

Gestores prediales tendrán hasta 6 meses para implementar nueva metodología para la indemnización en los proyectos de infraestructura del transporte en Colombia

- *Las Resoluciones No 898 y 1044 del 29 de septiembre de 2014 establecen las reglas de juego para el cálculo del precio indemnizatorio en proyectos de infraestructura.*
- *A partir del 1 de abril de 2015 los avalúos comerciales para los procesos de adquisición predial, reconocerán el pago de indemnización (del lucro cesante y el daño emergente), no sólo en los casos de expropiación, sino también en aquellos en que se logre la enajenación voluntaria, cuando a ello haya lugar*

Octubre 15 de 2014. Bogotá, D.C. Todos los proyectos de infraestructura de transporte en el país, los cuales están obligados a realizar la gestión predial y los avalúos de sus terrenos, ahora cuentan con un nuevo marco jurídico.

Se trata de las Resoluciones IGAC No 898 y la 1044 de 2014 la cual fijó normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de los avalúos comerciales, incluyendo el valor de las indemnizaciones o compensaciones desde el momento en que se realiza la oferta, en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 1682 de 2013.

Con el fin de que los gestores prediales se preparen técnicamente para implementar esta metodología en las obras de interés público asociadas con estos proyectos, se previó un régimen de transición, el cual quedó contenido en la resolución 1044 del 29 de septiembre de 2014.

En tal sentido, se dispuso que las entidades estatales o sus delegados, responsables de la gestión predial, que por razones operativas derivadas de la necesidad de ajustar sus procedimientos internos, no puedan dar aplicación inmediata a las disposiciones relativas a los procesos establecidos en la resolución 898, continúen en el régimen jurídico anterior, en tanto lleven a cabo los ajustes necesarios, y no más allá del periodo de transición que se extiende hasta por seis (6) meses, y al respecto deberán informar al IGAC del momento a partir del cual empezarán a implementar la metodología descrita e igualmente da la potestad, de implementarla desde ya a quienes estén preparados para incorporar la metodología establecida en la resolución 898 en sus procesos de adquisición predial.

Con el fin de optimizar tiempos y recursos en el proceso, la responsabilidad de la consecución de la información estará en cabeza de la entidad responsable de la gestión y no del evaluador, otorgándose un plazo máximo a los propietarios de 10 días para el suministro de la misma.

Una vez seleccionado y contratados los evaluadores, la entidad adquirente solicitará la elaboración del avalúo comercial por escrito. Para los cálculos de la indemnización se deben anexar copia de los contratos de arrendamiento y otros, cuyo objeto sea el inmueble a ser adquirido.

En caso de inconsistencia entre la información entregada por la entidad adquirente y la información verificada en la visita al inmueble, el evaluador deberá dejar constancia de estas, para que la entidad realice los ajustes correspondientes.

El evaluador en su informe de avalúo comercial deberá dejar constancia de la metodología aplicada para cada uno de los componentes de la indemnización calculados, así como de los soportes empleados para tal propósito.

Se modificó además el artículo 17 del numeral 6 referente al reconocimiento y pago del Impuesto Predial de manera proporcional de acuerdo al trimestre en el que se elabore el avalúo así:

1. Trimestre: del 1 de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%
2. Trimestre: del 1 de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%
3. Trimestre: del 1 de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%
4. Trimestre: del 1 de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%

Qué incluye el precio indemnizatorio

La nueva metodología hace efectivo el reconocimiento de todos los costos en que incurra el propietario con ocasión de la venta del inmueble, (el daño emergente) y las utilidades que deja de percibir o ganancia frustrada por concepto de la adquisición predial (el lucro cesante)

En el daño emergente se reconocerán los costos por notariado y registro, embalaje, trasteo, traslado, desconexión de servicios públicos, arriendo y/o bodegaje, impuesto predial (por la fracción de tiempo que lo asuma el Estado) y la terminación anticipada de contratos cuando a el/lo haya lugar.

Por su parte en el lucro cesante, la Entidad adquirente reconocerá la utilidad dejada de percibir por ocasión de la actividad económica desarrollada en el inmueble por parte del propietario o por rentas dejadas de percibir. Es importante destacar que en cuanto se refiere al lucro cesante, este se reconoce por un término máximo de 6 meses, según se determinó en la Ley 1682 de 2013.

“En los eventos en que se deba acudir a la expropiación, ya se tendrá una valoración técnicamente realizada sobre el daño emergente y lucro cesante, que en algunos casos será realizada por el IGAC o revisada por este, elemento probatorio de gran valía que no podrá desconocer el Juez de la expropiación” señaló el Director General.

Beneficios de las nuevas reglas del juego

Con la inclusión del daño emergente y lucro cesante en los avalúos comerciales por enajenación voluntaria, los colombianos contarán con los siguientes beneficios:

- ✓ **Disminución** procesos de expropiación vía judicial y administrativa.
- ✓ **Descongestión** de los despachos judiciales, pues las demandas de expropiación disminuirán, al aumentar las enajenaciones voluntarias.
- ✓ **Reducción** en los términos físicos en la entrega del predio y en los términos de transferencia de la propiedad al Estado.
- ✓ **Equidad** tanto para los propietarios de predios con menores recursos, como para los propietarios de mayor solvencia y para el Estado.
- ✓ **Mayor eficiencia** del Estado: reducción tiempos en entrega de predios y costos de operación.
- ✓ **Impacto favorable** en los presupuestos de los proyectos viales, por cuánto se conocerá previamente el precio indemnizatorio y orientará de forma positiva la planeación y el diseño vial.

Ver parámetros y procedimiento en las Resoluciones

[898 de 2014](#)

[1044 de 2014](#)

MAYORES INFORMES

MARIBEL TORRES

CELULAR: 3153817058

CORREO ELECTRÓNICO: gloria.torres@igac.gov.co