

IGAC presenta las reglas para la indemnización en los proyectos de infraestructura de transporte en Colombia

- ***A partir de la fecha, 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***
- ***Esta nueva herramienta normativa disminuirá la cantidad de procesos que tendrán que irse por vía de expropiación, ayudará a la descongestión de los despachos judiciales. favorecerá a la población propietaria con menores ingresos, servirá de herramienta para la debida planeación y diseño vial.***
- ***Con esta nueva metodología y el procedimiento para desarrollar el trámite de actualización de cabida y linderos, el IGAC aporta dos importantes herramientas para la consolidación de los grandes proyectos de infraestructura y desarrollo del país, en el marco de la competitividad, equidad y prosperidad para todos.***

Septiembre 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 la Resolución 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 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.

Antes de esta ley, solo en casos de expropiación, los propietarios podían acceder al pago de la indemnización, no existían criterios unificados, ni metodologías que reglamentaran la tasación del daño emergente y lucro cesante, se presentaban sobrecostos en la ejecución de los proyectos de infraestructura, congestión de la rama judicial – Subjetividad del evaluador: el auxiliar de la justicia determinaba que se pagaba y que no y la población menos favorecida no recibía un pago justo.

La resolución 898 aplicable a los proyectos de infraestructura de transporte en procesos de enajenación voluntaria y expropiación, judicial o administrativa, es de obligatorio y estricto cumplimiento para los evaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial. El IGAC, los Catastros descentralizados y peritos inscritos en lonjas serán competentes para conocer de estos asuntos y podrán subcontratar expertos, quienes tendrán 30 días hábiles para hacerlo y será el IGAC la última instancia en materia de avalúos.

El director general del IGAC, Juan Antonio Nieto Escalante, aseguró que con esta nueva metodología se hace efectivo el principio de equidad, pues el estado y los particulares pagaran y recibirían lo justo. No habrá ventajas ya que el Estado no se verá ante el riesgo de pagar sumas exorbitantes por cuenta de las indemnizaciones, en tanto que a los particulares se les reconocerá los costos que deben asumir, desde el momento de la oferta.

Qué incluye el precio indemnizatorio de la Resolución 898 de 2014?

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, publicidad, arriendo y/o bodegaje, impuesto predial (por la fracción de tiempo que lo asuma el Estado), adecuación del inmueble de reemplazo o de las áreas remanentes y la terminación anticipada de contratos cuando a ello 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.

Un IGAC eficiente para el desarrollo del país.

Con esta nueva metodología y el procedimiento para desarrollar el trámite de actualización de cabida y linderos, el IGAC aporta dos importantes herramientas para la consolidación de los grandes proyectos de infraestructura y desarrollo del país, en el marco de la competitividad, equidad y prosperidad para todos

El IGAC hoy más que nunca está comprometido con la paz y la equidad para el desarrollo del país y por esto nos estamos modernizando aseguró Nieto Escalante. “Esta es la primera metodología valuatoria

existente en América Latina para el cálculo del precio indemnizatorio, por lo tanto realizaremos programas de capacitación a nivel nacional dirigido a evaluadores, propietarios y gestores prediales, Campañas divulgativas y material de consulta y crearemos de grupo técnico multidisciplinario, exclusivo para proyectos de infraestructura de transporte” anunció el Director General.

Vía libre para quien realice la adquisición predial

Según la Resolución 894, cada entidad adquirente, encargada del proceso de adquisición predial, podrá solicitarle al IGAC, catastros descentralizados, o a personas naturales o jurídicas autorizadas por las Lonjas de la Propiedad, la elaboración del avalúo.

En cuanto se refiere a la valoración comercial de terreno y construcciones, además de lo establecido en la mencionada Resolución se tendrá en consideración el Capítulo IV del Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 1998. La documentación que se debe entregar al evaluador para tal efecto, entre otras, se refiere a copias de documentos como la dirección del inmueble y descripción de linderos; cédula catastral; certificado de libertad y tradición (fecha no anterior a los tres meses de la solicitud); plano del predio; escritura del régimen de propiedad horizontal; reglamentación urbanística vigente expedida por la autoridad competente en el municipio o distrito.

Por su parte, para el cálculo de la indemnización es obligatorio presentar la identificación de los beneficiarios; la relación de contadores y acometidas de servicios públicos; encuestas y censos socioeconómicos e información de las actividades comerciales, industriales o residenciales; relación de muebles ubicados en el inmueble que deban ser trasladados; indicación de los plazos para entrega del inmueble y forma de pago; copia de contratos de arrendamiento; impuestos, tasas y contribuciones; documentos contables de pérdidas y ganancias.

Para la elaboración del avalúo se contarán con 30 días hábiles a partir del día siguiente al recibo de toda la información ya mencionada.

Ver parámetros y procedimiento en la Resolución 0898 de 2014

MEYORES INFORMES

MARIBEL TORRES

CELULAR: 3153817058

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

SAMIA ABISAMBRA

CELULAR: 31176569515

CORREO ELECTRÓNICO: samia.abizambra@igac.gov.co