

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

LA GERENTE GENERAL DEL INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA - ICCU

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales, legales, en especial las conferidas en el Decreto Ordenanzal 0261 de octubre 15 de 2008, y en Decreto Ordenanzal 0068 del 01 de abril de 2015, y,

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 1 de la Constitución Política, define “Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.” (Negrilla fuera de texto)

Que según el Artículo 2 ídem, señala dentro de los fines esenciales del Estado, servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución, así como asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Que en el Artículo 4º de la Constitución Política se erige en el ordenamiento colombiano como norma de normas, y a la cual se adhieren, en desarrollo del Artículo 93 de la Carta, los tratados y convenios internacionales ratificados por el Congreso, los cuales integran el bloque de constitucionalidad y prevalecen en el orden interno, razón por la cual, es deber del Estado dar cumplimiento, entre otros, al Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y demás declaraciones y conferencias internacionales en las que Colombia ha participado, las cuales señalan la vivienda como un derecho humano básico, cuya violación niega la posibilidad de una vida digna, previsión que es reiterada en el Artículo 51 superior, al consagrar el derecho de todo colombiano a gozar de una vivienda digna.

Que en el marco del bloque de constitucionalidad ya referido, la Resolución 2003/17 de la Subcomisión de Promoción y Protección de los Derechos Humanos de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) recomienda a todos los gobiernos que velen por qué “todo desalojo que se considere legal” se lleve a cabo de manera tal que no viole ninguno de los derechos humanos de las personas.

Que, a su vez, el Pacto de San José de Costa Rica, conocido como la Convención Americana sobre Derechos Humanos que forma parte del Bloque de Constitucionalidad, en su artículo 21, consagra que ninguna persona puede ser



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

 /ICCUJOB  @ICCUJOB  @iccugobc
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

privada de sus bienes, sin que en forma previa se pague una indemnización justa, por razones de utilidad pública o interés social, y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

Que de conformidad a lo señalado por el Artículo 13 de la Constitución Política establece la obligación del Estado de adoptar medidas en favor de grupos discriminados o marginados y proteger especialmente a aquellas personas que, por su condición económica, física o mental, que se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta.

Que es obligación del Estado fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de todo colombiano a gozar de una vivienda digna, según lo establece el artículo 51 de la Constitución Política.

Que el Artículo 58 de la Constitución Política modificado por el Artículo 1° del Acto Legislativo 01 de 1999, consagra el derecho a la propiedad privada y la garantía de los derechos adquiridos, reitera el principio constitucional de prevalencia del interés general sobre el particular, e instituye la figura de la expropiación judicial, la cual requiere la existan motivos de utilidad pública e interés social definidas por el Legislador, y el reconocimiento de una indemnización previa y que pondere las condiciones de la comunidad y el afectado.

Que la Corte Constitucional en múltiples pronunciamientos como las Sentencias de Constitucionalidad, 1074 de 2002, 476 de 2007 y 750 de 2015, recuerda que, en el marco del proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública o interés social, se debe pagar una indemnización justa, que incluya, no sólo el valor comercial del inmueble, sino otros conceptos indemnizatorios, tales como daño emergente y lucro cesante.

Que La citada Sentencia C 1074 de 2002 a su vez, establece que la regla general es la indemnización reparatoria (daño emergente y lucro cesante), y en casos en que sea necesario garantizar la efectividad de derechos especialmente protegidos por la Constitución y la Ley, se pagará una indemnización restitutiva.

Que el Artículo 3 de la Ley 388 de 1997, contempla como una de las funciones públicas del ordenamiento del territorio, la de propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo.

Que el Parágrafo del Artículo 246 de la Ley 1450 de 2011, consagra la posibilidad de implementar planes de gestión social, y señala igualmente que las sumas que en este se reconozcan, serán descontadas del pago de indemnización que se pague



SC-CENSI/9789



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[f/ICCUGOB](#) [t/@ICCUGOB](#) [i/@iccugobc](#)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

en el marco del proceso de adquisición predial, ya sea en sede administrativa y/o judicial.

Que el Artículo 13 de la Ley 9 de 1989 en concordancia con el Artículo 61 y 66 de la Ley 388 de 1997, establece que la oferta de compra, en el marco del proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública e interés social se dirige al titular del derecho real de dominio, y a su vez, el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, establece que ésta además, será notificada a los otros titulares de derechos reales así como a sus herederos y poseedores inscritos.

Que además de los titulares de derechos reales, otras personas que residen y/o realizan actividades económicas, pueden ver afectado su lugar de residencia o el desarrollo de sus actividades, por cuenta del proceso de adquisición de predios, por motivos de utilidad pública e interés social.

Que el Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, establece dentro de los motivos de utilidad pública e interés social, entre otros, la ejecución de proyectos de obra pública, la ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo, así como el traslado de población en sectores de alto riesgo o por riesgos físicos inminentes.

Que en consecuencia, todas las entidades que adelanten obras, proyectos o intervenciones con fundamento en los motivos de utilidad pública definidos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 que impliquen desplazamiento de población, deben desarrollar como acción estratégica un instrumento de gestión social, que permita el traslado de las familias que se encuentran asentadas en las zonas objeto de intervención por obra pública y, permita mitigar y/o compensar los impactos causados a la población trasladada, a fin de que no se vulneren derechos fundamentales de las unidades sociales relacionadas con los inmuebles requeridos.

Que el INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA - ICCU, es un establecimiento público del sector descentralizado del orden departamental, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera, adscrito a la Secretaría de transporte y movilidad, creada mediante Decreto Ordenanzal No. 261 de 2008.

Que el Decreto Ordenanzal No. 068 de 2015, en su Artículo Sexto, estableció las funciones del INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA - ICCU, entre las que se destacan las siguientes



SC-CENSA9788



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[@ICCUGOB](#) [@ICCUGOB](#) [@iccugobc](#)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

- a) Ejecutar obras de desarrollo tales como apertura, ampliación, rectificación y pavimentación de vías públicas, construcción de puentes, plazas cívicas, plazoletas, aparcaderos, parques y zonas verdes con sus instalaciones, servicios y obras complementarias.
- b) Ejecutar obras de renovación urbana: conservación, habilitación, amoblamiento, remodelación.
- c) Construir edificios o instalaciones para servicios comunales, administrativos, de higiene, de educación y culturales.
- d) Programar y ejecutar los planes y proyectos de rehabilitación y mantenimiento de infraestructura vial.
- e) Ejecutar obras relacionadas con los programas de transporte masivo
- f) Ejecutar obras de desarrollo urbano, dentro de programas de otras Entidades públicas o privadas, o colaborar en su ejecución o financiación.
- g) Elaborar los estudios y adelantar las acciones necesarias para recopilar la información de carácter predial, ambiental y social requerida para una efectiva gestión de los proyectos a su cargo.

Que para la ejecución de sus funciones el ICCU requiere adelantar el trámite de adquisición, adjudicación o cesión de inmuebles para el desarrollo de sus diferentes proyectos, situación que hace necesaria la adopción de un instrumento que permita lograr una protección eficaz de los derechos de aquellos que resultan afectados como consecuencia de los procesos de gestión predial que se adelantan por parte de la entidad con el fin de compensar los impactos sociales y económicos generados a causa de su ejecución.

Que si bien es cierto, en la actualidad el ICCU cuenta con instrumento para la aplicación de instrumentos de gestión social, se hace necesario contar con uno que de acuerdo con la la experiencia a cargo de la entidad atienda de manera suficiente los impactos que se derivan de los procesos de gestión predial que se adelanten en la entidad, con el fin de reconocer factores que permitan el restablecimiento de condiciones socioeconómicas de las unidades sociales afectadas, estableciéndose como un siendo un instrumento adecuado, eficiente y oportuno en su beneficio que garantice una intervención social integral.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. OBJETO. La presente resolución tiene por objeto definir los Instrumentos de Gestión Social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca

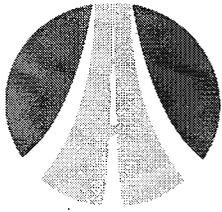


SC-028649769



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[@ICCU GOB](#) [@ICCU GOB](#) [@iccu gobc](#)
www.iccu.gov.co



ICCU

INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA
Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

"Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU"

y/o sus concesionarios y/o contratistas con el fin de asegurar el restablecimiento y mejoramiento de la calidad de vida de la población afectada.

ARTÍCULO SEGUNDO. PRINCIPIOS. Para la aplicación de los Instrumentos de Gestión Social Implementados en el desarrollo de proyectos de infraestructura objeto de la presente resolución se tendrán en cuenta los siguientes principios fundamentales:

- a) **Sostenibilidad:** Con la aplicación de los Instrumentos de Gestión Social se busca la promoción de un crecimiento económico sostenible, que procure el equilibrio entre la satisfacción del interés general y el mejoramiento de las condiciones de vida de las comunidades y unidades sociales ubicadas en las áreas de influencia de los proyectos.
- b) **Participación:** La participación activa de la comunidad, instituciones y organizaciones sociales es un presupuesto necesario para generar escenarios de confianza en el desarrollo los proyectos y asegurar que las medidas de gestión social para el manejo de impactos causados por su ejecución sean apropiadas y sostenibles.
- c) **Integralidad:** La intervención social debe desarrollarse teniendo en cuenta las particularidades de la dimensión social, económica, cultural y ambiental de las comunidades ubicadas en las áreas de influencia de los proyectos.
- d) **Igualdad en las oportunidades y equidad en los reconocimientos:** La aplicación de los instrumentos de gestión social debe asegurar el tratamiento igualitario y sin preferencias para todas las comunidades y unidades sociales que presenten condiciones similares, y el reconocimiento de beneficios sobre bases de equidad que garanticen otorgar a cada quien lo que merece, de acuerdo con la identificación oportuna de su situación particular.
- e) **Eficiencia:** Para la consecución de las metas propuestas en los Instrumentos de Gestión Social se optimizarán los recursos humanos, económicos y técnicos y el establecimiento de mecanismos que permitan verificar el cumplimiento de los fines perseguidos, en procura de lograr la participación y el bienestar de las comunidades y unidades sociales ubicadas en las áreas de influencia de los proyectos;
- f) **Minimización de los traslados de población:** Los diseños de los proyectos se definirán de manera que se minimice la necesidad de traslado de población, dado el alto costo social y económico que dicho traslado genera;



©D/CENSA9785



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[/ICCU GOB](#) [@ICCU GOB](#) [@iccugobc](#)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

cuando el traslado resulte inevitable, se deben adelantar acciones que a partir de la identificación y evaluación de las condiciones sociales, legales y económicas de las unidades sociales trasladadas permitan mitigar los impactos generados por la ejecución del proyecto.

- g) **Corresponsabilidad:** Las compensaciones socioeconómicas deben estimular el esfuerzo de las unidades sociales de tal forma que constituyan un factor de mejoramiento real de sus condiciones de vida, teniendo como premisa que el mayor beneficio que se derive del proceso estará determinado por el mayor esfuerzo que la unidad social aporte al mismo, y en tal sentido se tomarán las medidas necesarias para que los beneficiarios respondan ante el reconocimiento, invirtiendo los recursos conforme el propósito para el cual se le asigna.
- h) **Legalidad:** Los instrumentos de compensación no podrán promover procesos de ocupación ilegal de terrenos, resultantes de invasiones y procesos de urbanización sin el lleno de los requisitos de ley, y por el contrario favorecerán el traslado de las unidades sociales a zonas legalmente constituidas de acuerdo con los Planes de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO TERCERO. INSTRUMENTOS DE GESTION SOCIAL. El contratista a cargo del proyecto deberá implementar como mínimo los siguientes planes para el desarrollo de la gestión social (i) Planes Sociales Básicos, (ii) Planes de Gestión Social y (iii) Plan de Compensaciones Socioeconómicas.

ARTÍCULO CUARTO PLAN SOCIAL BASICO. Instrumento mediante el cual se busca integrar el proyecto con el ordenamiento jurídico, la realidad social, geográfica, administrativa y económica de la región directamente afectada con su ejecución, por lo cual el Instituto, deberá desarrollar programas que permitan la participación activa de la comunidad en todas las etapas del proyecto, por tal motivo, deberá garantizar que la comunidad cuente con los medios que le permitan acceder a la información, presentar solicitudes, ser atendidos de manera oportuna, y poder actuar activamente durante todas las etapas de ejecución del proyecto.

ARTÍCULO QUINTO OBJETIVOS DEL PLAN SOCIAL BÁSICO. El Plan Social Básico tiene como objetivos fundamentales:

1. Involucrar a la comunidad, instituciones y organizaciones en los proyectos de infraestructura que se encuentre adelantando el Instituto, con el objetivo que puedan participar en el mismo.



80025843789



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[@ICCU GOB](#) [@ICCU GOB](#) [@iccu gobc](#)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

2. Incentivar la cooperación y la coordinación interinstitucional como estrategia para impulsar la competitividad de las regiones donde se desarrollan proyectos adelantados por el Instituto.

3. Resaltar la importancia de participación del usuario para el desarrollo eficiente del proyecto haciéndoles conocer sus derechos y responsabilidades como ciudadanos.

4. Implementar sistemas de atención a los usuarios en los proyectos que adelanta el Instituto.

ARTICULO SEXTO: COMPONENTES DEL PLAN SOCIAL BÁSICO: El Plan Social Básico se desarrolla como mínimo a través de los siguientes programas: (i) Programa de Atención al Usuario, (ii) Programa Vecinos, Programa de Seguridad Vial, (iii) Programa Comunicar, (iv) Programa Iniciativas y (v) Programa Rehabilitar, cuyos criterios de aplicación se encuentran contenidos dentro del contrato de concesión y/o sus anexos y/o apéndices y son ejecutados de acuerdo con las obligaciones establecidas en mismo instrumento contractual, bajo vigilancia y control de la interventoría, así como del Instituto.

ARTÍCULO SÉPTIMO: PLAN DE GESTION SOCIAL. Corresponde al Plan de Manejo Ambiental adoptado por el contratista respectivo, mediante el cual, asume obligaciones concretas para la prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales generados como consecuencia de la ejecución del proyecto y cuyo seguimiento será adelantado por parte de la autoridad ambiental competente, la interventoría y el Instituto

ARTÍCULO OCTAVO: PLAN DE COMPENSACIONES SOCIOECONÓMICAS: corresponde a los reconocimientos que se efectúan a las unidades sociales impactadas con el desarrollo del respectivo proyecto, se constituye principalmente por los siguientes componentes:

- i) **Componente Social:** Lo constituye el conjunto de programas, planes, estrategias, actividades y acciones con los cuales El Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca - ICCU pretende minimizar y mitigar los impactos sociales, en la población desplazada por la ejecución del proyecto.
- ii) **Componente Económico:** Corresponde a los reconocimientos económicos que otorga El Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca - ICCU, a unidades sociales elegibles que se identificarán en los Planes de compensaciones socioeconómicas y que serán objeto de pago cuando estas cumplan las condiciones y requisitos establecidos en la presente resolución.



3045EN549789



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[@ICCUGOB](#) [@ICCUGOB](#) [@iccu gobc](#)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

Estos reconocimientos económicos tienen por objeto mitigar los impactos socioeconómicos generados a las unidades sociales por el desplazamiento involuntario.

ARTÍCULO NOVENO. - COMPONENTE SOCIAL DEL PLAN DE COMPENSACIONES SOCIOECONÓMICAS: Se adoptan como tales, los siguientes programas, que deberán ser formulados de conformidad con las características socioeconómicas de las unidades sociales identificadas:

1. Programa de información, comunicación y consulta
2. Programa de peticiones, quejas, reclamaciones y solicitudes
3. Programa de coordinación Interinstitucional

PARÁGRAFO PRIMERO. La implementación de los programas a los que se refiere el presente artículo, se realizará durante la ejecución del Plan de Compensaciones, atendiendo los requerimientos de cada una de las unidades sociales, así como la fecha en la que se lleve a cabo su traslado en el marco del proceso de adquisición predial y de implementación del plan de compensaciones socioeconómicas en el que éstas se encuentran.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El alcance, objetivos, actividades e indicadores de gestión de cada uno de los programas, estarán definidos en los Planes de compensaciones socioeconómicas específicos de cada proyecto u obra.

PARÁGRAFO TERCERO. El Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca - ICCU, implementará los planes de compensaciones socioeconómicas específicos.

ARTÍCULO DÉCIMO: COMPONENTE ECONOMICO DEL PLAN DE COMPENSACIONES SOCIOECONÓMICAS: El pago de los reconocimientos económicos tiene por objeto mitigar los impactos socio-económicos que se llegaren a ocasionar a las unidades sociales por el procedo de adquisición predial y de servidumbres, así como por el traslado involuntario de población en virtud de la ejecución de los proyectos a cargo de El Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca - ICCU. Este componente se aplicará a las unidades sociales que hayan sido identificadas en el censo y diagnóstico socioeconómico elaborado.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO - FACTORES DE RECONOCIMIENTO - PLAN DE COMPENSACIONES SOCIOECONÓMICAS: se reconocerán los siguientes reconocimientos económicos:

a) Reconocimientos por impacto económico:



30-CER949769



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[f/ICCUGOB](#) [@ICCUGOB](#) [@iccugobc](#)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

- Factor por reembolso de notariado y registro
- Factor por trámites
- Factor por traslado
- Factor por autorrelocalización de arrendatarios
- Factor por desconexión de servicios públicos
- Factor por impuesto predial
- Factor de vivienda de reposición
- Factor de vulnerabilidad a unidades sociales en mejoras legítimas

b) Reconocimientos por restablecimiento de ingresos:

- Factor por pérdida y/o traslado de actividad económica
- Factor por pérdida de actividad económica por renta

PARÁGRAFO: Las unidades sociales propietarias podrán ser beneficiarias del Componente económico del plan de Reasentamiento, cuando los conceptos aplicables no hayan sido objeto de pago por indemnización en el proceso de adquisición predial, y siempre cuando enajenen voluntariamente el respectivo predio. Por tanto, las unidades sociales propietarias elegibles cuyo proceso de adquisición predial sea mediante el proceso de expropiación administrativa, no podrán ser objeto de pago de los reconocimientos económicos y por tanto en los casos en que se hayan cancelado sumas de dinero por este concepto, deberán ser descontadas del precio indemnizatorio a reconocer en el proceso de adquisición predial por motivos de utilidad e interés social.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO- FACTOR POR REEMBOLSO DE NOTARIADO Y REGISTRO: Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario con capacidad de enajenar, que se deriva de los costos de notariado y registros inherentes a la negociación por vía enajenación voluntaria.

Requisitos específicos: Reconocimiento objeto de liquidación solo cuando no haya sido objeto de liquidación para pago dentro del proceso valuatorio en su anexo indemnizatorio.

Tipo de afectación del predio: Aplica para afectaciones totales, parciales mixtas (total construcción y parcial de terreno) así como para el registro de servidumbres.

Tipo de ocupación: Aplica para unidades sociales residentes, unidades sociales productivas y otras unidades sociales en su condición de propietario.

Unidades sociales elegibles: Propietarios con capacidad de enajenar.



30-02849783



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[/ICCU GOB](#) [@ICCU GOB](#) [@iccugobc](#)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

Forma de Cálculo del reconocimiento: Se realiza conforme lo establecido en la Resolución 00009 de 2023 (tarifas registrales) y Resolución 00383 de 2023 (tarifas notariales) y/o la demás normatividad que las actualice o modifique complemente o aclare. En la liquidación no se incluye gastos de Retención en la Fuente conforme lo establecido en el Artículo 61 parágrafo 3 y Artículo 67 parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El cálculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficencia se hacen únicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación Resolución IGAC 0898/2014. Así mismo el cálculo de gastos Acto de Compraventa, corresponde a la tarifa establecida para Actuaciones Notariales Actos con cuantía (Art. 2 literal b. Resolución 00383 de 2023 y/o las normas que la modifiquen o aclaren.

PARÁGRAFO: El pago de este concepto estará condicionado a que la unidad social elegible cumpla con todas las obligaciones establecidas en la promesa de compraventa y/o de servidumbre y será objeto de pago una vez elaborada la minuta de compraventa y/o de servidumbres por el grupo de predios del Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca - ICCU.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO - FACTOR POR TRÁMITES: Corresponde al reconocimiento que se hace por los gastos en que incurren las unidades sociales propietarias y unidades sociales ocupantes o mejoratarios, con motivo de los gastos de notariado y registro en que incurren para la compra de un inmueble para el restablecimiento de sus condiciones de habitación. Los criterios de aplicación para aplicación del factor por Trámites de Inmueble de Reposición son:

Requisitos específicos: El inmueble determinado de reposición por parte de la unidad social, deberá tener unas condiciones similares de uso respecto del inmueble objeto de adquisición para el desarrollo del proyecto.

Tipo de afectación del predio: Aplica únicamente para afectaciones totales

Tipo de ocupación: Aplica únicamente para residentes

Unidades sociales elegibles: Aplica unidades sociales residentes (USR) y unidades sociales productivas (USP) con quienes se adelante el proceso de enajenación voluntaria que fueron identificados en el censo poblacional levantado para el plan de compensaciones socioeconómicas y para los cuales en el avalúo del inmueble requerido no se contemple en los reconocimientos económicos adicionales el pago de este concepto. De igual manera para ocupantes permanentes de construcciones inmuebles de propiedad pública (mejoratarios) que entreguen la tenencia física de la mejora construida sobre bien de propiedad pública requerido para el desarrollo del proyecto.

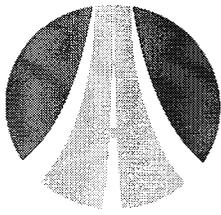


30-028545789



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[@ICCU GOB](#) [@ICCU GOB](#) [@iccu gobc](#)
www.iccu.gov.co



ICCU

INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA
Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

Forma de Cálculo del reconocimiento: Para este concepto se tendrán en cuenta las tasas y/o tarifas establecidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, para lo cual se tomará como base el avalúo comercial del inmueble objeto de adquisición por El Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca – ICCU. Para el caso de los mejoratarios se estimará conforme concepto del profesional especialista en avalúos de El Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca – ICCU, que realizará el cálculo de acuerdo con la estimación de valor de la mejora definido el Factor de vulnerabilidad a unidades sociales en mejoras legítimas, aplicando las tasas y/o tarifas establecidas por la Superintendencia de Notariado y Registro.

Documentos soporte: Preliquidación de los gastos de notariado y registro conforme las tasas y/o tarifas establecidas por la Superintendencia de Notariado y Registro. **PARÁGRAFO:** El pago de este concepto estará condicionado a que la unidad social elegible aporte copia de la escritura pública de compraventa del inmueble de reemplazo y certificado de libertad y tradición en el que conste la titularidad del inmueble a nombre de la unidad social elegible.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO-FACTOR POR TRASLADO: Corresponde al reconocimiento económico de los gastos en que incurran las Unidades Sociales para efectos de trasladar los bienes muebles y enseres de su propiedad, ubicados en el predio objeto de adquisición y/o mejora identificada en áreas requeridas para el desarrollo del proyecto, a otro lugar dentro del mismo Municipio, o la reubicación en el área remanente cuando la adquisición es parcial.

En los casos en que se estime un traslado provisional, de los bienes muebles o enseres a un inmueble arrendado o bodega temporal, ya sea por adquisición parcial o por plazos de entrega del predio, se podrá reconocer este factor, que comprenderá el traslado al sitio provisional y su retorno al área restante del inmueble o al inmueble de reemplazo, así como el costo del arriendo provisional a que haya lugar, previa aprobación del Comité de Gestión Predial y de Reasentamiento del Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca – ICCU.

Criterios de aplicación para aplicación del factor por traslado:

Tipo de afectación del predio: Se plantea para predios o inmuebles con afectación total, parcial o mixta. Aplica únicamente para aquellas unidades sociales que obligatoriamente deben desplazarse involuntariamente definitiva o temporalmente. En el caso de afectaciones parciales, debe estudiarse la viabilidad para que el área restante pueda desarrollarse como vivienda (normas de planeación



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[f/ICCUGOB](#) [@ICCUGOB](#) [@iccugobc](#)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

sobre áreas mínimas desarrollables) o que la actividad productiva pueda ajustarse al área restante.

Tipo de ocupación: Para unidades sociales residentes y/o con actividad productiva.

Unidades Sociales Elegibles: Unidades sociales residentes (USR), unidades sociales productivas (USP), y Otras unidades sociales (OUS).

Forma de Cálculo del reconocimiento: Se tomarán en consideración las cotizaciones que presente la unidad social y/o aquellas conseguidas por el ICCU y a partir de las mismas se realizará análisis de la información para determinar el valor total, así mismo, en lo que respecta a la cantidad de muebles y enseres a trasladar se tendrá en consideración la información suministrada por la unidad social que concierne al inventario de bienes y enseres, la cual será contrastada con la información del censo y de la ficha predial, así como de los soportes de los avalúos entre otros.

Documentos soporte: Las unidades sociales elegibles deberán aportar inventario de bienes muebles y enseres que se encuentren en la parte del inmueble de su tenencia y que deben trasladarse. Para las unidades sociales diferentes a USP, las cotizaciones serán conseguidas por el ICCU; las USP deberán aportar como mínimo tres (3) cotizaciones de mudanza para análisis por parte del ICCU.

PARÁGRAFO: El pago de este concepto estará condicionado a que la unidad social elegible aporte el formato de verificación de desocupación de la parte sobre la cual ejercía tenencia y traslado o Acuerdo de traslado voluntario anticipado. Tratándose de arrendatarios paz y salvo expedido por arrendador.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO - FACTOR POR AUTORELOCALIZACIÓN DE ARRENDATARIOS: Reconocimiento económico dirigido a arrendatarios y subarrendatarios identificados en el censo poblacional y diagnóstico socioeconómico que deberán entregar de forma anticipada el inmueble arrendado debido a los requerimientos del proceso de adquisición predial y del reasentamiento requerido para el desarrollo del proyecto. Para el caso de las el reconocimiento se otorgará solo si se demuestra que restableció la actividad productiva en otro sitio.

Criterios de aplicación para aplicación del Factor por Relocalización de Arrendatarios:

Tipo de afectación del predio: afectación total, parcial o mixta siempre que ésta implique el traslado definitivo de la unidad social arrendataria o subarrendataria.

Tipo de ocupación: Aplica para Residentes y/o con actividad productiva.



30-020843705



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[@ICCU GOB](#) [@ICCU GOB](#) [@iccugobc](#)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

"Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU"

Unidades Sociales Elegibles: USR y USP arrendatarias o subarrendatarias, quienes hayan suscrito contrato de arrendamiento y que el pago del canon se realice en períodos superiores a un mes.

Forma del cálculo del reconocimiento: Se reconocerá y pagará el equivalente a tres (3) veces el canon de arrendamiento mensual pactado en el contrato de arrendamiento o documento que haga sus veces. Este factor no podrá ser en ningún caso inferior a un (1) salario mínimo legal mensual vigente. Para los casos en los cuales el valor del canon de arrendamiento haya sido contemplado dentro del componente de Lucro cesante - Perdida por utilidad por renta del avalúo comercial realizado en el marco del proceso de adquisición predial y aplicable al propietario, el valor a pagar debe ser cotejado con el mismo, la información del contrato y la investigación de mercado, reconociendo en cualquier caso el menor valor.

Documentos soportes: Copia del contrato de arrendamiento o Formato de Constancia de Contrato de Arrendamiento suscrito por arrendador y arrendatario y, dado el caso, por arrendatario y subarrendatario, (cuando aplique).

PARÁGRAFO: El pago de este concepto estará condicionado a que la unidad social elegible aporte:

Formato de verificación de entrega del predio por parte de la unidad social y debida traslado o suscripción de Acuerdo de traslado anticipado.

Paz y Salvo expedido por arrendador en el cual se certifique el pago de los cánones de renta y el pago de las facturas de servicios públicos (cuando aplique).

Los arrendatarios o subarrendatarios podrán autorizar mediante el Formato de autorización de descuento ante el ICCU, que se les descuenta del valor a reconocer, sumas a favor de terceros relacionadas con obligaciones por concepto de cánones de arrendamiento y pago de servicios públicos o conexos. Este documento reemplazará paz y salvo por el concepto del cual se tenga la obligación.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO - FACTOR POR DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS: Corresponde al reconocimiento económico para pagar los costos de desconexión, cancelación o traslado de los servicios públicos domiciliarios existentes en los predios objetos de adquisición y mejoras identificadas en áreas de predios de uso público requeridas para el desarrollo del proyecto, para efectos de hacer la entrega real y material del inmueble a la INSTITUTO DE CONCESIONES DE CUNDINAMARCA - ICCU



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[@ICCU](#) [@ICCU](#) [@iccu](#)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

Criterios de aplicación para aplicación del Factor por Desconexión de Servicios Públicos:

Tipo de afectación del predio: Afectación Total, Parcial o Mixta.

Tipo de ocupación: Para unidades sociales residentes y/o con actividad productiva residente y no residente.

Unidades Sociales Elegibles: Unidades sociales residentes (USR), unidades sociales productivas (USP), y otras unidades sociales (OUS)

Forma de Cálculo del reconocimiento: Se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por el censo sobre número y ubicación de contadores y acometidas.

Documentos soporte: Últimos recibos de servicios públicos con último pago.

PARÁGRAFO: El pago de este concepto estará condicionado a que la unidad social elegible aporte paz y salvo expedido por las respectivas empresas de servicios públicos o la respectiva solicitud de desconexión con el respectivo recibo de pago siempre y cuando se haya realizado la solicitud de paz y salvo.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO - FACTOR POR IMPUESTO PREDIAL: Reconocimiento económico dirigido a propietarios del inmueble para el que se adelante el proceso de enajenación voluntaria que deban incurrir con este gasto con ocasión al proceso de adquisición predial para el desarrollo del proyecto y que se liquidará de forma proporcional en el año en el que se haya efectuado la entrega del predio.

Criterios de aplicación para aplicación del Factor por Impuesto Predial:

Tipo de afectación del predio: Únicamente Afectación total

Tipo de ocupación: Para unidades sociales residentes y no residentes con o sin actividad económica

Unidades Sociales Elegibles: USR, USP y OUS cuya tenencia sea propietarios.

Forma de Cálculo del reconocimiento: Corresponde al valor del impuesto predial, de forma proporcional al trimestre en que se haga la entrega del inmueble: Primer



30-026949728



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[f/ICCUGOB](#) [@ICCUGOB](#) [@iccugobc](#)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

"Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU"

trimestre el 75%; Segundo trimestre el 50%; Tercer trimestre el 25%; Cuarto trimestre el 0%.

Documentos soporte: Recibo de liquidación oficial del impuesto predial correspondiente al año en que se requirió el aporte del documento.

PARÁGRAFO: El pago de este concepto estará condicionado a que la unidad social elegible aporte del pago del impuesto predial correspondiente del año en que se hace requerimiento de documentos.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO - FACTOR DE VIVIENDA DE REPOSICIÓN: Reconocimiento económico dirigido a unidades sociales residentes propietarias o unidades sociales que construyeron y/o adquirieron mejoras que se ubican en áreas públicas requeridas para el desarrollo del proyecto. Este factor se reconocerá y pagará por una sola vez, para el caso de propietario cuando el avalúo comercial elaborado en desarrollo del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social sea inferior al valor máximo de una vivienda de interés social prioritario - VISP esto es 90 SMMLV, cuando la liquidación del reconocimiento por vulnerabilidad a unidades sociales en mejoras sea inferior a la misma cuantía.

Criterios de aplicación del Factor por Reposición de Vivienda:

Tipo de afectación del predio: Total

Tipo de ocupación: Para unidades sociales residentes que no cuenten con otro inmueble destinado a vivienda a nivel nacional, a no ser que demuestren que no puede hacer uso de éste por condiciones de seguridad debidamente probadas.

Unidades Sociales Elegibles: USR y USP cuya tenencia sea propietario, o que construyeron y/o adquirieron mejoras que se ubican en áreas de uso público requeridas para el desarrollo del proyecto.

Forma de Cálculo del reconocimiento: Diferencia entre el valor del avalúo del inmueble requerido para la obra y el monto de la Vivienda de Interés Social Prioritario Vigente (90 SMMLV).

Para calcular la diferencia se tomará como referencia, en el caso de propietarios el valor del avalúo del inmueble incluyendo construcción más suelo, el valor liquidado para el factor por vulnerabilidad a unidades sociales en mejoras legítimas.



90-CENSA9789



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[@ICCUGOB](#) [@ICCUGOB](#) [@iccugobc](#)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 · DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

En caso de existir pluralidad de propietarios y/o mejoratarios sobre una misma vivienda, el valor del factor de vivienda de reposición será pagado por una sola vez y distribuida de manera proporcional entre éstos.

PARÁGRAFO: El pago de este concepto estará condicionado a que la unidad social elegible aporte:

- Folio de Matrícula inmobiliaria en el que conste la transferencia de la propiedad del inmueble de reposición a favor de la unidad social beneficiaria.
- En el evento en que el Comité de Gestión Predial y de Reasentamiento de la ICCU, autorice el pago fraccionado de este factor, para el pago del primer contado se deberá aportar copia del contrato de promesa de compraventa y para el segundo contado o saldo, el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste la transferencia del inmueble de reposición a favor de la unidad social beneficiaria.
- Informe de las condiciones de habitabilidad de la vivienda de reposición elaborado por los profesionales del grupo socio predial de la ICCU.
- No tener titularidad del derecho de dominio respecto de otros inmuebles, no obstante en aquellos casos en los que la unidad social sea propietaria de otro inmueble y aduzca no poder reponer su vivienda en el mismo, mediante un informe del equipo socio predial de la ICCU de acuerdo con las pruebas aportadas por la unidad social, presentará el caso ante el comité de gestión predial y de reasentamiento para que éste decida sobre el reconocimiento y pago de este factor.
- El beneficiario de este factor podrá autorizar el pago de todo o parte del valor de su reconocimiento económico a favor del vendedor de la vivienda de reposición a través de autorización debidamente otorgada para el efecto.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO - FACTOR DE VULNERABILIDAD A UNIDADES SOCIALES EN MEJORAS: Reconocimiento económico dirigido a las unidades sociales identificadas en el censo socioeconómico como mejoratarios (ya sea que hayan construido y/o adquirido la mejora), en bienes de propiedad pública requeridos para el proyecto, y sobre las cuales el Estado permitió o toleró su ocupación, generando confianza legítima, entre otros, mediante el cobro de servicios públicos, de impuesto predial, etc.

Este factor tiene por finalidad articular la protección de los bienes de propiedad pública y su recuperación, con los derechos de los mejoratarios que los ocupan, mitigando el impacto que se generará sobre dichas unidades sociales, por cuenta



ISO 9001



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[@ICCU](#) [@ICCU](#) [@iccu](#)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

de la entrega de estas zonas, con el fin de generar alternativas que permitan el restablecimiento de su edificación en mejores condiciones, a partir de los criterios jurisprudenciales definidos por la Corte Constitucional, entre otros, en Sentencia T 314 de 2012.

Para tal efecto, el factor de Vulnerabilidad busca generar un reconocimiento económico, que sin pagar el valor comercial del bien al mejoratario (ocupante), pues el terreno sobre el que construye es propiedad pública, le permita adquirir un inmueble de propiedad privada, con condiciones similares a aquéllas que se presentan actualmente.

Criterios de aplicación del Factor de vulnerabilidad a unidades sociales en mejoras:

Tipo de afectación del predio: Total

Tipo de ocupación: Unidades sociales ocupantes identificadas como mejoratarios en el censo socioeconómico y Plan de compensaciones socioeconómicas.

Unidades Sociales Elegibles: Unidades sociales residentes (USR), unidades sociales productivas (USP), y otras unidades sociales (OUS), que se identificaron como ocupantes mejoratarios en el censo socioeconómico y Plan de compensaciones socioeconómicas.

Forma de Cálculo del reconocimiento: Valor proporcional del suelo que ocupa la mejora construida por el (los) mejoratario (s) + Valor de la construcción según avalúo comercial.

Documentos soporte: Declaración juramentada suscrita por el o los ocupantes mejoratarios, con la firma de dos (2) testigos en la que manifieste el tiempo y las condiciones respecto de las cuales construyó y/o compró la mejora que ocupa el bien de propiedad pública. De ser el caso, pago de servicios públicos que correspondan a la mejora respectiva, pago de impuestos prediales por la mejora, constancia de reconocimientos sociales realizados por autoridades administrativas, por cuenta de su condición de mejoratario ocupante de la mejora, entre otros.

PARÁGRAFO: El pago de este concepto a los beneficiarios podrá ser fraccionado y estará condicionado a que la unidad social elegible aporte:

Aceptación escrita del acto administrativo de reconocimientos económicos en el que se reconoce como beneficiario.



RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

Acuerdo de pago de este factor económico suscrito entre el o los mejorarios y el ICCU, en que se describa el fraccionamiento del pago pactado con la unidad social.

Hacer entrega de la mejora libre de bienes muebles y ocupantes y suscripción del documento Acta de entrega de la mejora suscrito entre el mejoratario y el ICCU para el último o único contado de este factor.

ARTÍCULO VIGÉSIMO - FACTOR POR PERDIDA Y/O TRASLADO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA: Reconocimiento económico dirigido a unidades sociales que derivan un ingreso del inmueble objeto de adquisición y para los cuales se pretende mitigar el impacto económico por la pérdida definitiva y/o traslado de la actividad económica. Este factor se reconocerá y pagará al titular de la actividad productiva, que obtenga ingresos derivadas del ejercicio de la misma, que se desarrolla en el inmueble requerido por el proyecto y que deba trasladarse a consecuencia de la adquisición predial, y del proceso reasentamiento en caso de ubicarse en mejoras que se construyeron y/o adquirieron en áreas de uso público requeridas para el desarrollo del proyecto.

Criterios de aplicación para aplicación del Factor por Pérdida y/o Traslado de la Actividad Productiva:

Tipo de afectación del predio: con afectación total, parcial o mixta. En el caso de afectaciones parciales, debe estudiarse la viabilidad para que la actividad productiva pueda continuar.

Tipo de ocupación: Para unidades sociales productivas (USP) con actividad económica.

Unidades Sociales Elegibles: Unidades Sociales Productivas (USP) diferentes a propietarios.

Forma de Cálculo del reconocimiento: Se calculará según la utilidad neta mensual promedio del último año fiscal de la actividad productiva demostrada. En caso de que la actividad productiva tenga un tiempo inferior al año, se calculará la utilidad neta mensual promedio respecto al tiempo de ejercicio de la actividad productiva.

El tiempo por el cual se reconocerá dicha utilidad neta, debe ser calculada para cada caso teniendo en cuenta el tipo de actividad desarrollada, analizándolo en función del tiempo que se requiere para conseguir el espacio físico para la actividad comercial en similares condiciones y el tiempo que se tarda en realizar adecuación a dicha área (cuando aplique), en cualquier caso, el tiempo máximo que se reconocerá será de seis (6) meses.



SC-03824769



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[/ICCU GOB](#) [@ICCU GOB](#) [@iccugobc](#)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

Para actividades económicas informales¹ la utilidad neta mensual se calculará mediante un peritaje de actividad económica realizada por un evaluador² con apoyo de contador público, en donde se establezca a través de diversas fuentes de información su monto, dichas fuentes de información se refieren a: censo, caracterización actividad económica, estudios económicos de Superintendencia de Sociedades, autoridades tributarias, Superintendencia de Industria y Comercio, Cámaras de Comercio, Departamento Administrativo Nacional de Estadística, Fenalco, Entidades Académicas, entre otros.

En cualquier caso, cuando el valor de los ingresos de la Unidad Social asociados a la actividad económica desarrollada en el predio y/o mejora incluido(a) en el proyecto de adquisición para el periodo fiscal analizado, superen los topes de ingreso que le obligan a declarar impuesto de renta y complementarios, se deberá contrastar dicha información y si no se tributa sobre los ingresos totales de la actividad económica, se tomará para el cálculo el ingreso que lo exima del tributo.

Documentos soporte:

Para las actividades económicas formales: Fotocopia del RUT, Estados Financieros del último año gravable a la fecha de solicitud de los documentos con sus respectivas revelaciones (Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Integral) suscritos por contador público, las notas a los estados financieros deben incluir el detalle de costos y gastos, así como el método utilizado para la realización del inventario. En caso de que la actividad productiva no haya estado vigente al corte del último año gravable, los estados financieros deben reportarse respecto al tiempo de ejercicio de la actividad productiva, Fotocopia de la cédula de ciudadanía o documento de identidad, fotocopia de la tarjeta profesional y certificado de antecedentes disciplinarios vigente del contador público que suscribe los estados financieros.

Cuando se esté obligado a declarar, fotocopia de la declaración de renta del año fiscal inmediatamente anterior al de la gestión por parte de la entidad adquirente.

¹ La OIT definió el sector informal como “un conjunto de unidades dedicadas a la producción de bienes o la prestación de servicios con la finalidad primordial de crear empleos y generar ingresos para las personas que participan en esa actividad. Estas unidades funcionan típicamente en pequeña escala, con una organización rudimentaria, en la que hay muy poca o ninguna distinción entre el trabajo y el capital como factores de producción. Dichas empresas no están registradas bajo las formas específicas de la legislación de cada país, tales como actas comerciales, leyes de seguridad social, etc. y sus empleados no están cubiertos por las normas de la legislación laboral vigentes”. Metodología Informalidad Gran Encuesta Integrada de Hogares – GEIH, DANE, diciembre 30 De 2009.

² Persona natural y/o jurídica, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores. Artículo 3, Ley 1673 de 2013.



9C-CER243783



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[@ICCUGOB](#) [@ICCUGOB](#) [@iccugobc](#)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

Cuando se esté obligado a declarar, fotocopia del impuesto al valor agregado - IVA correspondiente a los tres últimos períodos inmediatamente anterior al de la gestión por parte de la entidad adquirente.

Cuando se esté obligado a declarar, fotocopia de pago del impuesto de industria y comercio - ICA correspondiente al año fiscal inmediatamente anterior al de la gestión por parte de la entidad adquirente.

Análisis de la información financiera aportada por la unidad social realizado por el contador público de la entidad adquirente del predio.

Para las actividades económicas informales: soportes originales para la realización de los estados financieros de los 12 meses anteriores al traslado, informe que indique ingreso mensual, egreso mensual, utilidad neta mensual correspondiente a un periodo de doce (12) meses o al promedio del periodo del ejercicio de la actividad productiva, contado desde la entrega del inmueble.

De la misma manera y de forma simultánea se realizará la caracterización de actividad económica en donde con la información directa que brinde el titular de la actividad se registren, el tipo de actividad económica, edad, formas de financiamiento, número y características del personal ocupado, costos, producción, ventas, ingresos, valor de los activos fijos, etc., lo cual permitirá establecer un flujo de caja de la actividad y se constituirá en una de las fuentes de análisis para la realización del cálculo del reconocimiento por peritaje de actividad económica.

El ICCU dispondrá de un profesional que asesorará a esta unidad social en la organización de los soportes mencionados y en la elaboración del informe de ingresos y egresos cuando esta solicite su acompañamiento.

PARÁGRAFO: El pago de este concepto estará condicionado a que la unidad social elegible aporte:

- Para aquellos casos en que la Unidad Social elegible sea tenedora, acuerdo de traslado anticipado suscrito entre el propietario y/o arrendador, y la unidad social.
- Paz y salvo expedido por el arrendador en el cual se certifique el pago de los cánones de arrendamiento y el pago de facturas de servicios públicos (cuando aplique)
- Para los casos en que la Unidad Social sea poseedora firma de acuerdo de traslado anticipado entre ésta y la ICCU.
- Para ocupantes (mejoratorios) deberán aportar acta de entrega de la mejora, en el plazo definido en la respectiva acta de acuerdo de



3005849789



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[f/ICCUGOB](https://www.facebook.com/ICCUGOB) [@ICCUGOB](https://www.instagram.com/ICCUGOB) [@iccugobc](https://www.instagram.com/iccugobc)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

reconocimiento económico al que se refiere el artículo décimo quinto de la presente Resolución.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO - FACTOR POR PERDIDA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA POR RENTA: Reconocimiento económico dirigido a unidades sociales que derivan un ingreso del inmueble objeto de adquisición y de aquellas que construyeron y/o adquirieron mejoras requeridas para el desarrollo del proyecto, para las cuales es necesario se reconozca para mantener el ingreso por un periodo predeterminado. Lo anterior sin importar si el inmueble se renta parcial o totalmente.

Criterios de aplicación para aplicación del Factor por Pérdida de Actividad Económica por Renta:

Tipo de afectación del predio: Con afectación total, parcial o mixta. en caso de afectaciones parciales, debe estudiarse la viabilidad para que la actividad económica pueda continuar

Tipo de ocupación: Unidades Sociales poseedores, tenedores y ocupantes tenedores en su condición de Arrendadoras y Subarrendadoras.

Unidades Sociales Elegibles: unidades sociales productivas (USP), unidades sociales residentes (USR) y otras unidades sociales (OUSR) que perciban ingresos por renta de una parte o toda la vivienda y/o inmueble. Para los casos en que tenencia sea arrendatario, deberán contar con el permiso escrito del propietario del inmueble para haber subarrendado (esta situación se determinará en Comité de gestión predial y de Reasentamiento).

Forma de Cálculo del reconocimiento: Para el cálculo de este concepto se establecerá el ingreso derivado del contrato de arrendamiento, tomando en consideración la información contenida en el mismo.

Esta información se verificará con investigación de mercado, la cual permitirá determinar la renta que el mercado está dispuesto a pagar por dicho contrato. Si se encuentran diferencias entre lo pactado en el contrato y el resultado de la investigación de mercado, prevalecerá el valor más bajo para efectos del cálculo de la utilidad.

En cualquier caso, cuando el valor de los cánones recibidos (ingreso) por la Unidad Social en el periodo fiscal analizado, superen los topes de ingreso que le obligan a declarar impuesto de renta y complementarios, se deberá contrastar dicha



30-CER-249705



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[/ICCU GOB](#) [@ICCU GOB](#) [@iccugobc](#)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

información y si no se tributa sobre los ingresos totales de la actividad rentista, se pagará hasta los valores topes que lo eximan de dicho tributo.

El tiempo por el cual se reconocerá dicha utilidad neta, debe ser calculada para cada caso teniendo en cuenta el tipo de inmueble objeto de arrendamiento (uso, área, ubicación, etc.), analizándolo en función del tiempo que se requiere para conseguir el espacio físico para reestablecer la actividad rentista y el tiempo que se tarda en concretar un acuerdo de arrendamiento con un tercero para dicha área, en cualquier caso, el tiempo máximo que se reconocerá será de seis (6) meses.

Documentos soporte: Copia del contrato de arrendamiento o Formato de Constancia de Contrato de Arrendamiento suscrito por arrendador y arrendatario y, dado el caso por arrendatario y subarrendatario, (cuando aplique). Cuando el valor de cánones recibidos por la Unidad Social en el periodo fiscal analizado, superen los topes de ingreso que le permiten no estar obligado a declarar impuesto de renta y complementarios, se deberá aportar la fotocopia de la declaración de renta del año fiscal inmediatamente anterior al de la gestión por parte de la entidad adquirente.

PARÁGRAFO: El pago de este concepto estará condicionado a que la unidad social elegible aporte:

Acta de entrega del inmueble o la mejora libre de muebles y ocupantes, suscrito con el ICCU.

En caso de subarrendadores acta de acuerdo de entrega del inmueble donde se precise la fecha de entrega del inmueble por parte del subarrendatario y entrega física del predio o la mejora al propietario o mejoratario para garantizar la disponibilidad del mismo al ICCU.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO - DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA ACCEDER AL COMPONENTE ECONÓMICO DEL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL:

Para acceder al reconocimiento y pago de los factores previstos en el componente económico del Plan de compensaciones económicas del INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA - ICCU, con la presente resolución además de los documentos de los artículos anteriores del presente acto administrativo, las unidades sociales elegibles deberán aportar la documentación a continuación señalada dentro de los cinco (5) días contados a partir de la solicitud formal realizada por el ICCU a cada unidad social, la cual será corroborada con la información obtenida en el censo y diagnóstico socioeconómico que forma parte de los Plan antes referido:



30-CERS45769



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

 /ICCU GOB  @ICCU GOB  @iccugobc
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

"Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU"

A. Documentos generales exigidos para todas las unidades sociales:

1. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del jefe de la unidad social beneficiaria del programa de reconocimiento de compensaciones, en caso de tratarse de persona natural. En el evento en que el beneficiario sea persona jurídica, se deberá aportar el Certificado de Existencia y Representación Legal con una fecha de expedición no mayor a dos (2) meses.
2. En caso de que la unidad social respectiva acuda a través de apoderado, poder debidamente conferido a abogado titulado, así como fotocopia de la cédula de ciudadanía y de la Tarjeta Profesional.
3. Paz y salvo de los servicios públicos existentes en la vivienda y solicitud de traslado de los mismos, si fuere del caso.
4. Registro Único Tributario - RUT
5. Certificación de Entidad Bancaria

B. Documentación para unidades sociales poseedoras:

1. Poseedor con demanda de pertenencia inscrita o con proceso de sucesión en trámite: Folio de Matrícula Inmobiliaria con menos de tres (3) meses de vigencia, en el que conste la inscripción de la demanda de pertenencia y/o del proceso judicial de sucesión; y para el caso de sucesión notarial, tal condición será acreditada con copia de la publicación del edicto emplazatorio, ordenado por la notaría correspondiente, en un periódico de amplia circulación nacional.
2. Poseedor con título: En este caso se deberá presentar copia del título en virtud del cual obtuvo la posesión del inmueble o de la parte del inmueble.

En los demás casos, se deberá presentar declaración escrita dirigida a INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA - ICCU en la que deje constancia de la forma en la que obtuvo la posesión, así como el tiempo en que la lleva ejerciendo.

3. Paz y salvo de los servicios públicos existentes en la vivienda o solicitud de traslado de los mismos, si fuere del caso.

C. Documentación para unidades sociales arrendadoras:

1. En el evento en que el contrato de arrendamiento obre por escrito, la unidad social arrendadora deberá entregar copia del referido contrato.

En caso contrario, la unidad arrendadora deberá aportar declaración escrita dirigida a la INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA Y CONCESIONES DE



SC-CER849789



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321

Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[@ICCUJOB](#) [@ICCUJOB](#) [@iccujobc](#)

www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

CUNDINAMARCA – ICCU en la que se indique por lo menos la siguiente información: Nombres y número de identificación de los contratantes, identificación del inmueble o parte del inmueble objeto del contrato, precio y forma de pago, término del contrato de arrendamiento.

2. Copia de los dos (2) últimos recibos por medio de los cuales se certifique el pago de los cánones de renta, si fuere el caso, o certificación de pago expedida por el arrendatario.
- D. Documentación para unidades sociales arrendatarias: Además de los requisitos señalados para las unidades sociales arrendadoras, los arrendatarios deberán aportar paz y salvo expedido por el respectivo arrendador, en donde se acredite el cumplimiento del pago del canon de renta y el pago de las facturas de servicios públicos.
- E. Documentación para unidades sociales arrendadoras:
1. Copia del contrato de arrendamiento suscrito por la unidad social arrendadora respectiva, en el que conste, de manera expresa, la autorización al arrendatario para subarrendar total o parcialmente el referido inmueble o actividad productiva.

En el evento en que el contrato de arrendamiento sea verbal se deberá aportar declaración escrita del arrendador dirigida a la INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA – ICCU, en la que haga constar que autorizó al arrendatario el subarriendo total o parcial del respectivo inmueble o actividad productiva.

Copia del contrato de subarriendo vigente, en caso en que se haya celebrado por escrito, y en su defecto, declaración escrita dirigida a la INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA – ICCU por parte del subarrendador, en el que conste por lo menos la siguiente información: Nombres y número de identificación de los contratantes, identificación del inmueble o parte del inmueble objeto del contrato, precio y forma de pago, término del contrato de subarrendamiento, así como fecha de inicio del respectivo contrato.

2. Aportar copia de los últimos dos (2) últimos recibos por medio de los cuales se certifique el pago de los cánones de renta, si fuere del caso.
- F. Documentación para unidades sociales subarrendatarias: Además de los requisitos señalados para las unidades sociales Subarrendadoras, los arrendatarios deberán aportar paz y salvo expedido por el respectivo



30-CER-949709



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[f/ICCUGOB](https://www.iccu.gov.co) [@ICCUGOB](https://www.iccu.gov.co) [@iccugobc](https://www.iccu.gov.co)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

arrendador, en donde se acredite el cumplimiento del pago del canon de renta y el pago de las facturas de servicios públicos.

G. Documentación para unidades sociales tenedoras:

1. Contrato en virtud del cual se derive la tenencia del inmueble, en caso de que exista. En caso contrario, declaración escrita dirigida a INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA – ICCU por parte del propietario o poseedor del respectivo inmueble, en el que se certifique que la tenencia del bien ha sido entregada a la respectiva unidad social.

H. Documentación para unidades sociales que ejercen directamente una actividad productiva:

1. Estados Financieros del último año gravable a la fecha de solicitud de los documentos con sus respectivas revelaciones (Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Integral) suscritos por contador público, las notas a los estados financieros deben incluir el detalle de costos y gastos, así como el método utilizado para la realización del inventario. En caso de que la actividad productiva no haya estado vigente al corte del último año gravable, los estados financieros deben reportarse respecto al tiempo de ejercicio de la actividad productiva.
2. Las unidades sociales que sean titulares de una actividad productiva informal y que en la caracterización hayan sido identificadas con algún grado de vulnerabilidad económica, cuya asistencia esté reportada en el plan individual de trabajo económico, deberán aportar los correspondientes soportes originales para la realización de los estados financieros de los 12 meses anteriores al traslado. El informe deberá indicar ingreso mensual, egreso mensual, utilidad neta mensual correspondiente a un periodo de doce (12) meses o al promedio del periodo del ejercicio de la actividad productiva, contado desde la entrega del inmueble. El ICCU dispondrá de un profesional que asesorará a esta unidad social en la organización de los soportes mencionados y en la elaboración del informe de ingresos y egresos cuando esta solicite su acompañamiento.
3. Fotocopia de la cédula de ciudadanía o documento de identidad, fotocopia de la tarjeta profesional y certificado de antecedentes disciplinarios vigente del contador público que suscribe los estados financieros.



30006829785



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[@ICCUGOB](#) [@ICCUGOB](#) [@iccugobc](#)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. **434** DE 2023

"Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU"

4. Cuando se esté obligado a declarar, fotocopia de la declaración de renta del año fiscal inmediatamente anterior contado a partir de la entrega del inmueble.
5. Análisis de la información financiera aportada por la unidad social realizado por el contador público de la entidad adquirente del predio.
6. Cuando se esté obligado a declarar, fotocopia del impuesto al valor agregado - IVA correspondiente a los tres últimos períodos contados desde la entrega del inmueble.
7. Cuando se esté obligado a declarar, fotocopia de pago del impuesto de industria y comercio - ICA correspondiente al año fiscal inmediatamente anterior contado desde la entrega del inmueble.
8. Informe del peritazgo realizado por evaluador con apoyo de contador público, que tendrá como base la información reportada en el diagnóstico socioeconómico.
9. Todos los demás, que sean considerados como soporte de la información suministrada por el titular de la actividad.

En todo caso, para efectos de reconocer los factores que integran el plan de compensaciones socioeconómicas, se tendrá en cuenta la información obtenida por la INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA - ICCU en el censo y diagnóstico socioeconómico. En el evento en que se presente una incongruencia entre la información obtenida por la INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA - ICCU y la consignada en los documentos suministrados por las unidades sociales, la instancia que decidirá en estos casos si dichas unidades cumplen con los requisitos y parámetros establecidos en la presente Resolución será el Comité de Gestión Predial y Reasentamiento - GPRE para el reconocimiento para el pago del componente económico.

G. Documentación para unidades sociales ocupantes (mejoratorios)

1. Declaración del ocupante, con la firma de dos (2) testigos, en la que manifieste el tiempo que lleva en el inmueble y la condición en la que accedió a este.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO - PLAZO PARA LA ACEPTACIÓN DEL RECONOCIMIENTO ECONÓMICO: Las unidades sociales a las que se reconozca la aplicación del plan de compensaciones socioeconómicas, deberán manifestar la



SC-CEN949789



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[/ICCU GOB](#) [@ICCU GOB](#) [@iccugobc](#)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

aceptación de los factores socioeconómicos aplicables mediante documento escrito, dentro de los cinco (05) días hábiles contados a partir de la notificación personal de la Resolución de Reconocimiento del Plan de compensaciones socioeconómicas a Unidades Sociales en el proceso de adquisición de predios de los proyectos a cargo del ICCU la cual se expedirá de manera particular para cada unidad social elegible que aportó la documentación para la liquidación, conforme el documento denominado tasación de Factores de Reconocimiento Económico elaborado por el grupo socio predial del ICCU para los proyectos a su cargo.

Una vez se cuente con la aceptación, el o los beneficiarios del reconocimiento económico deberán firmar el documento de Acuerdo de Reconocimiento Económico, a más tardar dentro de los dos (2) días siguientes a su envío por parte del ICCU, de ser procedente.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO - REQUISITOS Y PAGO DE LOS RECONOCIMIENTOS ECONÓMICOS: Para el pago de los factores de del Plan de Compensaciones Socioeconómicas además de la aceptación conforme los términos descritos en el artículo décimo sexto de la presente Resolución, la unidad social deberá cumplir dentro de los diez (10) días siguientes con el aporte de documentos requisito para pago, conforme los criterios particulares aplicables y demás documentación, que será objeto de verificación del INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA - ICCU

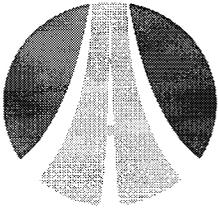
- Las unidades sociales propietarios deberán haber entregado el inmueble en los términos establecidos en el contrato de promesa de compraventa, por medio de los cual se formalice el acuerdo para la negociación directa del inmueble entre el ICCU y el titular del derecho real de dominio.

Para el caso de propietarios y mejoratarios tal circunstancia se verificará con el acta de entrega del inmueble y acta de entrega de la mejora. En el caso de arrendatarios, con el paz y salvo expedido por el arrendador. Las demás unidades sociales contarán con la constancia de traslado expedida por el equipo socio predial del ICCU.

- Las unidades sociales beneficiarias del pago deberán allegar certificación bancaria actualizada en el que se les relacione como titulares de una cuenta bancaria.

El pago de los factores de reconocimiento económico para las unidades sociales productivas beneficiarias se realizará en un solo contado por el 100% del reconocimiento.





ICCU

INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA
Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

En todo caso, el pago correspondiente al reconocimiento del Plan de Compensaciones socioeconómicas se hará dentro de los diez (10) días siguientes a la radicación de la orden de pago tramitada por INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA - ICCU, ante la FIDUCIARIA, una vez verificado el cumplimiento de los términos establecidos y cumplimiento de los requisitos exigidos por parte de la unidad social para tal efecto.

Para el caso de los mejoratarios ocupantes de inmuebles de propiedad pública, se podrá pagar el 100% del reconocimiento, en los casos en que la unidad social así lo solicite, y siempre y cuando esta realice la entrega de la mejora libre se bienes muebles y ocupantes.

El Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca - ICCU, con el equipo predial del ICCU, verificará el cumplimiento de las condiciones generales y específicas del reconocimiento y suscribirá el formato establecido correspondiente a la verificación de desocupación de la unidad social de la parte del predio sobre la cual ejercía tenencia y el traslado.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: PLAZO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS, FORMA DE PAGO Y PLAZO PARA EL PAGO DE LOS RECONOCIMIENTOS ECONÓMICOS DEL PLAN DE REASENTAMIENTO: Los requisitos y condiciones para el pago de cada uno de los factores del componente económico del Plan de Reasentamiento a los que se refieren los artículos del quinto al décimo tercero, tendrán que ser cumplidos en los siguientes plazos:

- Para los factores de trámites y vivienda de reposición, los requisitos contenidos en los artículos 13 y 18 de la presente Resolución, deberán ser cumplidos dentro de los 30 días hábiles siguientes al pago del último contado del factor de vulnerabilidad a unidades sociales legítimas ocupantes (mejoratorios) o del valor comercial definido en el respectivo contrato de compraventa suscrito en el marco del proceso de enajenación voluntaria suscrito con el propietario del inmueble. En el caso en que el pago del factor de vivienda de reposición de fracción, la copia del contrato de promesa de compraventa se deberá entregar dentro de los 10 días hábiles siguientes a la aceptación de la Resolución de reconocimientos del componente económico del Plan de Reasentamiento.
- Para el factor por traslado: Para unidades sociales propietarias o mejoratorias, el plazo para entregar el predio será aquél definido en el contrato de promesa de compraventa o en el acuerdo de reconocimiento económico. Para las demás unidades sociales elegibles, los requisitos



30-000049789



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[f/ICCUGOB](#) [@ICCUGOB](#) [@iccugobc](#)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 -DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

deberán cumplirse dentro de los 10 días hábiles siguientes a la aceptación de la Resolución de reconocimientos del componente económico del Plan de Reasentamiento.

- Para los factores de autorelocalización de arrendatarios, por desconexión de servicios públicos y por impuesto predial, los requisitos contenidos en los artículos 15 a 17 de la presente Resolución, deberán ser cumplidos dentro de los 10 días hábiles siguientes a la aceptación de la Resolución de reconocimientos del componente económico del Plan de Reasentamiento.
- Para el factor de vulnerabilidad a unidades sociales en mejoras, el plazo para la aceptación de la Resolución de reconocimientos del componente económico del Plan de Reasentamiento, así como la firma del acta de reconocimiento económico, están definidos en el artículo décimo quinto del presente acto administrativo. La entrega de la mejora se deberá realizar en el término pactado en el documento denominado acta de reconocimiento económico.
- Para los factores por pérdida y/o traslado de actividad económica y por pérdida de actividad económica por renta, las unidades sociales mejoratorias, deberán cumplir con los requisitos a los que se refieren los artículos décimo segundo y décimo tercero en el documento denominado acta de reconocimiento económico.
- Para las demás unidades sociales, dichos requisitos y condiciones deberán cumplirse en el plazo máximo de 10 días hábiles siguientes a la aceptación de la Resolución de reconocimientos del componente económico del Plan de Reasentamiento.
- Las unidades sociales propietarias, deberán entregar el inmueble en los términos y condiciones definidos en el contrato de promesa de compraventa que suscriban con la ICCU. Las unidades sociales mejoratorias, deberán entregar la mejora respectiva, desocupada y sin medidores ni contadores de servicios públicos, en el plazo fijado en el documento denominado acta de reconocimiento económico. En el caso de arrendatarios, con el paz y salvo expedido por el arrendador. Las demás unidades sociales contarán con la constancia de traslado expedida por el equipo socio predial de la ICCU.

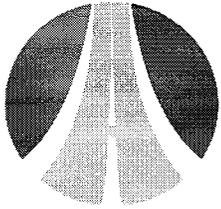


8C4CER549768



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[/ICCUGOB](#) [@ICCUGOB](#) [@iccugobc](#)
www.iccu.gov.co



ICCU

INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA
Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

- El pago de cada uno de los factores de reconocimiento económico para las unidades sociales económicas beneficiarias se realizará en un solo contado por el 100% del respectivo reconocimiento, sin perjuicio de lo anterior, para el caso de mejoratarios ocupantes de inmuebles de propiedad pública, beneficiarios del Factor de vivienda de reposición y/o Factor de vulnerabilidad a unidades sociales en mejoras legítimas, en la resolución de reconocimientos del componente económico del Plan de Reasentamiento, se planteará el pago en dos contados, y la forma de pago se pactará en el documento Acuerdo de pago de reconocimientos económicos, según las circunstancias particulares definidas para el momento de cada pago.
- En todo caso, el pago correspondiente a cada uno de los factores del componente económico del Plan de Reasentamiento a que haya lugar, se pagará dentro de los diez (10) días siguientes a la radicación de la orden de pago tramitada por LA EL INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA - ICCU ante la FIDUCIARIA, una vez verificado el cumplimiento de los términos establecidos y cumplimiento de los requisitos exigidos por parte de la unidad social para tal efecto. No obstante, los pagos de cada factor se realizarán en forma independiente, siempre que se cumplan con los requisitos definidos para tal efecto, en caso de que dos o más se puedan pagar en forma conjunta, se podrá realizar un solo trámite de pago.

PARÁGRAFO PRIMERO - PAGO FRACCIONADO: Para los casos en que la unidad social por sus características y condiciones particulares requiera el pago anticipado de los reconocimientos económicos del Plan de Compensaciones Socioeconómicas para el traslado, se deberá requerir concepto de aprobación al Comité de Gestión Predial y de Reasentamiento -para establecer las condiciones específicas para el pago.

La unidad social, suscribirá el formato “Acuerdo de traslado voluntario anticipado”, en el cual la unidad social acuerda una fecha de traslado del predio y/o mejora manifestando bajo la gravedad del juramento el cumplimiento de dicha obligación, a fin de que el ICCU pueda efectuar el pago del primer contado.

Para el caso de los mejoratarios ocupantes de inmuebles de propiedad pública, beneficiarios del Factor de vivienda de reposición y/o Factor de vulnerabilidad a unidades sociales en mejoras legítimas, el fraccionamiento del pago será acordado entre la unidad social y la ICCU mediante documento “Acuerdo de pago de reconocimientos económicos”, según las circunstancias particulares definidas para el momento de cada pago.



80008949789



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[@ICCU GOB](#) [@ICCU GOB](#) [@iccugobc](#)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

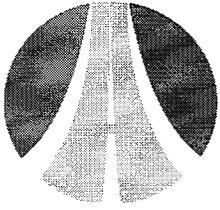
PARÁGRAFO SEGUNDO - EXTINCIÓN DEL RECONOCIMIENTO: El incumplimiento de las obligaciones estipuladas en la presente resolución por parte del beneficiario, generará la extinción del reconocimiento económico concedido y, por consiguiente, EL INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA - ICCU se exonerará de la cancelación de suma de dinero por dichos conceptos.

PARÁGRAFO TERCERO - La unidad social, suscribirá el formato “Acuerdo de traslado voluntario anticipado”, en el cual la unidad social acuerda una fecha de traslado del predio y/o mejora manifestando bajo la gravedad del juramento el cumplimiento de dicha obligación, a fin de que EL INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA - ICCU pueda efectuar el pago del primer o único contado.

ARTÍCULO VIGESIMO SEXTO - CAUSALES DE NO PAGO DE LOS RECONOCIMIENTOS ECONÓMICOS: Los reconocimientos económicos señalados en la presente resolución, serán objeto de pago, única y exclusivamente en los casos en donde EL BENEFICIARIO manifieste su aceptación en los términos señalados en el artículo décimo sexto de la presente resolución, así mismo, serán causales de no pago del Plan de Compensaciones Socioeconómicas:

1. Presentar documentación incompleta, con inconsistencias e incoherencias en la oportunidad establecida en el artículo décimo cuarto de la presente resolución.
2. Si la entidad comprueba a través de seguimiento, contraste de pruebas y reportes tributarios que existió falsedad en los datos suministrados y/o en los documentos que lo acompañan.
3. Negarse a aportar u oponerse a practicar pruebas requeridas por el personal o asesor asignado por la Dirección Técnica para el Proyecto, en cuyo caso quedará constancia escrita mediante informe escrito.
4. Renuncia expresa del beneficiario a los reconocimientos económicos, presentado de forma escrita o mediante la reseña detallada vía acta o informe del equipo socio predial.
5. A las unidades sociales propietarias que no enajenen voluntariamente su inmueble en el marco del proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública e interés social, no se les pagarán los factores del Plan de





ICCU

INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA
Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA

RESOLUCIÓN No. 434 - DE 2023

"Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU"

Compensaciones Socioeconómicas, y en este caso se dará aplicación al párrafo segundo del artículo décimo séptimo de la presente Resolución.

No se reconocerán los factores del componente económico a las unidades sociales no propietarias, cuando por razones atribuibles a estas no se pueda concluir el proceso de enajenación voluntaria. Para esto se requiere que el propietario allegue una comunicación dirigida al INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA - ICCU, o quien se designe dando cuenta de tal situación, la cual será validada por la Dirección Técnica del INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA - ICCU, o personal o asesor que designe vinculado al proyecto y plasmada en un informe que se anexará al expediente y en dado caso, será discutida en el Comité de Gestión Predial y de Reasentamiento.

ARTÍCULO VIGESIMO SÉPTIMO - BENEFICIARIOS. Son beneficiarios del Plan de compensaciones socioeconómicas todas las unidades sociales que residan o realicen una actividad económica de manera formal o informal o perciban renta en un predio requerido por los proyectos a cargo del Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca - ICCU y que se encuentren identificadas en las mejoras ubicadas en predios de usos público como afectadas con ocasión al desarrollo del proyecto por que desplazarse obligatoriamente de los inmuebles y/o áreas requeridas por el proyecto por causa de la adquisición predial y/o de reasentamiento, independiente de la forma de tenencia de los inmuebles.

Para ser beneficiario de este plan se requiere que las unidades sociales estén incluidas en el censo y diagnóstico socio-económico realizado por el equipo socio-predial del ICCU y sean identificadas como unidades sociales elegibles. De igual forma estas acreditarán su condición de beneficiarios solo hasta que aporten los documentos y cumplan con las condiciones generales y específicas descritas en los artículos anteriores, dentro de los términos señalados.

PARAGRAFO: En ningún caso la condición de tenencia impide la participación plena de una unidad social.

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO - COMITÉ DE GESTIÓN PREDIAL Y DE REASENTAMIENTO - GPRED: Se crea El Comité de Gestión Predial y de Reasentamiento del Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca - ICCU, el cual será integrado por el personal del Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca - ICCU que tendrán voz y voto, así:

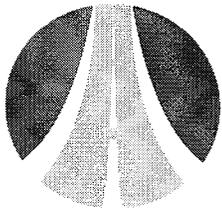
- A) Presidente: Gerente y/o su delegado
- B) Secretario: Subgerencia de Construcciones
- C) Miembro: Subgerencia de Infraestructura



80-CER849789



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806
@/ICCUGOB @/ICCUGOB @/iccugobc
www.iccu.gov.co



ICCU

INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA
Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA

RESOLUCIÓN No. 434 -DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

- D) Miembro: Subgerencia de Concesiones
- E) Miembro: Subgerencia Administrativa y Financiera
- F) Miembro: Oficina Asesora Jurídica

Parágrafo: Serán invitados permanentes del Comité quienes tengan suscritos contratos cuyo objeto tenga directa vinculación con las actividades previstas en el plan de compensaciones socioeconómicas y los asesores externos y/o personal del Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca - ICCU que tengan relación directa con las mismas. Dichos invitados tendrán voz, pero no voto. Cuando el Comité lo considere pertinente, podrá invitar otras personas o entidades quienes no tendrán derecho a voto.

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO - FUNCIONES DEL COMITÉ GPRE:

- A) Evaluar los casos de unidades sociales sobre los cuales deba determinarse la inclusión o no en el censo, para hacer parte del listado de elegibles del plan de compensaciones socioeconómicas.
- B) Determinar la actualización de información de las unidades sociales beneficiarias del plan de compensaciones socioeconómicas.
- C) Reconocimiento y aprobación de condiciones particulares que lleven a determinar excepciones en la liquidación y el pago de los reconocimientos económicos.
- D) Recomendar la implementación de acciones particulares o excepcionales que deban acometerse para superar obstáculos en el proceso de reasentamiento de las unidades sociales afectadas y en el desarrollo del proceso de adquisición predial.
- E) Las demás que el Comité de Gestión Predial y de Reasentamiento del ICCU defina.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO - CASOS ESPECIALES: Para la ejecución del plan de compensaciones socioeconómicas, se presentará al Comité de Gestión Predial y de Reasentamiento del ICCU, las situaciones que requieran una evaluación particular para la liquidación de los factores a reconocer o por conceptos diferentes que no se encuentren determinados en el plan de compensaciones socioeconómicas, para que este órgano asesore, oriente y apruebe las decisiones a adoptar.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO - DEFINICIONES: Para la implementación de la presente resolución adóptese las definiciones contenidas en el Anexo 1, que hace parte integral de la presente resolución.

ARTÍCULO TRIGESIMO SEGUNDO - VIGENCIA Y REGIMEN DE TRANSICIÓN: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación, no obstante, para



30-02849785



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[@ICCUGOB](#) [@ICCUGOB](#) [@iccugobc](#)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

efectos de los contratos de concesión que en la actualidad se adelantan continuará aplicándose la Resolución 374 del 22 de agosto de 2014.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



NANCY VALBUENA RAMOS
Gerente General

Proyectó: Karla Vargas Moreno - Contratista
Danna Duran Perdomo - Contratista
Carlos Andrés Bonilla -Contratista
Revisó: Francisco Javier Cuervo del Castillo – Contratista ICCU



GC-CER649700



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[f/ICCUGOB](#) [@ICCUGOB](#) [@iccugobc](#)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

"Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU"

Anexo 1. DEFINICIONES

Adquisición predial por motivos de utilidad pública o interés social: proceso conducente a obtener la titularidad y la disponibilidad de los predios a favor de una entidad pública por motivos de utilidad pública conforme al marco normativo contenido de las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997 y 1682 de 2013.

Afectación: es una restricción impuesta a uno o más inmuebles específicos, que limita o impide la obtención de las licencias urbanísticas, en los términos del artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

Área construida: superficie contenida entre los muros perimetrales de una edificación, la cual está cubierta (bajo techo).

Avalúo comercial: informe Técnico que contiene el valor del inmueble (terreno construcciones, mejoras, anexos y/o cultivos) en términos comerciales en un momento determinado, de acuerdo con sus características físicas, su uso y aprovechamiento potencial. Además, incluirán el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fueran del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares. Para la estimación del valor de los inmuebles y las indemnizaciones a que haya lugar se atenderán requisitos descritos en la Ley 1682 de 2013, Ley 1882 de 2018 y en las Resoluciones 898 y 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la ICCU o desde aquella en que fue decidida y notificada su revisión y/o impugnación.

Costo de Reposición³: Se define como un método de avalúo que ofrece compensación suficiente para reemplazar los bienes, más los costos de transacción relacionados con la reposición de bienes. Cuando existen mercados en funcionamiento, el costo de reposición es el valor de mercado establecido mediante la valoración inmobiliaria independiente y competente, más los costos de transacción. Cuando no existen mercados en funcionamiento, el costo de reposición podrá determinarse por medios alternativos, como el cálculo del valor de producción de la tierra o los activos productivos, o el valor sin depreciación del material de reposición y la mano de obra para la construcción de estructuras u otros inmuebles, más los costos de la transacción. En todos los casos en que el desplazamiento físico genere pérdida de vivienda, el costo de reposición debe ser al menos suficiente para permitir la compra o construcción de viviendas que

³ Banco mundial Marco social y Ambiental

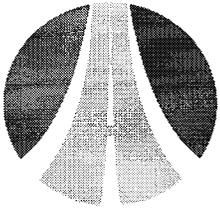


SC-CER849789



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[f/ICCUGOB](#) [@ICCUGOB](#) [@iccugobc](#)
www.iccu.gov.co



ICCU

INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA
Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

cumplan con los estándares mínimos de calidad y seguridad de la comunidad.

Censo de población: proceso metodológico de recolección, compilación y sistematización de la información (espacial, física, demográfica, económica, psicosocial y cultural) de la población residente o que adelanta alguna actividad económica en los predios que se requieren para la construcción del Proyecto Extensión De La Troncal N.Q.S Del Sistema Integrado De Transporte Masivo De Bogotá D.C. En El Municipio De Soacha – Fase II Y Fase III, los cuales serán objeto de adquisición.

Contrato de promesa de compraventa: acuerdo de voluntades entre la entidad adquirente (para el caso ICCU) y el propietario mediante el cual se obligan a hacer algo: una parte a vender y la otra a comprar. Se concreta el proceso de enajenación voluntaria del predio que ocupa, de acuerdo con lo establecido en la oferta de compra y esta obligación se entiende cumplida cuando se celebra el contrato definitivo que concreta el negocio prometido, que en este caso es la escritura pública de compra venta y la entrega del inmueble.

Desplazamiento involuntario: Se presenta cuando una persona, familia, grupo o actividad económica debe trasladarse obligatoriamente a otro lugar, por una decisión que es impuesta por un agente externo, sin que exista posibilidad de permanecer en el lugar donde habita. El desplazamiento se presentará para las personas que residen en los predios que se requerirán para la construcción y mejoramiento de las obras de infraestructura de los Sistemas de Transporte SITM, SETP y SISTR, así como para las actividades económicas que allí se desarrollan.

Depreciación: Es la disminución en el valor de mercado de un bien o disminución en el valor de un activo para su propietario como consecuencia del paso del tiempo. El uso, el desgaste y las mejoras que existen en el mercado hacen que los bienes tangibles vayan paulatinamente perdiendo el precio al que pueden ser vendidos o comprados.

Diagnóstico socioeconómico: Es el documento complementario de la Ficha Social elaborado por el profesional social, en el cual se efectúa el análisis particular por cada unidad social relacionada en la Ficha Social, se recomienda o no el otorgamiento de los Factores de Compensación Socioeconómica, y se proyecta la propuesta de aplicación, sujeta al cumplimiento de las condiciones generales y particulares establecidas para cada caso.

Enajenación voluntaria: etapa del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social, en virtud de la cual, previo acuerdo de voluntades,

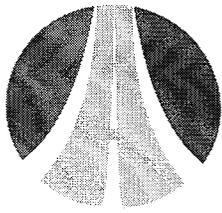


SC-CER849709



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[@ICCU GOB](#) [@ICCU GOB](#) [@iccugobc](#)
www.iccu.gov.co



ICCU

INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA
Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

se logra la transferencia del respectivo bien mediante la suscripción de un contrato de compraventa por escritura pública debidamente registrada.

Entidad adquirente: persona de derecho público o su delegatario, según sea el caso, encargada de adelantar el proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social.

Escritura pública de compraventa: instrumento que contiene declaraciones emitidas ante el notario público, con los requisitos previstos en la ley, mediante la cual se perfecciona el proceso de adquisición predial por enajenación voluntaria. Esta debe ser inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Expropiación: etapa del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social que se utiliza cuando no se logra un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, en los términos y condiciones previstos en la Ley 1682 de 2013, o cuando este es incumplido por el promitente vendedor.

Factores de Compensación Socioeconómica: También denominados Factores Sociales, corresponden a los Reconocimientos Socioeconómicos con destinación específica, que se otorgan a unidades sociales para mitigar los impactos socioeconómicos, cuando se cumplan las condiciones y requisitos establecidos en la presente resolución.

Ficha Social: Es el documento levantado por el profesional social con el cual se da inicio al estudio para la aplicación de Factores de Compensación Socioeconómica a unidades sociales, el cual contiene la caracterización general de cada inmueble, así como de las unidades sociales relacionadas con este.

Gestión predial: realización de actividades y trámites conducentes a la adquisición de un inmueble. Las actividades principales que se realizan son: identificación física y cartográfica del inmueble a través de un levantamiento topográfico y sus características, identificación del titular del dominio a través de un estudio de títulos, estimación del valor a través de un avalúo comercial, y elaboración de oferta de compra y, transferencia de título de propiedad a favor de la entidad adquirente.

Grupos vulnerables: comprenden a las personas que, en razón del género, extracción étnica, edad, discapacidad física o mental, situación económica desventajosa o condición social pueden resultar afectadas de manera más dispar por el desplazamiento y que pueden ver limitada su capacidad de efectuar reclamos o aprovechar la asistencia para el reasentamiento y los beneficios de desarrollo relacionados.



SC-CERS49768



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[@ICCU GOB](#) [@ICCU GOB](#) [@iccu gobc](#)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

Impacto: cambios o alteraciones causados por el proyecto a las condiciones socioeconómicas y culturales iniciales de las unidades sociales (antes del proyecto), en relación con su condición final (después del proyecto). Los impactos se catalogan como positivos y negativos dependiendo de si las condiciones iniciales mejoran o por el contrario se produce un daño.

Impacto socioeconómico: Corresponde a la alteración en las condiciones de vida de las unidades sociales que detentan derechos reales, residen o desarrollan sus actividades productivas en un inmueble, por causa de la ejecución del proyecto. Un impacto socioeconómico genera vulnerabilidad susceptible de aplicación de Factores Sociales, cuando implica una disminución en la capacidad de la unidad social para enfrentar, asimilar o manejar la alteración de las condiciones de vida relacionadas con aspectos tales como la pérdida de la vivienda, afectación de los servicios sociales básicos, la suspensión de las actividades productivas, entre otras, de acuerdo con el análisis de variables como arraigo, capacidad de gestión, capacidad de adaptación, afectación total o parcial de los ingresos, etc.

Inmueble: Unidad individual de terreno con o sin mejoras, física y catastralmente identificable.

Indemnización: es el resarcimiento económico que se reconocerá y pagará al propietario o poseedor regular inscrito del derecho de dominio o poseedor inscrito, en caso de ser procedente, por los perjuicios generados en el proceso de adquisición predial. La indemnización comprende:

- **Daño emergente:** perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial.
- **Lucro cesante:** ganancia o provecho dejada de percibir por el término de 6 meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición.

Inmueble o predio: Es un inmueble con o sin construcciones y/o edificaciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas. El predio mantiene su unidad, aunque esté atravesado por corrientes de agua pública.

Levantamiento topográfico: delimitación cartográfica de un predio (altimétrica y planimetría), que contiene la verificación de los linderos, área y demás especificaciones jurídicas y técnicas existentes.

Mejora: constituye uno o más atributos adicionales al terreno que le agregan valor al bien inmueble como producto de una intervención antrópica, entre las que se consideran cultivos, construcciones, sistemas de riego, pozos, entre otras.



90-000945789



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806
f/ICCUGOB @ICCUGOB @iccugobc
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

"Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU"

Mejoratorio: en el marco del Plan de Compensaciones del ICCU se entenderá como aquellos que construyan o adquieran mejoras dentro de los bienes de propiedad pública.

Nivel de vida: Se adopta el concepto emitido por las Naciones Unidas en los siguientes términos: "Definió como las condiciones reales en que vive un pueblo. El modo más satisfactorio de medir los niveles de vida en la orden internacional sería proceder a la medición de aspectos o partes claramente delimitados de las condiciones generales de vida que pudieran representarse cuantitativamente y que reflejasen objetivos generalmente aceptados de la política social y económica en el orden internacional. Esferas separadas tales como la salud, la nutrición, la vivienda, las condiciones de empleo y la educación se consideraron como "componentes" del nivel de vida, y se propuso expresar estos componentes por medio de medidas o "indicadores" estadísticos concretos, teniendo en cuenta la disponibilidad y comparabilidad internacional de los datos".⁴

Nivel de afectación:

- Total: Cuando un predio se afecta totalmente y todas las unidades sociales que allí residen o realizan una actividad económica deben trasladarse.
- Parcial: Cuando un predio se afecta parcialmente y el área remanente puede seguir utilizándose para vivienda o actividad económica. La afectación parcial puede implicar el desplazamiento de una o más unidades sociales residentes o con actividad económica en el predio.
- Mixta: Cuando se afecta el total de la construcción y el lote parcial permitiendo en el área remanente el desarrollo de la vivienda de reposición y /o actividad económica.

Ocupante del espacio público: Persona que se dedica voluntariamente al comercio informal de bienes o servicios en el espacio público, como medio básico de subsistencia y/o que hace uso para vivienda.

Oferta de Compra: es el acto administrativo a través del cual se ofrece al propietario, la adquisición de los derechos reales que éstos ostentan sobre el inmueble. La oferta deberá contener como mínimo:

- Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
- Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
- Identificación precisa del inmueble.

⁴ Definición Naciones Unidas Año 1961



SC-02849785



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[@ICCU GOB](#) [@ICCU GOB](#) [@iccu gobc](#)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

- Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en la Ley 1682 de 2013.
- Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.
- Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

Reasentamiento: Es un proceso metodológico, integral y planificado que acompaña, asesora y apoya a la población sujeto del desplazamiento involuntario para restablecer y mejorar los niveles de vida que tenían antes del desplazamiento.

Reconocimientos económicos: Beneficio o aporte económico que hace el ICCU a las unidades sociales afectadas por el desarrollo de un proyecto de, el cual tiene por objeto minimizar los impactos socioeconómicos generados por el desplazamiento, con especial atención en aquellas unidades sociales más vulnerables. El reconocimiento económico tiene carácter mitigatorio, más no indemnizatorio y se aplica de acuerdo con los impactos identificados. Estos reconocimientos se pagarán, por una sola vez, a la población identificada en el censo y diagnóstico socioeconómico, y ubicadas en los inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto que adelante cada entidad.

Tenencia: se refiere a la forma en que una unidad social ocupa o posee un inmueble. Se divide en:

- 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.
- Poseedor: 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.
- 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 a cargo de devolver igual cantidad y calidad del mismo género o de pagar su valor si la cosa es fungible.
- Tenedor: persona que tiene o posee materialmente una cosa, sin título o con él. Ocupante actual de un inmueble.
- Arrendatario: persona natural o jurídica con quien el propietario o poseedor del inmueble haya celebrado contrato de arrendamiento escrito o verbal en los términos establecidos en los artículos 1974 y siguientes del Código Civil Colombiano. Si se trata de arrendamiento de establecimiento de comercio

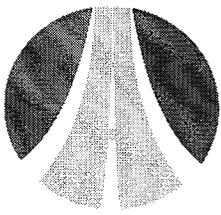


SC-CER949709



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1606

[f/ICCUGOB](#) [@ICCUGOB](#) [@iccugobc](#)
www.iccu.gov.co



ICCU

INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA
Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA

RESOLUCIÓN No. 434 DE 2023

"Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU"

se tendrá en cuenta lo reglamentado en el Código de Comercio, artículos 518 y siguientes.

- Arrendador: titular de los derechos del bien o propietario de las mejoras, que entrega el bien para uso y disfrute, percibiendo de ello un ingreso.
- Subarrendador: persona que siendo arrendatario (inquilino) de un inmueble alquila la vivienda que él tiene arrendada, o parte de esa vivienda, a un tercero. El arrendatario se convierte así en subarrendador o arrendador del nuevo inquilino.
- Subarrendatario: es la unidad social a la cual se le ha alquilado la vivienda, o parte de esta, por la unidad social arrendataria. Podrán tener los mismos derechos de las Unidades Sociales Arrendatarias, siempre y cuando sean autorizadas por el comité de reasentamientos del Ente Gestor
- Unidad habitacional: recinto destinado para vivienda, el cual tiene un acceso independiente desde la vía pública o a las zonas comunes del conjunto multifamiliar, cocina, lavadero y baño con sanitario.

Unidad social: se entiende por Unidad Social las personas naturales o jurídicas, con vínculos o no de consanguinidad que guardan relación de dependencia legal, física o económica respecto del inmueble requerido para la construcción de las obras del Sistema de Transporte. Es la unidad básica de medida de los estudios sociales para la adquisición de predios.

Las Unidades Sociales pueden ser clasificadas por tenencia (propietario, arrendatario, usufructuario, tenedor y ocupante), uso (residencial, industrial, comercial y servicio) y residencia (si habita o no en el inmueble). En un inmueble puede habitar más de una unidad social.

Otras Unidades Sociales (OUS): Asimismo constituyen unidades sociales para efectos de la presente Resolución los propietarios, especialmente aquellos de áreas a adquirir cuyo valor sea inferior a tres (3) salarios mínimos mensuales legales vigentes, así como los propietarios y mejoratarios que, siendo o no residentes, obtienen ingresos provenientes del arrendamiento de una parte o la totalidad del inmueble para habitación o desarrollo de actividades productivas.

Unidad Social Productiva (USP): Unidad social económica que corresponde a persona natural o jurídica, que usa la totalidad de un predio, o una parte del mismo de forma independiente y separada, para el ejercicio de una actividad económica relacionada con sectores como la industria, el comercio y los servicios generadores de ingresos, dentro de un inmueble específico, contando con una infraestructura mínima para su funcionamiento, como equipos o estanterías.



30-CERS45765



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[@ICCU](#) [@ICCU](#) [@iccu](#)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 434 -DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

- **Industria:** Es la transformación física y/o química de materiales y componentes en productos nuevos, ya sea que el trabajo se efectúe con máquinas o a mano, en una fábrica o a domicilio, que los productos se vendan al por mayor o al por menor.
- **Comercio:** Compra y venta al por mayor y al por menor de mercancías (bienes que van al mercado), nuevas o usadas y que no son sometidas a transformaciones en su naturaleza intrínseca durante las actividades inherentes a la comercialización, transporte, almacenaje, empaque, reempaque, embalaje, etc., o en aquellas a adecuar, exhibir, presentar o promocionar las mercancías objeto de la venta.
- **Servicios:** Son productos heterogéneos generados cada vez que son solicitados, sobre los cuales no recaen derechos de propiedad por parte del usuario y no pueden ser negociados por separado de su producción ni pueden ser transportados ni almacenados.

Unidad Social Residente (USR): Es la persona o grupo de personas, parientes o no, que ocupan la totalidad o parte de una vivienda; atienden necesidades básicas como alojamiento y consumo de al menos una de las comidas, con cargo a un presupuesto común y generalmente comparten gastos. La unidad social residente puede ser clasificada de acuerdo con la tipología familiar, las recurrentes para estos casos son unipersonal (una sola persona), monoparental (uno de los progenitores de familias monoparentales), fraternal (solo hay presencia de hermanos) y familia social (sin ningún vínculo consanguíneo).

Valor comercial del inmueble (terreno y construcción): es el precio más probable por el cual el inmueble 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.

Vivienda De Interés Social Prioritario: es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de 90 salarios mínimos mensuales legales vigentes - SMMLV.

Vulnerabilidad: hace referencia a la susceptibilidad o fragilidad física, económica, social, ambiental o institucional que tiene una comunidad o unidad social, de ser afectada o de sufrir efectos adversos en caso de que un evento físico natural o causado por la actividad humana se presente.

Zona de Reserva: Áreas del territorio Distrital que de conformidad con este Plan de Ordenamiento o con cualquiera de los instrumentos que lo desarrollen, sean necesarias para la localización y futura construcción de obras del sistema vial principal de la ciudad, de redes matrices de servicios públicos, de equipamientos colectivos de escala urbana y, en general de obras públicas o para la ejecución de



90-CO-949769



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[f/ICCUGOB](#) [@ICCUGOB](#) [@iccugobc](#)
www.iccu.gov.co

RESOLUCIÓN No. 1434 - DE 2023

“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca- ICCU”

programas o proyectos con inversión pública, o para protección ambiental, a fin de que sean tenidas en cuenta para la imposición oportuna de las respectivas afectaciones.

Dado en Bogotá D.C a los 7 días del mes de Junio. De 2023.



SO-CEN549789



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central, piso 6
Código Postal: 111321
Teléfono: 749 16 24/ 749 1806

[/ICCUGOB](#) [@ICCUGOB](#) [@iccugobc](#)
www.iccu.gov.co

