

**COLOMBIA**

**MINISTERIO DE TRANSPORTE**

**PROYECTO NACIONAL DE TRANSPORTE URBANO**

**MARCO DE POLÍTICA DE REASENTAMIENTO**

**Febrero, 2004,  
Revisado Mayo 2009  
Actualizado y revisado  
Noviembre de 2010**

## CONTENIDO

<b>PRESENTACIÓN .....</b>	<b>5</b>
<b>1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO .....</b>	<b>7</b>
1.1. DEFINICIONES .....	8
<b>2. OBJETIVOS Y PRINCIPIOS QUE RIGEN LA PREPARACIÓN Y EJECUCIÓN DEL REASENTAMIENTO .....</b>	<b>10</b>
2.1. OBJETIVOS .....	10
2.2. PRINCIPIOS .....	10
<b>3. MARCO JURÍDICO .....</b>	<b>12</b>
3.1. NORMAS RELACIONADAS CON LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS .....	12
3.1.1. Normas Constitucionales .....	12
3.1.2. Normas Legales .....	13
3.2. NORMAS RELACIONADAS CON EL REASENTAMIENTO DE POBLACION .....	14
3.2.1. Normas Internacionales .....	14
3.2.2. Declaración de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas .....	14
3.2.3. Normas Constitucionales .....	15
3.2.4. Normas Legales .....	15
3.2.5. Normas y Criterios Aplicables a Ocupantes del Espacio Público .....	16
3.3. MÉTODO DE AVALÚO DE LOS BIENES AFECTADOS .....	18
<b>4. PREPARACIÓN DEL PLAN DE REASENTAMIENTO .....</b>	<b>21</b>
4.1. CONFORMACIÓN DEL EQUIPO DE TRABAJO .....	21
4.2. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN A LA COMUNIDAD .....	21
4.2.1. Objetivos .....	21
4.2.2. Actividades .....	22
4.3. SOLUCIÓN DE QUEJAS Y RECLAMACIONES .....	23
4.3.1. Objetivos .....	23
4.3.2. Actividades .....	23
4.4. ARTICULACIÓN DEL PROCESO DE REASENTAMIENTO CON LAS ETAPAS TÉCNICAS DEL PROYECTO .....	24
4.5. ESTUDIOS PRELIMINARES .....	25
4.5.1. Objetivos .....	25
4.5.2. Actividades .....	26
4.6. DIAGNÓSTICO .....	26
4.6.1. Levantamiento topográfico .....	26
4.6.1.1. Objetivo .....	26
4.6.1.2. Actividades .....	26
4.6.2. Estudio de Títulos .....	27
4.6.2.1. Objetivos .....	27
4.6.2.2. Actividades .....	27

## **Ministerio de Transporte – Proyecto Nacional de Transporte Urbano**

4.6.3.	Valoración de los Inmuebles.....	27
4.6.3.1.	Objetivos.....	27
4.6.3.2.	Actividades.....	28
4.6.4.	Diagnóstico Socioeconómico.....	28
4.6.4.1.	Objetivos.....	28
4.6.4.2.	Actividades.....	28
4.6.4.3.	Censo de la población afectada.....	29
4.6.4.4.	Variables que deberán tenerse en cuenta para la elaboración del diagnóstico.....	29
4.7.	IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS .....	30
4.8.	ANÁLISIS Y SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS DE REASENTAMIENTO .....	31
4.9.	CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD .....	32
4.10.	PLANIFICACIÓN Y DISEÑO DEL REASENTAMIENTO .....	32
4.10.1.	Contenido del Plan de Reasentamiento.....	33
4.10.2.	Programa de Información y Consulta .....	33
4.10.3.	Programa de Solución de Quejas y Reclamaciones.....	34
4.10.4.	Programa de Adquisición de Predios .....	34
4.10.4.1.	Objetivo .....	34
4.10.4.2.	Actividades .....	35
4.10.5.	Programa de Inmuebles de Reposición.....	35
4.10.5.1.	Para propietarios y Poseedores.....	35
4.10.5.1.1.	Objetivo .....	35
4.10.5.1.2.	Actividades .....	35
4.10.5.2.	Para Arrendatarios .....	36
4.10.5.3.	Reconstrucción de inmuebles afectados parcialmente.....	36
4.10.5.3.1.	Objetivos .....	36
4.10.5.3.2.	Actividades .....	37
4.10.6.	Programa de Restablecimiento de Condiciones Económicas.....	37
4.10.6.1.	Reconocimiento por los Impactos Económicos.....	37
4.10.6.2.	Reconocimiento para Restablecimiento de Ingresos .....	37
4.10.6.3.	Asesoría y Apoyo para el Restablecimiento de Ingresos .....	38
4.10.6.3.1.	Para propietarios de actividades productivas.....	38
4.10.6.3.2.	Para arrendadores.....	38
4.10.6.3.3.	Para trabajadores cuyo contrato sea liquidado.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
4.10.6.3.4.	Para los ocupantes del espacio público .....	38
4.10.7.	Programa de Restablecimiento de Condiciones Sociales.....	39
4.10.7.1.	Acceso a servicios de educación y salud .....	39
4.10.7.2.	Organización y Participación Comunitaria .....	40
5.	EJECUCIÓN DEL PLAN DE REASENTAMIENTO .....	41
5.1.	EJECUCIÓN.....	41
5.1.1.	Seguimiento.....	41
5.1.2.	Monitoreo .....	42
5.1.2.1.	Para las Familias .....	42
5.1.2.2.	Para Industrias, comercios, servicios .....	42
5.1.3.	Auditoría .....	42
5.2.	EVALUACIÓN EX POST.....	42

**Ministerio de Transporte – Proyecto Nacional de Transporte Urbano**

<b>6. ORGANIZACIÓN INSTITUCIONAL.....</b>	<b>43</b>
<b>7. FINANCIAMIENTO DEL PLAN DE REASENTAMIENTO .....</b>	<b>43</b>
TABLA 1: PROGRAMA NACIONAL DE TRANSPORTE URBANO –PROYECTOS .....	8
TABLA 2: MECANISMOS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN .....	22
TABLA 3: MECANISMOS DE SOLUCIÓN DE QUEJAS Y RECLAMACIONES .....	24
TABLA 4: RELACIÓN DEL PROCESO DE REASENTAMIENTO CON LAS ETAPAS TÉCNICAS DE LA OBRAS.....	25
TABLA 5: TIPO DE IMPACTOS .....	30

## PRESENTACIÓN

De acuerdo con las políticas propuestas dentro del Plan Nacional de Desarrollo, el Gobierno de Colombia está desarrollando el Proyecto Nacional de Movilidad Urbana, en las ciudades con más de 600.000 habitantes que han cumplido con los lineamientos de política sectorial y requerimientos establecidos en la Ley 310 de 1996. Adicionalmente, se han incluido siete ciudades que hacen parte del programa “ciudades amables”, con una población entre 250.000 y 500.000 habitantes las cuales siguen las directrices del decreto 3422 de 2009. La importancia de este proyecto radica principalmente en su capacidad de redistribución de la inversión pública, su contribución al mejoramiento de la calidad de vida de los residentes de las ciudades a través de un servicio de transporte ágil y eficiente.

Para la puesta en marcha del Proyecto Nacional de Movilidad Urbana es necesaria la construcción de una infraestructura vial específica en cada una de las ciudades participantes en el Programa, siendo indispensable: **(i)** la adecuación y construcción de corredores troncales y de precarga y **(ii)** la construcción de terminales de transferencia de pasajeros, estaciones de parada, patios y talleres y paraderos convencionales y **(iii)** mejoramiento y construcción de andenes e intersecciones de paso peatonal.

La ejecución de este proyecto tiene impactos socioeconómicos positivos ya que la mayor agilidad y eficiencia del sistema de transporte, disminuirá los tiempos de desplazamiento y mejorará la calidad de vida de los usuarios y de los conductores de transporte público. La modernización de la flota de buses mejorará las condiciones ambientales en las ciudades y el mejoramiento de los andenes optimizará el uso del espacio público.

La construcción de las obras requerirá en algunos casos, la adquisición de predios y el desplazamiento involuntario tanto de la población que allí habita como de las actividades económicas y sociales que allí se realizan. La experiencia tanto en el ámbito internacional como nacional ha demostrado que si no se mitigan los impactos causados por el desplazamiento involuntario, se pueden generar graves problemas económicos y sociales en las personas que lo enfrentan.

Con el fin de mitigar los impactos de desplazamiento involuntario ocasionados durante la ejecución del Proyecto Nacional de Movilidad Urbana, se ha elaborado un Marco de Política de Reasentamiento aplicable en dicho contexto, cuyo propósito es apoyar el restablecimiento de las condiciones socioeconómicas de la población que deberá trasladarse. Este Marco es coherente con la Política de Reasentamiento Involuntario 4.12 del Banco Mundial y la política OP 710 del Banco Interamericano de Desarrollo - BID, entidades que participarán en la financiación de este proyecto. Teniendo en cuenta que el proceso de adquisición de predios forma parte indisoluble del desplazamiento y reasentamiento de población, este proceso está incluido dentro de este Marco de Política.

Dado el estado de los proyectos en cuanto al avance de los diseños y la identificación final de los terrenos e inmuebles afectados, así como la imposibilidad de contar con cifras confiables respecto de la población afectada (Unidades Sociales), la elaboración de Planes de Reasentamiento específicos para cada ciudad se hará una vez se cuente con la información requerida y deberán mantener la coherencia con este Marco y el cumplimiento de las directrices planteadas. El presente documento

**Ministerio de Transporte – Proyecto Nacional de Transporte Urbano**

señala **(i)** los principios y objetivos de la política de reasentamientos que será aplicada por los ejecutores de los sub-proyectos, **(ii)** el marco legal que rige la adquisición de predios y el reasentamiento de población, **(iii)** el procedimiento para la preparación de los planes de reasentamiento y para Ocupantes del Espacio Público – OEP's, **(iv)** los criterios de elegibilidad de la población beneficiaria de las políticas, **(v)** los mecanismos de consulta y de solución de quejas y reclamaciones a los cuales puede acceder la población beneficiaria de las políticas en los sub-proyectos, **(vi)** los mecanismos de seguimiento, monitoreo y evaluación y, **(vii)** la organización institucional y las fuentes de financiación.

## **1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

En Colombia el servicio de transporte urbano se presta de una manera deficiente debido a la presencia de un parque automotor de elevada edad promedio, a la sobreoferta de buses y el uso ineficiente de la infraestructura de transporte<sup>1</sup>. Buscando brindar soluciones a estos problemas y mejorar la calidad de vida de los habitantes de las grandes ciudades del país, el Gobierno Nacional diseñó el Proyecto Nacional de Movilidad Urbana.

Los principales componentes de este Proyecto son: **(i)** construcción y adecuación de corredores troncales que operan en vías principales de manera exclusiva cuando correspondan<sup>2</sup>; corredores de precarga vinculados a los terminales sus respectivas cuencas de alimentación y corredores complementarios que atenderán la demanda no resuelta por las dos jerarquías anteriores, **(ii)** construcción de terminales de transferencia de pasajeros, estaciones terminales intermedias, estaciones de conexión entre troncales y estaciones simples o paraderos; y, **(iii)** mejoramiento de los andenes y construcción de intersecciones de paso peatonal.

Las obras de adecuación y construcción de infraestructura se realizan en vías urbanas de alto tráfico vehicular, con un grado importante de congestión, localizadas casi todas ellas en zonas urbanas consolidadas desde hace muchos años, algunas veces con sectores en proceso de deterioro debido a la sobre-ocupación de los inmuebles y las actividades de comercio informal en los andenes.

Ley 310 de 1996 establece que la Nación y sus entidades descentralizadas participarán en la financiación de proyectos de servicio público de transporte de pasajeros, en aquellas áreas urbanas, suburbanas y municipios que:

- Constituyan una sociedad por acciones que a su vez se convierta en la titular de este tipo de sistema de transporte.
- Obtengan la aprobación del CONPES, luego de presentar: **(i)** estudio de factibilidad y rentabilidad, **(ii)** estudio técnico-económico, **(iii)** estudio socio-ambiental y físico-espacial, **(iv)** cronograma y, **(v)** organismos de ejecución.
- Presenten coherencia entre el plan integral de transporte masivo propuesto y el respectivo plan integral de desarrollo urbano.
- Tengan registrado el proyecto en el banco de proyectos de inversión nacional.
- Cuenten con una autoridad única de transporte formalmente constituida para la administración del sistema de transporte masivo de pasajeros propuesto.

Así mismo, el decreto 3422 de 2009 establece que la Nación y sus entidades descentralizadas participarán con aportes de capital, en dinero o en especie, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Que el proyecto sea consistente con el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Movilidad, una vez se articule y revise dicho Plan de Ordenamiento, según lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, o normas que la modifiquen o sustituyan.
- Que el proyecto propuesto esté debidamente registrado en el Banco de Proyectos de Inversión Nacional, y cumpla los requisitos establecidos por el Decreto 841 de 1990
- Que el proyecto de Sistema Estratégico de Transporte Público esté incluido en el Plan Nacional de Desarrollo.

---

<sup>1</sup> Ver diagnóstico, Documento CONPES 3167

<sup>2</sup> SITM llevan carriles exclusivos, SETP carriles preferenciales

#### **Ministerio de Transporte – Proyecto Nacional de Transporte Urbano**

- Que el proyecto respectivo tenga concepto previo favorable del Conpes, mediante un estudio de factibilidad y rentabilidad, técnico-económico, socio-ambiental y físico-espacial, que defina claramente la estrategia, el cronograma y los organismos de ejecución.
- Que el Alcalde de cada ciudad, donde se implementará el Sistema Estratégico de Transporte Público (SETP) adopte mediante acto administrativo el respectivo sistema de conformidad con los requisitos establecidos en el artículo 7 del presente decreto.

Las ciudades que están participando dentro del proyecto SITM son Bogotá, Barranquilla, Pereira - Dosquebradas, Bucaramanga, Medellín, Cali y Cartagena y en el proyecto SETP Santa Marta, Pasto, Armenia, Popayán, Sincelejo, Montería y Valledupar

El paquete de proyectos presentados para la cofinanciación de la Banca Multilateral en el presente acuerdo, está conformado por las ciudades de Bogotá (corredor de la NQS), Barranquilla, Bucaramanga, Medellín, Santiago de Cali, Cartagena, Sincelejo, Montería, Valledupar, Santa Marta, Armenia, Pasto y Popayán las cuales presentan las siguientes características:

**Tabla 1: Programa Nacional de Transporte Urbano –Proyectos Para actualización por la UCP – MT e inclusión de las ciudades amables!**

CIUDAD	ENTIDAD RESPONSABLE	LONGITUD (KM)	ESTACIONES (UNID)	TERMINALES
Bucaramanga	Metrolínea S.A.	8	24	4
Barranquilla	Transmetro S.A.	1	15	2
Cartagena	Transcaribe S.A.	1	17	1
Bogotá-NQS	Transmilenio S.A.	1	21	2
Medellín	Metroplús S.A.	1	21	1
Cali	Metrocali S.A.			
Montería	Montería Ciudad Amable S.A.S.			
Sincelejo	Metrosabana S.A.S.			
Valledupar	SIVA S.A.S.			
Santa Marta				
Pasto	Avante S.A.S.			
Armenia				
Popayán				

#### **1.1.DEFINICIONES**

A continuación, se definen algunos conceptos que son utilizados en el presente Marco de Política.

##### **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. En el caso de este Proyecto, el



## **Ministerio de Transporte – Proyecto Nacional de Transporte Urbano**

desplazamiento se presentará para las personas que residen en los predios que se requerirán para la construcción y mejoramiento de las obras de infraestructura, así como para las actividades económicas que allí se desarrollan.

### **REASENTAMIENTO**

Es el proceso mediante el cual se apoya a las personas desplazadas para restablecer los niveles de vida que tenían antes del desplazamiento.

### **POBLACIÓN DESPLAZADA**

Son los grupos, comunidades o poblaciones, que residen o trabajan en las áreas requeridas por las obras y que deben trasladarse obligatoriamente.

### **UNIDAD SOCIAL**

Se entiende por Unidad Social las personas que tienen derechos sobre un inmueble residan o no en él, las personas que residen y las industrias, comercios y establecimientos de servicio que desarrollan su actividad económica en un predio.

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

### **INMUEBLE**

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

### **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.

## **2. OBJETIVOS Y PRINCIPIOS QUE RIGEN LA PREPARACIÓN Y EJECUCIÓN DEL REASENTAMIENTO**

### **2.1. OBJETIVOS**

- Mitigar y compensar los impactos causados por el desplazamiento involuntario cuando éste sea inevitable.
- Restablecer las condiciones socioeconómicas de la población desplazada.
- Convertir el reasentamiento en una oportunidad para contribuir al mejoramiento del ordenamiento territorial y urbanístico de las ciudades.

### **2.2. PRINCIPIOS**

#### **MINIMIZAR EL DESPLAZAMIENTO DE POBLACIÓN.**

Todos los impactos negativos del desplazamiento involuntario, en la medida de lo posible, deben evitarse. Por ello, cada subproyecto analizará detalladamente todas las opciones viables del proyecto, con el fin de sugerir la que cause menor desplazamiento.

#### **RESTABLECIMIENTO DE CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS.**

El reconocimiento en dinero no constituye por sí solo una solución a los impactos del desplazamiento, ni garantiza el restablecimiento de las condiciones socioeconómicas de los afectados. Por ello se diseñarán y ejecutarán planes de reasentamiento para asistir a la población desplazada en el restablecimiento o mejoramiento de sus condiciones.

#### **INCLUSIÓN**

Todos los habitantes de sitios intervenidos por la construcción de proyectos de transporte, independientemente de la forma de tenencia que acrediten, tendrán derecho a ser asistidos en el restablecimiento de sus condiciones de vida.

#### **EQUIDAD**

Las soluciones de reasentamiento que propongan las entidades de transporte masivo responderán a los impactos causados por el desplazamiento.

#### **IGUALDAD**

Toda familia o actividad económica, que sea objeto de traslado recibirá el mismo tratamiento y accederá en condiciones de equidad a los diversos programas que se ofrezcan.

#### **COMUNICACIÓN**

Los propietarios y residentes de los predios requeridos recibirán información clara, veraz y oportuna sobre sus derechos, deberes y el estado en que se encuentra su proceso.

#### **CONSULTA**

Las unidades sociales que se deban trasladar serán consultadas sobre las alternativas de solución de reasentamiento y los planes que se formulen para ello.

**TRANSPARENCIA**

Todo el proceso de adquisición de predios y reasentamiento será difundido y validado de tal manera que sean conocidos por todos los participantes. El proceso se manejará de manera objetiva y técnica con el fin de garantizar que los beneficios solamente cubran a la población afectada por las obras y que se apliquen los criterios y procedimientos establecidos de manera equitativa para todos.

**CELERIDAD**

Las Entidades responsables de la ejecución de las acciones y actividades relacionadas con los reasentamientos, asignarán los recursos físicos, humanos, administrativos y financieros necesarios para su ejecución, en el tiempo previsto.

**MEJORAMIENTO URBANO**

Los planes de reasentamiento se convertirán en una oportunidad para contribuir al ordenamiento urbano y podrán ser parte de las actuaciones urbanísticas previstas por los entes territoriales, con el fin de garantizar un desarrollo armónico y sostenible de las regiones y sus habitantes.

### **3. MARCO JURÍDICO**

El Marco de Política de Reasentamiento se desarrolla bajo las normas aplicables de carácter internacional ratificadas por el Gobierno de Colombia, por las normas nacionales, así como por los principios generales del derecho, jurisprudencia y doctrina que brindan pautas para la adquisición de predios y protección de los derechos fundamentales de personas desplazadas por proyectos de desarrollo, así como el método de avalúo de los bienes afectados.

Dado que el marco jurídico local no contempla un procedimiento reglamentado para formular y ejecutar planes de reasentamiento, particularmente en lo referente a reconocimientos económicos, tratamiento de poseedores y acompañamiento pagamiento profesional en general, este Marco de Política de Reasentamiento contempla los requisitos normativos del Banco Mundial y del Banco Interamericano de Desarrollo – BID en esta materia, y será la guía a ser aplicada por el proyecto para salvar los vacíos en el marco jurídico local.

#### **3.1. NORMAS RELACIONADAS CON LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS**

##### **3.1.1. Normas Constitucionales**

Art.1. “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.”

Cuando el artículo 1º de la Constitución Política dice que Colombia es un Estado Social de Derecho, está afirmando que existe una obligación para el Estado de buscar la justicia social en cada una de sus actuaciones, de tal manera que los asociados no vean vulnerados sus derechos por actos generados por la administración. De esta manera resulta acorde con el artículo 2º de la Carta, el cual hace referencia a que son 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”. C- 153-94

Art. 58. “Se garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles...

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

Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa...”

La Constitución garantiza la propiedad privada como norma general y permite la expropiación como una excepción, únicamente por motivos de utilidad pública e interés social, previo el reconocimiento de una indemnización por los perjuicios ocasionados, la cual se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado e invocando razones de justicia y equidad. En dichos procedimientos, se deben tener en cuenta, no sólo las garantías constitucionales básicas referidas al derecho a la vida, a la integridad y al derecho de defensa, sino también la necesidad de actuar, por parte del Estado, dando respuestas eficaces y permitiendo el desarrollo de los derechos prestacionales, entre los cuales el derecho a la vivienda, en condiciones de dignidad es uno de los

más importantes (C-153- 94).

### **3.1.2. Normas Legales**

#### **Ley 388 de 1997**

La adquisición de predios por motivos de utilidad pública se rige por el procedimiento especial ya reglamentado en el capítulo III de la ley 9ª de 1989, modificado por el capítulo VII de la ley 388 de 1997, en virtud de los cuales son susceptibles de adquisición el derecho real de dominio, sus elementos constitutivos, y los demás derechos reales.

Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos entre otros fines a los siguientes: ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios; ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo; constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos; ejecución de proyectos de urbanización y de construcción, prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la ley.

La ley establece un procedimiento básico para perfeccionar la compraventa del inmueble cuando ésta se hace de manera voluntaria por parte de su titular, debiéndose hacer mención especial a la existencia de una oferta de compra.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hace en la forma establecida en los artículos 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo y no da lugar a recursos en la vía gubernativa. (Ley 388 art. 61) Dicho acto debe ser registrado en el certificado de tradición y libertad del inmueble para excluir el bien del comercio.

Establece la norma un término mínimo de 30 días para que la administración llegue a un “acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa”, o en su defecto queda la administración en libertad para dar inicio al procedimiento de expropiación.

Respecto de la promesa de compraventa y su perfeccionamiento, ésta se adelanta de conformidad con lo establecido en el Código Civil y en el Estatuto de Notariado y Registro.

Por último, es importante señalar que en la normatividad vigente se presenta un vacío en el proceso de adquisición de predios en lo referente a la posesión de los bienes inmuebles, porque la Ley 388 de 1997 no establece mecanismo alguno para la adquisición de la posesión y la compraventa de mejoras, temas que solo contempla en caso de alto riesgo. Para atender a los poseedores y tenedores de mejoras, se han establecido mecanismos especiales dentro de los planes de reasentamiento. En algunos casos, como en el Distrito Capital a partir del Decreto 619 de 2000 y el Decreto 296 de 2003 se prevé como mínimo el reconocimiento del valor de las mejoras hechas por el poseedor y si el valor de éstas es inferior a (50) cincuenta salarios mínimos, el reconocimiento de una suma adicional que les permita comprar una vivienda en condiciones dignas.

### **3.2.NORMAS RELACIONADAS CON EL REASENTAMIENTO DE POBLACION**

Si bien el Estado Colombiano no cuenta en su cuerpo normativo con un procedimiento reglamentado para formular y ejecutar planes de reasentamiento, como sí lo tiene para la adquisición de predios, existen normas internacionales y constitucionales que sirven de base para ello. En consecuencia cada uno de los subproyectos de sistemas integrados de transporte masivo que se adelanten en el país y cuenten con financiación del Banco Mundial y Banco Interamericano de Desarrollo, se fundamentará en estas normas así como en el presente Marco de Política de Reasentamiento

#### **3.2.1.Normas Internacionales**

Los criterios adoptados para tener en cuenta la normatividad internacional en el presente Marco, se fundamentan en la prevalencia del derecho internacional y los derechos humanos sobre la regulación interna y la aplicación directa que los mismos deben tener en nuestro ordenamiento (Art. 93 de C.P).

La Convención de San José de Costa Rica (vinculada a través de la Ley 16 de 1972), en la cual se establece que: “Artículo 21. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar el uso y goce al interés social. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas en la ley.”

#### **3.2.2.Declaración de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas**

Todo ser humano tendrá derecho a la protección contra reasentamientos arbitrarios que le alejen de su hogar o de su lugar de residencia habitual (Naciones Unidas. Principio 6).

Se encuentran prohibidos internacionalmente los reasentamientos arbitrarios en caso de proyectos de desarrollo en gran escala, que no estén justificados sobre un interés público superior o primordial (Naciones Unidas. Principio 6).

Antes de decidir el desplazamiento de personas las autoridades competentes se asegurarán que se han explorado todas las alternativas viables para evitarlo. Cuando no quede ninguna alternativa, se tomarán todas las medidas necesarias para minimizar el desplazamiento y sus efectos adversos (Naciones Unidas Principio 7).

Las autoridades responsables del desplazamiento se aseguran en la mayor medida posible de que se facilita alojamiento adecuado a las personas desplazadas en condiciones satisfactorias de seguridad, alimentación, salud e higiene y que no se separan a los miembros de la misma familia (Naciones Unidas Principio 7).

Se buscará contar siempre con el consentimiento libre e informado de los desplazados (Naciones Unidas Principio 7).

Las autoridades competentes tratarán de involucrar a las personas afectadas en particular las mujeres en la planificación y gestión de su reasentamiento (Naciones Unidas Principio 7).

El desplazamiento no se llevará a cabo de tal manera que viole los derechos a la vida, dignidad, libertad y seguridad de los afectados (Naciones Unidas Principio 8).

Se deberán adoptar medidas adecuadas para facilitar a los futuros reasentados información completa sobre las razones y procedimientos de su desplazamiento y, en su caso, sobre la indemnización y reasentamiento (Naciones Unidas Principio 7).

### **3.2.3. Normas Constitucionales**

Art. 1 “ 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”.

Las bases de esta nueva definición de Estado han sido desarrolladas por la Jurisprudencia Constitucional e indican, en primer lugar, el respeto y garantía de los derechos constitucionales, en especial, el desarrollo y eficacia de los derechos económicos, sociales, culturales y colectivos; en segundo lugar, la participación democrática en la función pública y la atención especial que el Estado debe prestar a la solución de las necesidades de los asociados, buscando su bienestar y calidad de vida.

Art. 2 “... Las autoridades de la República están constituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades y para asegurar en cumplimiento de los deberes sociales del estado y de los particulares.”

Art. 5 “El Estado reconoce, sin discriminación alguna, la primacía de los derechos inalienables de la persona y ampara a la familia como institución básica de la sociedad”.

Art. 90. “El Estado responderá patrimonialmente por los daños antijurídicos que le sea imputables, causados por la acción u omisión de las autoridades públicas...”

Art. 287 “Las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, y dentro de los límites de la Constitución y la Ley...”

Art. 42, 43, 44, 46, 51, 58, 79,80. Los cuales consagran los derechos sociales, económicos y culturales. El derecho a la vivienda se debe reconocer en condiciones de dignidad, es decir en condiciones materiales y espirituales de existencia que permitan vivir con calidad y tener un espacio para el libre desarrollo de la personalidad (sent. C-575/92. Art. 51 Constitución Nacional).

### **3.2.4. Normas Legales**

#### **Ley 388 de 1997**

Art. 1, núm. 3. “Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.”

Art.2 “El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:  
La función social y ecológica de la propiedad.

## **Ministerio de Transporte – Proyecto Nacional de Transporte Urbano**

La prevalencia del interés general sobre el particular.  
La distribución equitativa de cargas y beneficios.”

Art. 4 “Participación democrática. En ejercicio de las diferentes actividades que conforman la acción urbanísticas, las administraciones municipales, distritales y metropolitanas deberán fomentar la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones...”

Art. 3 Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo.

Art. 119 señala que en caso de propietarios o poseedores de vivienda de interés social que no acepten la forma de pago o el derecho de preferencia previstos en este artículo, la administración municipal o distrital que participe en proyectos de renovación correspondientes les garantizará el acceso a una solución de vivienda del mismo tipo, para lo cual otorgará los subsidios municipales de vivienda.

### **Ley 3ª de 1991**

La Ley 3ª de 1991 y sus Decretos reglamentarios 706 de 1995 y 824 de 1999 fijan la cuantía del subsidio y el valor de la vivienda de interés social.

### **Ley 99 de 1993 Art. 57.**

“Del Estudio de Impacto Ambiental. Se entiende por Estudio de Impacto Ambiental el conjunto de la información que deberá presentar ante la autoridad ambiental competente el peticionario de una Licencia Ambiental.

El Estudio de Impacto Ambiental contendrá información sobre la localización del proyecto, y los elementos abióticos, bióticos y socioeconómicos del medio que puedan sufrir deterioro por la respectiva obra o actividad...”

### **Ley 546 de 1999**

Artículo 2º.” Objetivos y criterios de la presente ley. El Gobierno Nacional regulará el sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo para fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda digna, de conformidad (entre otros) con los siguientes objetivos y criterios: Proteger el patrimonio de las familias representado en vivienda...”

### **3.2.5. Normas y Criterios Aplicables a Ocupantes del Espacio Público**

Teniendo en cuenta que los corredores urbanos en el país se caracterizan por la presencia de vendedores ambulantes o estacionarios, situación que refleja el hecho de que la mayoría de la población económicamente activa está vinculada al sector informal, existen normas y jurisprudencia relacionada con el tratamiento para las personas vinculadas a estas actividades, así como para ocupantes que residen en el espacio público. Dentro de las normas y sentencias relevantes, se encuentran las siguientes:

- Se definen los bienes de uso público como bienes inalienables, imprescriptibles e inembargables (Constitución Nacional Art. 63).



#### Ministerio de Transporte – Proyecto Nacional de Transporte Urbano

- En los bienes de uso público no se admite la existencia de derechos adquiridos. Las personas que se encuentren en ellos son meros ocupantes. (Consulta C de E Octubre 28/94).
- La recuperación de los bienes de uso público puede hacerse mediante declaratoria de reserva ecológica o ambiental, acción restitutoria o acción popular. (Consulta C de E Octubre 28/94).

Cuando la administración permite la ocupación de áreas que constituyen espacio público o zonas de reserva y protección, sin adelantar las acciones oportunas y pertinentes en los términos que la ley establece para prevenir o impedir esta ocupación, debe proponer programas de reasentamientos. Como lo expresa la Corte Constitucional: “estableciendo con su permisividad la confianza por parte de los administrados de crear unas expectativas en torno a una solución de vivienda. Lo anterior supone, en consecuencia, que cuando una autoridad local se proponga recuperar el espacio público ocupado por los administrados que ocuparon tal espacio público, deberá diseñar y ejecutar un adecuado y razonable plan de reubicación de dichas personas” Fallo de tutela T617/ 1995.

En relación con la situación y tratamiento a vendedores ambulantes o estacionarios, la Jurisprudencia en los últimos años ha señalado criterios claros que permiten conciliar la protección del espacio público con la protección y salvaguardia del derecho al trabajo y al empleo. Las principales sentencias se pueden resumir así:

“...Como ya se dijo la defensa del espacio público es un deber constitucionalmente exigible, por lo cual las autoridades administrativas y judiciales deben ordenar su vigilancia y protección” (SU – 360 de 1999).

“Quienes ejercen el comercio informal hacen uso de su derecho al trabajo, el cual también goza de protección constitucional. Claro que la actividad de los vendedores informales coloca en conflicto el deber de preservar el espacio público y el derecho al trabajo; y, hay algo muy importante, en algunas oportunidades se agregó que también habría que tener en cuenta la obligación estatal de *propiciar la ubicación laboral de las personas en edad de trabajar*”, (Sentencias T-225 de 1992 M.P. Jaime Sanín Greiffenstein y T-578 de 1994 M.P. José Gregorio Hernández Galindo).

Pese a que, el interés general de preservar el espacio público prima sobre el interés particular de los vendedores ambulantes y estacionarios, es necesario, según la jurisprudencia, conciliar proporcional y armoniosamente los derechos y deberes en conflicto. Por consiguiente, el desalojo del espacio público está permitido constitucionalmente, siempre y cuando exista un proceso judicial o policivo que lo autorice, con el cumplimiento de las reglas del debido proceso previo al desalojo y que se dispongan políticas que garanticen que los *“ocupantes no queden desamparados porque estamos en un Estado Social de Derecho”* (Sentencia T-396 de 1997 M.P. Antonio Barrera Carbonell).

De ahí que las personas que usan el espacio público para fines de trabajo pueden obtener la protección, a través de la acción de tutela, siempre y cuando se encuentren amparados por el principio de la confianza legítima con las condiciones que la jurisprudencia ha indicado. Es así como los comerciantes informales pueden invocar el aludido principio de confianza legítima, si demuestran que las actuaciones u omisiones de la administración anteriores a la orden de desocupar, les permitía concluir que su conducta era jurídicamente aceptada, por lo que esas personas tenían certeza de que *“la administración no va a exigirle más de lo que estrictamente sea necesario para la realización de los fines públicos que en cada caso concreto persiga”* (Sentencia T-617 de 1995 M.P. Alejandro Martínez Caballero).”

Por otra parte ha establecido la jurisprudencia como presupuestos necesarios para que opere la reubicación de los vendedores ambulantes: *“que se trate de trabajadores que con anterioridad a la decisión de la administración de recuperar un espacio público de uso común, hayan estado instalados allí”*; *“que dicha ocupación hubiese sido permitida con anterioridad por las respectivas*

*autoridades, a través del respectivo permiso o licencia"* (Sentencia T-160 de 1996 M.P. Fabio Morón Díaz. En el mismo sentido las sentencias T-115 de 1998 M.P. Vladimiro Naranjo Mesa y T-778 de 1998 M.P. Alfredo Beltrán Sierra).

En relación con las alternativas de solución, la jurisprudencia señala que "...Por lo tanto, el desalojo de trabajadores informales con el cual termina el procedimiento policivo tiene que ir acompañado de algunas medidas en favor de aquellos, si están amparados por la confianza legítima. En principio, la medida es la de la reubicación, no en el sentido de que el erario público se encarga de entregar un inmueble para que allí se formalice un trabajo que antes era informal, (por supuesto que si las autoridades públicas lo hicieren por haber destinación presupuestal precisa y adecuada, esta opción también es válida), sino que las autoridades públicas y concretamente el respectivo municipio determine el sitio donde pueden laborar las personas que van a ser desalojadas, dándoseles las debidas garantías para el ejercicio de su oficio, y, además hay que colaborar eficazmente con determinados beneficios (no indemnizaciones) que faciliten la ubicación en el nuevo sitio para trabajar y también se haga más llevadero el traslado y la reiniciación del trabajo. Pero puede haber otras opciones distintas a la reubicación o colaterales a la reubicación, tan es así que propio Distrito Capital habla de "estrategias". Luego, el juzgador constitucional apreciará teniendo en cuenta los ofrecimientos y el análisis de los presupuestos, los planes de desarrollo y las políticas que estén debidamente señaladas y sean reales y es en esta proyección que debe entenderse por la jurisprudencia las opciones alternativas o colaterales a la principal: la reubicación. SU-360 de 1999.

### **3.3. MÉTODO DE AVALÚO DE LOS BIENES AFECTADOS**

En consonancia con la Política de Reasentamiento Involuntario 4.12 del Banco Mundial y la Política OP-710 del BID, se habrá de plantear una metodología para avaluar los bienes afectados y determinar los tipos y niveles de compensación propuestos según la legislación local y las medidas complementarias, que resulte en un "costo de sustitución"<sup>3</sup> de los bienes perdidos. Según las políticas del Banco Mundial y BID, el "costo de sustitución" se define de las siguientes maneras:

- Tratándose de tierras agrícolas: el "costo de sustitución" es el valor de mercado que tenían con anterioridad al proyecto o con anterioridad al desplazamiento, si éste es más alto, las tierras de igual potencial productivo o de igual uso ubicadas en las proximidades de las tierras afectadas, más el costo de preparación de las tierras para que alcancen un nivel similar al de las tierras afectadas, más el costo de los impuestos de registro y transferencia.
- Tratándose de tierras situadas en zonas urbanas: el "costo de sustitución", es el valor de mercado con anterioridad al desplazamiento, de tierras de igual tamaño y uso, con instalaciones y servicios públicos de infraestructura similares o mejores, ubicadas en las proximidades de las tierras afectadas, más el costo de cualesquiera impuestos de registro o transferencia.

---

<sup>3</sup> En la Política de Reasentamiento Involuntario 4.12 del Banco Mundial y la OP-710 del Banco Interamericano de Desarrollo, se denomina a este "costo de sustitución" como "costo de reposición". Sin embargo, para evitar confusiones entre esta terminología y la terminología citada en la Resolución del IGAC de 2008 que hace alusión a la técnica valuatoria de "costo de reposición" para avalúo de inmuebles, se le denominara en este documento a la terminología del Banco Mundial y del Banco Interamericano de Desarrollo como "costo de sustitución".

- Tratándose de casas y otras estructuras: el “costo de sustitución”, es el costo de mercado de los materiales necesarios para construir una estructura de reposición con una superficie y de una calidad similares o mejores que las de la estructura afectada, o para reparar una estructura parcialmente afectada, más el costo de transporte de los materiales de construcción al sitio de construcción, más el costo de la mano de obra y de los honorarios de los contratistas, más el costo de los impuestos de registro y transferencia.

Al determinar el “costo de sustitución”, la depreciación del bien y el valor de los materiales rescatados no se toman en cuenta, así como tampoco el valor de los beneficios que se obtendrán del proyecto deducido de la valoración de un bien afectado. Si la legislación interna no contempla la norma de compensación del costo total del costo total de “sustitución”, la compensación prevista en la legislación interna se complementa con medidas adicionales a fin de cumplir la norma sobre el costo de “sustitución”. Esa asistencia adicional se presta en forma separada de la asistencia para el reasentamiento que se ha de proporcionar en virtud de las otras cláusulas enunciadas en el documento OP 4.12.

De acuerdo con las Leyes 9 de 1989 y 338 de 1997 mencionadas en este capítulo y con el Decreto reglamentario 1420 de 1998 que regula expresamente el tema de los avalúos de los predios que se requieren con motivo de utilidad pública, como es el caso de los proyectos de infraestructura vial y la Resolución del IGAC 762 de 1998, el método para los avalúos de los predios requeridos para la ejecución de los subproyectos, será el reglamentado en el Art. 1. de la Resolución mencionada, denominado de comparación o de mercado, el cual consiste en “ la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”

En consecuencia, el “costo de sustitución”, dentro del presente marco, será correspondiente con la aplicación de la técnica de avalúo denominada de “comparación o de mercado” (Resolución del IGAC 762 de 1998), adicionándose a la suma de dinero recibido por el pago del valor del avalúo a precios del mercado, el pago de reconocimientos económicos, establecidos para mitigar los impactos del reasentamiento involuntario, y el acompañamiento y/o asesoría inmobiliaria, legal y social, hasta adquirir un inmueble de reposición y restablecer las condiciones socioeconómicas. Para el caso de los poseedores, el avalúo determinará el valor de mercado correspondiente a las mejoras o construcciones efectuadas por este, pagando el valor del terreno al propietario. Los reconocimientos económicos y los acompañamientos y asesoría profesional, serán idénticas para los poseedores y los propietarios, puesto que la condición de tenencia no debe ser obstáculo ni objeto de diferenciaciones.

Por otra parte, el Decreto 1420 en su artículo 21 numeral 6 prevé “... que para los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de la misma, deberá considerarse independiente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses”; en consecuencia cada uno de los subproyectos, podrá basarse en el mencionado artículo para hacer los reconocimientos económicos diferentes al valor del predio concernientes a las actividades productivas o de renta que se realicen en los predios objeto de compra.

Respecto del tema del valor que deben recibir los propietarios por su predio cabe mencionar un aparte de la jurisprudencia que señala:

“La indemnización es pues, una consecuencia de la facultad expropiatoria del Estado. Ella se explica por el deber de reparación que surge a raíz del ejercicio de dicha facultad: la producción de un daño

generado por una actividad legítima de la acción administrativa. La actividad es legítima porque la expropiación solo opera por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, prevaleciendo así el interés general para cumplir los fines esenciales del Estado, de que trata el artículo 2° superior: promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución. La indemnización no es compensatoria, esto es, ella no es un presupuesto o una condición de la indemnización que genera una compensación a cargo del Estado y a favor del expropiado, por el enriquecimiento patrimonial del primero. Si así fuera, la indemnización se fijaría con base en el valor objetivo del bien y no, como ordena la Constitución, "consultando los intereses de la comunidad y del afectado". De aceptarse la tesis del carácter compensatorio de la indemnización se tendría que concluir que la expropiación es una simple conversión de valores: los bienes expropiados se reemplazan por su equivalente en dinero y no comprendería por tanto los daños que sean consecuencia directa e inmediata de la expropiación. La indemnización en tal caso no sería entonces justa, como lo ordena el artículo 21, numeral segundo del Pacto de San José. Es evidente que la indemnización prevista por el artículo 58 de la Constitución es reparatoria y debe ser plena, ya que ella debe comprender el daño emergente y el lucro cesante que hayan sido causados al propietario cuyo bien ha sido expropiado. Y en caso de que no haya forma de comprobar el lucro cesante, se puede indemnizar con base en el valor del bien y el interés causado entre la fecha de entrega del mismo y la entrega de la indemnización (C-153-94).

## **4. PREPARACIÓN DEL PLAN DE REASENTAMIENTO**

### **4.1. CONFORMACIÓN DEL EQUIPO DE TRABAJO**

Para la preparación de un plan de reasentamiento la entidad encargada del subproyecto contratará a un profesional idóneo para coordinar el diseño y ejecución del mismo dentro de la unidad responsable de la preparación del proyecto.

El diseño y ejecución del Plan debe realizarlo un equipo interdisciplinario, conformado por: abogados, ingenieros civiles, arquitectos, economistas y, profesionales en ciencias sociales. El número y composición de cada equipo dependerá del número y características de la población por desplazar. Este equipo podrá pertenecer a la planta de la entidad ejecutora o la entidad podrá suscribir un convenio o un contrato, evento en el cual deberá elaborar los términos de referencia y establecer los mecanismos para su interventoría. En cualquiera de los casos, el equipo contará con los recursos físicos y económicos adecuados para el desempeño de sus funciones.

### **4.2. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN A LA COMUNIDAD**

Antes de iniciar las actividades correspondientes a los diseños conceptuales de ingeniería y arquitectónicos de la infraestructura del proyecto, se diseñará un **Programa de Información y Comunicación** que deberá estar presente en las diferentes etapas del Plan de Reasentamiento. Este Programa estará dirigido a dos grupos diferentes: a la población del área de influencia que continuará residiendo en el lugar y a los propietarios y residentes de los predios que se requerirán para la obra.

#### **4.2.1. Objetivos**

- Informar a los habitantes del área de influencia del proyecto sobre sus posibles características, las etapas técnicas para su diseño y construcción, los cronogramas previstos, los diferentes actores que participarán y la entidad responsable del mismo.
- Informar sobre los estudios y procedimientos que se llevarán a cabo con los propietarios, titulares de derechos y residentes de los posibles predios que se van a adquirir.
- Disminuir la ansiedad y el estrés de la población potencialmente afectada por las obras.
- Prevenir la intromisión de agentes externos con intereses económicos o políticos que lesionen los intereses públicos y de la población afectada.
- Presentar las personas responsables de la gestión social y del reasentamiento a la comunidad.
- Establecer canales de comunicación para atender permanentemente las inquietudes de la comunidad. Para ello se deben establecer de común acuerdo un lugar y horario de atención de la comunidad. Este lugar de atención deberá estar ubicado en el área de afectación y debe ser de fácil acceso, con el fin de evitar costos de transporte a la población. En el caso de corredores extensos, se ubicarán diferentes lugares de atención.

#### **4.2.2. Actividades**

La información a la comunidad que continuará residiendo en el lugar se podrá brindar a través de medios masivos de comunicación, reuniones comunitarias, plegables, afiches, etc. Esto requerirá la participación de comunicadores e implicará actividades específicas de preparación de materiales y lanzamiento de las campañas de información.

La información para los propietarios y residentes de inmuebles afectados se brindará directa y personalmente a través de reuniones por grupos específicos y atención personalizada. Antes de iniciar las actividades de los diagnósticos físico, legal y socioeconómico la población estará plenamente informada de los objetivos de estos estudios, de los documentos que deberán aportar para ello, de las fechas y horarios en que se llevará a cabo la recolección de información necesaria, de los procedimientos que se llevarán a cabo para la adquisición de los predios, de la formulación del Plan de Reasentamiento y de sus objetivos, así como de los lugares donde pueden ir si requieren mayor información.

La Tabla siguiente, resume los principales mecanismos de información y comunicación vigentes y su implementación en el proyecto.

**Tabla 2: Mecanismos de Información y Comunicación**

<b>Mecanismo</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Método de Implementación</b>
Información y consultas generales	Informar a la comunidad sobre los avances del Plan de Adquisición Predial y Reasentamiento y el proceso y procedimiento para adelantar la venta de los predios. Acompañamiento social a los procesos técnicos que el Plan de Adquisición Predial requiera, como: Ajustes de áreas de afectación, Levantamientos topográficos y avalúos.	Reuniones comunitarias de información inicial y de presentación del Plan de Reasentamientos. Visitas domiciliarias a cada uno de los predios, interactuando con el / los representantes de la Unidad Social. Visitas domiciliarias de seguimiento para asesorar y orientar sobre el avance del proceso.
Consulta previa a las familias afectadas por la adquisición de predios	Permitir la libre elección respecto de la modalidad de adquisición predial: enajenación voluntaria o expropiación con indemnización (ley 388)	Visitas personalizadas para explicar y orientar sobre los alcances y consecuencias de cada una de las opciones.
Información continua sobre el progreso de las obras del proyecto	Crear y mantener canales y espacios de comunicación entre la población localizada dentro del área de influencia e impacto del proyecto, para mitigar la incertidumbre y orientar e informar a la población en general.	Implementación de oficina de Información en el área del proyecto, elaboración periódica de volantes, carteleras, etc. y ejecución de reuniones, mesas de trabajo u otras reuniones con los grupos de interés identificados y la comunidad en general.
Programa de Diseminación de la Información	Búsqueda de canales de información amplios para que se conozca el proceso de adquisición predial dentro del área de influencia del proyecto.	Atención en oficina, elaboración de información para alojarla en pagina WEB, elaboración de informes periódicos, elaboración de comunicados de prensa, etc.

Información para familias afectadas por adquisición de predios	Determinar los procedimientos y requisitos de la adquisición predial para que las Unidades Sociales los conozcan y apliquen.	Elaboración de cartilla o documento similar con los pasos y requisitos básicos. Visita domiciliar a cada una de las Unidades Sociales afectadas predialmente.
--	--	--

### **4.3.SOLUCIÓN DE QUEJAS Y RECLAMACIONES**

Dentro de los Planes de Reasentamiento, se diseñará un **Programa de Solución de Quejas y Reclamaciones** que deberá implementarse durante la ejecución del Reasentamiento. Este Programa estará dirigido a dos grupos diferentes: a la población del área de influencia que continuará residiendo en el lugar y a las Unidades Sociales residentes en los predios que se adquirirán para la obra.

#### **4.3.1.Objetivos**

- Establecer una oficina accesible a los grupos objetivos, que permita la recepción de quejas y reclamos y el trámite, de acuerdo con el tipo de queja. Se diferenciarán dos tipos de quejas: por motivos de las obras y el proyecto y por adquisición de predios.
- Determinar un procedimiento de registro y seguimiento de las quejas y reclamos recibidos, garantizando la respuesta en plazos prudenciales.
- Determinar plazos e instancias para responder las quejas, reclamos y demás solicitudes de las Unidades Sociales ocupantes o propietarias de predios a adquirir.
- Elaborar sistema de seguimiento y archivo de las quejas y reclamos.

#### **4.3.2.Actividades**

La comunidad, representada por los dos grupos objetivo: población del área de influencia que continuará residiendo en el lugar y a las Unidades Sociales residentes en los predios que se adquirirán para la obra, será informada sobre el procedimiento de quejas y reclamos y las instancias y lugares para ejercerlo.

La respuesta a quejas por motivos de obra, será oportuna, impidiendo que por motivos de falta de atención o inoportuna atención, se agraven situaciones ocasionadas directamente por la obra. Debe establecerse un procedimiento para que los responsables de la obra actúen en la solución de los problemas ocasionados por la obra y determinar sistema de seguimiento.

Para las US a las que se les adquirirán predios, se establecerán tiempo cortos de respuesta a sus inquietudes, en concordancia con lo establecido por la Ley (388 y decretos reglamentarios)

**Tabla 3: Mecanismos de Solución de Quejas y Reclamaciones**

<b>Mecanismo</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Método de Implementación</b>
Atención a quejas y reclamos	Atender oportunamente los requerimientos de la comunidad y dar respuesta en plazos prudenciales.	Recepción directa verbal, recepción directa escrita, pagina WEB, atención en oficina, atención en reuniones, etc. Se debe definir protocolo de respuesta y seguimiento
Atención a pedidos de asistencia por parte de familias afectadas por la adquisición de predios	Mitigar los impactos de la adquisición predial involuntaria, evitando riesgos de empobrecimiento o impactos negativos y adversos.	Recepción verbal o escrita y traslado al comité de reasentamientos quien determinará protocolo de respuesta y seguimiento.
Conciliación, negociación y solución de conflictos	Generar instancias y procedimientos para la resolución o transformación de los conflictos existentes o emergentes durante el proceso.	Identificación de conflicto por medio de: contacto directo, revisión de medios, atención en oficina, revisión documental, etc. Implementación de mesas o espacios de conciliación individual o colectiva.

#### **4.4. ARTICULACIÓN DEL PROCESO DE REASENTAMIENTO CON LAS ETAPAS TÉCNICAS DEL PROYECTO**

Con el fin de garantizar la disponibilidad de predios en el momento de iniciar la construcción de las obras y para que exista el tiempo necesario para la ejecución del Plan de Reasentamiento, en todos los sub-proyectos de transporte que se adelanten, existirá una estrecha relación entre las etapas técnicas de la obra y la formulación y ejecución del Plan de Reasentamiento, tal como se señala a continuación:

- La identificación de impactos potenciales se iniciará durante la selección de alternativas de los corredores y la elaboración de los diseños conceptuales, con el fin de determinar de manera preliminar la factibilidad social de la obra, identificar los principales problemas que se pueden enfrentar, estimar los predios afectados, la población por desplazar y los costos de la ejecución del Plan de Reasentamiento.
- Una vez se cuente con los diseños definitivos se procederá a efectuar los diagnósticos técnicos, legales y socioeconómicos de los predios afectados y de la población por desplazar. Con base en estos diagnósticos, se identificarán los impactos, se definirán las alternativas de solución y se formulará el Plan de Reasentamiento.
- Este Plan será consultado y validado con la población que se deberá desplazar y será enviado al Banco Mundial y al BID. Aprobado el Plan, podrá iniciarse la ejecución.
- La ejecución del Plan de Reasentamiento se llevará a cabo durante todo el proceso de contratación de la obra de tal manera que los predios estén disponibles en el momento de iniciación de la misma. Si el cronograma de construcción lo permite, la ejecución del plan podrá continuar durante esta etapa, siempre y cuando no afecte el cronograma de construcción ni signifique el traslado apresurado o provisional de la población.



A continuación se describen las etapas que se llevarán a cabo para la formulación y ejecución del Plan de Reasentamiento en relación con las etapas técnicas de la obra.

**Tabla 4: Relación del Proceso de Reasentamiento con las Etapas Técnicas de la Obras**

<b>PLANIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES</b>	<b>PLANIFICACIÓN Y EJECUCIÓN DEL REASENTAMIENTO</b>
Diseño Conceptual	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estudios preliminares</li></ul>
Diseños Definitivos	<ul style="list-style-type: none"><li>• Levantamientos topográficos</li><li>• Estudio de Títulos</li><li>• Avalúos</li><li>• Diagnóstico socioeconómico</li><li>• Identificación y evaluación de impactos</li><li>• Análisis de alternativas de solución</li><li>• Formulación del Plan</li><li>• Consulta y validación del Plan con la población</li><li>• Aprobación del Plan</li><li>• Ejecución del Plan</li><li>• Monitoreo y seguimiento</li></ul>
Contratación	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ejecución del Plan</li><li>• Monitoreo y seguimiento</li></ul>
Construcción	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ejecución del Plan</li><li>• Monitoreo y seguimiento</li></ul>
Operación	<ul style="list-style-type: none"><li>• Evaluación Ex post.</li></ul>

A continuación se describen los objetivos, actividades y resultados de cada una de las etapas del diseño, ejecución, monitoreo, seguimiento y evaluación del Plan de reasentamiento

#### **4.5. ESTUDIOS PRELIMINARES**

Al mismo tiempo que se elaboran los diseños conceptuales, se llevarán a cabo los estudios preliminares dirigidos a la identificación y caracterización social del área donde se localizarán las obras.

##### **4.5.1. Objetivos**

- Identificar las características socioeconómicas del área intervenida por el proyecto y situaciones de eventuales conflictos.
- Identificar la necesidad de adquirir predios para la construcción de las obras y estimar el número. Identificar la necesidad de desplazar población, identificar las características socioeconómicas de esta población y evaluar la viabilidad social y económica del reasentamiento.

## **Ministerio de Transporte – Proyecto Nacional de Transporte Urbano**

- Identificar si existe ocupación del espacio público y las actividades que se realizan en él (vendedores ambulantes, estacionarios, utilización de andenes para reparación de vehículos, etc.). Identificar posibles conflictos sociales.
- Establecer preliminarmente los requerimientos de recursos humanos, físicos y financieros para ejecutar el plan de reasentamiento.
- Incluir dentro de los presupuestos del proyecto los costos estimados del reasentamiento.

### **4.5.2. Actividades**

- Reconocimiento de los sitios que intervendrá el proyecto.
- Divulgación e información sobre las características del proyecto y sus etapas de desarrollo e implementación.
- Cuantificación preliminar de predios y población.
- Inventario de bienes e inmuebles públicos y su función social. Identificación de usos de los predios.
- Estudios jurídicos generales para identificar posibles dificultades en el proceso de compra.
- Definición de estrategias para abordar el reasentamiento.
- Descripción general de ocupantes de espacio público e identificación de posibles alternativas de solución.
- Remisión de los resultados del estudio a **DNP**.

## **4.6. DIAGNÓSTICO**

Esta etapa inicia cuando los diseños definitivos están terminados y cuando se han identificado los predios que se deben adquirir para el desarrollo de las obras. El diagnóstico está conformado por el levantamiento topográfico de los predios, el estudio de títulos, el estudio socioeconómico y la valoración de los inmuebles. Los contenidos de estos componentes se describen a continuación.

### **4.6.1. Levantamiento topográfico**

#### **4.6.1.1. Objetivo**

Determinar las características físicas de los predios y mejoras que se deben adquirir para la ejecución del proyecto.

#### **4.6.1.2. Actividades**

- Revisión de la documentación obtenida en la fase de diseños. Elaboración de los listados de inmuebles afectados.
- Contratación de levantamientos topográficos de los predios requeridos de acuerdo con los parámetros del estatuto de contratación.
- Divulgación e información a propietarios y residentes de los predios requeridos sobre fechas y horarios del levantamiento topográfico y sobre la documentación requerida (las fechas y horarios deben ser acordados con la comunidad).

- Elaboración de los levantamientos topográficos.

Es recomendable que en las visitas para elaboración de levantamientos topográficos y avalúos asista un profesional social y es indispensable la presencia del propietario del inmueble, quien deberá entregar copia de los documentos que acreditan la propiedad o tipo de tenencia. Ambas visitas deben documentarse con actas firmadas por los funcionarios y los propietarios o personas que se crean con derecho sobre el inmueble.

#### **4.6.2. Estudio de Títulos**

Durante la elaboración de los levantamientos topográficos se recolectarán los documentos necesarios para el estudio de títulos (escrituras, promesas de compra-venta, recibos de pago de impuesto predial, servicios públicos y demás documentos requeridos por los abogados). Se elaborará un acta de recibo de estos documentos donde conste tipo de documento entregado y fecha.

##### **4.6.2.1. Objetivos**

- Identificar a los titulares de derechos reales.
- Identificar los bienes inmuebles públicos (entidades a las que pertenecen, función social). Identificación de situaciones jurídicas que eventualmente podrían impedir el proceso de enajenación voluntaria.

##### **4.6.2.2. Actividades**

- Estudios de los títulos de cada uno de los predios afectados.
- Conciliación de la información jurídica y catastral de los predios objeto de compra (identificación de inconsistencias en las medidas físico catastrales y jurídicas y solución de problemas identificados).
- Elaboración de listados de los titulares de derechos reales y las limitaciones y gravámenes que recaigan sobre los predios.
- Conciliación de los estudios de títulos, registros topográficos, avalúos y datos sociales de cada inmueble.
- Identificación de casos que requieren manejo especial (poseedores, usufructuarios de hecho, falsa tradición, etc.)

#### **4.6.3. Valoración de los Inmuebles**

Después de analizar las consistencias entre la información de los levantamientos topográficos y los estudios de títulos, se procede a la contratación de los avalúos.

##### **4.6.3.1. Objetivos**

Determinar el valor comercial de los inmuebles requeridos y de las pérdidas de ingreso y renta si es del caso.

#### **4.6.3.2.Actividades**

- Contratación de la elaboración de los avalúos con las entidades autorizadas de acuerdo con las especificaciones contenidas en el Decreto 1420 de 1998 y sus reglamentarios.
- Divulgación e información a propietarios y residentes de los predios requeridos sobre fechas y horarios de las visita de los evaluadores (las fechas y horarios deben ser acordados con la comunidad).
- Elaboración de los avalúos de los inmuebles y de las pérdidas de ingresos y renta si es el caso. Conciliación y aprobación de los registros topográficos y los avalúos para poder iniciar el programa de adquisición de predios.

Es recomendable que en las visitas de los evaluadores asista un profesional social y es indispensable la presencia del propietario del inmueble. La visita debe documentarse con actas firmadas por los funcionarios y los propietarios o personas que se crean con derecho sobre el inmueble.

#### **4.6.4. Diagnóstico Socioeconómico**

Consiste en la elaboración de un censo detallado de las unidades sociales presentes en el área intervenida por las obras, con el objeto de contar con información actualizada y detallada sobre las características demográficas, económicas y sociales de los propietarios y residentes en los predios requeridos por el proyecto.

##### **4.6.4.1.Objetivos**

- Cuantificar y determinar las unidades sociales que tienen derechos sobre los inmuebles afectados y los que se deben desplazar.
- Elaborar el censo oficial de los propietarios y residentes de los predios requeridos por el proyecto y de los beneficiarios de los programas que conformarán el Plan de Reasentamiento.
- Disponer de una línea base que permita identificar y evaluar los impactos generados por el desplazamiento.
- Describir y analizar las características demográficas, sociales, económicas y culturales de la población que reside o realiza actividades económicas en los predios requeridos para el proyecto.
- Caracterizar los grupos de población e identificar las unidades sociales más vulnerables. Conocer las expectativas de la población afectada en relación con el reasentamiento.
- Identificar los posibles impactos del reasentamiento sobre la población que no será desplazada.
- Disponer de información que permita elegir dentro de las modalidades de reasentamiento y los programas respectivos, las que mejor respondan a las necesidades de la población afectada.

##### **4.6.4.2.Actividades**

- Diseño de los cuestionarios por usos del predio y tenencia para la recolección de información. Divulgación e información a propietarios y residentes de los predios requeridos sobre fechas y horarios de la aplicación de la encuesta (las fechas y horarios deben ser acordados con la comunidad).

#### **Ministerio de Transporte – Proyecto Nacional de Transporte Urbano**

- Recolección de la información. Esta se llevará a cabo mediante visitas domiciliarias y la encuesta se aplicará solamente al jefe de hogar en caso de familias y al propietario de las actividades productivas.
- Sistematización y análisis de la información recolectada. Esta información debe vincularse a la que aporta el levantamiento topográfico, el estudio de títulos y el avalúo para tener la información completa sobre cada predio y unidad social.
- Elaboración de las fichas del predio y unidad social. Elaboración del informe final.

#### **4.6.4.3.Censo de la población afectada**

Con el propósito de identificar todas las unidades sociales presentes, cada sub-proyecto deberá realizar un censo. El formato de encuesta utilizado, debe contener un campo en el que se consigne el nombre y documento de identificación de las personas que residen y las actividades económicas que se desarrollan en cada uno de los predios.

La fecha y los objetivos del censo deberán informarse con anterioridad a los interesados. Con el fin de garantizar la presencia de los afectados el día del censo, se recomienda consultar con los líderes y representantes de las organizaciones cuál es el mejor momento para programar las visitas domiciliarias de los encuestadores.

#### **4.6.4.4.Variables que deberán tenerse en cuenta para la elaboración del diagnóstico**

##### **DIMENSIÓN ESPACIAL**

Se refiere al proceso de desarrollo histórico del asentamiento, su proceso de consolidación, la dinámica de las relaciones existentes y los actuales usos que se hacen de él, con el fin de determinar la dinámica de la ocupación del espacio y de la población.

##### **DIMENSIÓN FÍSICA**

Contempla las características de la infraestructura y el equipamiento básico existente en el área de estudio y en cada uno de los predios afectados, en temas como vías, servicios públicos, medios de transporte, servicios institucionales ó comunitarios y tipos de construcciones existentes.

##### **DIMENSIÓN DE DEMOGRÁFICA**

Incluye la estructura por edad y sexo, el porcentaje y característica de la población económicamente activa, tipo de familias y relaciones de parentesco, niveles de escolaridad, ocupación y lugares de desarrollo de las ocupaciones.

##### **DIMENSIÓN ECONÓMICA**

Contempla los ingresos económicos de cada unidad social, el porcentaje de estos ingresos que son derivados del inmueble afectado y del entorno, el tipo de ocupación, el lugar de trabajo y su distancia del lugar de residencia, y en general, las estrategias de subsistencia familiar.

En el caso de industrias, comercios o servicios, se analizará el tipo de actividad, su área de cobertura, el tipo de clientela, número y domicilio de los trabajadores, el nivel de ventas y la posibilidad para su reubicación.

Cuando se trate de vendedores informales que ocupan el espacio público, deberán contabilizarse. La recolección de información relacionada con los ocupantes permanentes del espacio público podrá hacerse mediante encuesta cuyo formato debe ser pre-elaborado.

#### **DIMENSIÓN SOCIAL**

Se refiere al acceso a servicios sociales de educación y salud, los tipos de organización social, su incidencia y liderazgo, relaciones de solidaridad, redes sociales de apoyo, antecedentes del desplazamiento tales como cambios anteriores del sitio de residencia y el tiempo de residencia en el lugar.

#### **DIMENSIÓN PSICOSOCIAL.**

Datos como los niveles de satisfacción con el entorno, los vecinos, la vivienda y las expectativas ante el reasentamiento, permitirán evaluar la disposición o resistencia al desplazamiento y el grado de stress que este generará en las personas.

#### **DIMENSIÓN CULTURAL**

Relacionada con normas y costumbres que puedan ser relevantes en el proceso de desplazamiento y reasentamiento.

### **4.7. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS**

En esta etapa se identifican y analizan los impactos que enfrentarán los propietarios y residentes de los inmuebles requeridos por el proyecto, para poder definir las medidas de mitigación y compensación correspondientes.

La tenencia y el uso del inmueble, son factores determinantes de los impactos, por ello se analizan los impactos con base en estas variables y se clasifica la población por los impactos que enfrentarán. Esta clasificación facilitará determinar los grupos de población objetivo para cada medida de mitigación o compensación.

A manera de guía, a continuación se describen los impactos que se presentan por el desplazamiento, así como los grupos de población que los enfrentan.

**Tabla 5: Tipo de Impactos**

<b>Variables que determinan el impacto</b>	<b>Impacto</b>	<b>Categorías</b>
Afectación parcial del inmueble.	Pérdida parcial del inmueble.	Propietarios o poseedores con afectación parcial.
Afectación total del inmueble.	Pérdida total del inmueble	Propietarios, poseedores
Residencia en el inmueble.	Pérdida de la vivienda	Propietarios, poseedores, arrendatarios, usufructuarios, tenedores residentes.
Actividad económica en el inmueble afectado, o en el área afectada, o renta derivada del inmueble.	Pérdida parcial o total de los ingresos.	Rentistas, propietarios de comercios, industrias o servicios.

Lugar de asistencia a la educación.	Pérdida de acceso a la educación o incremento en costos de transporte para la asistencia.	Población en edad escolar que estudia cerca de su vivienda y no utiliza transporte para llegar al establecimiento educativo.
Lugar de asistencia a los servicios de salud.	Pérdida de acceso a la educación o incremento en costos de transporte para la asistencia	Población que asiste a centros de Salud u Hospitales cercanos y que no utiliza transporte.
Apoyo y solidaridad por parte de familiares que viven cerca o de vecinos.	Pérdida de redes sociales de apoyo e Incremento en costos para cubrir falta de apoyo.	Población que recibe apoyo de familiares o vecinos.
Participación comunitaria.	Pérdida de organizaciones comunitarias.	Población que participa en las organizaciones sociales locales.

#### **4.8. ANÁLISIS Y SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS DE REASENTAMIENTO**

Con base en los resultados de los diagnósticos, la identificación de impactos y la oferta de inmuebles nuevos o usados que puedan servir para reponer los inmuebles afectados, se definen las alternativas para el reasentamiento.

La entidad responsable del reasentamiento deberá decidir el tipo de solución que será adoptado para la reubicación de las unidades sociales, teniendo en cuenta los recursos, el tiempo, las necesidades de la población, los planes de vivienda locales, y las ofertas del mercado de vivienda,

Generalmente existen dos alternativas para el reasentamiento:

##### **REASENTAMIENTO COLECTIVO**

Consiste en el traslado colectivo hacia una solución de reasentamiento que ofrece viviendas, restablecimiento de actividades económicas, infraestructura básica de servicios y equipamiento social. Implica la adquisición y adecuación de terrenos, la construcción de infraestructura, viviendas, equipamientos comunitarios, adjudicación de viviendas, titulación, traslado y programas de restablecimiento socioeconómico después del traslado. Los planes de reasentamiento colectivo generalmente se proponen cuando se registra la siguiente situación: **(i)** durante el diagnóstico se identifica una alta vulnerabilidad de la población frente al desplazamiento, debido a la cohesión y arraigo del grupo en el lugar, **(ii)** hay disponibilidad de tierras para construir, **(iii)** el tiempo disponible para la construcción de la obra pública lo permite.

El reasentamiento colectivo debe estar articulado a los contenidos del POT, a los planes parciales aprobados en el municipio, los planes de renovación urbana, los planes de vivienda de interés social y, a los instrumentos que éstos desarrollen.

#### **REASENTAMIENTO INDIVIDUAL**

Consiste en la adquisición de un inmueble nuevo o usado, por parte del propietario o poseedor, con la suma de dinero recibido por el pago del valor del avalúo a precios del mercado, el pago de compensaciones por las pérdidas económicas ocasionadas por el traslado y asesorías inmobiliaria, legal y social para adquirir un inmueble de reposición y restablecer las condiciones socioeconómicas. Para su ejecución es indispensable garantizar que existe una oferta inmobiliaria suficiente para la reposición de los bienes perdidos. Para el caso de arrendatarios, esta alternativa brinda asesoría para conseguir otro inmueble en alquiler, garantizando el tiempo y los recursos para el traslado.

#### **4.9. CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD**

Los criterios de elegibilidad para ser beneficiario del plan de reasentamiento, de acuerdo a su condición, y/o de las diferentes alternativas de solución que éste ofrezca serán los siguientes:

- Ser titular de derecho real sobre los predios a adquirir, debidamente acreditados.
- Ser Unidad Social residente en el predio a adquirir, en cualquier condición de tenencia (poseedor, propietario, arrendatario, ocupante, tenedor, usufructuario, etc.)
- Residir o desarrollar una actividad económica en los predios requeridos para la construcción de las obras, en cualquier condición de tenencia.
- Estar registrado en el censo oficial efectuado en el estudio socioeconómico.

La fecha de corte de los listados de beneficiarios del programa de reasentamiento puede determinarse mediante la declaratoria de utilidad pública o mediante el anuncio público de la ejecución del proyecto en el diario oficial o en el registro municipal. Tanto la declaratoria como el anuncio, deberán contener el listado de los jefes de las unidades sociales elegibles con su correspondiente número de identificación.

Para evitar modificaciones posteriores, en las reuniones de información se acordará tener los listados disponibles para la revisión por parte de la población beneficiaria en los sitios de atención a la comunidad y se dará un tiempo de 15 días para realizar cualquier ajuste que se requiera por omisiones o errores del censo.

#### **4.10. PLANIFICACIÓN Y DISEÑO DEL REASENTAMIENTO**

Definida la modalidad que se utilizará para el reasentamiento de la población, se procederá a formular el plan respectivo dependiendo del tipo de alternativas seleccionadas, a definir los recursos humanos, físicos, financieros y a elaborar el cronograma de ejecución, el cual debe estar articulado con el cronograma de contratación y construcción de las obras.

Cuando se decida la implementación de reasentamientos colectivos, el ejecutor deberá consultar el POT, con el objeto de articular el reasentamiento a los planes de ordenamiento urbano del municipio, garantizando en esa forma el desarrollo armónico y sostenible de la localidad o municipio intervenido.

Así mismo, se debe definir la organización institucional que se requiera para la ejecución del plan, elaborar los acuerdos con otras instituciones si es del caso y consultar y validar con los propietarios



y población residente de los predios requeridos el contenido y alcance del Plan.

#### **4.10.1. Contenido del Plan de Reasentamiento**

Cada Plan deberá contener lo siguiente, sin embargo, el alcance y desarrollo estará de acuerdo al número de predios y la importancia de cada uno de los temas:

- Descripción del proyecto y del área donde se desarrollará.
- Localización de los predios requeridos por el proyecto.
- Resultados del diagnóstico (información topográfica de los predios, estudio de títulos y estudio socioeconómico).
- Identificación y análisis de impactos enfrentados por la población por desplazar.
- Alternativas de solución basadas en el tipo de impactos ocasionados y en las características de la población.
- Criterios de elegibilidad para cada alternativa de solución.
- Programa de información y consulta
- Programa de solución de quejas y reclamaciones
- Programa de adquisición de los inmuebles afectados.
- Programa de reposición de inmuebles (construcción de viviendas y establecimientos para actividades económicas en el caso de reasentamientos colectivos o asesorías inmobiliarias, legales y sociales para la reposición de los inmuebles en el caso de reasentamientos individuales)
- Programa de restablecimiento de condiciones económicas (pago de reconocimientos por pérdidas económicas y asesoría para el restablecimiento)
- Programa de restablecimiento de condiciones sociales.
- Estructura organizacional responsable de la ejecución del plan
- Recursos humanos y físicos requeridos para la ejecución del plan
- Presupuesto
- Cronograma
- Sistema de seguimiento y monitoreo
- Sistema de evaluación

A continuación se describen el contenido y especificaciones de los programas que forman parte de los planes de reasentamiento.

#### **4.10.2. Programa de Información y Consulta**

Este programa tiene por objeto ofrecer a los propietarios, titulares de derechos, residentes y comerciantes de los predios requeridos por las obras, información adecuada, oportuna y permanente sobre el contenido del Plan de Reasentamiento, el proceso de adquisición de predios, los cronogramas previstos y los derechos y deberes de cada una de las partes. Por ello el programa de información y consulta debe estar presente en las etapas de preparación y ejecución del reasentamiento.

Las estrategias de divulgación de cada subproyecto, deben responder tanto a las particularidades del proyecto de transporte como a las características de la población. Para el desarrollo de este

programa es necesario:

- Instalar una oficina de atención e información dentro de la zona del proyecto (el número de oficinas dependerá de la longitud del corredor).
- Llevar a cabo reuniones comunitarias en el inicio de cada etapa del proceso (estudios preliminares, diagnósticos, consulta y validación del plan).
- Registrar la participación de las personas a los diferentes eventos (registros de asistencia) y de las opiniones y conclusiones (actas de reuniones).
- Diseñar un sistema de atención y seguimiento a quejas y reclamos que se puedan presentar durante el proceso.

En caso de seleccionarse la opción de un reasentamiento colectivo, deberá adelantarse proceso de información y consulta con las comunidades receptoras.

#### **4.10.3. Programa de Solución de Quejas y Reclamaciones**

Este programa tiene por objeto ofrecer a las Unidades Sociales residentes en predios a adquirir o localizadas en la zona de influencia de las obras, condiciones para tramitar quejas y reclamos o instancias para resolver conflictos, de manera oportuna y eficaz. Este programa deberá estar presente en las etapas de preparación y ejecución del reasentamiento y durante el plazo de ejecución de las obras.

Los protocolos, procedimientos y plazos para recepción y respuesta de las quejas y reclamos, deben responder tanto a las particularidades del proyecto de transporte como a las características de la población. Para el desarrollo de este programa es necesario:

- Instalar una oficina de atención e información dentro de la zona del proyecto (el número de oficinas dependerá de la longitud del corredor).
- Llevar a cabo reuniones comunitarias en el inicio de cada etapa del proceso (estudios preliminares, diagnósticos, consulta y validación del plan).
- Registrar la participación de las personas a los diferentes eventos (registros de asistencia) y de las opiniones y conclusiones (actas de reuniones).
- Diseñar un sistema de atención y seguimiento a quejas y reclamos que se puedan presentar durante el proceso.
- Recepción directa verbal, recepción directa escrita, pagina WEB, atención en oficina, atención en reuniones, etc.
- Identificación de conflicto por medio de: contacto directo, revisión de medios, atención en oficina, revisión documental, etc.
- Implementación de mesas o espacios de conciliación individual o colectiva.

#### **4.10.4. Programa de Adquisición de Predios**

##### **4.10.4.1. Objetivo**

Adquisición y perfeccionamiento de la compra del predio afectado por parte de la entidad designada para tal fin, de manera ágil, oportuna y con el lleno de las garantías para el particular.

#### **4.10.4.2. Actividades**

- Divulgación de los procedimientos estipulados para la venta por enajenación voluntaria y la expropiación por vía administrativa.
- Elaboración de oferta de compra, promesa de compra-venta y minuta de escritura pública. Proposición de espacios de resolución de conflictos de carácter jurídico para alcanzar el saneamiento del predio.
- Elaboración de documentos de conciliación entre arrendadores y arrendatarios, o entre copropietarios que faciliten la entrega del predio.
- Orientación y apoyo para el saneamiento jurídico de los predios objeto de venta. Pago del valor del avalúo y de las compensaciones económicas a que haya lugar.
- Orientación y apoyo en el trámite de obtención de paz y salvos de la Empresas de Servicios Públicos y de las Entidades recaudadoras de impuestos y contribuciones que recaigan sobre los predios.
- Recibo del predio (una vez la unidad social cuente con el inmueble de reposición).
- Demolición del inmueble, adecuación del predio y las acciones tendientes a su cerramiento y vigilancia hasta el inicio de las obras.
- Actualización catastral del predio una vez quede perfeccionada la venta.

#### **4.10.5. Programa de Inmuebles de Reposición**

##### **4.10.5.1. Para propietarios y Poseedores**

###### **4.10.5.1.1. Objetivo**

Restablecer la vivienda y/o el establecimiento para la actividad económica que fueron afectados por el proyecto.

###### **4.10.5.1.2. Actividades**

Para la alternativa de reasentamiento colectivo, se podrán utilizar programas de vivienda existentes o en ejecución en la ciudad, o desarrollar conjuntos habitacionales, lo cual implica las siguientes actividades:

Selección y adquisición de tierras para el reasentamiento. Para ello se tendrán en cuenta: ubicación, área, estrato, legalidad, dotación de infraestructura básica y de servicios sociales y que no se encuentre localizado en zonas de riesgo, de preservación ambiental, rondas o de construcción de obras públicas.

Diseño y construcción de la infraestructura básica, las viviendas y los equipamientos comunitarios requeridos.

Adjudicación y titulación de las viviendas.

Todas las actividades anteriores deben ser consultadas y acordadas con los beneficiarios del

programa.

La alternativa de reasentamiento individual consiste en la asesoría a las personas que se deben trasladar para adquirir o alquilar un inmueble en el mercado. Las actividades relacionadas con esta alternativa son las siguientes:

Asesoría inmobiliaria que implica la creación de una base de datos de inmuebles disponibles en el mercado que respondan a las características de los requeridos por la población que se debe trasladar.

Asesoría técnica para evaluar la calidad del inmueble seleccionado.

Asistencia legal para la revisión de títulos y tradición del inmueble de reposición, revisión de documentos de compra del inmueble y registro del mismo.

Pago de reconocimientos económicos para reposición de vivienda. Cuando el valor del avalúo es menor que el valor de una vivienda de interés social de (50 SMMLV), se reconocerá el valor de un subsidio de vivienda de interés social, con el propósito de cubrir, la diferencia entre el valor del avalúo y el precio de una vivienda de interés social del valor mencionado. Este reconocimiento también se puede cubrir a través de la obtención de subsidios nacionales o municipales de vivienda.

#### **4.10.5.2. Para Arrendatarios**

Los arrendatarios serán informados con la debida anticipación que deben entregar los inmuebles alquilados (por lo menos el tiempo estipulado en la ley) y contarán con asesoría inmobiliaria para la búsqueda de un inmueble para alquilar, el cual deberá responder a sus necesidades, expectativas y posibilidades.

Los arrendatarios recibirán un reconocimiento económico que cubra el valor de su traslado. Este valor se reconocerá siempre y cuando presente el paz y salvo del arrendador por concepto de pago de alquiler y de servicios.

Se brindará asesoría legal para conciliar los problemas o diferencias que pueden presentarse entre propietarios y arrendatarios.

Si en el diagnóstico socioeconómico y la identificación de impactos se encuentra que los arrendatarios tienen una alta vulnerabilidad ya sea por el tiempo vivido en el lugar, por su dependencia económica del inmueble o el sector o por otra razón de tipo socioeconómico, se diseñarán programas específicos para apoyar a estas personas a restablecer sus viviendas y actividades.

#### **4.10.5.3. Reconstrucción de inmuebles afectados parcialmente**

##### **4.10.5.3.1. Objetivos**

- Asesorar a los propietarios y personas con derechos de inmuebles afectados parcialmente a reconstruir y adaptar el inmueble al área disponible después de la venta a la entidad.
- Mejorar el diseño urbano y paisajístico el sector.

#### **4.10.5.3.2. Actividades**

Información sobre normas urbanísticas y usos permitidos en cada uno de los barrios y localidades.  
Evaluación del terreno remanente, para determinar si es necesaria la adquisición total del inmueble, de acuerdo a la normatividad vigente en cada una de las ciudades (Secretaría de Planeación municipal)

Evaluación de la actividad económica en términos de impacto por la compra parcial, para determinar si es obligatorio su traslado.

Asesoría arquitectónica para la reconstrucción del inmueble.

Asesoría en los trámites y requisitos para solicitar licencias de construcción ante las Curadurías Urbanas

Orientación a los propietarios de los inmuebles colindantes sobre los parámetros y requisitos para el mejoramiento de culatas y entorno paisajístico.

#### **4.10.6. Programa de Restablecimiento de Condiciones Económicas**

Este Programa tiene por objetivo hacer un reconocimiento económico para cubrir los costos asociados con la venta del inmueble afectado, la compra del inmueble de reposición, el traslado y la pérdida de ingresos derivados del inmueble. Estos reconocimientos económicos son los siguientes:

##### **4.10.6.1. Reconocimiento por los Impactos Económicos**

Estos reconocimientos están dirigidos a reconocer a las unidades sociales, los gastos incurridos en la venta y adquisición de inmuebles y los gastos por el traslado.

Reconocimiento por concepto de Trámites: Corresponde al reconocimiento de los gastos en que incurre el propietario del inmueble con motivo de la venta, así como de la adquisición de la vivienda de reposición. Esta compensación va dirigida a propietarios y poseedores. La suma a reconocer será igual al 5 % del valor del avalúo del inmueble para el caso de propietarios y del 2.5% para el caso de poseedores.

Reconocimiento por concepto de Traslado: Corresponde al reconocimiento económico por concepto de gastos de mudanza que será entregado al momento del traslado de las unidades sociales objeto de desplazamiento, independientemente del tipo de tenencia. Cada sub-proyecto, de acuerdo con las características de la población y los costos del trasteo, establecerá el monto a reconocer por este concepto. Este reconocimiento también puede hacerse a través de la ejecución directa del trasteo por parte del ejecutor del reasentamiento.

##### **4.10.6.2. Reconocimiento para Restablecimiento de Ingresos**

Está dirigido a las personas que derivan un ingreso del inmueble afectado y busca garantizar que el ingreso se mantenga hasta que las personas vuelvan a restablecer su actividad económica e ingresos en el nuevo lugar. En caso que el avalúo del inmueble no contemple la valuación por la suspensión temporal o definitiva de la actividad productiva reglamentada en el Decreto 1420 de 1998, se deberá hacer un reconocimiento en los siguientes términos:

Reconocimiento por pérdida de actividad productiva: mediante peritazgo de contador público o lonja

#### **Ministerio de Transporte – Proyecto Nacional de Transporte Urbano**

inmobiliaria, se determinará las utilidades netas promedio del negocio en los últimos 12 meses y se reconocerá al titular del negocio la suma correspondiente hasta 6 veces el valor de dicha utilidad – mes (promedio). Cada sub - proyecto determinará el tope mínimo y máximo de reconocimiento, de acuerdo con las características de las industrias, comercios o servicios afectados y la alternativa de reasentamiento prevista.

Reconocimiento por renta del inmueble (total o parcial): Se reconocerá a los arrendadores una suma equivalente a 3 veces el valor del canon pactado en el contrato de arrendamiento, conforme a lo identificado en el diagnóstico socioeconómico.

#### **4.10.6.3. Asesoría y Apoyo para el Restablecimiento de Ingresos**

##### **4.10.6.3.1. Para propietarios de actividades productivas**

De acuerdo a las características de las industrias, comercios y servicios que se deberán trasladar y de sus propietarios, así como con los impactos identificados, se diseñarán actividades específicas de asesoría para el restablecimiento de estas actividades.

En el caso de los reasentamientos colectivos se contemplarán estrategias de corto plazo para garantizar la subsistencia de las unidades sociales una vez se inicie el traslado y otras de mediano y largo plazo que faciliten el restablecimiento definitivo de las actividades económicas.

En el caso de reasentamientos individuales, la asesoría inmobiliaria deberá tener en cuenta las características de los inmuebles y su localización para el restablecimiento de la actividad productiva y el ingreso.

Se podrán también diseñar programas de capacitación, o efectuar convenios con entidades apropiadas para mejorar la capacidad de gestión de los propietarios de actividades productivas para que puedan restablecer sus ingresos (recuperación de clientela, manejo contable, administración, etc.)

##### **4.10.6.3.2. Para arrendadores**

Para estos casos, la asesoría inmobiliaria deberá tener en cuenta que el inmueble de reposición pueda permitir el restablecimiento de ingresos por concepto de renta.

##### **4.10.6.3.3. Para los ocupantes del espacio público**

En los casos comprobados de ocupación permanente del espacio público para el desarrollo de actividades económicas, debe diseñarse y ejecutarse un programa de relocalización especial de los negocios informales registrados. Para ello el subproyecto debe contar con un diagnóstico que incluya: i) total de unidades sociales, ii) ingresos netos diarios y, iii) tipos de actividad económica que ejecutan.

El traslado colectivo de los negocios informales que ocupan el espacio público solo podrá implementarse cuando el lugar seleccionado con la participación de los afectados se encuentre dotado de condiciones que garanticen el restablecimiento de la actividad económica previa y, las condiciones de seguridad, salubridad e higiene sean garantizadas por la oferta de servicios básicos.

Las condiciones en las que serán entregados los locales construidos o adecuados para los ocupantes permanentes del espacio público, pueden ser: propiedad o arrendamiento de acuerdo con los resultados de la concertación efectuada durante la etapa de diseño del reasentamiento. Sin embargo, también se podrán explorar otras soluciones concordantes con la Política Pública establecida en cada uno de los municipios.

Con el objeto de garantizar la sostenibilidad de los locales, será necesario implementar un estudio previo sobre las características de los negocios y el análisis del mercado, además de programas de capacitación y formación a los vendedores informales con el objeto de lograr su inserción a la formalidad.

Un reglamento de uso deberá acordarse previo a la mudanza, lo mismo que el sistema como serán repartidos los locales entre los participantes en el programa de relocalización colectiva.

Los vendedores ambulantes son también objeto de los programas de capacitación que se ofrezcan a lo largo del diseño del programa, como compensación por el traslado.

#### **4.10.7. Programa de Restablecimiento de Condiciones Sociales**

##### **4.10.7.1. Acceso a servicios de educación, salud y otros programas gubernamentales**

A través de este programa podrá restablecerse el acceso a servicios de educación, salud y otros programas gubernamentales. Para ello, en el diagnóstico socioeconómico se identificará la población en edad escolar que no requiere servicios de transporte porque asiste a centros educativos y de salud cercanas a su vivienda. Igualmente, es necesaria la identificación en el Censo y Diagnóstico socioeconómico de la vinculación a otros programas nacionales, regionales y locales, de asistencia social a las Unidades Sociales, con el fin de definir las rutas de traslado para continuar con la vinculación a estos programas.

En la alternativa de reasentamiento colectivo se evaluará la capacidad que tiene el nuevo sitio, de asimilar la demanda de servicios. En caso de no existir una capacidad instalada suficiente debe efectuarse una ampliación. Con las entidades responsables de la prestación de servicios, se gestionará la asignación de los recursos humanos para atender a la nueva población.

En la alternativa de reasentamiento individual, para restablecer el acceso a la educación, se analizará con las familias la solución prevista para la asistencia escolar de los hijos una vez hayan seleccionado su vivienda de reposición, con el fin de identificar aquellos que requieren un cupo en un establecimiento diferente. Se asesorará y apoyará a las familias en esta gestión, a través de la búsqueda de centros educativos cercanos al lugar de la nueva vivienda. En el caso de los que asisten a establecimientos públicos, la entidad responsable del proyecto gestionará nuevos cupos en otros establecimientos públicos.

Para restablecer el acceso a los servicios de salud se identificará en el diagnóstico las personas que

estén afiliadas a centros cercanos que no utilizan transporte para acceder a ellos, y una vez hayan seleccionado la vivienda de reposición, se identificará aquellos que deben registrarse en un nuevo centro cercano a su vivienda. La entidad responsable gestionará ante la entidad correspondiente el nuevo registro para garantizar el restablecimiento de este servicio.

#### **4.10.7.2. Organización y Participación Comunitaria**

Este programa busca crear organizaciones comunitarias en los nuevos asentamientos para lograr la autogestión de la comunidad en su propio desarrollo.

En el reasentamiento colectivo, se promoverá la creación de nuevas organizaciones. Para ello, se brindará la capacitación necesaria y se apoyarán las actividades para su creación. A través de estas organizaciones, se pueden desarrollar proyectos para el cuidado y mantenimiento de las viviendas, de los equipamientos comunitarios, de las zonas comunales y su vez, generar sentido de pertenencia en el nuevo lugar, así como crear las bases para que la autogestión de la comunidad.

En el reasentamiento individual, se contactarán las organizaciones sociales presentes en el sector y se presentará a las nuevas familias.



## **5. EJECUCIÓN DEL PLAN DE REASENTAMIENTO**

### **5.1. EJECUCIÓN**

Durante esta etapa se implementarán las acciones previstas para la planeación y diseño. También se conformará un Comité en el que participan la unidad encargada de la construcción de la obra, el responsable de la ejecución del plan de Manejo Ambiental y, quienes tienen a su cargo la ejecución del reasentamiento. Este Comité se reunirá periódicamente para evaluar los progresos, identificar problemas y acordar soluciones.

La ejecución del Plan la puede adelantar la entidad responsable del proyecto directamente, la podrá contratar con una firma privada o llevar a cabo mediante convenios con otras instituciones. La conformación del equipo correspondiente, la contratación o la suscripción de convenios se hará con la debida antelación para garantizar el inicio de ejecución del plan tan pronto se termine su formulación y se confirme la construcción de la obra. Se recomienda, en lo posible, que el equipo de adquisición y reasentamiento sea el mismo durante la fase de diagnóstico y ejecución del Plan.

#### **5.1.1. Seguimiento**

Se creará un sistema de seguimiento para todas las actividades del cronograma a través de una base de datos. El seguimiento registrará los eventos más importantes del proceso de adquisición de predios y traslado de cada unidad social lo que permitirá identificar problemas oportunamente por cada unidad social y tomar las medidas correspondientes para solucionarlos. Los hitos más importantes sobre los que se debe hacer el seguimiento son los siguientes (estos aspectos se adaptan de acuerdo con la tenencia del inmueble):

Información sobre el proyecto y los estudios

- Notificación de afectación Levantamiento topográfico Estudio de títulos
- Avalúo
- Encuesta socioeconómica
- Oferta de compra
- Negociación
- Elaboración de promesa de compra venta
- Firma de promesa de compra venta
- Elaboración de escritura
- Firma de escritura Registro de escritura Pago del inmueble
- Pago de reconocimientos económicos
- Selección del inmueble de reposición
- Elaboración de promesa de compra venta del inmueble de reposición
- Elaboración de escritura de inmueble de reposición
- Registro de la escritura del inmueble reposición
- Traslado
- Entrega del predio
- Retiro de contadores de servicios públicos
- Demolición

### **5.1.2. Monitoreo**

Para verificar el nivel de restablecimiento de las condiciones socioeconómicas de la población desplazada, se efectuará un monitoreo sobre el nivel de restablecimiento de las siguientes variables:

#### **5.1.2.1. Para las Familias**

- Vivienda
- Servicios Públicos (agua, energía, teléfono, transporte, recolección basura)
- Acceso a Educación
- Acceso a Salud
- Ingresos

#### **5.1.2.2. Para Industrias, comercios, servicios**

- Continuidad de la actividad económica
- Servicios Públicos (agua, energía, teléfono, transporte, recolección basura) Restablecimientos de ingresos

### **5.1.3. Auditoria**

Con el fin de garantizar la transparencia absoluta del proceso de adquisición de predios y reasentamiento, se contratará una auditoría independiente que elaborará informes trimestrales, los cuales serán remitidos al Ministerio de Transporte.

## **5.2. EVALUACIÓN EX POST**

Una vez se hayan ejecutado las obras civiles de cada subproyecto y por ende se haya cumplido con el traslado de la totalidad de las unidades sociales y actividades económicas se realizará la evaluación ex post de la eficacia y eficiencia de la ejecución del plan, la cual tendrá especial énfasis en el restablecimiento de las condiciones socioeconómicas de la población que fue objeto del plan.

## **6. ORGANIZACIÓN INSTITUCIONAL**

Las entidades ejecutoras de los subproyectos, en cada una de las ciudades participantes del Proyecto Nacional de Transporte Urbano, contarán dentro de su estructura organizacional con los recursos humanos físicos y financieros necesarios para la coordinación del reasentamiento.

La entidad responsable del subproyecto podrá ejecutar el reasentamiento bien sea en forma directa, a través de contratación externa o de convenios con instituciones que tengan experiencia en el tema, caso en el cual mantiene la responsabilidad por los resultados de la ejecución. Durante el diseño y la ejecución, mantendrá la dirección, supervisión y control.

El Ministerio de Transporte como coordinador el Proyecto de Transporte Urbano, remitirá el Plan de Reasentamiento al Banco Mundial y al BID, luego que las entidades locales competentes y los supervisores de los convenios de cofinanciación aprueben su contenido, al igual que los informes de seguimiento a la ejecución de los mismos.

## **7. FINANCIAMIENTO DEL PLAN DE REASENTAMIENTO**

Cada uno de los subproyectos deberá incluir dentro del presupuesto del Programa Nacional de Transporte Urbano, los costos de los planes de reasentamiento descrito, incluidos costos administrativos o de funcionamiento, honorarios profesionales o contrataciones externas, valores de los predios a adquirir y de cada uno de los programas adoptados por el Plan de reasentamiento.

Cada subproyecto deberá al momento de la presentación de los planes de reasentamiento, incluir un presupuesto detallado de las actividades que lo conforman, las fuentes de financiación y demostrar la disponibilidad de los recursos.