

GACETA

EXTRAORDINARIA

Edición No 96

Noviembre 01 de 2023

Junta Metropolitana

CARLOS ALBERTO MAYA LOPEZ
MUNICIPIO DE PEREIRA

JORGE DIEGO RAMOS CASTAÑO
ALCALDE DE DOSQUEBRADAS

JOSE VILLADA MARIN
ALCALDE DE LA VIRGINIA

JOSE MARIA PINEDA
REPRESENTANTE MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS Y LA
VIRGINIA

JAVIER CASTAÑO MEJIA
REPRESENTANTE CONCEJO DE PEREIRA

EDUARDO ARIAS PINEDA
REPRESENTANTE DE LAS ONG AMBIENTALES

DANIEL PALACIOS
VICEMINISTRO DE RELACIONES POLITICAS

NICOLAS ALBEIRO BETANCURTH VILLA
DIRECTOR

CONTENIDO

DECRETO MUNICIPAL

DECRETO No 00873 DE OCTUBRE 27 DE 2023 “POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA ADQUISICIÓN PREDIAL DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL BARRIO JOSE HILARIO LÓPEZ SEGUNDA ETAPA.”



DECRETO No. 000873 DE 27 OCTUBRE 2023

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA ADQUISICIÓN PREDIAL DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL BARRIO JOSE HILARIO LÓPEZ SEGUNDA ETAPA.

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE PEREIRA, en uso de sus atribuciones Constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 82 y 287 y los numerales 1 y 3 del artículo 315 de La Constitución Política; el Capítulo VII de La Ley 388 de 1997 y 035 de 2016 y el acuerdo municipal 035 de 2016,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo primero de la Carta Política, establece la autonomía de las entidades territoriales, la solidaridad de las personas que integran el Estado y la prevalencia del interés general sobre el particular; así mismo, en este principio se fundamenta la limitación de los derechos sobre la propiedad privada, que se aprecia en el *artículo 58 Superior*, al indicar que el interés privado debe ceder al interés público o social. La misma normativa estipula que *"la propiedad es una función social que implica obligaciones y como tal, le es inherente una función ecológica"*. Además, le asigna el Estado la protección y promoción de formas asociativas de propiedad.

Que, el artículo segundo de La Constitución Política, describe los fines del Estado, enfatizando el servicio a la comunidad como instrumento para la promoción del bienestar general, delimitando la función pública y administrativa en la búsqueda del desarrollo colectivo.

Que, así mismo, La Constitución Política establece en su artículo 287 que, las entidades territoriales gozan de autonomía, dentro de los límites de la Constitución y de 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, dentro de las atribuciones del alcalde reguladas por la constitución política, se encuentran la de cumplir y hacer cumplir la constitución política, los decretos, ordenanzas y los acuerdos emitidos por el concejo Municipal, así como, dirigir la acción administrativa del municipio.

Que, en consideración con el artículo 14 de la Ley 1523 del 2012, los alcaldes son los principales encargados de la implementación de los procesos de gestión de riesgo la reducción del mismo y el manejo de desastres dentro de su jurisdicción; y de conformidad con el parágrafo de la citada normativa, se menciona que la Administración Municipal deberá implementar acciones estratégicas en materia de atención del riesgo de desastre a través de los planes de ordenamiento territorial.



ALGUEVARA : 02460242074414-3180896-006973400
GPERDOMO : 02460235165831-3180896-006943532
MGOMEZA : 02460231160149-3180896-006936555

Página 1 de 15

POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA ADQUISICIÓN PREDIAL DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL BARRIO JOSE HILARIO LÓPEZ SEGUNDA ETAPA.

Que, de conformidad con la sentencia T-045 de 2014, la corte constitucional “ha radicado en los municipios la responsabilidad principal frente a sus administrados. Estos tienen competencias específicas en la prevención y en la atención de desastres, *“por lo cual recae sobre las autoridades locales los deberes de prevención y mitigación del riesgo frente a la población localizada en zonas en donde se pueda presentar un desastre”*.”

Así mismo, la corte constitucional en la Sentencia T-502 del 2019, determinó las reglas que deben seguir las autoridades respecto a la población que se ubica en zonas de alto riesgo, la son:

Sentencia T-502 Del 2019:

*“(i) Los alcaldes deben llevar a cabo un inventario de las zonas que presenten altos riesgos para la localización de asentamientos humanos, entre otros factores, por estar sujetas a derrumbes o deslizamientos (ii) **adelantar programas de reubicación de quienes se encuentran en estos sitios, o implementar las medidas necesarias para eliminar el respectivo riesgo;**(iii) la entidad o el funcionario público que no cumpla con lo anterior incurrirá en causal de mala conducta;(iv) cualquier interesado puede presentar ante el alcalde o intendente, la solicitud de incluir una zona o asentamiento al señalado inventario;(v) **los inmuebles y las mejoras de quienes deben ser reubicados, pueden ser adquiridos a través de enajenación voluntaria directa o mediante expropiación;**(vi) los bienes antes mencionados, adquiridos a través de las modalidades señaladas, pueden ser recibidos en pago de los inmuebles donde fueren reubicados;(vii) el terreno a obtener debe pasar a ser un bien de uso público administrado por la entidad que lo adquirió;(viii) las zonas de alto riesgo deben ser desalojadas de manera obligatoria, por tanto, en caso de que quienes las habitan se nieguen a ello, los alcaldes deben ordenar la desocupación en concurso con la policía, así como la demolición de las construcciones averiadas;(ix) finalmente, según lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 5º de la Ley 2ª de 1991, las autoridades que incumplan con lo dispuesto en la norma, incurrir en el delito de prevaricato por omisión (**negrillas fuera de texto**).*

Así mismo, el Acuerdo Municipal 035 de 2016 (Plan de Ordenamiento Territorial), establece en sus artículos 50 y 51 las Zonas de alto riesgo no mitigable y las medidas de intervención de las mismas. De conformidad con la mencionada normativa, el Barrio José Hilario López Segunda Etapa fue declarado zona de alto riesgo no mitigable, generando como resultado la intervención del mismo por parte del Municipio de Pereira.

POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA ADQUISICIÓN PREDIAL DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL BARRIO JOSE HILARIO LÓPEZ SEGUNDA ETAPA.

Que, la ley 388 de 1997, establece en sus artículos 2 y 5 que, el ordenamiento del territorio municipal le corresponde al poder público a partir de las competencias territoriales respectivas y tiene dentro de sus fundamentos principales la prevalencia del interés general sobre el particular.

Al respecto, la Corte Constitucional en la Sentencia C-295 de 1993, señaló que: (...) *“la propiedad, en tanto que función social, puede ser limitada por el legislador siempre y cuando tal limitación se cumpla en interés público o beneficio general de la comunidad, como, por ejemplo, por razones de salubridad, urbanismo, conservación ambiental, seguridad, etc.; el interés individual del propietario debe ceder al interés social.”*(...)

Que, conforme al artículo 10 de la Ley 9 de 1999, modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, brinda la posibilidad de adquirir inmuebles por declaratoria de utilidad pública o interés social, tal como se describe a continuación :

“LEY 388 DE 1997. ARTÍCULO 58: Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de *utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:*

(...)

m) *El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.”*

Que, de conformidad con los lineamientos jurisprudenciales de la Corte Constitucional, en Sentencia T-530 del 23 de septiembre de 1992, expresa:

(...)“*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 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, el literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 31 de la Ley 2079 de 2021 establece lo siguiente:

“b) *Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en asentamientos humanos ilegales consolidados y asentamientos humanos precarios, en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9 de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de*

POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA ADQUISICIÓN PREDIAL DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL BARRIO JOSE HILARIO LÓPEZ SEGUNDA ETAPA.

asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo, la legalización de asentamientos informales con mejoras o construcciones con destino habitacional y la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin"

*Que, el JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DE PEREIRA, dentro del proceso identificado con radicado No. 66001-33-31-004-2020-00163-00, emitió **Sentencia No. 009 del 2022**, en la que le ordenó al Municipio de Pereira "que en un término de doce (12) meses, contados a partir de la notificación de esta decisión, adelante el proceso de declaratoria de utilidad pública de los 40 inmuebles que conforman el barrio José Hilario López II, y posteriormente proceda a la enajenación voluntaria de los mencionados bienes, efectuando la transferencia y pago del precio que acuerden. Si el trámite de negociación fracasa inicie la expropiación por vía administrativa en los términos que establece la Ley 388 de 1997 en los artículos 63 a 72, previa declaratoria de urgencia conforme los criterios expresamente delimitados en el artículo 65 de la misma ley."*

Que, eventualmente, los propietarios y/o poseedores de los inmuebles ubicados en el área de influencia de la obra pública, podrán verse afectados en su patrimonio, debido al proceso de enajenación voluntaria o negociación directa de los inmuebles que se encuentran sujetos a causa de las condiciones del sector considerado como de utilidad pública.

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 personas que se encuentren asentadas en las zonas objeto de intervención por la obra pública, que fueron sujetas al proceso de adquisición predial por parte del Municipio de Pereira, 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- 750 del 2015, C-1074 de 2002 y C-476 de 2007, de la siguiente manera:

"Corte constitucional. Sentencia C-750 de 15

(..) El Resarcimiento derivado de una expropiación no se agota en el precio del bien perdido. Este Tribunal ha reconocido que el privado padece de perjuicios adicionales al detrimento patrimonial que se causa por la cesión del inmueble. En dichas hipótesis, la tasación de la indemnización incluye los daños que sufre el afectado por el hecho de la expropiación, y no se agota en un valor comercial o catastral del inmueble. El artículo 58 de la Constitución no exige que el expropiado reciba la restitución de los costos necesarios

POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA ADQUISICIÓN PREDIAL DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL BARRIO JOSE HILARIO LÓPEZ SEGUNDA ETAPA.

para que adquiriera un bien de las mismas condiciones del que perdió. En realidad, el resarcimiento comprende el desembolso de los perjuicios materiales por lucro cesante y el daño emergente, lesiones que deberán ser cubiertos, siempre que sean ciertos. Por el contrario, la indemnización no incluirá el pago de perjuicios morales, puesto que este desembolso carece de correspondencia con una subsanación de lesiones reconocida en el artículo 58 Superior, resarcimiento que no es pleno. Dicho argumento se maximiza si se tiene en cuenta que el dolor que pueda sufrir el particular por la pérdida de su derecho de propiedad no es reparable. (...)

“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 solo 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 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 pague será únicamente “el avalúo comercial”.

(...) “El precio indemnizatorio” que se pague 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 recepto (sic) del artículo 58 superior.”

Que, en el mencionado Plan de Ordenamiento Territorial contenido en el Acuerdo 035 del 2016, se incluyó dentro de los instrumentos de gestión y financiación del suelo, la figura de

DECRETO No. 000873 DE 27 OCTUBRE 2023

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA ADQUISICIÓN PREDIAL DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL BARRIO JOSE HILARIO LÓPEZ SEGUNDA ETAPA.

enajenación voluntaria, establecida en el artículo 636 así como los mecanismos legales de la expropiación judicial y administrativa, los cuales se encuentran consagrados en los artículos 638 y 639 de la normativa enunciada. Que, el plan de gestión social es el instrumento creado para amortizar las normas nacionales y locales en la ejecución de obras, proyectos o intervenciones efectuadas por el Municipio, formulando programas, actividades y acciones tendientes a minimizar los impactos negativos causados por un proyecto, obra entre otros, buscando que a partir del recibimiento de beneficios se resuelvan las tensiones existentes entre el interés general y el interés particular.

Que, en complemento con el plan de gestión social, se debe elaborar la caracterización socio económica de las unidades prediales que serán objeto de adquisición, para así conocer e identificar las condiciones sociales y económicas en las que se encuentra la población que debe ser reubicada con ocasión al desarrollo de la misma.

Que, el Municipio de Pereira, en cumplimiento con la sentencia No. 009 del 2022, procederá con la adquisición predial de los cuarenta inmuebles que integran el Barrio José Hilario López Segunda Etapa.

Que, el decreto 775 de 06 de diciembre de 2013, se incluye el barrio JOSE HILARIO LOPEZ II, dentro de la actualización del inventario de las zonas de riesgo, posteriormente, fue declarado como zona de alto riesgo no mitigable en el acuerdo municipal 035 del 2016 como se mencionó previamente.

Que, dando cumplimiento al decreto N°. 710 del 16 de septiembre del 2019 "Por medio del cual se modifica el numeral 2.2 del artículo 2° del decreto 174 del 23 de febrero de 2017", se dio cabal cumplimiento al trámite respectivo de publicación y publicidad al proyecto de decreto "**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA ADQUISICIÓN PREDIAL DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL BARRIO JOSE HILARIO LÓPEZ SEGUNDA ETAPA.**", fue publicado en el enlace de la página web de la alcaldía <https://www.pereira.gov.co/documentos/1075/2023> para que la ciudadanía pudiera realizar observaciones o sugerencia al mismo, otorgando un plazo de dos (2) días hábiles, término surtido los días 29 y 30 de agosto de 2023.

Que, en mérito de lo expuesto, el alcalde de Pereira en uso de sus facultades,

DECRETA

POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA ADQUISICIÓN PREDIAL DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL BARRIO JOSE HILARIO LÓPEZ SEGUNDA ETAPA.

ARTÍCULO 1. PLAN DE GESTIÓN SOCIAL. Adóptese el Plan de Gestión Social para establecer las compensaciones económicas y subsidios a reconocer a los grupos poblacionales de las cuarenta (40) viviendas determinadas en documento anexo que hace parte integral de este decreto, dando así, cumplimiento de la orden judicial No. 009 del 2022, emitida por el Juzgado Cuarto Administrativo de Pereira, en la que se intervendrán el barrio José Hilario López Segunda etapa considerado como de utilidad pública.

ARTÍCULO 2. GESTIÓN SOCIAL: Proceso desarrollado por la Administración Municipal para la prevención, atención, mitigación y reducción de los impactos que pudieren generarse con ocasión de la ejecución de los proyectos considerados de utilidad pública, de desarrollo de infraestructura de transporte o de prevención del riesgo por asentamientos en zonas de alto riesgo no mitigable.

Este proyecto se desarrollará a través de:

2.1 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 de las obras a ejecutar, que son necesarias para facilitar la restitución de sus condiciones sociales y económicas.

2.2 Plan de Gestión Social en obra: Es el conjunto de acciones dirigidas a mitigar los impactos negativos generados por los proyectos de utilidad pública o de desarrollo de infraestructura de transporte, con el fin de facilitar la restitución de sus condiciones sociales y económicas de las personas.

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

3.1 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, que residen y/o realizan una actividad productiva o perciben renta de los predios requeridos por el Municipio para la ejecución de la obra pública, la reubicación, enajenación voluntaria o expropiación si es el caso.

3.2 ACTIVIDAD PRODUCTIVA: Es aquella efectuada por las unidades sociales, que involucran la producción, transformación o comercialización de bienes y/o servicios, cuyo desarrollo guarda una dependencia directa con el predio.

3.3. RENTA: Es la contraprestación económica que el arrendador recibe de su arrendatario por el uso del inmueble arrendado.

POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA ADQUISICIÓN PREDIAL DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL BARRIO JOSE HILARIO LÓPEZ SEGUNDA ETAPA.

3.4 DAÑO EMERGENTE: Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial y/o reconocimiento de mejoras, consolidados y ciertos.

3.5 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.

3.6 EQUIPO EJECUTOR: Colaboradores del Municipio de Pereira encargados de implementar el Plan de Gestión Social.

3.7 TRASLADO: Proceso de desplazamiento generado por el proyecto, ya sea temporal o definitivo.

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

4.1 Estén caracterizadas por parte de la administración municipal a través de ficha de diagnóstico socioeconómico del proyecto, y

4.2 Sean objeto de desplazamiento o cualquier otra afectación a causa directa de la adquisición y/o recuperación del predio o la realización de trabajos de la obra pública ordenada 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 y/o mejoras afectados la, comprende los siguientes componentes y acciones:

5.1 COMPONENTE SOCIAL: Acompañamiento psicosocial a las familias que deban trasladarse del sector en el cual se encuentren localizadas con ocasión de la ejecución del proyecto, con el fin de minimizar los impactos sociales, comprende los siguientes procesos:

5.1.1 Suministro y socialización de la información relacionada con la adquisición de predios requeridos para el proyecto, a los actores sociales interesados en este proceso.

5.1.2 Asesoría social, prestar una atención, un acompañamiento y posterior seguimiento a las condiciones de restablecimiento de las unidades sociales que se vean afectadas con el traslado por ocasión de la obra a desarrollar.

5.2 COMPONENTE ECONÓMICO: Corresponde a los reconocimientos económicos que podrá hacer el Municipio con el fin de restituir las condiciones sociales y económicas a las unidades sociales que deban desplazarse del sector o que se vean impactadas por la venta del predio o mejora al Municipio; comprende el reconocimiento y pago de compensaciones, las que de conformidad con lo establecido en las Resoluciones 898 de

POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA ADQUISICIÓN PREDIAL DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL BARRIO JOSE HILARIO LÓPEZ SEGUNDA ETAPA.

2014, modificada parcialmente y adicionada por la Resolución 1044 de 2014 expedidas por el IGAC, forman parte del **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:

6.1. 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:

6.1.1 Escritura pública de compraventa a favor del Municipio y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria.

6.1.2 Levantamiento de las limitaciones al dominio, en el evento en que sobre el bien objeto de adquisición exista alguna clase de restricciones que impidan su transferencia.

6.1.3 Cancelación de Patrimonio de Familia, Afectación a Vivienda Familiar y Condición Resolutoria, en caso de que así se requiera.

Parágrafo Primero: 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 y 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.

Parágrafo Segundo: 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.

6.2 Impuesto Predial:

Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad con el valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avalúo.

POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA ADQUISICIÓN PREDIAL DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL BARRIO JOSE HILARIO LÓPEZ SEGUNDA ETAPA.

Según el Acuerdo Municipal 23 del 2020, *Por Medio Del Cual Se Modifica El Estatuto Tributario De Pereira Acuerdo Municipal No 29 De 2015*”, establece en su artículo 19, el listado de predios que serán exclusiones del cobro de impuesto predial, dentro de esta exoneración se encuentren los predios ubicados en zona de alto riesgo no mitigable, de acuerdo al inventario suministrado en el primer mes del año por parte de la Dirección de Gestión del Riesgo (DIGER).

(...) **ARTÍCULO 19. EXCLUSIONES.** No se genera el Impuesto Predial Unificado en los siguientes inmuebles:

k) Los predios que se encuentran ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable, conforme a inventario que deberá remitir la Dirección de Gestión del Riesgo (DIGER) del Municipio de Pereira o quien haga sus veces a la Secretaría de Hacienda Municipal en el mes de enero de cada anualidad. (...) 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.

Por lo anterior, se emitió la **Resolución No.0033 el 01 de noviembre del 2022, POR MEDIO DEL CUAL SE APLICA LA EXCLUSIÓN DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO A 41 PREDIOS DEL BARRIO JOSE HILARIO LÓPEZ**, la cual estableció en su artículo Primero, *“APLICAR LA EXCLUSIÓN tributaria del 100% del pago de impuesto predial unificado a los cuarenta inmuebles, ubicados en el barrio José Hilario López”*.

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.

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.

6.3 Subsidio De Vivienda Familiar Por Obra Pública:

En concordancia con el Acuerdo Municipal 08 del 2006, se podrá reconocer el subsidio de vivienda familiar por obra pública, que pretende restablecer las condiciones mínimas encontradas antes del inicio del proyecto; dicho subsidio, consiste en la posibilidad de acceder a un reconocimiento económico de hasta 22 salarios mínimos legales mensuales vigentes, cuando el avalúo comercial de los inmuebles requeridos por el Municipio para la ejecución de la obra pública sean igual o inferior a veinticinco (25) salarios mínimos legales vigentes.

Se debe tener en cuenta que el reconocimiento de esta compensación, se encuentra sujeta a las condiciones identificadas y sustentadas en el estudio socioeconómico realizado

POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA ADQUISICIÓN PREDIAL DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL BARRIO JOSE HILARIO LÓPEZ SEGUNDA ETAPA.

previamente, el cual sólo será asignado a los diferentes propietarios o poseedores que residan en las viviendas 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 sólo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

6.4 Traslado de bienes muebles, desconexión y/o traslados de servicios públicos:

Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de traslado de bienes muebles y desconexión de servicios públicos los cuales deberán ser acreditados en debida forma a través de los costos establecidos por las empresas legalmente constituidas.

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:

7.1 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.

POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA ADQUISICIÓN PREDIAL DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL BARRIO JOSE HILARIO LÓPEZ SEGUNDA ETAPA.

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

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

Parágrafo Primero: 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 *dar cumplimiento a la orden judicial No. 009 del 2022, emitida por el Juzgado Cuarto Administrativo de Pereira, en la que se intervendrán las cuarenta (40) viviendas que integran el barrio José Hilario López,* comprende las actividades contempladas en el Plan Gestión Social y Ambiental previsto en el pliego de condiciones, que se encuentran a cargo del contratista de la obra y /o el Municipio, integrado por los siguientes componentes y acciones:

8.1 COMPONENTE SOCIAL: Corresponde al acompañamiento social que se efectuará con las familias que pudieran afectarse con la ejecución de la obra, con el fin de mitigar los impactos negativos; comprende los siguientes procesos:

8.1.1 Reuniones generales informativas a la comunidad ubicada en el área de influencia del Proyecto.

8.1.2 Levantamiento de actas de vecindad, Actas de Compromiso y Registro fotográfico del avance de la obra.

8.1.3 Atención de peticiones, quejas y sugerencias de la comunidad asentada en el área de influencia.

8.2. 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

POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA ADQUISICIÓN PREDIAL DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL BARRIO JOSE HILARIO LÓPEZ SEGUNDA ETAPA.

impactos negativos ocasionados a los predios o mejoras a causa del desarrollo de la obra;
Por este concepto se reconocerán las siguientes compensaciones:

8.2.1 Pago de hasta tres meses de arrendamiento y reconocimiento de gastos asumidos por costos de traslado de las personas y/ o familias que residan en los inmuebles requeridos para la ejecución de la obra, sean estos propietarios, poseedores y/o arrendadores.

Para el caso de los arrendatarios, se deberá acreditar dicha calidad con el aporte del respectivo contrato de arrendamiento.

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 socioeconómico elaborado a instancias del Municipio, en este caso, en lo ordenado por el *Juzgado Cuarto Administrativo de Pereira, en la que se intervendrán las cuarenta (40) viviendas que integran el barrio José Hilario López*.
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.
3. Que los beneficiarios acrediten los requisitos exigidos en el presente decreto para cada caso en particular.
4. Que el procedimiento de adquisición del inmueble se efectúe por el procedimiento de enajenación voluntaria.

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 cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior, de la siguiente manera:

10.1 Las compensaciones se identifican y tasan en el avalúo comercial practicado al predio o mejora objeto de adquisición.

10.2 Las compensaciones y el subsidio de vivienda, se reconoce y ordena su pago mediante acto administrativo independiente.

ARTÍCULO 11. DE LAS PRUEBAS:

POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA ADQUISICIÓN PREDIAL DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL BARRIO JOSE HILARIO LÓPEZ SEGUNDA ETAPA.

Además de los requisitos indicados en cada caso, pueden valorarse otros documentos que suplan o equivalgan a los exigidos, en todo caso, los documentos deberán guardar estricta relación entre la persona 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.

Parágrafo Primero: 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 que recaigan sobre el inmueble a adquirir. Cuando los contratos sean verbales, se deberán aportar declaraciones de los contratantes, en el 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 Segundo: El Municipio solicitara a los beneficiarios de la compensación por escrito individual o levantamiento de acta de reunión, 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 (10) días hábiles, el Municipio dejara 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 AFECTACIÓN PRESUPUESTAL: El reconocimiento y pago de las compensaciones y/o asignaciones de subsidio de vivienda de que trata el artículo primero del Acuerdo 08 de 2006, 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.



DECRETO No. 000873 DE 27 OCTUBRE 2023

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y DE COMPENSACIONES PARA LA ADQUISICIÓN PREDIAL DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL BARRIO JOSE HILARIO LÓPEZ SEGUNDA ETAPA.

PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

MILTON HURTADO GARCIA
Secretario De Despacho
02460235093358-3180896-006939709

LUZ ADRIANA RESTREPO RAMIREZ
Secretaria Juridica
02460244161417-3180896-006992185

CARLOS ALBERTO MAYA LOPEZ
Alcalde De Pereira
02460245081815-3180896-006993595

Elaboró: Redactor: Sebastian Alzate Galeano / CONTRATISTA

/



ALGUEVARA : 02460242074414-3180896-006973400
GPERDOMO : 02460235165831-3180896-006943532
MGOMEZA : 02460231160149-3180896-006936555

Página 15 de 15

LA PROFESIONAL ESPECIALIZADA COORDINADORA GESTION ADMINISTRATIVA

DEL AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE

CERTIFICA QUE:

La Gaceta Metropolitana Extraordinaria en consecutivo Número 96, fue revisada, se verifico el acto administrativo municipal, el cual se recibió con todas las firmas reuniendo los requisitos necesarios para su respectiva publicación.

Para constancia, se firma al primer (1er) día del mes de noviembre de dos mil veintitrés (2023).

USO EXCLUSIVO AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE

USO EXCLUSIVO AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE

USO EXCLUSIVO AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE

USO EXCLUSIVO AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE

USO EXCLUSIVO AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE

DIANA CAROLINA VELEZ GIL