



idu



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

MOVILIDAD
Instituto de Desarrollo Urbano



PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO

EL IDU SE RIGE POR EL ACUERDO 19 DE 1972 Y POR EL DECRETO 1421 DE 1993:

Acuerdo 19 de 1972 (PDF - 43 K). Establece la creación del Instituto de Desarrollo Urbano (**IDU**) como establecimiento público, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente con domicilio en la ciudad de Bogotá.

Así mismo, este Acuerdo anota que la Entidad atenderá la ejecución de obras públicas de desarrollo urbanístico ordenadas dentro del Plan General de Desarrollo y los planes y programas sectoriales, así como las operaciones necesarias para la distribución, asignación y cobro de las contribuciones de valorización y de pavimentación.

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

El Instituto de Desarrollo Urbano, realiza este proceso con la premisa constitucional, el interés general es un mandato superior al cual debe ceder el interés particular, ya que los predios adquiridos tienen como finalidad la construcción de infraestructura vial y espacio público que beneficia a todos. La normatividad que rige la adquisición de predios por motivo de utilidad pública es **la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Ley 1682 de 22 de noviembre del 2013, Ley 1437 de 2011**. El código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.

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

ADQUISICIÓN PREDIAL



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

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

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

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

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

3. Nuestra Gestión Social, inicia con la elaboración del CENSO y DIAGNÓSTICO SOCIO ECONÓMICO de las personas y/o unidades familiares, realizado por profesionales del área social. A partir de este, el propietario hace parte del proceso de reasentamiento y puede acceder a la asesoría y acompañamiento en aspectos inmobiliarios, jurídicos y económicos para el reconocimiento y pago de compensaciones.

4. Avalúos (determinación económica)

El avalúo revisa todos los aspectos del terreno y de la construcción y establece el valor comercial de su casa, local, lote, oficina, bodega, etc. que será adquirido por el IDU. El avalúo es realizado por la entidad que contrate el IDU, de las siguientes: el IGAC, La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, o una Lonja autorizada.

POR LEY EL IDU SOLO PUEDE COMPRAR POR AVALÚO COMERCIAL, ESTE VALOR NO ES NEGOCIABLE) :

Valor comercial:

- Valor Terreno (Método: Precio del mercado)
- Construcciones (De acuerdo con la visita de la entidad evaluadora: Pisos, materiales, cubierta, acabados, etc.)
- Indemnizaciones: (Lucro cesante y Daño emergente)

INDEMNIZACIONES ÚNICAMENTE PROPIETARIOS:

LUCRO CESANTE

ACTIVIDAD ECONÓMICA

RENTA

DAÑO EMERGENTE

NOTARIADO Y REGISTRO

DESCONEXIÓN DE
SERVICIOS PÚBLICOS

DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y
MONTAJE DE BIENES MUEBLES

GASTOS DE PUBLICIDAD

ARRENDAMIENTO, BODEGAJE Y/O
ALMACENAMIENTO

TRÁMITES SPD Y CURADURÍAS

ADECUACIÓN DE INMUEBLE
DE REEMPLAZO

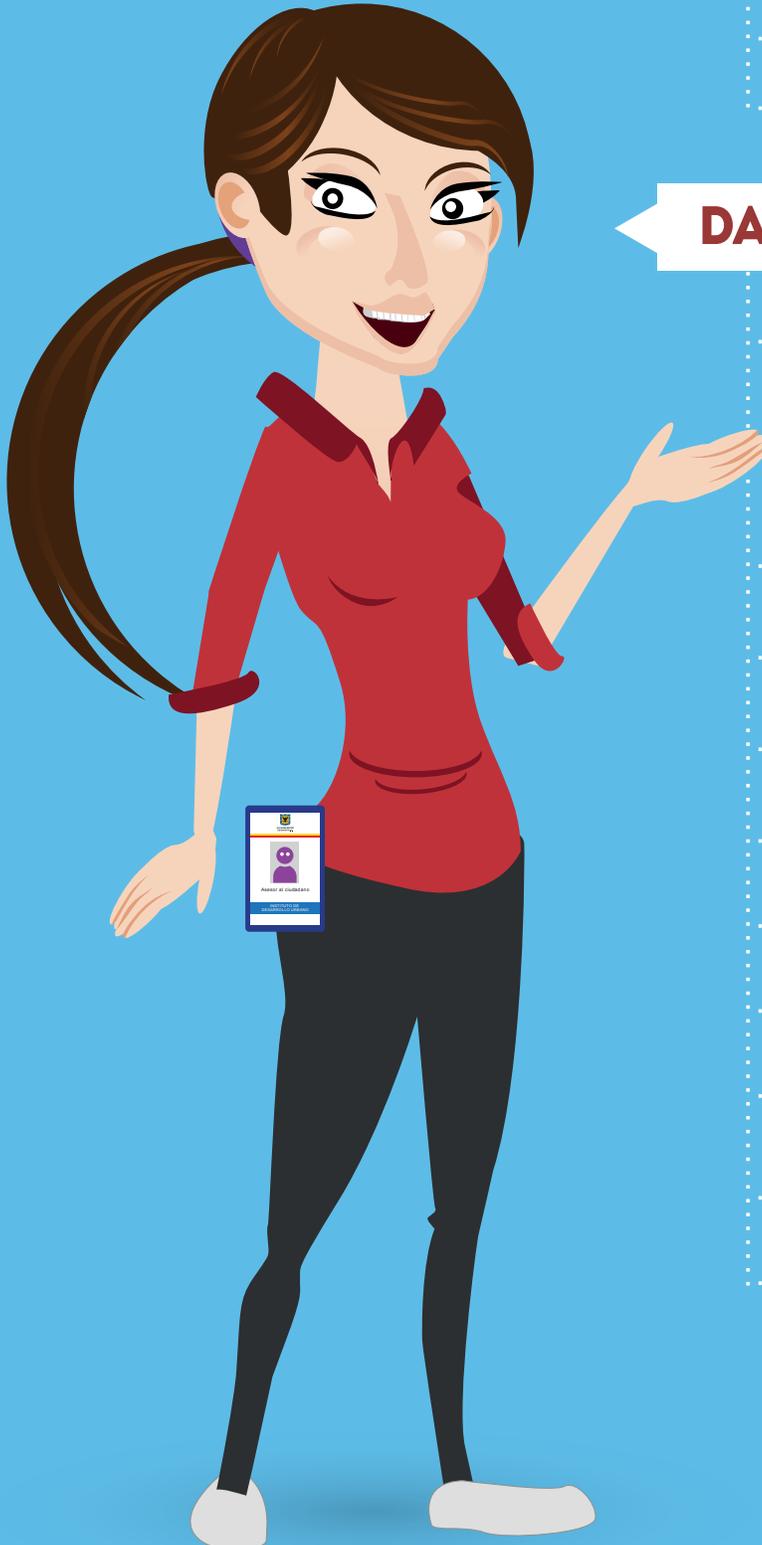
IMPUESTO PREDIAL

PERJUICIOS DERIVADOS DE
TERMINACIÓN DE CONTRATOS

INCLUYE LAS ADECUACIONES
CONSTRUCTIVAS *

ADECUACIÓN DE REMANENTES *

* SE TENDRÁ EN CUENTA SI NO FUE
INCLUIDO EN EL VALOR DE LA CON-
STRUCCIÓN



COMPENSACIONES PROPIETARIOS, ARRENDATARIOS, OTROS

FACTOR POR PÉRDIDA DE INGRESOS

ACTIVIDAD ECONÓMICA

RENTA

FACTOR POR TRÁMITE

GASTOS DE ESCRITURACIÓN CON
LA ENTIDAD

GASTOS DE REPOSICIÓN DE
VIVIENDA

GASTOS SANEAMIENTO DEL
INMUEBLE OBJETO DE ADQUISICIÓN

FACTOR MOVILIZACIÓN

HOGAR

ACTIVIDAD ECONÓMICA

FACTOR DE VIVIENDA DE REPOSICIÓN

FACTOR POR TRASLADO DE ARRENDATARIOS

FACTOR DE REASENTAMIENTO DE EMERGENCIA



GENERACIÓN Y FIRMA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA



FORMAS DE ADQUISICIÓN PREDIAL POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA:

1. ENAJENACIÓN VOLUNTARIA:

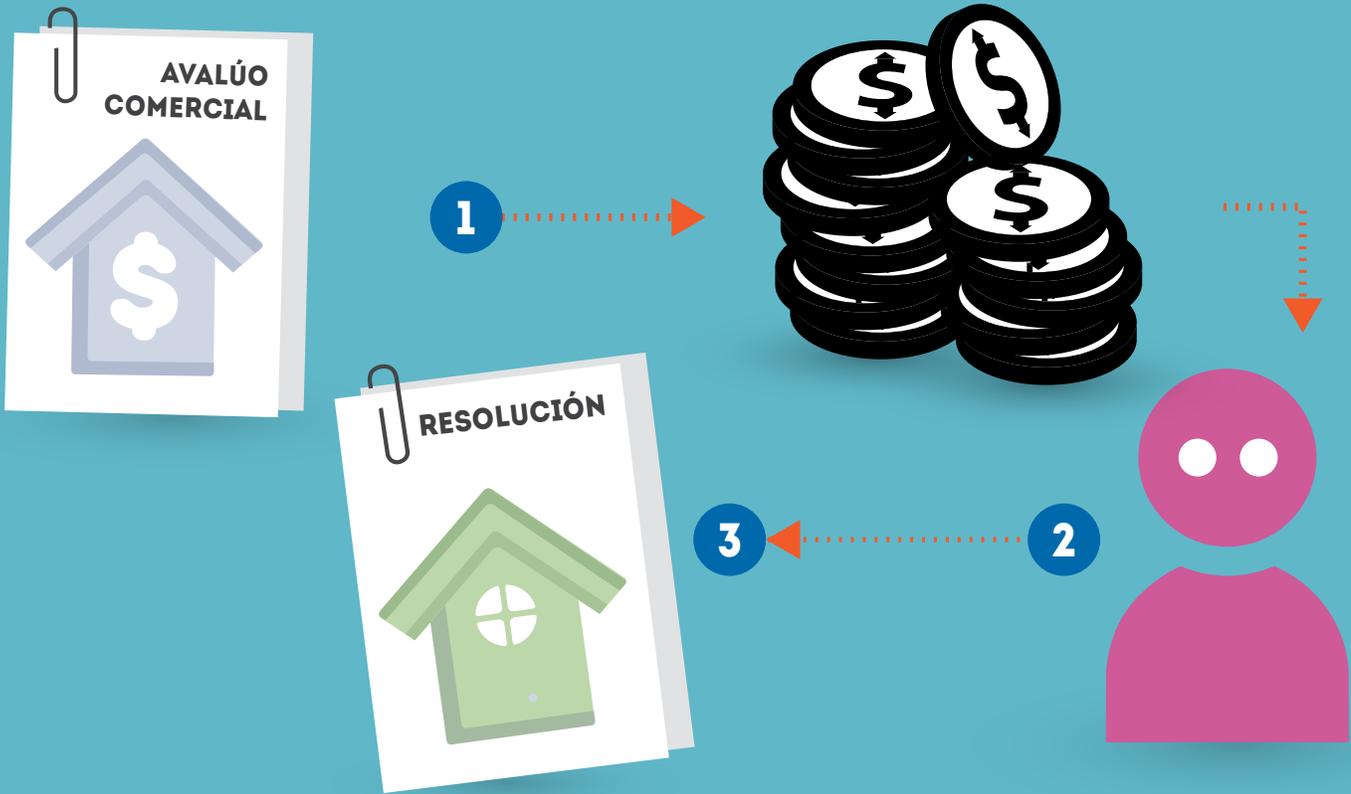
Es cuando el propietario acepta los términos de negociación. Los documentos que se requieren son:

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

Los trámites a seguir son:

- Se genera la promesa de compraventa, especificando la forma de pago y la fecha de entrega del inmueble.

- A la firma de la promesa de compraventa, el IDU genera la orden de pago por el valor pactado para los desembolsos.
- En la fecha pactada en la promesa de compraventa, un funcionario del IDU se desplaza al inmueble para recibir el predio y constatar que los servicios públicos hayan sido cancelados, y se suscribe el acta de recibo del predio.
- El IDU elabora la minuta de escritura y se envía a la Superintendencia de Notariado y Registro, para someterla a reparto notarial, siempre y cuando el predio no presente limitaciones o gravámenes como hipotecas, embargos o cualquier circunstancia que impida su venta.



EXPROPIACIÓN POR VIA ADMINISTRATIVA

EXPROPIACIÓN POR VIA JUDICIAL



2. EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA:

Cuando el propietario no acepta los términos de negociación y/o el predio tiene problemas jurídicos o de sucesiones ilíquidas, etc.

Si pasados 30 días hábiles a partir de la notificación de la oferta de compra no se llega a un acuerdo para la venta voluntaria del predio, y luego de agotar los medios y posibilidades técnicas y jurídicas; la adquisición se continúa por medio de una resolución mediante la cual el IDU ordena la expropiación del inmueble, de la siguiente manera:

El IDU envía una citación para notificación personal o por edicto, y luego de notificada la Resolución de Expropiación, se procede a:

Resolver el Recurso de Reposición que se haya presentado oportunamente contra la Resolución de Expropiación. **El IDU** tiene 10 días para hacerlo.

A continuación, el IDU efectúa la consignación del 100% del valor del predio según el avalúo comercial.

Una vez efectuado el pago, el IDU solicita la inscripción de la Resolución de Expropiación ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

3. EXPROPIACIÓN POR VÍA JUDICIAL:

Cuando el propietario no acepta los términos de negociación y acude a un juez para demandar la expropiación. Este tipo de adquisición no la está aplicando el IDU, ya que sus proyectos cuentan con el Decreto de Urgencia.



¿QUIÉNES LO ASESORARÁN EN EL PROCESO?

LA DIRECCIÓN TÉCNICA DE PREDIOS DEL IDU ha puesto a sus órdenes los siguientes funcionarios y asesorías para acompañarlo en el proceso.

Recuerde que el IDU no emplea intermediarios externos para estos trámites, ni autoriza a nadie a cobrar dinero por los servicios.

ARTICULADOR DE PROYECTO: Coordina las acciones y programas para acompañar el proceso de restablecimiento de condiciones iniciales de usted y su familia.

GESTOR SOCIAL: Acompaña en las acciones requeridas para el restablecimiento de las condiciones iniciales de usted y su familia, y desarrolla los programas establecidos en el Plan de Gestión Social.

ASESOR INMOBILIARIO: Ayuda a todas las personas del proceso, (sean propietarios, vvv o poseedores), encontrando el lugar ideal para la reposición de su inmueble, en convenio con entidades para la consecución de subsidios.

ASESOR EN EMPRENDIMIENTO, FORTALECIMIENTO EMPRESARIAL Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

Apoya el restablecimiento de los negocios e ingresos, de las Unidades Económicas y Socioeconómicas del proyecto.

ASESOR LEGAL: Revisa y entrega la documentación correspondiente a la compraventa del inmueble por parte del IDU, y la del inmueble de reposición, garantizando la legalidad de los procesos (sucesiones, pertenencias, etc.) y colaborando con resoluciones de pago de reconocimientos económicos, respuestas a Derechos de Petición, Tutelas, etc.

APOYO EN COMPENSACIONES O INDEMNIZACIONES:

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

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



www.idu.gov.co
Oficina Dirección Técnica de Predios
Calle 20 # 9 – 20
Teléfono: 344 50 00 – 338 66 60 ext: 3316
Horario de Atención al público:
7:00 am – 4:30 pm



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS