación de las partes, objeto del contrato, plazo, precio, causales de terminación, sanciones por incumplimiento.
6. Información tributaria (impuestos, tasas y contribuciones).
7. Documentos contables de estados de pérdidas y ganancias, el balance general más reciente. Para quienes no estén obligados a llevar contabilidad, recibos de caja, consignaciones bancarias, facturas, entre otros.
8. Los demás documentos que considere relevantes para el cálculo de la indemnización.

**Parágrafo.** El Municipio solicitará por escrito individual o levantamiento de acta de reunión, a los beneficiarios de la compensación, la documentación que estos tengan en su poder y que sea relevante para el cálculo de la indemnización. Si estos no entregan la documentación en el término de diez días, el Municipio dejará





ALCALDÍA DE PEREIRA

-----998  
DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

11 DIC 2019

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA "ADQUISICIÓN DE PREDIOS NECESARIOS UBICADOS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO - 'MEJORAMIENTO DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA' POR MEDIO DEL CUAL SE GENERARÁ ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA"

constancia de esta situación, siendo así imputable a los beneficiarios de la compensación los posibles retrasos o dificultades en el desarrollo del proceso.

**ARTÍCULO 12. DE LA AFECTACION PRESUPUESTAL:** El reconocimiento y pago de las compensaciones que se enmarcan dentro de la GESTIÓN SOCIAL desarrollada por el municipio, se cancelarán con cargo al presupuesto del proyecto respectivo y se supeditarán a la disponibilidad de recursos por parte del Municipio.

**ARTÍCULO 13. VIGENCIA.** El presente decreto rige a partir de su publicación.

PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

**PEREIRA**

*Capital del Eje*

**CARLOS ANDRÉS HERNÁNDEZ ZULUAGA**  
~~Secretario de Gobierno con Funciones de Alcalde~~

**LILIANA GIRALDO GÓMEZ**  
Secretaria Jurídica

**MILTON HURTADO GARCÍA**  
Secretario de Infraestructura (E)

Vo. Bo. *[Signature]*  
Director Asuntos Legales

Revisión legal: *[Signature]*

Elaboró: Daniel Morales  
Contratista