

ALCALDIA DE MANIZALES

DECRETO N° 0533

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA POLITICA PARA EL RECONOCIMIENTO Y PAGO DE COMPENSACIONES EN EL MUNICIPIO DE MANIZALES"

EL ALCALDE DE MANIZALES, en ejercicio de sus atribuciones Constitucionales y Legales en especial las conferidas por los artículos 51 de la Constitución Política, 37 y 39 de la ley 9 de 1989, el numeral 6 del artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 y 127 del Decreto 1333 de 1986, y

CONSIDERANDO

Que mediante el decreto 176 del 17 de agosto del 2006, se estableció una METODOLOGIA PARA EL RECONOCIMIENTO Y PAGO DE COMPENSACIONES EN EL MUNICIPIO DE MANIZALES, con el fin de mitigar los impactos causados por una intervención urbana de interés público, el cual fue modificado parcialmente por el Decreto 0247 del 05 de diciembre del 2006.

Que esta política de compensaciones se adoptó a partir de los proyectos que ha desarrollado el Municipio de Manizales en estos últimos tres años, tales como construcción de: LA PLAZA ALFONSO LOPEZ, EL PUENTE DE LA CARRERA 20, EL TUNEL DE LA CALLE 52, EL CABLE VÍA, LA AVENIDA DEL GUAMO Y LA INTERSECCIÓN PANAMERICA - LA ENEA, lo cual ha facilitado el traslado de la población que se encontraba asentada en las zonas objeto de la intervención y ha mitigado el impacto de dicho traslado, permitiendo ejecutar dichas obras de Infraestructura en el plazo programado por el Municipio de Manizales.

Que al evaluar el Decreto 176 del 17 de agosto del 2006 y su modificación contenida en el Decreto 0247 del 05 de diciembre del 2006, con la experiencia adquirida a través de su aplicación en los distintos proyectos de infraestructura y movilidad vial, se ha concluido que si bien la metodología de las compensaciones ha constituido un mecanismo eficiente y eficaz para las negociaciones tendientes a la adquisición de los inmuebles y mejoras, es necesario ajustar el citado decreto con el fin de que en estas compensaciones se incluyan no solo a los propietarios, poseedores u ocupantes de inmuebles afectados de utilidad pública e interés social, sino también a la población que habite en predios ubicados en áreas o sectores requeridas para la ejecución del macroproyectos de interés social nacional a que se refiere el decreto 4260 de 2007.



www.alcaldiamanizales.gov.co
Carrera 22 No.18-25 Edificio Leonidas Londoño. PBX 8720722

Alcaldía de Manizales
Municipio de Manizales

Que la política de reconocimiento y pago de compensaciones en el Municipio de Manizales, debe estar en concordancia con:

1. El artículo 51 de la Constitución Política, el cual consagra la vivienda digna como un derecho de todos los colombianos, razón por la cual ordena que El Estado fije condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promueva planes de vivienda de Interés Social.

2. El artículo 58 de la Carta Política, donde al tenor expresa: " Se garantizan 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. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio."

3. El Capítulo IV de la Ley 9 de 1989 - De la Protección a los Moradores en los proyectos de renovación urbana- artículo 39: " Son planes de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad."

4. El artículo 61 de la ley 388 de 1997, el cual determina que la forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.



5. La sentencia C-153 de 1994 de la Corte Constitucional, en cuanto a que la expropiación puede ser definida "como una operación de derecho público por la cual el Estado obliga a un particular a cumplir la tradición del dominio privado al dominio público de un bien, en beneficio de la comunidad y mediante una indemnización previa."

6. La sentencia C-1074 del 2002 de la Corte Constitucional, donde expresa:

(i) No puede haber expropiación sin indemnización;

(ii) La indemnización debe ser previa al traspaso del dominio del bien del particular al Estado;

(iii) 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;

(iv) 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 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.

La indemnización no siempre tiene que ser reconocida y/ o pagada en dinero en efectivo, pero si dicho pago se efectúa con instrumentos distintos al dinero, éstos han de reunir por lo menos las siguientes características: i) No pueden transformar el pago de la indemnización previa, en un pago futuro, posterior a la transmisión del dominio del bien expropiado; ii) deben garantizar un pago cierto de la obligación y no meramente simbólico o eventual; iii) deben constituir un medio legal de pago de obligaciones, de tal forma que realmente constituyan para el afectado una indemnización; iv) deben permitir que el valor de la indemnización por expropiación reconocido como justo, en el caso concreto, se mantenga en el tiempo, si el expropiado actúa en los negocios diligentemente; v) deben ser libre y efectivamente negociables, a fin de garantizar que el afectado pueda convertirlos, en dinero en el momento en que lo desee, inclusive al día siguiente del traspaso del dominio del bien; vi) no pueden ser revocados unilateralmente por la entidad que los emite.

7. La Sentencia 476 del 2007 de la Corte Constitucional, en sus considerandos señala que "..... la figura de la expropiación por vía administrativa no está prevista para facilitar el desconocimiento arbitrario de la garantía constitucional del derecho a la propiedad privada y a los demás derechos adquiridos con justo título, pues el Constituyente pretende únicamente que, por vía administrativa, se adelante una



expropiación que, mediante un trámite jurídico, público y breve, previa la indemnización económica, responda a motivos de interés social y de utilidad pública."

"El que la expropiación se tramite por vía administrativa, no significa una exclusión del control judicial sobre la actuación de las autoridades competentes, pues, en primer lugar, en ningún momento se pretende omitir la indemnización previa, y por otra, las actuaciones y decisiones que se tomen por las autoridades gubernamentales son objeto de control ante la jurisdicción contencioso administrativa, mediante el ejercicio de acciones para controvertir la legalidad del acto que decreta la expropiación, inclusive sobre el precio del bien."

8. El Plan de Desarrollo del Municipio de Manizales 2008-2011 MANIZALES: CIUDAD INTERNACIONAL DE CONOCIMIENTO CON OPORTUNIDADES PARA TODOS, contenido en el Acuerdo N° 0680 del 11 de junio de 2008, contempla múltiples temas destacando para el efecto, lo siguiente:

I. OBJETIVO GENERAL DEL PLAN DE DESARROLLO - "El plan de desarrollo "MANIZALES: CIUDAD INTERNACIONAL DE CONOCIMIENTO CON OPORTUNIDADES PARA TODOS", tendrá como objetivo central la creación de las condiciones sociales, culturales, económicas, territoriales, políticas e Institucionales, para ampliar las oportunidades de desarrollo humano integral para todos sus habitantes."

VI. AREAS DE DESARROLLO:

1.6 SECTOR VIVIENDA: El Plan de desarrollo estableció como política para el sector de la vivienda la creación de "..... las condiciones necesarias para garantizar un hábitat digno y seguro, con la construcción de Vivienda de Interés Prioritario, priorizando la localización de familias damnificadas, desplazadas, de zonas marginales y familias carentes de vivienda con bajos niveles de ingresos; propiciando procesos de redensificación de manera que tendamos hacia la consolidación de MANIZALES como una ciudad amable."

X PROYECTOS ESTRATEGICOS:

1. ESTRATEGIA PARA LA REDUCCION DE LA POBREZA:

El Plan de desarrollo contiene como uno de los proyectos estratégicos para la reducción de la pobreza la EJECUCIÓN DEL PLAN INTEGRAL DE DESARROLLO DE LA COMUNA SAN JOSÉ Y SU ENTORNO (SECTOR CENTRO NORTE DE LA CIUDAD).

"Este proyecto se basa en el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de la comuna San José y su entorno, mediante una ejecución de operaciones urbanísticas integrales de gestión y provisión de



NO OFICIAL. ALCALDIA DE MANIZALES



suelo para vivienda de interés social - prioritario, equipamientos colectivos urbanos, generación de espacio público, optimización de la movilidad y desarrollo institucional y comercial, garantizando la sostenibilidad en procura de una ciudad mas competitiva en lo social, económico y ambiental. Este proyecto está enmarcado en el contexto de llevar nuevas oportunidades de desarrollo a una comunidad que tiene los mas bajos indicadores socioeconómicos de la ciudad."

Que vistas las consideraciones anteriores, el Alcalde de la ciudad

DECRETA

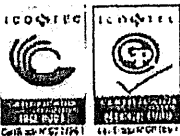
ARTICULO PRIMERO. – OBJETO. Adoptar la metodología para la aplicación de la política de compensaciones en el Municipio de Manizales y el pago de las mismas cuando haya lugar, con ocasión de la ejecución de obras que requieran de inmuebles cuya adquisición ha sido declarada de utilidad pública e interés social de conformidad con lo ordenado por los artículos 58 de la Ley 388 de 1997 y 79 de la ley 1151 de 2007 por la ejecución de una obra de interés público o un macroproyecto de interés social nacional

ARTICULO SEGUNDO. – POLITICA DE COMPENSACIONES. La Política de compensaciones es una acción estratégica para el cumplimiento de los objetivos que se traza el municipio de Manizales en la ejecución de proyectos que requieren de inmuebles cuya adquisición ha sido declarada de utilidad pública e interés social, a través de la cual se facilita el traslado de las unidades sociales que se encuentran asentadas en las áreas objeto de la intervención y se apoya la mitigación de los posibles impactos negativos causados a la población trasladada.

Esta política está constituida por dos componentes: El Económico y El Social. Ambos componentes tienen como fin contribuir al restablecimiento de las condiciones económicas y sociales iniciales de los propietarios, poseedores u ocupantes de inmuebles cuya adquisición ha sido declarada de utilidad pública e interés social para la ejecución de obras de interés público o de macroproyectos de interés social nacional.

ARTICULO TERCERO. – PRINCIPIOS DE LA POLITICA DE COMPENSACIONES: La Política de compensaciones del Municipio de Manizales estará basada en los siguientes principios:

Inclusión. Todos las unidades sociales que habiten en los inmuebles cuya adquisición ha sido declarada de utilidad pública e interés social para la ejecución de obras de interés público o de macroproyectos de interés social nacional y que se encuentren incluidas en el Censo y Diagnostico Socio Económico adelantado previamente a la iniciación de los procesos de enajenación voluntaria, independientemente



[Firma manuscrita]
Alcaldía de Manizales
"Mi Manizales del Alma"



0533

de la forma de tenencia que acrediten frente al inmueble, tendrán derecho a ser asistidos en el restablecimiento de sus condiciones económicas o sociales iniciales. Este principio se concreta al incorporar todos los estratos sociales de la población sin excluir ninguno.

Equidad. Las propuestas de apoyo y acompañamiento responderán en proporción a los impactos causados y al grado de vulnerabilidad de las unidades sociales afectadas por el desplazamiento. Se concreta al tener en cuenta el grado de vulnerabilidad y afectación social y económica en la aplicación de las compensaciones.

Igualdad. Toda familia o actividad económica que deba trasladarse como consecuencia de la adquisición del inmueble que habita, tendrá derecho a recibir el mismo tratamiento y accederá a los programas de apoyo que se ofrezcan en condiciones de equidad.

Protección a los habitantes: Para todas las unidades sociales que habiten los inmuebles cuya adquisición ha sido declarada de utilidad pública e interés social para la ejecución de obras de interés público o de macroproyectos de interés social nacional y que se encuentren incluidas en el Censo y Diagnóstico Socio Económico adelantado previamente a la iniciación de los procesos de enajenación voluntaria, el Municipio debe buscar una solución satisfactoria, que le permita al menos recuperar las condiciones en las que se encontraba al momento de su traslado, sin desconocer las mínimas condiciones y su dignidad humana.

Comunicación y transparencia: Todas las personas habitantes de los predios cuya adquisición ha sido declarada de utilidad pública e interés social para la ejecución de obras de interés público o de macroproyectos de interés social nacional, recibirán información clara, veraz y oportuna sobre sus derechos, deberes y el estado en que se encuentra su proceso.

Cobertura: La política de compensaciones pretende ser objetiva y técnica con el fin de garantizar que los beneficios cubran solamente a la población directamente afectada por las intervenciones y que se apliquen los criterios y procedimientos establecidos de manera equitativa para todos.

ARTICULO CUARTO. – BENEFICIARIOS: Son beneficiarios de la Política de Compensaciones del Municipio de Manizales todos los propietarios, poseedores u ocupantes de inmuebles cuya adquisición ha sido declarada de utilidad pública e interés social para la ejecución de obras de interés público o de macroproyectos de interés social nacional, que residan o realicen una actividad productiva o perciban renta en un predio y que de manera involuntaria deban trasladarse con ocasión de la misma.

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES



www.alcaldiamanizales.gov.co
Carrera 22 No.18-25 Edificio Leonidas Londoño. PBX 8720722

Alcaldía de Manizales
Mi Manizales del Amanecer

La calidad de beneficiario se reconocerá independientemente de la condición jurídica que ostente frente a la tenencia del predio y a la manera formal o informal como realicen la actividad económica, siempre y cuando esté incluido en el Censo y Diagnostico Socio Económico adelantado para cada caso por la entidad con anterioridad a la iniciación de los procesos de enajenación voluntaria a que se refiere la Ley 388 de 1997.

Para el reconocimiento y pago de las compensaciones deberá cumplir además con los requisitos que para cada compensación se enuncian en el presente decreto.

PARAGRAFO: No aplican como beneficiarios de esta Política de Compensaciones, la población asentada en predios ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable, determinadas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales y certificadas por la entidad competente, pues ellos atendiendo las condiciones del suelo, así como su condición frente a la titularidad del inmueble, serán beneficiarios de otro tipo de reconocimientos.

ARTICULO QUINTO. – DEFINICIONES: Para efectos de la aplicación del presente decreto, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

Arrendador: Titular de los derechos del bien o propietario de las mejoras, que lo entrega para uso y disfrute, percibiendo de ello un canon o renta.

Arrendatario: Persona natural o jurídica con quien el propietario o poseedor del inmueble haya celebrado un contrato de arrendamiento escrito o verbal en los términos establecidos en los artículos 1974 y siguientes del Código Civil Colombiano y la Ley 820 del 2003.

Carta Catastral: Es el documento gráfico con localización de los predios, elaborado a escala diferente según se trate del sector urbano o el rural.

Edificación: Es la parte construida de un predio, destinada a uno o varios usos.

Equipamiento comunitario: Son los espacios físicos que soportan las actividades sociales y comunitarias de la población, tales como la recreación, la educación, la salud, la seguridad, el culto, etc., además de otras actividades que tienen que ver con el comercio, la cultura y la administración pública y los grandes equipamientos que constituyen los servicios de nivel ciudad como plazas de mercado, de ferias, terminales de transporte, mataderos, entre otros. Son un símbolo de la vida ciudadana, pues es la diversidad y cantidad de equipamientos colectivos unida a los servicios públicos, lo que caracteriza a una zona como urbana.

Ficha predial: Es el documento en el cual se consigna la Información física, jurídica y económica de los predios

Hogar: Es la estructura social constituida por una persona o grupo de personas unidas o no por lazos de parentesco, que se asocian para compartir el alojamiento y al menos una de sus comidas.





0533

Hogar objeto del Subsidio Familiar de Vivienda. Se entiende por hogar el conformado por los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional

Ingreso: Son todas las entradas económicas que recibe una persona, una familia, una empresa o una organización.

Ingreso Neto: Es el ingreso bruto total menos los costos asociados incurridos para la generación de dichos ingresos.

Límite a la cuantía del subsidio municipal. En ningún caso la cuantía del subsidio de vivienda de interés social otorgado por el Municipio de Manizales, podrá ser superior al noventa por ciento (90%) del monto requerido como cierre financiero para completar el valor o precio de la vivienda a adquirir dentro de los macroproyectos de interés social nacional que se adelanten en el municipio de Manizales.

Mejora: Constituye una o más adiciones al terreno que le agregan valor al bien inmueble como producto de una intervención antrópica, entre las que se consideran cultivos y construcciones.

Mejoratario: Es quien realiza o construye a su costa y riesgo mejoras en terreno ajeno. La calidad de mejoratario excluye toda posibilidad de reconocimiento de titularidad en el dominio del predio intervenido.

Morador: Es un hogar, con o sin relaciones de parentesco con el propietario del predio o mejora, quien con consentimiento de este, hace uso del inmueble para su vivienda y la preparación de sus alimentos de manera separada con los del propietario o poseedor del bien.

Necesidades básicas: Son los elementos mínimos que requiere una persona para sobrevivir, entre los que se encuentran alimentación, vivienda, servicios públicos básicos, educación y salud.

Nivel de Afectación Parcial: Cuando el predio cuya adquisición ha sido declarada de utilidad pública e interés social para la ejecución de obras de interés público o de macroproyectos de interés social nacional se requiere parcialmente y el área remanente puede seguir utilizándose en los usos señalados por el Plan de Ordenamiento Territorial. La afectación parcial puede implicar desplazamiento de una o más unidades sociales residentes en él.

Nivel de Afectación Total: Cuando el predio cuya adquisición ha sido declarada de utilidad pública e interés social para la ejecución de obras de interés público o de macroproyectos de interés social nacional se requiere totalmente y todas las unidades sociales que allí residen deben trasladarse:

Plano de Conjunto Urbano: Es el documento gráfico con delimitación del perímetro urbano, sectores, manzanas y nomenclatura vial, elaborado a escala variable según la extensión del municipio

Plano predial: Es el documento gráfico en el que se representa un predio incluyendo las construcciones y mejoras existentes en el mismo.

Población Traslada: Es aquella que habita en los inmuebles cuya adquisición ha sido declarada de utilidad pública e interés social para la ejecución de obras de interés público o de macroproyectos de interés social nacional y que de manera involuntaria deban trasladarse.





Postulación a subsidio de vivienda. Es la solicitud Individual por parte de un hogar, suscrita por todos los miembros mayores de edad, con el objeto de acceder a un subsidio familiar de vivienda en un macroproyecto de interés social nacional.

Postulantes. Son los hogares que carecen de recursos suficientes para adquirir, construir o mejorar una única solución de vivienda de interés social, cuyos Ingresos totales mensuales no sean superiores al equivalente a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que cumplan con los requisitos que se señalan en este decreto, y las demás normas sobre la materia.

Predio: Para efectos de este decreto, se entiende por predio la Unidad Individual susceptible de delimitación, con o sin mejoras físicas, y catastralmente identificable.

Poseedor: Es la persona que detenta la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que la tenga en lugar o a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo. Artículo 762 del Código Civil Colombiano.

Propietario: Es el titular de derecho real de dominio sobre el bien inmueble de acuerdo con lo establecido en los artículos 669 y siguientes del Código Civil Colombiano.

Subsidio Familiar de Vivienda. Es el Subsidio Familiar de Vivienda de que trata el decreto 2190 de 2009 como un aporte estatal en dinero, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución, que constituye un complemento del ahorro y/o los recursos que le permitan adquirir, construir en sitio propio, o mejorar una vivienda de interés social.

Recursos complementarios al subsidio para la adquisición de vivienda. Son los recursos con que cuenta el hogar postulante, que sumados al subsidio permiten al hogar el cierre financiero para acceder a una solución de vivienda en un macroproyecto de interés social nacional. Estos recursos pueden estar representados en ahorro de los postulantes en cualquiera de las modalidades establecidas en el decreto 2190 de 2009, en crédito aprobado por los otorgantes de crédito o por los aportes económicos solidarios de los hogares representados en dinero y/o en trabajo comunitario, cuando a ello hubiere lugar; también podrán estar representados en aportes efectuados por entidades del orden departamental o municipal, o en donaciones efectuadas por Organizaciones No Gubernamentales y por entidades nacionales o internacionales y cualquier otro mecanismo que le permita complementar los recursos necesarios para acceder a la vivienda dentro del macroproyecto de interés social que se adelante en la ciudad de Manizales.

Tipología de vivienda: Es la clasificación de las construcciones que tienen fines habitacionales a partir de las especificaciones técnicas y de los materiales empleados en su construcción.

Traslado Involuntario: Es el que ocurre cuando una unidad social, bien sea persona, hogar, familia, grupo o actividad económica, debe trasladarse obligatoriamente como consecuencia de la adquisición del inmueble donde habita o ejerce una actividad económica.

Vivienda: Es un lugar estructuralmente separado e independiente, ocupado o destinado a ser ocupado por un grupo de personas que viven juntas (familiares o no), o por una persona que vive sola. La unidad



SECRETARÍA JURÍDICA - MUNICIPIO DE MANIZALES

148



de vivienda puede ser una casa, un apartamento, una habitación, un grupo de habitaciones o una vivienda de Inquilinato, siempre y cuando posea un espacio destinado a la preparación de alimentos entre otras.

Vivienda de Interés Social (VIS). Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLM).

Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP). Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM).

Vivienda de Interés Social Prioritario para Manizales (VIPM). Es la solución de vivienda cuyo valor será el certificado en los meses de enero y julio de cada año, por la Caja de la Vivienda Popular del municipio de Manizales o la entidad que haga sus veces.

Unidad social: Son los hogares y los establecimientos de comercio formales o informales que se encuentran dentro del área objeto de una intervención urbana para la ejecución de obras de interés público y macroproyectos de Interés social nacional. Las unidades sociales pueden ser clasificadas por tenencia (propietario, arrendatario, usufructuario, tenedor, ocupante), uso (vivienda, industria, comercio, servicio) y residencia (si habita o no en el inmueble). En un inmueble puede habitar más de una unidad social.

- **Unidad Social Hogar USH** – Son las unidades sociales destinadas únicamente a la habitación del hogar.

Unidad Social Económica USE – Son aquellas unidades sociales que reciben ingresos proveniente de la actividad económica que se desarrolla en el predio afectado. El desarrollo de la actividad económica puede ser de carácter formal o informal.

texto - **Unidad Social Socio – Económica USSE** – Constituida por unidades sociales que son hogar, pero adicionalmente reciben ingresos provenientes de una actividad económica que se desarrolla en el mismo predio. Es decir simultáneamente tiene ambas modalidades.

Usufructuario: Es la persona que detenta el derecho real de usufructo, el cual consiste en la facultad de gozar de una cosa, con cargo de conservar su forma y sustancia y de restituirla a su dueño si la cosa no es fungible; o con cargo de devolver igual cantidad y calidad del mismo género o de pagar su valor si la cosa es fungible. Artículo 823 del Código Civil Colombiano.

Utilidad: Es el ingreso menos el gasto.

Utilidad Neta: Es la utilidad antes de impuesto.

ARTICULO SEXTO. – COMPONENTE ECONÓMICO. El componente económico de que trata el artículo segundo, esta integrado por los siguientes conceptos:

a – **Compensación de restablecimiento de vivienda.** El restablecimiento de vivienda es un instrumento económico que posibilita a partir del avalúo comercial del inmueble, incluido el lote y la construcción o el





avalúo comercial solo de la construcción en el caso de las mejoras, acceder a una vivienda de interés prioritario para Manizales, siempre y cuando el avalúo comercial antes referido sea inferior a la VIPM *(Vivienda de Interés Prioritario para Manizales)*

Su método de cálculo es el que mas adelante se cita, debiendo cumplirse los siguientes requisitos:

1. Ser Residente del inmueble afectado.
2. Ser propietarios, poseedores o mejoratarios del mismo.
3. En el evento de tratarse de poseedores o mejoratarios, demostrar la titularidad sobre la construcción en la cual habitan, mediante la presentación de documentos de adquisición de mejoras o declaraciones extraproceso prestadas por personas domiciliadas en el mismo Municipio, que den fe de que estas fueron realizadas por quienes las detentan.
4. Que el inmueble afectado sea el único bien que posea.
5. Que presente ante las entidades oferentes del subsidio nacional y del subsidio municipal, en el tiempo señalado por estas entidades, los documentos necesarios para acceder a los mismos.
6. Que sea beneficiario del subsidio nacional y del subsidio municipal en los términos de Ley.

MÉTODO DE CÁLCULO:

CRV = VIPM

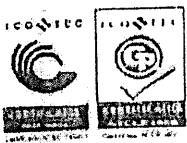
Donde:

CRV = Compensación de Restablecimiento de Vivienda
 VIPM = Vivienda de Interés Prioritario para el Municipio de Manizales, certificada en los meses de enero y julio de cada año, por la Caja de la Vivienda Popular o la entidad que haga sus veces en el Municipio de Manizales.

Para obtener el valor de la solución de vivienda de interés prioritario para el municipio de Manizales, se deben tener en cuenta los siguientes componentes, en su estricto orden, de tal manera que se debe agotar totalmente cada componente para acceder al siguiente.

COMPONENTES:

- 1) Valor del avalúo comercial del Inmueble afectado.
- 2) Valor del subsidio Nacional para macroproyecto.
- 3) Valor del subsidio Municipal
- 4) Recursos complementarios para VIPM.



www.alcaldiamanizales.gov.co
 Carrera 22 No.18-25 Edificio Leonidas Londoño. PBX 8720722

(Handwritten signature)
 Alcaldía de Manizales
 Mi Manizales es el Mejor

Los anteriores componentes deben de ser aplicados a cada inmueble cuyo avalúo comercial incluido el lote y la construcción o la construcción solamente para el caso de las mejoras, es inferior a VIPM, así:

a) Si el valor del avalúo comercial del inmueble afectado mas el subsidio nacional es igual a una VIPM, no será necesario acceder a los componentes 3 y 4.

Donde:

$$VTAC + \text{Subsidio Nacional} = VIPM$$

b) Si el valor del subsidio nacional mas el avalúo comercial del inmueble afectado es inferior a una VIPM, se debe acceder al componente 3, subsidio municipal y si la suma de los componentes 1, 2, y 3 es igual a una VIPM no se requerirá acceder al componente 4.

Donde:

$$VTAC + \text{Subsidio Nacional} + \text{Subsidio Municipal} = VIPM$$

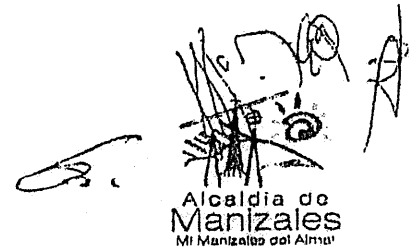
c) Si el valor del avalúo comercial del inmueble afectado más el subsidio nacional, mas el valor del subsidio municipal es inferior a una VIPM, se debe acceder al componente 4, recursos complementarios para VIPM, los cuales pueden estar representados en los ahorros de los propietarios, poseedores o mejoratarios, en un crédito aprobado por las entidades otorgantes de crédito, en aportes efectuados por entidades del orden departamental o municipal, o en donaciones efectuadas por Organizaciones No Gubernamentales y por entidades nacionales o internacionales y cualquier otro mecanismo que les permita complementar los recursos necesarios para acceder a una vivienda de interés prioritario para Manizales (VIPM).

Donde:

$$VTAC + \text{Subsidio Nacional} + \text{Subsidio Municipal} + \text{recursos complementarios para VIPM.} = VIPM$$

PARAGRAFO: Para la aplicación de esta compensación el valor de la Vivienda de Interés Prioritario del Municipio de Manizales, será certificada en los meses de enero y julio de cada año por la Caja de la Vivienda Popular o la entidad que haga sus veces.

b - Adecuación de medios de subsistencia. Este componente corresponde a una medida de compensación a los hogares independientemente de la relación de propiedad, posesión o tenencia que



ALCALDIA DE MANIZALES



2.- Para el caso de inmuebles de uso comercial tanto al arrendador como al arrendatario se les reconocerá una suma equivalente a seis (6) veces el valor del canon mensual de arrendamiento reportado en el censo y diagnóstico socioeconómico realizado por el Municipio de Manizales.

Según lo estipula el artículo 18 la ley 820 del 2003, el precio mensual del arrendamiento no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo y la estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente.

MÉTODO DE CÁLCULO:

CR USH PROPIETARIO = Valor canon de arrendamiento X 3

CR USH ARRENDATARIO = Valor del canon de arrendamiento X 1

CR USE PROPIETARIO = Valor de canon de arrendamiento X 6

CR USE ARRENDATARIO = Valor de canon de arrendamiento X 6

CR USSE PROPIETARIO = Valor de canon de arrendamiento X 6

CR USSE ARRENDATARIO = Valor de canon de arrendamiento X 6

d. - **Compensación de traslado:** Es el instrumento económico que sirve de apoyo a los gastos de acarreo o movilización de los propietarios, poseedores, mejoratarios y arrendatarios residentes o que desarrollen una actividad económica en el inmueble cuya adquisición ha sido declarada de utilidad pública e interés social de conformidad con lo ordenado por los artículos 58 de la Ley 388 de 1997 y 79 de la ley 1151 de 2007 por la ejecución de una obra de interés público o un macroproyecto de interés social nacional

MÉTODO DE CÁLCULO:

- Para la Unidad Social Hogar 0.25 SMLMV
- Para la Unidad Social Económica 1 SMLMV
- Para la Unidad Social Socioeconómica 1 SMLMV

e. - **Compensación de Trámites Legales:** Es el reconocimiento que se hace a propietarios, poseedores y mejoratarios de inmuebles cuya adquisición ha sido declarada de utilidad pública e interés social de conformidad con lo ordenado por los artículos 58 de la Ley 388 de 1997 y 79 de la ley 1151 de 2007 por la ejecución de una obra de interés público o un macroproyecto de interés social nacional, para el pago de



[Firma manuscrita]
Alcaldía de Manizales
Mi Manizales con Amor

se tenga sobre el inmueble o sus mejoras, cuando por razón de la afectación parcial del predio, incluyendo la construcción o mejora, deba suspenderse temporalmente el desarrollo de las actividades económicas, agrícolas o comerciales, realizadas regularmente en el predio objeto de afectación y el desarrollo de estas actividades constituyan el único ingreso del hogar para satisfacer sus necesidades básicas y pueda luego adecuarlas en el área restante.

Se calcula de la siguiente manera:

$$\text{CAMS} = \text{VIM} \times 2$$

Donde:

CAMS = Adecuación de medios de subsistencia
VIM = Valor de ingresos mensuales

PARAGRAFO PRIMERO: Los ingresos considerados en el presente artículo no podrán ser superiores a 3 SMMLV y en el caso que sean superiores al valor mencionado, se reconocerá esta compensación tomando como referencia 3 SMMLV.

c. - **Compensación por Rentas:** Es la compensación económica tanto para el propietario arrendador como para el arrendatario trasladado de inmuebles de uso residencial o comercial, por la pérdida de rentas del propietario arrendador y el apoyo al restablecimiento de las condiciones iniciales del arrendatario, **asociadas a la afectación del inmueble por la declaración de utilidad pública e interés social por la ejecución de una obra de Interés público o macroproyectos de interés social nacional.**

Subarrendamiento.

c. - **Compensación por Rentas:** Es la compensación económica tanto para el arrendador como para el arrendatario trasladado involuntariamente de aquellos inmuebles cuya adquisición ha sido declarada de utilidad pública e interés social de conformidad con lo ordenado por los artículos 58 de la Ley 388 de 1997 y 79 de la ley 1151 de 2007, siempre y cuando su uso sea residencial o comercial, por la pérdida de rentas del arrendador y el apoyo al restablecimiento de las condiciones iniciales al arrendatario.

1.- Para el caso de inmuebles de uso residencial, se reconocerá al arrendador una suma equivalente a tres (3) veces el canon mensual de arrendamiento reportado en el censo y diagnóstico socioeconómico realizado por el Municipio de Manizales y al arrendatario se le reconocerá una suma equivalente a una (1) vez el valor del canon mensual del arrendamiento reportado en el censo y diagnóstico socioeconómico mencionado.



[Handwritten signature]
Alcaldía de Manizales
[Municipio de Manizales]

los derechos notariales, impuesto de registro y anotación y derechos de registro que se generen por la enajenación voluntaria del predio.

Este reconocimiento se hará de acuerdo a los rangos que se establecen y se calcula así:

1.- Para los propietarios, poseedores y mejoratarios, en aquellos casos en que el avalúo comercial de su inmueble, incluido el lote y la construcción, o el avalúo comercial solo de la construcción en el caso de las mejoras, es igual o inferior al valor de una vivienda de interés prioritario para el Municipio de Manizales (VIPM), el reconocimiento será igual al 100% del pago de los derechos notariales, impuesto de registro y anotación y derechos de registro que se generen por la enajenación voluntaria del predio y el 100% del pago de los derechos notariales, impuesto de registro y anotación y derechos de registro que implique la legalización de la VIPM dentro de un macroproyecto de interés social nacional.

2.- Para los propietarios, poseedores y mejoratarios, en aquellos casos en que el avalúo comercial de su inmueble, incluido el lote y la construcción, o el avalúo comercial solo de la construcción en el caso de las mejoras, es superior al valor de una vivienda de interés prioritario para el Municipio de Manizales (VIPM) y no supera los 135 smmlv, el reconocimiento de esta compensación es igual al 100% del pago de los derechos notariales, impuesto de registro y anotación y derechos de registro que se generen por la enajenación voluntaria del predio. *Avalúo de terreno 122000 = 100%*

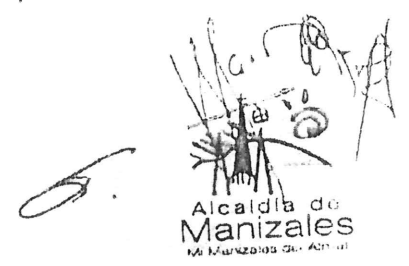
El pago de esta compensación se hará con la presentación de las facturas canceladas por concepto de los derechos notariales, impuesto de registro y anotación y derechos de registro.

3.- Para los propietarios, poseedores y mejoratarios, en aquellos casos en que el avalúo comercial de su inmueble, incluido el lote y la construcción, o el avalúo comercial solo de la construcción en el caso de las mejoras, es superior 135 smmlv, el reconocimiento de esta compensación será igual al 50% del valor pagado por los derechos notariales, impuesto de registro y anotación y derechos de registro que se generen por la enajenación voluntaria del predio. *Avalúo terreno 167000 = 50%*

El pago de esta compensación se hará con la presentación de las facturas canceladas por concepto de derechos notariales, de rentas y de registro.

PARAGRAFO: En ningún caso se reconocerán los pagos realizados por concepto de impuestos, tasas y contribuciones y cancelación de matrículas de servicios públicos.

f.- **Compensación por Afectación Económica:** Es el reconocimiento económico al propietario de un establecimiento comercial, formal o informal, que funcionen en inmuebles cuya adquisición ha sido





declarada de utilidad pública e interés social de conformidad con lo ordenado por los artículos 58 de la Ley 388 de 1997 y 79 de la ley 1151 de 2007 por la ejecución de una obra de interés público o un macroproyecto de interés social nacional, que obtengan ingresos monetarios por concepto de la actividad económica en el desarrollada.

El cálculo de esta compensación es el siguiente:

$$CAE = Y \times 6$$

Donde:

Y= A las utilidades netas para los establecimientos formales: En estos los establecimientos formales se verifican las utilidades netas con un documento oficial que pueden ser: declaración de industria y comercio, registro mercantil o declaración de renta.

A los ingresos netos para los establecimientos Informales: En los establecimientos informales se deben crear mecanismos de validación dependiendo del tipo de negocio y las condiciones específicas de la actividad.

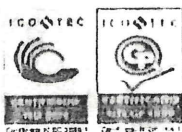
PARAGRAFO PRIMERO: Para aquellos casos en los cuales el valor de la compensación es inferior a un (1) SMMLV se le reconocerá máximo 1 SMMLV.

PARAGRAFO SEGUNDO: Para ser beneficiario de esta compensación la actividad económica debe tener un tiempo mínimo de funcionamiento de un año al momento del censo y estudio socioeconómico.

g.- Compensación a Moradores: Es el reconocimiento económico que se hace al habitante jefe de hogar de un inmueble cuya adquisición ha sido declarada de utilidad pública e interés social de conformidad con lo ordenado por los artículos 58 de la Ley 388 de 1997 y 79 de la ley 1151 de 2007 por la ejecución de una obra de interés público o un macroproyecto de interés social nacional, que con consentimiento del propietario del mismo, hace uso del inmueble para su vivienda y la preparación de sus alimentos de manera separada con los del propietario.

Para esta compensación el reconocimiento es la suma correspondiente a 0.5 SMMLV

Para ser beneficiario de esta compensación debe demostrar el consentimiento del propietario del predio para vivir en el mismo, mediante declaraciones extraproceso o personas vecinas que den fe de los hechos u otra prueba de tal situación.





ARTICULO SEPTIMO: COMPONENTE SOCIAL. La política de compensaciones dentro de su componente social, efectuará acciones de acompañamiento y asesoría en las diferentes áreas donde las personas afectadas no tienen el conocimiento necesario para desarrollar su gestión durante el proceso de apoyo al restablecimiento de sus condiciones iniciales y para que los montos económicos recibidos, sean invertidos acorde con la finalidad que se pretende con ésta política. Este acompañamiento estará orientado a prestar asesoría de tipo jurídico, técnico, inmobiliario y financiero según las necesidades que el estudio socio-económico haya identificado.

ARTÍCULO OCTAVO: CENSO Y DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO. Constituye el instrumento básico para la aplicación de la Política de Compensaciones y la mitigación de los impactos económicos y sociales. Mediante este instrumento se identificarán y evaluarán las condiciones técnicas, sociales, legales y económicas de las unidades sociales que residen u ocupan los inmuebles cuya adquisición ha sido declarada de utilidad pública e interés social de conformidad con lo ordenado por los artículos 58 de la Ley 388 de 1997 y 79 de la ley 1151 de 2007 por la ejecución de una obra de interés público o un macroproyecto de interés social nacional.

PARAGRAFO: Para efectos de establecer la confiabilidad de la información del censo socio – económico, con base en el cual se aplican las variables para el cálculo de las compensaciones, se deben tener en cuenta los siguientes criterios:

Para el propietario arrendador y el arrendatario de inmuebles de uso residencial o comercial: Se debe validar la información con el contrato de arrendamiento escrito y en caso del contrato de arrendamiento verbal, con al menos prueba sumaria de tal hecho.

Para las unidades sociales económicas y socioeconómicas:

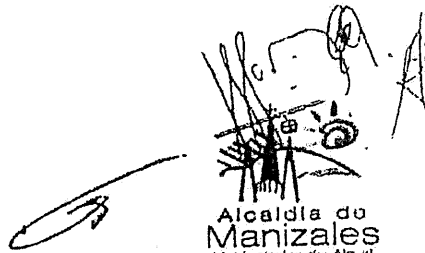
Economía formal: La información debe ser validada o verificada con base en libros oficiales, registro mercantil, declaraciones de renta y/o industria y comercio.

Economía Informal: La información debe ser validada o verificada con base en los cruces de bases de datos oficiales tales como: SISBEN, Censos de calidad de vida, Censos del DANE, entre otros, que a juicio de la administración sirvan como instrumentos de verificación.

ARTÍCULO NOVENO: CONDICIONES PARA EL RECONOCIMIENTO DEL COMPONENTE ECONÓMICO. Para ser sujeto del reconocimiento del componente económico se debe cumplir, como mínimo, con los siguientes requisitos:



www.alcaldiamanizales.gov.co
Carrera 22 No.18-25 Edificio Leonidas Londoño. PBX 6720722


Alcaldía de
Manizales
Mi Municipio de Amanizales



1. Estar incluido en el censo y diagnóstico socioeconómico elaborado por la entidad.
2. Que la política de Compensaciones haya incluido a la unidad social o a la unidad productiva como beneficiaria del pago de los reconocimientos económicos.
3. Acreditar los documentos en los plazos exigidos por la respectiva entidad en su reglamentación interna.

ARTICULO DECIMO: CRITERIOS. Son lineamientos a partir de los cuales se dimensiona el impacto económico y social de la afectación de los inmuebles por la declaración de utilidad pública e interés social, por la ejecución de una obra de interés público o macroproyecto de interés social nacional, de manera que al aplicarlos se garanticen la equidad y la justicia social.

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO- APLICACIÓN DE LAS COMPENSACIONES A LAS UNIDADES SOCIALES US: A cada unidad social se aplicarán las compensaciones a que tenga derecho de acuerdo al tipo de unidad social que pertenezca, así:

Para las unidades Sociales Hogares (USH): Cuando el propietario es el residente, para este tipo de unidades aplican las compensaciones de traslado, trámites legales y restablecimiento de vivienda si el valor del avalúo comercial del inmueble incluido el lote y la construcción o el valor del avalúo comercial de la construcción solamente en el caso de las mejoras, es inferior a una VIPM.

Cuando el propietario no es residente, para este tipo de unidades aplican las compensaciones de rentas, si es el caso (arrendador y arrendatario), trámites legales y traslado para el arrendatario.

Para las Unidades Sociales Económicas (USE): Para estas unidades sociales aplican las compensaciones de traslado, rentas si es el caso (arrendador y arrendatario), trámites legales y por afectación económica.

Para las Unidades Sociales Socio – Económicas (USSE): Cuando el propietario es el residente, para este tipo de unidades aplican las compensaciones de traslado, trámites legales y restablecimiento de vivienda si el valor del avalúo comercial del inmueble incluido el lote y la construcción o el valor del avalúo comercial de la construcción solamente en el caso de las mejoras, es inferior a una VIPM y la compensación de afectación económica.

Cuando el propietario no es residente para este tipo de unidades aplican las compensaciones de rentas si es el caso (arrendador y arrendatario), trámites legales y traslado para el arrendatario y la compensación de afectación económica.



Alcaldía de Manizales
 Mi Manizales del Alma

ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO: En ningún caso se aplicará el Reconocimiento por Renta o Actividad Económica en los siguientes casos:

- Franquicias de todo tipo
- Almacenes de cadena
- Establecimientos Bancarios

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Para el reconocimiento de las compensaciones del componente económico se contará con los siguientes insumos:

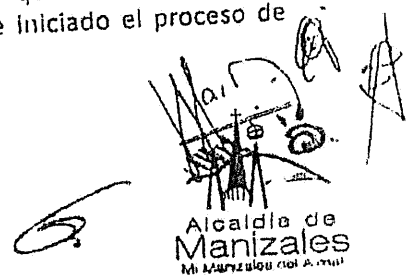
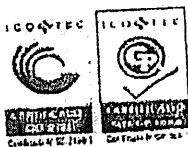
1. Ficha predial
2. Plano predial
3. Censo y diagnóstico socioeconómico.
4. Avalúo comercial.
5. Certificación de la Caja de la Vivienda Popular de Manizales o de la entidad que haga sus veces, del valor de la vivienda de Interés prioritario para el municipio de Manizales.
6. Estudio de títulos
7. Los demás documentos requeridos para el proceso de adquisición en los términos establecidos por la Ley.

ARTICULO DECIMO CUARTO - ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL: El componente social se materializa a través de un acompañamiento en diferentes áreas o temas que se identifican con base en los criterios que miden el grado de vulnerabilidad de esta población.

El pago de los inmuebles, más las compensaciones y subsidios que se otorguen a quienes tengan derecho, permitirá a los propietarios y poseedores disponer de dinero para adquirir otro inmueble o mejorar lo que quede disponible. Sin embargo, es probable que se presenten casos donde no sea suficiente las acciones mencionadas para mitigar los impactos ocasionados por el traslado.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO - INCOMPATIBILIDAD DEL RECONOCIMIENTO ECONÓMICO CON LA INDEMNIZACIÓN DECRETADA EN LOS PROCESOS DE EXPROPIACIÓN JUDICIAL O ADMINISTRATIVA.

No serán objeto de reconocimiento económico las unidades sociales o unidades productivas propietarias de los inmuebles cuya adquisición ha sido declarada de utilidad pública e interés social de conformidad con lo ordenado por los artículos 58 de la Ley 388 de 1997 y 79 de la ley 1151 de 2007 por la ejecución de una obra de interés público o un macroproyecto de interés social nacional que no accedan a la enajenación voluntaria del inmueble con la entidad que lo requiera; salvo que iniciado el proceso de



SECRETARÍA JURÍDICA - ALCALDÍA DE MANIZALES

expropiación judicial o administrativa, el propietario o poseedor, antes de dictarse sentencia, acepte la oferta de compra y se concrete la enajenación voluntaria o en el caso de la expropiación por vía administrativa, antes que se encuentre en firme la resolución que ordena la expropiación, acepte la oferta de compra y se concrete la enajenación voluntaria directa.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO – COMPENSACIONES EN TRAMITE: Las compensaciones que a la fecha de expedición de este decreto se encuentren en trámite, continuarán rigiéndose por lo establecido en los decretos 176 y 247 de 2006 hasta la realización del pago total.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO - VIGENCIA. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias, en especial los decretos municipales 176 y 247 de 2006.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

Dado en Manizales a los 09 días del mes de diciembre de 2.009.

JUAN MANUEL LLANO URIBE
Alcalde

CARLOS IGNACIO ESTRADA GOMEZ
Secretario de Despacho
Secretaría de Hacienda

ESPERANZA SALAZAR GRISALES
Secretaria de Despacho
Secretaría Jurídica

V.B. HERNANDO PELAEZ ALARCON
Profesional Especializado
Secretaría de Hacienda

USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

