



PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO



SOCIAL







Propósito Central

MISIÓN

Generar bienestar en los habitantes de la ciudad mejorando la calidad de vida, mediante el desarrollo de infraestructura para la movilidad, contribuyendo a la construcción de una ciudad incluyente, sostenible y moderna.

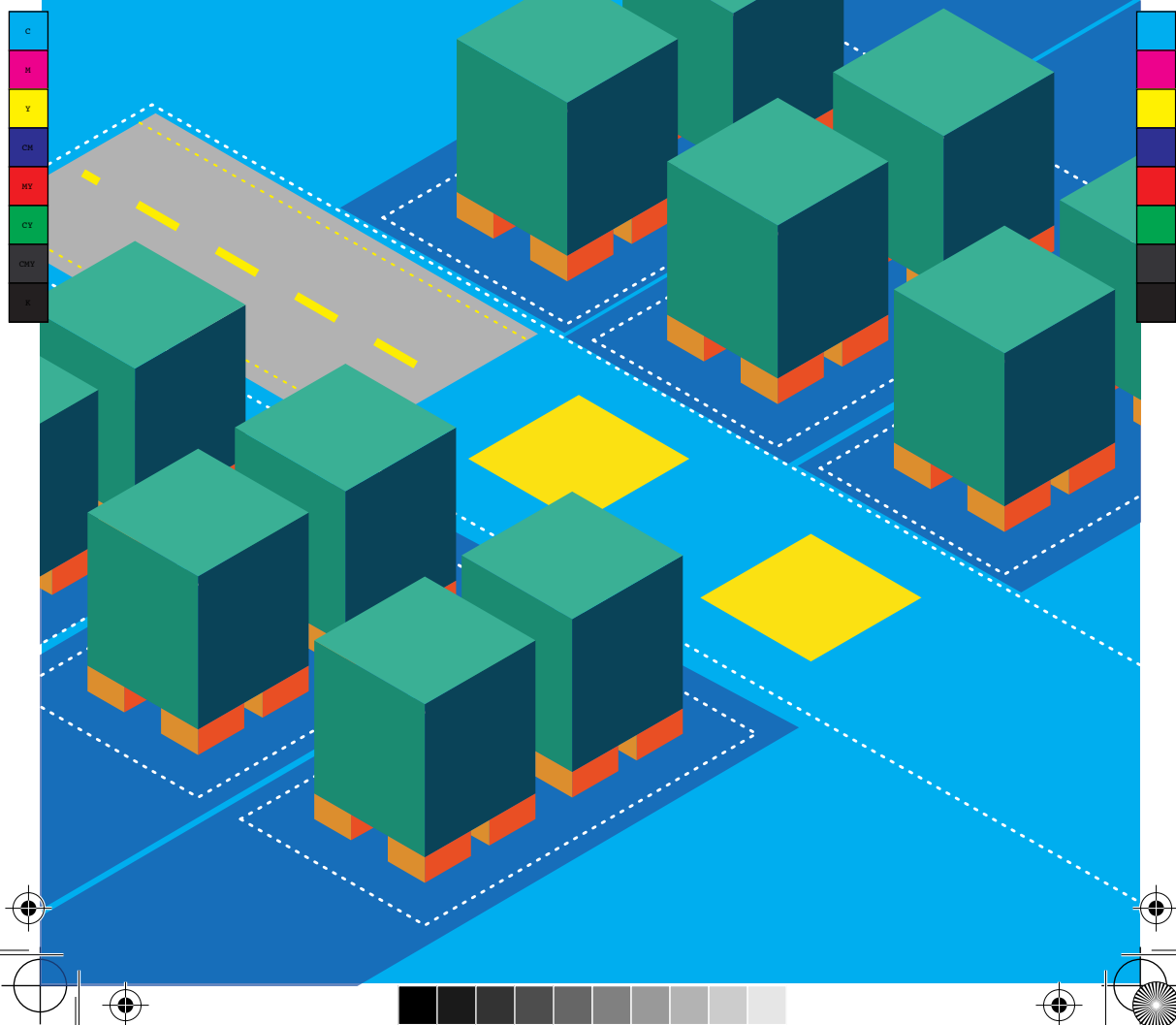
Objetivo retador

VISIÓN

En el 2027 el IDU será la Entidad líder en Colombia en la planeación y desarrollo de infraestructura urbana, con credibilidad y reconocimiento en América Latina por su gestión para el desarrollo urbano de Bogotá D.C.

PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO

SOCIAL



3

idu Instituto de
DESARROLLO URBANO

El IDU se rige por el Acuerdo 19 de 1972 y por el Decreto 1421 de 1993:

Establece la creación del **Instituto de Desarrollo Urbano (IDU)** como establecimiento público, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente con domicilio en la ciudad de Bogotá. Así mismo, este Acuerdo anota que la Entidad atenderá la ejecución de obras públicas de desarrollo urbanístico ordenadas dentro del Plan General de Desarrollo y los planes y programas sectoriales, así como las operaciones necesarias para la distribución, asignación y cobro de las contribuciones de valorización y de pavimentación.

¿MI CASA, LOCAL, LOTE, OFICINA O BODEGA HACE PARTE DE LA OBRA?

Frecuentemente, la ejecución de una obra pública requiere comprar una casa, local, lote, oficina o bodega, etc., de propiedad privada por estar en la zona del proyecto.

El Instituto de Desarrollo Urbano, realiza este proceso con la premisa constitucional, el interés general es un mandato superior al cual debe ceder el interés particular, ya que los predios adquiridos tienen como finalidad la construcción de infraestructura vial y espacio público que beneficia a todos.

La normatividad que rige la adquisición de predios por motivo de utilidad pública es **la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Ley 1682 de 22 de noviembre del 2013, Ley 1437 de 2011**. El código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.

El IDU informa al propietario mediante una oferta de compra, que su predio será adquirido por encontrarse dentro del corredor de una obra previamente diseñada, en cuyo trámite siempre estará acompañado por un equipo de personas de diferentes profesiones, especialmente dispuesto por la administración, hasta lograr restablecerlo en iguales o mejores condiciones a las que tenían antes de iniciarse el acompañamiento.

NEGOCIACIÓN



ADQUISICIÓN PREDIAL



5

idu Instituto de
DESARROLLO URBANO



¿QUÉ ETAPAS SE CUMPLEN PARA INICIAR EL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL?

Una vez aprobados los estudios y diseños de la obra y la reserva vial del proyecto, se debe cumplir el siguiente proceso:

1 Registro Topográfico: Es un plano de su casa, local, lote, oficina o bodega, donde el IDU identifica el terreno y la construcción que va a comprar.

2 Estudio de Títulos: Documento elaborado por el IDU, que refleja la situación jurídica actual de su casa, local, lote, oficina o bodega, quiénes son los propietarios, acreedores, hipotecarios, etc.

3 Nuestra Gestión Social, inicia con la elaboración del **CENSO** y **DIAGNÓSTICO SOCIO ECONÓMICO** de las personas y/o unidades familiares, hogares, económicas es realizado por profesionales del área social de la Dirección Técnica de Predios del IDU, a partir del cual, el propietario ya hace parte del proceso de reasentamiento y puede acceder a cada uno de sus componentes:

- Social
- Económico
- Inmobiliario
- Jurídico

Teniendo en cuenta el reconocimiento y pago de compensaciones.

4 Avalúos (determinación económica): El avalúo revisa todos los aspectos del terreno y de la construcción y establece el valor comercial del predio que será adquirido por el IDU, este valor **NO ES NEGOCIABLE**.

POR LEY EL IDU SOLO PUEDE COMPRAR POR AVALÚO COMERCIAL:

VALOR COMERCIAL:

- Valor Terreno (Precio del mercado)
- Construcciones (Pisos, materiales, cubierta, acabados etc.)
- Indemnizaciones: (Lucro cesante y Daño emergente)

ADQUISICIÓN PREDIAL



7

idu Instituto de
DESARROLLO URBANO



INDEMNIZACIONES ÚNICAMENTE PROPIETARIOS:

LUCRO CESANTE

ACTIVIDAD ECONÓMICA

RENTA

DAÑO EMERGENTE

NOTARIADO Y REGISTRO

DESCONEXIÓN DE
SERVICIOS PÚBLICOS

DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y
MONTAJE BIENES INMUEBLES

GASTOS DE PUBLICIDAD

ARRENDAMIENTO, BODEGAJE Y/O
ALMACENAMIENTO

TRÁMITES SPD Y CURADURÍAS

ADECUACIÓN DE INMUEBLE
DE REEMPLAZO

IMPUESTO PREDIAL

PERJUICIOS DERIVADOS DE
TERMINACIÓN DE CONTRATOS

INCLUYE LAS ADECUACIONES
CONSTRUCTIVAS *

ADECUACIÓN DE REMANENTES *

* SE TENDRÁ EN CUENTA SI NO
FUE INCLUIDO EN EL VALOR DE LA
CONSTRUCCIÓN



COMPENSACIONES PROPIETARIOS, ARRENDATARIOS, OTROS

FACTOR POR PÉRDIDA DE INGRESOS

ACTIVIDAD ECONÓMICA

RENTA

FACTOR POR TRÁMITE

GASTOS DE ESCRITURACIÓN CON
LA ENTIDAD

GASTOS DE REPOSICIÓN DE
VIVIENDA

GASTOS SANEAMIENTO DEL
INMUEBLE OBJETO DE ADQUISICIÓN

FACTOR MOVILIZACIÓN

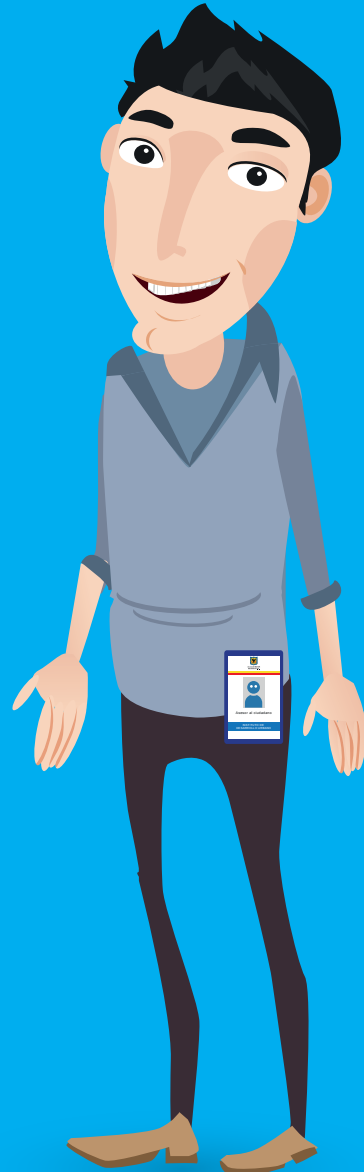
HOGAR

ACTIVIDAD ECONÓMICA

FACTOR DE VIVIENDA DE REPOSICIÓN

FACTOR POR TRASLADO DE ARRENDATARIOS

FACTOR DE REASENTAMIENTO DE EMERGENCIA



9

idu Instituto de
DESARROLLO URBANO

Existen tres formas de adquisición predial por motivos de
utilidad pública:

A

ENAJENACIÓN VOLUNTARIA: EL PROPIETARIO ACEPTA LOS TÉRMINOS DE NEGOCIACIÓN.

Los documentos que se requieren para iniciar el trámite son:

- Certificado de libertad y tradición
- Certificado catastral
- Certificado de cabida y linderos
- Escritura pública

Proceso:

- 1 Se genera la promesa de compraventa, se especifica la forma de pago y fecha de entrega del inmueble.
- 2 Se firma la promesa de compraventa, el IDU genera la orden de pago por el valor pactado para los desembolsos.
- 3 En la fecha pactada en la promesa de compraventa, un funcionario del IDU se desplaza al inmueble con el objetivo de recibir el predio y constatar en los casos que se requiera, que los servicios públicos han sido cancelados y se suscribe el acta de recibo del predio.
- 4 El IDU elabora la minuta de escritura para ser enviada a la Superintendencia de Notariado y Registro, con el fin de someterla a reparto notarial, siempre y cuando el predio no presente limitaciones o gravámenes tales como hipotecas, medidas cautelares (embargos) o cualquier circunstancia que impida la venta voluntaria del predio.

GENERACIÓN Y FIRMA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA





B EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA

EL PROPIETARIO NO ACEPTA LOS TÉRMINOS DE NEGOCIACIÓN Y/O EL PREDIO TIENE PROBLEMAS JURÍDICOS O DE SUCESIONES ILÍQUIDAS, ETC.

Vencido el término de 30 días hábiles contados a partir de la notificación de la oferta de compra sin que se haya llegado a un acuerdo para la venta voluntaria de su casa, local, lote, oficina o bodega, etc., y luego de agotados todos los medios y posibilidades técnicas y jurídicas, será necesario continuar la adquisición, esta vez bajo la forma de una resolución mediante la cual el IDU ordena la expropiación del inmueble, cuyo trámite se efectúa así:

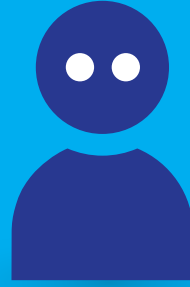
El IDU envía una citación para notificación personal o por edicto al propietario.

Luego de notificada la **Resolución de Expropiación**, se procede a:

- 1 **Resolver** el recurso de Reposición que se haya presentado oportunamente contra la Resolución de expropiación, luego de presentado el recurso, el IDU tiene 10 días para resolverlo.
- 2 A continuación, el IDU efectúa **la consignación del 100% del valor** del predio según avalúo comercial.
- 3 Una **vez efectuado el pago**, el IDU procede a solicitar la inscripción de la Resolución de Expropiación ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

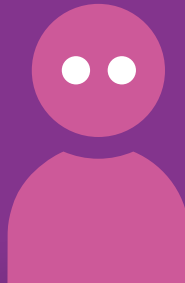


1



3

2



13

idu Instituto de
DESARROLLO URBANO



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



INFORMACIÓN DEL PROYECTO

Proyecto

Two light blue rounded rectangular input fields for project details.

Del acuerdo

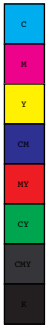
One light blue rounded rectangular input field for agreement details.

Construcción de:

Eight light blue rounded rectangular input fields for construction details.

Mi RT:

One light blue rounded rectangular input field for RT details.



! GESTOR SOCIAL

Mi nombre es

La Dirección Técnica de Predios del IDU, me ha puesto a sus órdenes para la **ejecución, desarrollo y acompañamiento** de las acciones requeridas para el restablecimiento de las condiciones iniciales de usted y su familia. También lo apoyaré procurando el correcto desarrollo de los programas establecidos en el Plan de Gestión Social.

Mi teléfono es

Extensión

Correo Electrónico

! OBSERVACIONES

(Espacio para información adicional)

15 **idu** Instituto de **DESARROLLO URBANO** ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

! ASESOR LEGAL

Mi nombre es

La Dirección Técnica de Predios del IDU, me ha puesto a sus órdenes para asumir la **revisión, verificación y entrega de documentación correspondiente a la compra venta del inmueble por parte del IDU**, así como a la del inmueble de reposición, acompañando y verificando la legalidad de diversos procesos (sucesiones, pertenencias, etc.) a aquellas unidades que lo soliciten y las que por sus características, evidencien algún tipo de vulnerabilidad en este proceso. Atenderé igualmente la elaboración de Resoluciones de Pago de Reconocimientos Económicos, Respuestas a Derechos de Petición, Tutelas, etc.

Mi teléfono es

Extensión

Correo Electrónico

! OBSERVACIONES

(Espacio para información adicional)





ASESOR INMOBILIARIO

Mi nombre es

La Dirección Técnica de Predios del IDU, me ha puesto a su servicio para asumir **el acompañamiento, asesoría y apoyo a todas las personas en sus diferentes condiciones de tenencia: sean propietarios, arrendatarios o poseedores**, en la búsqueda de un lugar con condiciones iguales o mejores para la reposición de su casa, local, lote, oficina o bodega y así lograr el reasentamiento.

Para lograrlo diseñaré diferentes estrategias, portafolios inmobiliarios de acuerdo a las expectativas de cada uno y recurriré a diferentes entidades para la gestión de subsidios.

Mi teléfono es

Extensión

Correo Electrónico



OBSERVACIONES

(Espacio para información adicional)



17 **idu** Instituto de **DESARROLLO URBANO** ALCALDÍA MAJOR DE BOGOTÁ D.C.

! ASESOR EN EMPRENDIMIENTO, FORTALECIMIENTO EMPRESARIAL Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Mi nombre es

La Dirección Técnica de Predios del IDU, me ha puesto a su servicio para asumir **la ejecución, desarrollo e implementación de las acciones, planes y programas** conducentes a apoyar el restablecimiento de los negocios e ingresos, de las Unidades Económicas y Socioeconómicas del Proyecto. No dude en solicitar mi atención.

Mi teléfono es

Extensión

Correo Electrónico

! OBSERVACIONES

(Espacio para información adicional)





APOYO EN COMPENSACIONES O INDEMNIZACIONES

Mi nombre es

Estima las compensaciones o indemnizaciones a las que las Unidades Sociales tengan derecho, verificando su legalidad, idoneidad y demás requerimientos, hasta su pago, de acuerdo a las normas legales vigentes .

Mi teléfono es

Extensión

Correo Electrónico



OBSERVACIONES

(Espacio para información adicional)







SI TIENE ALGUNA DUDA, QUEJA O RECLAMO con respecto al proceso de **ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO**, o sobre algún funcionario del IDU, diríjase a la **Dirección Técnica de Predios** ubicada en la Calle 20 #9-20 piso 3 o comuníquese a los teléfonos 344 50 00 – 338 66 60 ext. 3316, o escribanos al correo electrónico **gestionsocial@idu.gov.co**

