

## ANEXO 1

### Encuentros de acompañamiento social a propietarios Curvas 1, 2,3 y 4

#### Preguntas y respuestas

Con el objetivo de iniciar el proceso de adquisición predial del proyecto se estableció un equipo de carácter interdisciplinario entre los que contó con profesionales de las siguientes áreas: Avalúos, Social, Económica, Social/Jurídica, Jurídica/Adquisiciones e Inmobiliaria, quienes realizan el acompañamiento durante la fase de información y sensibilización en las reuniones establecidas para tal fin y durante el resto del proceso.

En las cuatro reuniones llevadas a cabo los ciudadanos expresaron sus inquietudes sobre el proceso.

Las siguiente es una ayuda de memoria que incluye los temas tratados al igual que las respuestas dadas por los profesionales.

#### **1. AVALÚOS**

##### **1.1 El IDU realiza los avalúos comerciales?**

El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte puede ser realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.

En la actualidad, el IDU tiene contrato para la realización de los avalúos comerciales para los fines establecidos en la Ley 388/1997 y Ley 1682/2013, con La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

##### **1.2 Si los avalúos los hace Catastro, estos avalúos son comerciales o catastrales?**

El avalúo es comercial y se entiende por avalúo comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

El avalúo comercial se determina teniendo en cuenta la reglamentación urbanística vigente del inmueble al momento de la oferta de compra, su destinación económica, el daño emergente y lucro cesante.

### **1.3 Cuál es la diferencia entre avalúo comercial y catastral?**

Es de aclarar que el avalúo catastral es determinado por la UAECD con fines exclusivamente fiscales, y la metodología utilizada para determinarlo es el resultado de zonas geoeconómicas para el terreno y modelos econométricos para las construcciones.

Los avalúos comerciales son el resultado de la interpretación de la dinámica inmobiliaria del mercado de bienes raíces aplicadas a los inmuebles de manera particular, utilizando para ello las metodologías reglamentadas por el IGAC

### **1.4 Si no estoy de acuerdo con el avalúo comercial tengo derecho a reclamar?**

Si, durante el trascurso del proceso de adquisición el propietario tiene derecho a presentar objeciones al mismo mediante derecho de petición o recurso de reposición según el estado del proceso de adquisición, aportando para ello las pruebas técnicas con las cuales demuestre que el avalúo comercial presenta errores como por ejemplo en la descripción física del inmueble, valores comprobados de mercado inmobiliario, etc.

### **1.5 Puedo presentar un avalúo hecho por lonja privada?**

De acuerdo con el Decreto 1420 de 1998 artículo 12 en uno de sus párrafos menciona

*Parágrafo: Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado”*

En este orden de ideas si el propietario tiene a bien contratar los servicios de una lonja privada, se sugiere que el experto se refiera al avalúo ya existente y que evidencie las posibles fallas técnicas que presente, sin necesidad de realizar un avalúo nuevo del mismo inmueble.

### **1.6 Para determinación del avalúo comercial se tiene en cuenta el avalúo catastral?**

No, la oferta de compra solo puede hacerse con base en el avalúo comercial del inmueble, de conformidad con las leyes 388 de 1997 y 1682/2013.

El avalúo catastral tiene como finalidad, facilitar el recaudo de los impuestos directos e indirectos de la propiedad raíz. Son de naturaleza muy diferente por los objetivos que persiguen cada uno de ellos y en general los avalúos catastrales son inferiores a los avalúos comerciales

### **1.7 Si no tengo licencia de construcción no me valoran la misma?**

Si el propietario no cuenta con licencia de construcción, de igual manera ésta será valorada a valor comercial de acuerdo a los materiales constructivos, estado de conservación de la construcción, vida útil entre otros de toda el área construida presente en el momento de realizar el avalúo.

### **1.8 No puedo hacer mejoras al predio porque ya no me las pagan?**

Mientras no exista afectación del predio inscrita en certificado de libertad como oferta de compra, el propietario del predio está en libertad de hacer con el predio las mejoras que considere necesarias y tramitar ventas si es su interés.

### **1.9 A quien se le notifica la oferta de compra?**

La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble y/o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

### **1.10 Que vigencia tienen los avalúos?**

De un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde aquella en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación para efectos de la notificación de oferta de compra.

## **2. SOCIAL**

### **2.13 ¿Me van a comprar mi casa?:**

La mayor cantidad de preocupaciones son por la adquisición de sus predios, muchos de esos predios estaban incluso a un par de cuadras de las afectaciones. La respuesta fue siempre: “El proceso de adquisición predial, por el momento, ocupa sólo a los lugares donde la línea del metro tendrá curvas: en la Av. Villavicencio con Av. 1 de mayo, Av. 1 de Mayo con Av. Boyacá, Av. NQS con Calle 8 Sur y Av. Calle 1 con Av. Caracas. Si su predio se encuentra dentro de los afectados, los profesionales de la Dirección Técnica de Predios del IDU realizarán una visita a su predio en donde le darán una orientación completa de todo el proceso para la compra del predio”.

En el caso de las reuniones organizadas por esta Dirección, cuando la gente realizaba esa pregunta, se comentaba que, si en su predio un profesional dejó la invitación a la reunión, en efecto su predio está dentro de la afectación. En caso contrario se revisaba

la base de datos para comprobar si la dirección del predio de la persona se encontraba dentro de la afectación.

#### **2.14 ¿Cuándo me voy a tener que ir?**

“El proyecto del Metro de Bogotá es una prioridad para esta administración y por lo tanto la adquisición predial será un proceso ágil. Sin embargo, sólo podremos hablar de fechas de traslado una vez tengamos lista la Oferta de Compra, que será un momento en el que empiecen a correr los términos de ley y podamos hablar de fechas de traslado. Por el momento tendrá todo nuestro acompañamiento y la información necesaria sobre el estado de su proceso y del proyecto en general, se le recomienda consultar directamente con nosotros para evitar cualquier información herrada o rumor.”

#### **2.15 ¿El Metro si se va a hacer?**

“El Metro de Bogotá es una prioridad para esta administración, los recursos para su construcción ya están comprometidos, por lo tanto la construcción del Metro de Bogotá ya no tiene reversa”.

#### **2.16 ¿Van a comprar mi casa para hacer las estaciones o para el trazado en general?**

Esta era una pregunta realizada en las reuniones junto a la interventoría y la consultoría, a esta pregunta se respondía de manera cuidadosa ya que no se tenía la información necesaria para responder toda la pregunta: “Por el momento la adquisición predial será solamente en las curvas del trazado, sin embargo a lo largo del trazado sólo se hará compra en la ubicación de las estaciones, puesto que el Metro irá sobre el separador de las vías, y en la zona de la Caracas hará conexión con las estaciones de Transmilenio”.

### **3. ECONÓMICA**

#### **3.1 ¿Cuáles son los documentos que debemos ir alistando para el reconocimiento del lucro cesante y daño emergente?**

A sus hogares llegará un oficio personalizado solicitando los documentos de acuerdo con las actividades comerciales que desarrolla en el predio. Ya sea renta – Contrato de arriendo o actividad comercial – que de acuerdo al tipo de negocio un gestor económico los visitará y los apoyará en la consecución de los documentos formales (Rut, cámara comercio, estados financieros, licencias de funcionamiento, etc) del

negocio y las cotizaciones adicionales que requieran para traslados. Cada unidad comercial tendrá en conjunto con el gestor económico, un plan de trabajo que permita mitigar el impacto generado por la adquisición y así mismo pueda continuar con su actividad comercial y su nivel de ingresos no sea disminuido.

### **3.2 ¿Los contratos de arriendo que son verbales, que debemos hacer?**

Lo mejor y para dejar evidencia ante los entes de control, deben formalizarlos con su arrendatario. Debe firmar el propietario del predio.

### **3.3 ¿Cuánto nos reconocen por la actividad comercial que desarrollamos en el predio y que es una empresa de arte grafica?**

El primer paso es determinar los costos de traslados de acuerdo a la maquinaria e infraestructura necesaria para el funcionamiento de la misma, y esto se obtiene con tres cotizaciones de estos costos que serán valorados como daño emergente. En lo referente al lucro cesante, tomamos los valores de la utilidad del último año fiscal y le calculamos 6 meses de utilidad que serán incluidas en el valor del avalúo comercial.

### **3.4 ¿Los negocios que somos arrendatarios tenemos beneficios?**

Si, el IDU, a través de su programa de reasentamiento paga compensaciones a los arrendatarios donde les reconoce movilización a los negocios (2 SMMLV), traslado (3 cánones de arriendo), pérdida por actividad económica (3 meses de utilidad). Esto se realizará cuando el predio este ofertado, este a paz y salvo con el propietario y ya estén trasladados del predio que adquirió el IDU

### **3.5 ¿Qué reconocimiento nos hacen a la actividad por el tiempo que llevamos, ósea nos pagan la “prima” del negocio?**

Ninguna, el IDU no compra negocios lo que generamos es un reasentamiento donde generamos un apoyo a la unidad social para que continúe con el negocio y le pagados al propietario 6 meses de utilidad que es el resarcimiento por el traslado, tiempo durante el cual se considera que un negocio vuelve a acreditarse. Apoyamos jurídica, social, contable y administrativamente a estas unidades sociales.

### **3.6 Nosotros no tenemos los negocios con papeles de funcionamiento. ¿Qué debemos hacer?**

Respuesta: El IDU cuenta con un equipo socio-económico que los visitará para apoyarlos a conseguir esos documentos y los asesora, acompaña hasta lograr conseguir los requisitos exigidos para el reconocimiento del lucro cesante.

### **3.9 ¿Debe continuar pagando el canon de arrendamiento?**

El arrendatario debe continuar pagando normalmente el arriendo del predio hasta el día que el propietario realice la entrega del predio al IDU. Incluso el arrendatario se debe encontrar a paz y salvo con el propietario para poder acceder a la respectiva compensación.

### **3.10 ¿Se me reconocen las mejoras que le he realizado al predio?**

En caso que arrendatario haya realizado mejoras al predio, estas son reconocidas en el avalúo comercial y pagadas al propietario del inmueble. Se le recomienda al arrendatario llegar a un acuerdo con el propietario del predio teniendo en cuenta las condiciones establecidas en el canon de arrendamiento.

### **3.11 ¿Cuánto tiempo después del traslado de un arrendatario del predio afectado se le cancela la compensación?**

El arrendatario que se ha trasladado y posee la paz y salvo que le ha generado el propietario, treinta días hábiles.

### **3.12 ¿Qué requisitos debo cumplir para tener derecho al factor de movilización y traslado?**

El arrendatario debe allegar mínimo tres cotizaciones con el valor del traslado, para que le sea tasado en el daño emergente.

### **3.13 Después de que el propietario acepta la oferta ¿Cuánto tiempo puedo permanecer en el predio?**

El propietario acuerda los términos de entrega del predio con el profesional jurídico, de acuerdo al tipo y cantidad de arrendatarios que tenga en su predio, aproximadamente hasta un término de tres meses

## **4. SOCIAL / JURÍDICA**

### **4.1 ¿Cómo hago si mi predio tiene Hipoteca con el Fondo Nacional del Ahorro?**

Depende desde hace cuánto tiempo tiene constituida la Hipoteca y cuál es el monto que se adeuda a la fecha, dependiendo de dichas respuestas se le asesora a la Unidad Social indicándole que debe cancelar la obligación antes de la oferta de compra del IDU, o que tiene la opción que en la negociación con el instituto según la forma de adquisición (enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa) se cancela

directamente la obligación, se debe explicar que si se elige la segunda propuesta el trámite es un poco más demorado.

#### **4.2 Tengo promesa de compraventa sobre el inmueble ¿soy Propietario?**

Se explica a la Unidad Social que no es propietario del inmueble que lo que él tiene es la posesión del predio que equivale a la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño pero no tiene los justos títulos para demostrar la propiedad sobre el inmueble, acto seguido de dicha explicación se asesora a la Unidad Social como sanear mediante un proceso adquisitivo de dominio o pertenencia la titularidad del inmueble, si no es posible esto último se brinda asesoría respecto a la Inscripción de la posesión Regular.

#### **4.3 Vivo hace algunos meses en el predio por que el propietario me pidió que le cuidara el predio no pago arriendo, pero no tengo escritura ni ningún documento que respalde la propiedad, ¿Qué debo hacer?**

Se indica a la Unidad Social que su calificación es de [tenedor](#) ya que sólo tiene tenencia [material](#) del inmueble, adicional reconoce que existe un propietario quien es el titular de los derechos reales de dominio.

#### **4.4 Mis padres fallecieron y eran los dueños del predio ¿tengo o debo hacer sucesión?**

Se indica a la Unidad Social que efectivamente debe realizar el proceso de sucesión, se le deben indicar las dos maneras de llevar dicho proceso (por Juzgado de familia o por Notaria siendo esta ultima la más benéfica para todos), adicional se le deber explicar que el IDU realiza la negociación del predio con los titulares reales de dominio inscritos en el Folio de Matricula del predio, lo anterior conforme a la ley.

#### **4.5 Mi predio esta embargado pero ya cancele la obligación ¿Qué debo hacer?**

Se indica a la Unidad Social que debe solicitar ante el Juzgado o entidad que conoce del proceso el paz y salvo y el respectivo oficio de cancelación de embargo el cual debe ser radicado ante la Oficina de Registro e instrumentos Públicos correspondiente para cancelar la anotación del embargo.

#### **4.6 El IDU tiene abogados que lleven directamente los procesos (sucesiones, pertenencias, cancelación de gravámenes)?**

Se le explica a la Unidad Social que el IDU no tiene abogados que lleven directamente los procesos que lo que se realiza es el acompañamiento, a través del grupo de profesionales los cuales siempre estarán dispuestos a prestarle toda la colaboración que se requiera.

#### **4.7 Ya estoy negociando con el IDU como propietario y debo entregar el predio pero mis inquilinos no se quieren ir ¿Qué debo hacer?**

Se le explica a la Unidad Social que debe solicitar de manera escrita el predio fijando una hora y fecha de entrega y que si persiste el inquilino en la NO entrega del inmueble, lamentablemente el IDU deberá realizar la Expropiación por vía administrativa del predio y deberá realizar el pago del mismo para así solicitar la respectiva diligencia Policiva.

#### **4.8 No entiendo que es expropiación por vía administrativa me pueden explicar.**

Se le explica a la Unidad Social que la Expropiación por Vía Administrativa es una de las formas de adquirir los inmuebles para obra pública por parte del IDU, y que dicho trámite inicia al vencimiento de los 30 días después de la notificación de la Oferta de Compra y sin que se llegara a un acuerdo sobre la negociación del predio

#### **4.9 ¿En la enajenación voluntaria me pagan el 100% del valor del predio?**

Se le indica a la Unidad Social que por lo general se establece un pago del 80% del valor del predio a la firma de promesa de compraventa en esta misma se establecen unos requisitos para acceder al pago del 20 % restante, entre dichos requisitos esta la entrega del inmueble, taponamiento de servicios, firma y registro de escritura pública a favor del IDU.

#### **4.10 Arrende mi predio y tengo un contrato firmado por más de 6 meses, y apenas llevo 2 meses del contrato y ya tengo fecha de entrega del predio al IDU ¿Debo pagar la cláusula penal que se estipulo?**

Se debe explicar a la Unidad Social que como el predio va hacer requerido para ejecutar una Obra Pública, la ley permite o exime de cualquier pago de clausula penal ya que no es culpa del propietario el tener que terminar el contrato de arrendamiento, se debe hacer claridad que si se debe informar con un tiempo razonable la fecha de entrega del inmueble.

#### **4.11 Los inquilinos me deben cánones de arrendamiento y no tienen paz y salvo, ¿El IDU les paga de todas maneras la compensación?**

Se le indica al propietario que el IDU realiza conforme a la Resolución 5965 de 2006 Decretos 296 de 2003 y 329 de 2006, unos reconocimientos económicos a la arrendatarios identificados dentro del proyecto a ejecutar, sin embargo dichas normativas señalan unos requisitos expesos para acceder a dichos reconocimientos y entre estos se encuentra que el arrendatario debe estar a paz y salvo por canon de arrendamiento y servicios públicos de no estarlo el arrendatario junto con el propietario

deberán realizar una autorización de descuento a favor del propietario por el monto adeudado.

#### **4.12 ¿Se puede otorgar más tiempo del estipulado para la entrega del inmueble tanto a propietarios como arrendatarios?**

Se le indica a la Unidad Social que después de que se ha cancelado el valor del predio se estipula junto con el abogado de adquisición una fecha de entrega del inmueble bien sea por Promesa de Compraventa o por requerimiento administrativo y dichas fechas deben ser cumplidas por la ejecución de la obra y por los mismos parámetros de ley.

#### **4.13 Cuanto se demora el pago de la compensación a los inquilinos**

Se le indica a la Unidad Social que el Proceso de reconocimiento económico tiene varios trámites administrativos a seguir y que está en un lapso de 3 a 4 meses para el efectivo reconocimiento.

#### **4.14 ¿Cuáles son los requisitos para acceder al pago de compensación?**

Se le indica a la Unidad Social que los requisitos para acceder al pago de compensación se encuentran descritos en la Resolución 5965 de 2006 Decretos 296 de 2003 y 329 de 2006 y varían dependiendo del tipo y tenencia identificados

#### **4.15 ¿En qué momento debo pedir que me entreguen los inquilinos el predio?**

Se le indica a la Unidad Social que cuando ya el IDU le defina la fecha de entrega del inmueble, será el momento oportuno para solicitar la entrega del mismo por parte de los arrendatarios, se debe aclarar que es mejor que la solicitud la hagan por escrito.

#### **4.16 ¿Para el proceso de adquisición con el IDU debo contratar abogado?**

Se le indica a la Unidad Social que para el proceso de adquisición predial NO requiere abogado ya que la DTDP cuenta con un equipo de profesionales calificados que resolverán las dudas o inquietudes que tengan.

#### **4.17 No tengo recursos económicos para contratar un abogado ¿Qué debo hacer o a donde debo ir?**

Dependiendo del trámite jurídico a realizar se le indica a la Unidad Social que puede acudir ante la defensoría del pueblo para que le asignen un abogado de oficio que le ayude con los trámites legales externos.

#### **4.18 Mi madre es propietaria del inmueble pero está muy enferma e incapacitada mentalmente ¿Qué debo hacer?**

Se le indica a la Unidad Social que debe acudir a un abogado para iniciar un proceso de interdicción ante un Juez de la República quien a su vez nombrará un curador quien represente a la persona incapaz.

#### **4.19 Soy arrendatario y voy a trasladar fuera de la ciudad ¿puedo otorgar poder a alguien para que este pendiente del proceso de compensación?**

Se le indica a la Unidad Social que SI puede otorgar poder a un tercero para el proceso de compensación, dicho poder debe ser otorgado a una persona legalmente capaz y debe ser autenticado en notaría.

#### **4.20 Mi expareja es el propietario en escrituras del inmueble pero los dos pusimos dinero para comprarlo y estamos en trámite de separación ¿Que tramite debo seguir para que me pague el IDU a mí también?**

Se le indica a la Unidad Social que debe solicitar al Juzgado que está conociendo del proceso de separación que emita oficio dirigido a la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos ordenando el Registro de la demanda o proceso en el Folio de Matricula Inmobiliaria del predio requerido por el IDU, para que en el proceso de adquisición se pueda enviar el dinero al Juzgado y que sea el Juez quien dirima el conflicto y entregue los dineros a quien corresponda.

## **5. JURÍDICA /ADQUISICIONES**

### **5.1 ¿Cuándo se debe entregar el predio?**

Una vez el propietario aceptó la oferta del predio basada en avalúo comercial, se establecerá con el propietario las formas de pago y los tiempos de entrega del predio conjuntamente con el profesional jurídico de adquisición.

### **5.2 ¿El IDU me puede dar un predio de su propiedad a cambio del mío?**

No, la adquisición de predio se realizará dentro del marco del proceso de adquisición predial del IDU, en ningún momento el predio podrá ser intercambiado por un predio propiedad del IDU

### **5.3 ¿Cómo es la forma de pago de mi predio?**

En caso que el predio sea adquirido mediante enajenación voluntaria y una vez el propietario entregue las escrituras, se acordaran los porcentajes en que será pagado el predio entre el propietario y el IDU. En caso que el predio se adquirido mediante expropiación, se realizara el pago del 100% del predio en una sola cuota.

#### **5.4 ¿Debo cancelar el impuesto predial este año?**

Para la adquisición de un predio, el propietario debe estar al día en la cancelación de los impuestos prediales.

#### **5.5 ¿Puedo continuar las mejoras del predio?**

Se recomienda no realizar mejoras del predio luego de realizado el avalúo comercial por parte de UAECD, pues no se tendrá en cuenta en el mismo.

### **6. INMOBILIARIA**

#### **6.1 Que predios tiene el IDU para reponer los predios adquiridos?**

El grupo Inmobiliario de la DTDP cuenta con un banco inmobiliario de diferentes ofertas en toda la ciudad y algunos fuera de la ciudad. El cual se actualizada y se alimenta semanalmente.

#### **6.2 Que portafolios nos van a ofrecer?**

El grupo inmobiliario de la DTDP busca un portafolio puntual a cada unidad social sin importar su tenencia, con fin de optimizar la búsqueda de expectativas puntuales de cada uno, por ejemplo algunos quieren arriendos, otros comprar, casa otros comparar apartamentos.. Son diferentes las expectativas y se pueden presentar los mismos portafolios a todas las unidades sociales.

#### **6.3 Con que especificaciones buscan los portafolios a ofrecer?**

Con las expectativas propias de cada unidad social, valor, sector, uso.

#### **6.4 Pueden revisar los predios que tengamos vistos como posibles ofertas?**

Si, el Grupo inmobiliario revisa los inmuebles que allegan las unidades sociales y entrega una viabilidad técnica del mismo.

#### **6.5 Nos dan apoyo en licencia de construcción?**

Se brinda asesoría inmobiliaria de la normatividad vigente y requisitos de las curadurías, no tramita licencias no hace diseños ni estudios estructurales.

#### **6.6 Si tenemos cesantías nos ayudan para comprar predio?**

Se brinda asesoría para que la unidad social haga el cierre financiero para el predio que desea adquirir, es decir se referencia banco que podrían ayudarle con préstamo para completar el valor de compra del predio de reposición.

#### **6.7 Cuánto cuesta la comisión del inmobiliario?**

El grupo inmobiliario de la DTDP no es comisionista ni intermediario en negociaciones de compra, por lo que no recibe dineros por un trabajo y función que tiene con contrato en el Instituto de Desarrollo Urbano.

#### **6.8 EL inmobiliario puede revisar predios fuera de la ciudad?**

Si es en Cundinamarca hace la gestión ante la DTDP para poder desplazarse, si es fuera de Cundinamarca se comunica a la oficina de planeación del municipio o ciudad y brinda asesoría la unidad social con fin de que se haga una viabilidad técnica del predio. En cuanto a uso y reservas.

#### **6.9 Si el predio tiene alguna observación técnica pueden ayudarnos?**

En la viabilidad técnica se da un concepto de mejoras si las requiere el inmueble de reposición.

#### **6.10 Se puede tener la asesoría inmobiliaria antes de ser ofertado y antes de que giren los dineros?**

Si claro en el momento que la unidad social la requiera, el objetivo 100% sería trabajar paralelo a la oferta de modo que se tenga el predio de reposición, incluso se podría pedir al abogado con una autorización a terceros que los dineros del IDU sean girados al mismo vendedor, siempre y cuando exista una entrega del predio de reposición condición que brinda garantías.